

Kort verslag online informatiebijeenkomst Paltrok, 11 maart 2021

Onlangs heeft projectontwikkelaar Blue Banner koopovereenkomsten gesloten met de eigenaren van de bedrijven Schoen en Holleman voor de aankoop van hun locatie aan de Paltrokstraat. De wijk Kogerveld en in het bijzonder de Boerejonkerbuurt zullen te zijner tijd worden getransformeerd naar een gemengde wijk met veel woningbouw. Blue Banner heeft het voornemen de locaties Schoen en Holleman te herontwikkelen en heeft hiervoor een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit ontwerp wordt getoond op de online informatiebijeenkomst. De ruimtelijke procedure dient nog doorlopen te worden.

De ontwikkelingen aan de Paltrokstraat zijn onderdeel van MAAK.Zaanstad. MAAK.Zaanstad zorgt ervoor dat Zaanstad een stad is waar mensen zich thuis voelen, met plezier wonen, werken en leren. Nu, maar ook in de toekomst. Daarom werken we aan meer en betere woningen, verbindingen (wegen en openbaar vervoer) en voorzieningen, zoals winkels, scholen, speelterreinen of horeca. Meer informatie over dit programma in Kogerveld is te vinden op www.maakkogerveld.zaanstad.nl.

Programma

Op deze avond heeft Blue Banner als ontwikkelaar, in samenspraak met de gemeente Zaanstad, de omwonenden geïnformeerd over de achtergrond van de plannen. Architectenbureau FKG uit Koog aan de Zaan heeft haar stedenbouwkundige ontwerpen laten zien.

Verder wordt verteld over het te doorlopen projectproces inclusief de bestemmingsplanprocedure.

De volgende personen komen aan het woord:

Nico Postma – dagvoorzitter

Erik Schot – mede-eigenaar Blue Banner

Patriek Duisdecker – architectenbureau FKG

Roger Jakobs – adviseur gemeente Zaanstad

Blue Banner

Erik Schot geeft aan dat Blue Banner 5 jaar geleden is opgericht. De 3 vennoten hebben allen een verleden bij Van Wijnen. Vanuit een drijfveer om mooie woningen te ontwikkelen vanuit een markt gedreven vraag met oog voor omgeving en mens worden projecten vormgegeven. Inmiddels heeft Blue Banner diverse projecten in het noorden van Nederland mogen ontwikkelen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de website van bluebanner.nl

Voornamelijk de binnenstedelijke ontwikkeling is een proces van lange adem. Dit proces wordt in gezamenlijkheid met de gemeente Zaanstad opgepakt. Er is een klankbordgroep opgericht om omwonenden mee te nemen in het de voortgang van de diverse initiatieven in de Boerejonkerbuurt. Deze bijeenkomst is bedoeld om het stedenbouwkundig ontwerp met de belanghebbenden te delen en opmerkingen/reacties op te halen teneinde het ontwerp aan te scherpen.

Gemeente Zaanstad

Roger Jakobs ligt toe dat de gemeente een faciliterende rol heeft in dit proces. Zij schetsen de kaders en randvoorwaarden en Blue Banner vult de ontwikkeling van het gebied in. De toekomstvisie van de stad wordt hierin meegenomen. Het doel is te komen tot een gedragen plan met de buurt/omwonenden. Daarnaast verzorgt de gemeente de juridische procedures en wordt de vergunning verleend.

Het ontwerp maakt onderdeel uit van een groter gebied, te weten de wijk Kogerveld. In dit ontwerp is er oog voor het betaalbare koop/huur segment.

Architectenbureau FGK

Dit bureau komt uit Koog aan de Zaan. Er is bewust gekozen voor een architectenbureau uit de omgeving. Hierdoor creëer je betrokkenheid en houd je het werk in de regio.

