



Verslag

## **Participatiebijeenkomst 29-03-2023**

Project Marktstraat 22 / Krommenieërpad

Datum

3 april 2023

Opsteller

Puck Kole (procesmanager stedelijke ontwikkeling)

## Inhoudsopgave

|   |    |
|---|----|
| 1. Het project.....                     | 3  |
| 2. De posters .....                     | 4  |
| 3. De opbrengst van de bijeenkomst..... | 7  |
| 4. Vervolg van het proces.....          | 10 |



Foto's tijdens de participatiebijeenkomst 29-03-2023 in buurtcentrum De Lorzie, Wormerveer

## 1. Het project

In het centrum van Wormerveer, gelegen aan de Marktstraat 22 en aan de achterzijde grenzend aan het Krommenieërpad, staat de voormalige basisschool van de Toermalijn. Sinds de zomer van 2022 heeft deze school haar functie verloren en is de locatie in eigendom van de gemeente Zaanstad. Dit biedt mogelijkheden voor een nieuwe ontwikkeling.

### **Startnotitie**

De gemeente heeft aan het begin van dit proces een startnotitie gemaakt. Hierin staat wat in grote lijnen de uitgangspunten en doelen zijn voor de planontwikkeling. Dit is nog geen concreet plan. Ook beschrijft de startnotitie hoe de bewoners en buurt worden betrokken in de ontwikkeling van het plan. De gemeenteraad heeft de startnotitie vastgesteld in de raadsvergadering van donderdag 2 februari 2023. Op 19 januari 2023 werd over de startnotitie gedebatteerd in het Zaanstad Beraad. U kunt de filmopnamen en de documenten terugzien via de volgende [link](#).

### **Participatiebijeenkomst**

Via de participatiebijeenkomst van 29-03-2023 in buurtcentrum De Lorzie werd de omgeving gevraagd mee te denken in het bedenken van een passende nieuwe invulling. Deelnemers konden hier kennismaken met de betrokken ambtenaren van de gemeente Zaanstad, vragen stellen en ideeën, zorgen en wensen delen. In dit document wordt hiervan verslag gedaan.

Zie voor een beschrijving van de vervolgstappen in de planuitwerking paragraaf 4 “het vervolgproces”.

