

Ontwerpbestemmingsplan Molenweide en Groene Oase

Datum 11 januari 2024
Tijd 19.30 – 21.00 uur
Locatie Best Western Zaan Inn (Grenehout 22, 1507 EB Zaandam)
Aanwezig ongeveer 80 deelnemers

Arend de Geus is aanwezig als onafhankelijk gespreksleider en voorzitter van de avond.

Aanleiding en doel van de avond

Sinds 20 december 2023 ligt het ontwerpbestemmingsplan Molenweide en Groene Oase ter inzage. Het doel van deze avond is om de aanwezigen te informeren over:

- Het ontwerpbestemmingsplan;
- waar het bestemmingsplan te vinden is;
- hoe mensen het kunnen inzien;
- hoe mensen hun mening kunnen geven over het bestemmingsplan.

Arend de Geus heet iedereen van harte welkom en legt het programma van de avond uit. Naast het projectteam van de gemeente zijn er twee wethouders aanwezig, René Tuijn (gebiedsontwikkeling MAAK Centrum) en Harrie van der Laan (kinderboerderijenbeleid).

De wethouders heten iedereen welkom. Ze maken duidelijk dat zij als bestuur ook heel betrokken zijn bij de ontwikkeling van het gebied. Ze zetten zich volledig in voor het behouden en het mogelijk verbeteren van de veldmuis.

Naast de visie en het bestemmingsplan zijn er ook bestuurlijke overleggen met de Veldmuis. Het bestemmingsplan staat los van de visie en is noodzakelijk om de Veldmuis te legaliseren en voor de toekomst te garanderen.

Procesmanager Cathelijne van Engelen geeft een korte presentatie over:

- De plannen voor de Veldmuis en omgeving;
- het doorlopen participatietraject dat is uitgevoerd voor de visie (traject dat vooraf ging aan het bestemmingsplan);
- de inhoud van het bestemmingsplan en hoe inspraak hierop mogelijk is.

Na deze toelichting zijn vragen mogelijk.

Toelichting ontwerpbestemmingsplan

Het opstellen van dit bestemmingsplan komt voort uit een belofte van de gemeenteraad om een visie en plan te ontwikkelen voor dit specifieke terrein. Zowel de Wijkboerderij De Veldmuis als de Belangenvereniging Westerwatering hebben plannen ingediend. Een argument in deze plannen was kwalitatief groen als tegengewicht voor de grote gebouwen van de Zaanse Helden. Het doel is om de huidige functies zoals de molen en de wijkboerderij en bijhorende horeca van het terrein te behouden. Om dit voor elkaar te krijgen, is niet alleen een bestemmingsplan nodig. Er is ook een visie nodig. Die geeft richting aan de toekomstige ontwikkelingen. Deze visie is op 17 oktober 2023 door het college vastgesteld. Het bestemmingsplan is de basis voor verdere uitvoering. Het gebruik van de terrein van de Veldmuis en de molen staan niet in het huidige bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document. Het geeft aan hoe de grond mag worden gebruikt en welke bouwwerken zijn toegestaan. De zwarte lijn met het bolletje geeft aan wat het plangebied is. Op de kaart staan verschillende gekleurde vlakken. Dit zijn de verschillende bestemmingen cultuur en ontspanning (roze), horeca (oranje), woningen (geel), en gebieden voor water (blauw) en verkeer (grijs).

Als voorbeeld wordt de Wijkboerderij genoemd. De nieuwe bestemming "cultuur en ontspanning" betekent dat alle activiteiten die er al zijn, zoals de wijkboerderij, brug, horeca en water, zijn toegestaan. De gebouwen die nu op het terrein staan, mogen binnen de aangegeven zwarte lijnen blijven. Deze zwarte lijn is dus niet de grens van de kinderbeoerderij. De cirkels geven aan hoe hoog een gebouw mag zijn. En op hoeveel procent van het terrein gebouwen mogen staan. De bestaande situatie wordt vertaald naar het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan in te zien tot en met 31 januari 2024

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage tot en met 31 januari 2024, zowel online als op het gemeentehuis. Als u het ergens niet mee eens bent, kunt u officieel uw zienswijze indienen. Dit kan schriftelijk op papier aan de gemeenteraad, of mondeling door het maken van een afspraak. De gemeente beoordeelt en beantwoordt ingediende zienswijzen binnen 12 weken na 31 januari. Daarvoor stelt de gemeente een nota van beantwoording op. Samen met het bestemmingsplan, inclusief eventuele aanpassingen, wordt de nota van beantwoording voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit zal rond mei gebeuren. De gemeente informeert iedereen die een zienswijze heeft ingediend. Deze mensen ontvangen ook de nota van beantwoording. Zijn zij het niet eens met het antwoord, dan kunnen ze ook hier weer op reageren.