Patriek Duisdecker heeft een voorstudie verricht, het gebouw moet een verrijking voor de buurt zijn, met daarbij rekening te houden met de architectuur. Het gebouw is geïnspireerd door de pakhuizen van vroeger. Er wordt een bebouwde parkeergarage in het ontwerp meegenomen zodat het parkeren op het maaiveld beperkt blijft. Op de kop Paltrokstraat- Scholtensstraat is ruimte gecreëerd voor een kantoorfunctie. Verder kan in de plint van de Scholtensstraat en de Paltrokstraat wonen en werken gecombineerd worden. Er is variatie aangebracht in de hoogte van de gebouwen en de architectuur. Verder is er aandacht besteed aan duurzaamheid en klimaatadaptatie.

De plattegronden worden waar mogelijk levensloopbestendig gemaakt.

De woningen worden ontwikkeld voor huur en koop. De verwachte koopprijs zal voor een groot deel variëren tussen de € 200.000 en € 300.000 VON. In totaal worden er ca 240 woningen gerealiseerd waarvan 30% in de sociale sector wordt ontwikkeld, 10% BKZ en 10% in betaalbare koop/middel dure huur.

De gemeente hanteert voor de BKZ woningen een erfpachtconstructie. De zogenaamde BKZ regeling. Op de website <https://www.betalbarekoopwoningen.nl/> vindt u meer informatie.

Verkeer

Voor het parkeren wordt getoetst aan het parkeerbeleid 2016. De norm wordt waarschijnlijk in 2021 aangescherpt maar zal geen invloed hebben op voorliggend ontwerp. Het parkeren is georganiseerd in het plan door middel van een parkeergarage. Er zijn parkeerplaatsen voor bewoners en voor een deel ook voor bezoekers. Hierdoor worden de woonstraten ontlast. Daarnaast is ook voor de bedrijven parkeerruimte meegenomen in het plan.

In de omgeving zijn enkele bedrijven en een buurthuis gevestigd waar veel bezoekers komen. Dit geeft soms overlast. Omwonenden vragen hier aandacht voor te hebben. In de Paltrokstraat aan de zijde van Holleman/Schoen is straks parkeren overigens niet toegestaan.

De gemeente geeft aan dat er voor de hele wijk Kogerveld aandacht wordt geschonken aan de ontsluiting. Er is een verkeerskundig bureau ingeschakeld die onderzoek pleegt naar de doorstroming en de bereikbaarheid. Zodra er een advies ligt organiseert de gemeente hiervoor een bijeenkomst.

Bouwproces

Voorafgaand aan de bouw wordt er onderzoek uitgevoerd naar de grondgesteldheid voor de fundering van de gebouwen. Daarna wordt er een funderingsplan gemaakt door een constructeur. Hierbij wordt in het bijzonder gekeken naar de omgeving om eventuele schade aan woningen en gebouwen tot een minimum te beperken.

De omgeving wordt hierbij vooraf goed geïnformeerd.

Momenteel is de locatie Schoen nog in bedrijf. Als haar nieuwe huisvesting gereed is zal het bedrijf worden verplaatst. Het voornemen is om daarna zo spoedig mogelijk het gebouw te slopen om overlast te voorkomen. Aansluitend zal er, nadat de bouwvergunning is afgegeven, gestart worden met de bouw. Er zijn verder afspraken gemaakt met Holleman over de tijdelijke huur van het gebouw. Het geniet de voorkeur om ook voor dit gebouw de sloop en de bouw in 1 bouwstroom op te pakken

Het supervisieteam van de gemeente is betrokken bij het ontwerpproces en is positief over het ontwerp. Het advies wordt over het algemeen overgenomen door de welstandcommissie. Het ontwerp wordt op detailniveau nog verder uit-ontwikkeld.

Planning

Er dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Na afronding kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden. Het streven is om te starten met de sloop en bouwwerkzaamheden in april 2022. De bouw zal ruim een jaar in beslag nemen.

Swingmastate 1, 8925 LD Leeuwarden | info@bluebanner.nl | www.bluebanner.nl | 020 – 880 0222

Hoogspanningsleidingen

In de planontwikkeling is rekening gehouden met de vereiste afstand tot de hoogspanningsmasten. Hiervoor zijn wettelijke contouren vastgesteld.

Interesse?

Heeft u interesse in het plan en wilt u op de hoogte gehouden worden. Dan kunt u zich aanmelden voor een nieuwsbrief op de website van Blue Banner <https://www.bluebanner.nl/>