Vragen per onderwerp

Algemeen

Vraag: waar worden de notulen gepubliceerd?

Antw.: We publiceren de notulen op onze website. Hier zijn ook de presentaties en notulen van de vorige bijeenkomsten te vinden. Iedereen die zich aan heeft gemeld bij binnenkomst, ontvangt de notulen ook per e-mail.

Vraag: Waarom vinden de bijeenkomsten niet in het weekend plaats? De gekozen tijden zijn niet voor iedereen haalbaar.

Antw.: Tijdens de eerste bijeenkomst in 2021 is omwonende aangegeven dat 17 uur te vroeg is voor de meeste werkende mensen. Daarom hebben wij elke bijeenkomst hierna op een later moment vanaf 18 uur gehouden. Een bijeenkomst in het weekend zal ook voor een aantal mensen niet haalbaar zijn omdat ze andere verplichtingen hebben.

Vraag: Men vindt het teleurstellend dat de wethouders, de mensen met invloed, na een half uur al moeten vertrekken.

Antw.: De wethouders hebben vlak van tevoren tijd gemaakt om bij deze avond aanwezig te zijn. Maar zij hebben ook verplichtingen om bij het Zaans Beraad aanwezig te zijn. Daarom moeten ze eerder weg. Er zijn wel een aantal raadsleden aanwezig die de politiek vertegenwoordigen.

Vraag: Men geeft aan dat de zaal te klein is en het geluid slecht.

Antw.: Wij hebben de grootte van de zaal gebaseerd op de eerder gehouden bijeenkomsten. Hier waren telkens maximaal 50 buurtbewoners bij. Microfoons hadden we verwacht, maar bleken niet beschikbaar.

Vraag: Door wie zijn de tekeningen in het eindscenario gemaakt? Tijdens de eerste bijeenkomst heeft zich een ontwerper uit Rotterdam voorgesteld. Is hij ooit op het terrein aanwezig geweest?

Antw.: Wij zijn in oktober 2021 begonnen met een eerste bijeenkomst. Sindsdien zijn wij meerdere keren met het projectteam bij de Veldmuis langs geweest. Hier was ook een ontwerper openbare ruimte bij. In de scenario's en het eindscenario staan afbeeldingen die we als voorbeeld gebruiken van hoe het gebied eruit kan komen te zien. Het zijn voorbeelden van mogelijke indelingen die zijn gemaakt op basis van de ambities uit de visie. Het projectteam steunt de gemaakte tekeningen.

Vraag: Is er flora en fauna onderzoek gedaan op het terrein?

Antw.: Voor elk project moeten een aantal onderzoeken uitgezet worden, voordat er gestart mag worden met de uitvoering. Hieronder valt ook het flora en fauna onderzoek. De onderzoeken mogen niet te oud zijn op het moment dat we starten met de uitvoering. Daarom worden zulke onderzoeken pas uitgezet op het moment dat de plannen vastgesteld zijn. Als uit de onderzoeken blijkt dat onderdelen uit het plan niet mogelijk zijn, dan moeten we deze onderdelen aanpassen. Het gaat nu over het vastleggen van de bestaande situatie in het bestemmingsplan. Hiervoor was geen onderzoek nodig.

Zaanse Helden

Vraag: Zijn er afspraken met de ontwikkelaar van de Zaanse Helden (Stebru) over dit gebied? Aan de wethouders wordt gevraagd om alleen met de hand op het hart antwoord te geven. Men is bang dat de Molenweide alleen een verlengde ontwikkeling van de Zaanse Helden is, om de bewoners meer buitenruimte te geven.

Antw.: Nee, over het terrein van de Molenweide en Groene Oase zijn geen afspraken met Stebru gemaakt. De twee projecten staan los van elkaar. Inmiddels is ook de molen weer terug bij de Molenvereniging. Er zijn geen contractuele afspraken met Stebru over het terrein van de Molenweide en Groene Oase. Wethouders Tuijn en van der Laan geven nogmaals aan dat zij hier niet voor niets staan, maar dat vertrouwen ook van beide kanten moet komen. De gemeente probeert met dit bestemmingsplan de Veldmuis te legaliseren. De gemeente heeft hierin geregeld dat de Veldmuis haar wijkboerderij en horeca kan blijven uitoefenen, en dat het groen blijft. Het bestuur is daarnaast ook in gesprek met de Veldmuis over het vervolg. In het bestemmingsplan gaat het vooral om het legaliseren en behouden van wat er al bestaat. Vanuit het beleid voor kinderboerderijen zullen wij een professionele beheerder regelen. We investeren ook nog € 300.000,- in het terrein. Er komen inderdaad meer woningen aan de overkant, maar wij willen de buitenruimte en recreatie juist verbeteren, zodat alles kan blijven bestaan. Er zal geen racebaan naar de overkant ontstaan en ook de veiligheid van de dieren staat bij ons voorop.

Vraag: Is de brug over de Houtveldweg de reden dat er een pad over de Molenweide komt?

Antw.: De voetgangersbrug over de Molenweide is onderdeel van het bestemmingsplan van de Zaanse Helden en is ook al vergund. De brug zelf landt niet op het terrein van de Molenweide of Groene Oase. Wel is het logisch om aan het eind van zo'n brug na te denken over mogelijke looproutes. In een bestemmingsplan wordt echter niet geregeld waar het pad komt te lopen.

Vraag: Tijdens de inzage van het bestemmingsplan van de Zaanse Helden is er een zienswijze ingediend over de commerciële ruimte. Een van de zorgen is dat dit gedeelte gebruikt kan worden door asielzoekers en verslaafden. Dat wordt als onwenselijk beschouwd. Men vreest dat de Molenweide hierdoor een hangplek wordt.

Antw.: De commerciële ruimte zal alleen gebruikt worden als kinderdagverblijf. Er wordt momenteel onderzocht of dit zwart op wit kan worden vastgelegd om de zorgen weg te nemen.

Vraag: In eerdere argumentatie is aangegeven dat de brug noodzakelijk is om Zaanse Helden met het Westewindpad te verbinden. Men vindt deze onderbouwing te zwak. Alleen voor de Zaanse Helden moet er geen brug aangelegd worden.

Antw.: Een verbinding met alleen de Zaanse Helden is te beperkt. Wij willen de andere zijde van de Houtveldweg beter verbinden met de overkant. We streven naar een systeem waarin interessante gebieden onderling goed bereikbaar zijn. Dit specifieke gebied heeft veel kwaliteit en waarde, maar is minder toegankelijk voor mensen. We willen graag de bereikbaarheid verbeteren voor de wijk en stad. We kijken daarbij niet alleen naar de Zaanse Helden maar juist ook naar een groter ontwerp van routes in de stad.

Visie Molenweide en Groene Oase

Vraag: Over de enquête van de drie scenario's werd aangegeven dat deze door te weinig mensen is ingevuld en dat het daarom moeilijk is om hieruit conclusies te trekken. Men vindt dat dit echter wel gebeurd is. Hierover is een mail geschreven naar de gemeente, waarop geen reactie ontvangen is.

Antw.: Het percentage van ingevulde enquêtes is te laag om formeel representatief te zijn. Daarom is ervoor gekozen om de resultaten van de enquête als een peiling van meningen mee te laten tellen. Het eindscenario is niet alleen gebaseerd op de enquêteresultaten, maar op alle informatie die wij hebben gekregen uit de bijeenkomsten, de gesprekken, de enquête en het plan van de Veldmuis en belangenvereniging Westewatering uit 2020 + 2022. In het visiedocument zelf wordt uitgelegd wat er met de input is gedaan en waarom iets wel of niet is meegenomen in het eindscenario.

Vraag: Er wordt voorgesteld van de wijkboerderij een openbare gelegenheid te maken, 24 uur per dag toegankelijk. Dit roept zorgen op over het beheer, omdat dan 24 uur lang vrijwilligers nodig zijn.

Antw.: Het is niet de bedoeling om de wijkboerderij 24 uur per dag open te stellen. Het bestemmingsplan gaat ook niet over op de openbaarheid van terreinen. In de visie is aangegeven dat het doel is om het terrein toegankelijker en zichtbaarder te maken. Als er een pad komt, zal er een nieuwe, afsluitbare voorziening langs het pad moeten komen voor de kinderboerderij. Hierover lopen de gesprekken met de Veldmuis nog. Het staat ook los van het bestemmingsplan.

Vraag: Wat is het donker blauw gekleurde gedeelte in de tekeningen in de visie?

Antw.: Dit is water (verbinding tussen bestaande sloten) wat we aan gaan leggen, als scheiding tussen de Veldmuis en de woning. Dit is binnen de voorgestelde bestemming mogelijk.

Vraag: Waarom komt er een brug naar het Eline Vereplantsoen?

Antw.: Het doel is om een wandelpad te maken. Dat maakt het makkelijker om van oost naar west over te steken en het terrein toegankelijker. Hier zijn geen scooters of fietsen toegestaan.

Vraag: Is er een brugberekening gemaakt voor de kosten van de nieuwe brug? Het lijkt overbodig om zoveel bruggen te hebben. Is er rekening gehouden met de aansluiting van de brug aan de kant van het Eline Vereplantsoen?

Antw.: Bij de visie is een raming gemaakt voor alle elementen, inclusief de brug. Hiervoor is geld door de raad vrijgemaakt en gereserveerd. Op basis van de visie is dit een globale raming, met een post voor onvoorziene kosten. Het is de ambitie om deze nieuwe brug aan te leggen. In het verdere proces zal hier nog over gesproken worden en zal de bekeken worden of de brug inderdaad aangelegd kan worden voor het geraamde budget. De aanlanding van de brug aan het Eline Vereplantsoen is onderdeel van de verdere uitwerking. Hierbij zal ook gekeken worden na de verkeersveiligheid.

Vraag: De aanlanding van de brug bij het Eline Vereplantsoen is niet logisch, gezien de drukte met auto's en busjes; kan er iets worden gedaan aan het fietspad dat daar al ligt?

Antw.: Het fietspad valt buiten het bestemmingsplan. Het maken van een goede aansluiting met het fietspad maakt deel uit van de uitwerking van de visie. Een zienswijze kan worden ingediend over de mogelijkheid om een brug te maken binnen de bestemming water. Verder is er de mogelijkheid om deel te nemen aan ontwerpessies om dit aspect aan te pakken.

Vraag: Het openbare pad lijkt de privacy van de woningen op en rondom het terrein te schenden.

Antw.: Zoals eerder aangegeven, betreft dit een aantal onderdelen die we nastreven. De visie is nog niet het definitieve ontwerp; het is een voorbeeld van mogelijkheden. Ook waar de paden precies gaan komen staat nog niet vast. Het volgende traject zal bepalen hoe we het ontwerp eruit komt te zien. We houden dan rekening houdend met onderwerpen zoals privacy en dierenwelzijn. Waar het pad komt te liggen staat niet in het bestemmingsplan. Alleen de mogelijkheid om paden te behouden en maken staat in het bestemmingsplan.

Vraag: voor welke onderdelen is er een raming gemaakt en voor welke onderdelen is er nu voldoende budget?

Antw.: Het geld is bedoeld voor de complete set van onderdelen die opgenomen zijn in de visie. Dit is inclusief de bestaande onderdelen van de Veldmuis, bruggen en de natuurspeeltuin.

Vraag: Is de brug naar het Eline Vereplantsoen een 'want to have' of een 'must have'?

Antw.: Voor de gemeente is het een must vanwege de doelen en het grotere belang voor de stad. Het bestemmingsplan geeft aan wat mag komen, niet wat er moet komen. We zijn nog niet gestart met het uitwerken van de visie. Dus er kunnen argumenten naar voren komen die zaken veranderen.

Ontwerpbestemmingsplan

Vraag: Waarom is er geen moment gepakt om de meningen over het bestemmingsplan te peilen via een bijeenkomst?

Antw.: Het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat het wat er al staat legaliseert en voornamelijk vastlegt. In het traject van het bestemmingsplan kan iedereen een zienswijze indienen en zo inspraak uit te oefenen. Op basis van de ingekomen zienswijzen peilen we de meningen.

Vraag: Hoe kan een zienswijze ingediend worden? Waarom kan een zienswijze niet via de mail ingediend worden?

Antw.: De procedure schrijft voor dat zienswijzen alleen schriftelijk via een brief of mondeling op het stadhuis kunnen worden ingediend. Het is belangrijk om op te merken dat deze regel geldt voor elk bestemmingsplan in de gemeente Zaanstad. Het is op niet moment niet mogelijk om van dit proces af te wijken; het is een vastgestelde werkwijze die we moeten toepassen op alle bestemmingsplannen. Dit kunnen we niet aanpassen voor een één bestemmingsplan.

Vraag: Zijn er voor het bestemmingsplan onderzoeken uitgezet?

Antw.: Nee, dat komt omdat het hier om een conserverend bestemmingsplan gaat, zonder nieuwe gebouwen. Een onderzoek is dan niet nodig. Pas wanneer we het ontwerp gaan uitwerken zijn er misschien onderzoeken nodig. Deze zullen we dan uitvoeren.

Vraag: Blijft het formaat van de Wijkboerderij hetzelfde?

Antw.: Het bestemmingsplan regelt niet de erfgronden. Een bestemming kan over verschillende eigendom heen liggen. Met andere woorden, in het bestemmingsplan wordt niet geregeld welk deel van het terrein openbaar wordt en welk deel gesloten blijft. Als er een openbaar pad wordt aangelegd, vraagt dat om ongeveer 14 procent van het terrein van de Wijkboerderij. Echter, willen wij ook delen van het terrein die op dit moment moeilijk te gebruiken zijn, verbeteren. Over het algemeen zal er dus weinig verschil zijn in de totale grootte en opzet van de Wijkboerderij.

Vraag: Wat gebeurt er met de sloten op het terrein? Het lijkt alsof het water wordt verwijderd.

Antw.: In het bestemmingsplan is besloten om de grote doorlopende sloten als water te bestemmen. Het overige water is ook toegestaan in het roze gedeelte. In Zaanstad maken we onderscheid tussen doorgaand en klein lokaal water. Daarom hebben we deze keuze gemaakt. Het is niet de bedoeling om het water te verwijderen.

Vraag: Geeft het roze gebied ook de mogelijkheid om het water te dempen en andere culture activiteiten aan te bieden? Ook voor de molen is de centrale sloot belangrijk. Verzoek om het daarom als water te bestemmen.

Antw.: Nee, dat is niet het geval. De bestemming van het roze gebied is zo specifiek gemaakt dat alleen de kinderboerderij en natuurspeeltuin mogelijk zijn. Er is geen ruimte voor andere culturele activiteiten. Ook willen we het water niet dempen in dit gebied. Het beste is om dit verzoek via een zienswijze in te dienen. Dan weet u zeker dat dit in het proces van het bestemmingsplan wordt meegenomen. Wij kunnen ook ambtelijk kijken om aanpassing te doen om alles water als water te bestemmen, maar het is de vraag of dit überhaupt binnen de systematiek kan.

Vraag: De westgrens van het plangebied lijkt helemaal water als bestemming te krijgen, maar de brug is niet ingetekend. De toegangsbrug naar de Veldmuis is echter ingetekend; betekent dit dat er geen brug naar het Eline Vereplantsoen komt?

Antw.: De bestaande brug ligt al op zijn plek. Daarom is deze in de bestemming Cultuur en Ontspanning aangegeven. De nieuwe brug is in de bestemming Water mogelijk. Omdat de definitieve plek nog niet bepaald is, is dit via een algemene mogelijkheid opgenomen. Als we dat nu vastpinnen, kunnen we de brug niet meer ergens anders plaatsen.

Vraag: Hoe kan men inspraak op de brug uitoefenen?

Antw.: Er zijn twee mogelijkheden. (1) een zienswijze indienen op het feit dat er een brug binnen de bestemming water is toegestaan; (2) deelnemen aan het ontwerptraject dat er nog aankomt. Wanneer we het ontwerptraject starten hangt ook af van uitkomst van de gesprekken met de Veldmuis.

Vraag: Hoeveel zienswijzen zijn er nodig om een plan te wijzigen?

Antw.: Het gaat niet om de hoeveelheid zienswijzen, maar om de inhoud van een zienswijze.

Vraag: Hoe gaat het nu verder? Hoe weten wij wat er met de zienswijzen gebeurt?

Antw.: We beoordelen en beantwoorden alle ingediende zienswijzen. De antwoorden zijn te lezen in het document 'Nota van Beantwoording'. Dit document is een onderdeel van het bestemmingsplan, dat we aan de raad aanbieden. In het document staat wat er is veranderd.

Iedereen die een zienswijze heeft ingediend, krijgt dit document. Na het besluit van de raad wordt dit ook openbaar gemaakt. Daarna is het nog mogelijk om bezwaar te maken.

Vraag: Kan er nu over de komst van een brug naar het Eline Vereplantsoen gestemd worden?

Ongeveer 80 procent van de deelnemers stemt tegen de brug.

Antwoord: Er is aangegeven dat we deze vraag en uitkomst opnemen in de notulen, maar dat het geen officiële stemming en telling is. Dat komt omdat een bewonersavond geen goede afspiegeling van de gehele wijk is.