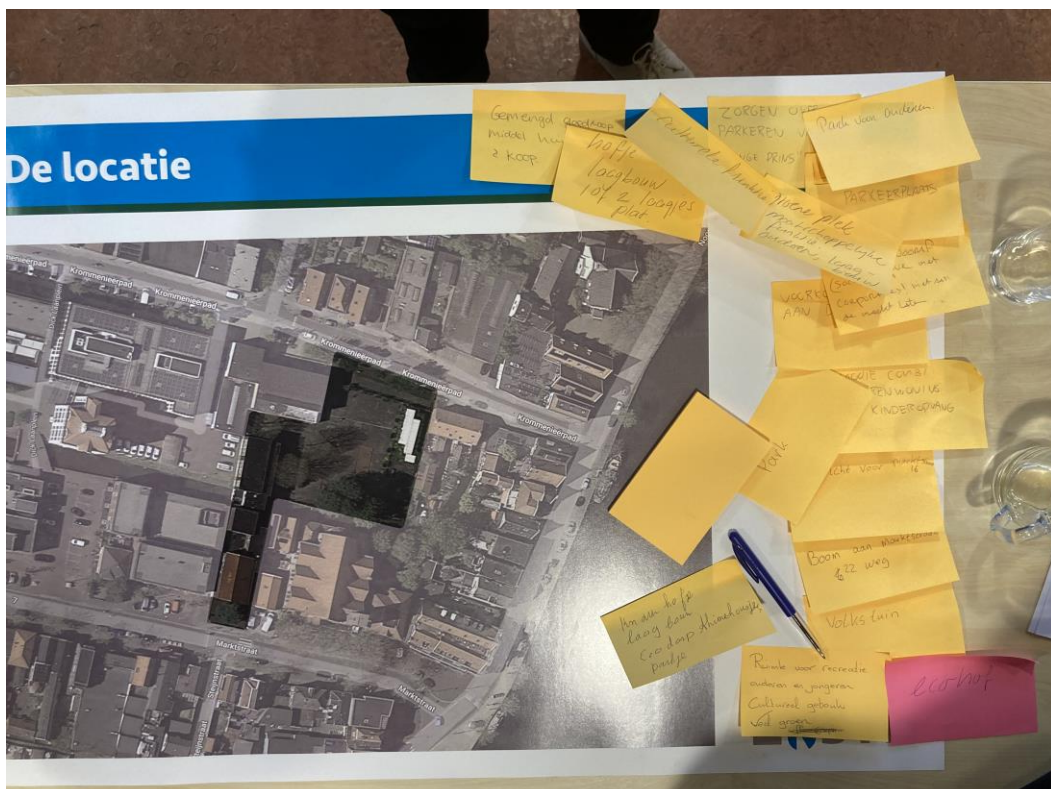


*Afbeelding voorzijde schoolgebouw aan de Marktstraat 22*

## 2. De posters

Tijdens de bijeenkomst zijn 6 verschillende posters gepresenteerd. Deelnemers hebben de mogelijkheid gehad om met behulp van post-its opmerkingen te delen. Zie voor een scherpere weergave van de posters de andere bijgevoegde bijlage. Zie voor de uitwerking van de opbrengst van de post-its de volgende paragraaf (3).

| Planning          |  |   |  |  |
|-------------------|--|---|--|--|
| Fase              | Participatie   | Product   | Planning   | Bevoegdheid  |
| <b>Initiatief</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Idee verkennen</li> <li>Bijdrage aan beleid en strategische opgaven Zaanstad bekijken</li> <li>Aandachtspunten ophalen bij vakspecialisten</li> <li>Afsluiten met startnotitie</li> <li>Startnotitie delen en bespreken met gemeenteraad</li> </ul>   | Verkenkende gesprekken met partijen in de directe omgeving  | Startnotitie   | Q1 2023<br>B&W Raad  |
| <b>Definitie</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Opstarten project</li> <li>Afstemming met omgeving</li> <li>Gemeente stelt Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) op. Hierin staan de eisen voor een nieuw plan</li> <li>Toetsing (financiële) haalbaarheid</li> </ul>   | Vervolggesprekken met partijen in directe omgeving<br><br>Participatiebijeenkomst:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>Doel: ophalen kansen en aandachtspunten</li> <li>Aanwezig: omwonenden en andere belanghebbenden</li> <li>Periode: z.s.m. na vaststelling startnotitie</li> </ul> | Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE)                                  | Q3 2023<br>B&W Raad (overwegend)   |
| <b>Ontwerp</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vertaling RPvE naar aanbestedingsdocument</li> <li>Zoeken naar de beste marktpartij</li> <li>Winnende partij maakt ontwerp o.b.v. RPvE</li> <li>Ontwerp in afstemming met de omgeving</li> <li>Ruimtelijk plan ter vaststelling naar B&amp;W</li> <li>Eventueel opstarten omgevingsplanprocedure</li> </ul> | Participatietraject af te stemmen met toekomstige ontwikkelaar  | Aanbestedingsprocedure<br>Koopontwikkelovereenkomst<br>Ruimtelijk plan | Q4 2023<br>Q1 2024<br>Q2 2024<br>B&W<br>Staf bouwen<br>B&W Raad (overwegend) |
| <b>Uitvoering</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gunning aanbesteding</li> <li>Doorlopen juridisch-planologische procedure</li> <li>Vergunningverlening</li> <li>Maken bestek en tekeningen voor de bouw en de inrichting van de openbare ruimte</li> <li>Bouwrijp maken perceel</li> <li>Bouw en aanleg openbare ruimte</li> </ul>                          | Participatietraject af te stemmen met toekomstige ontwikkelaar  | Juridisch-planologische procedure<br>Uitvoering bouw                   | Q3/Q4 2024<br>Raad<br>2024/2025  |
| <b>Beheer</b>     | Eigenaar blijft verantwoordelijk voor beheer   |   |  |  |





## Nieuwbouw Deel uw ideeën

**Hoe moet de (nieuw)bouw er uit komen te zien?**  
 Wat moet behouden blijven?  
 Hoe hoog mag het worden?  
 Op welke plek zou het moeten staan?

**Welke eisen zou u stellen aan een nieuw gebouw?**  
 ENG-norm? (Energie Neutraal Gebouw)  
 of zelfs energie-positief (meer energie opwekken dan verbruiken)  
**Houtbouw?**  
 Circulair materiaalgebruik? (hergebruik van materialen)  
 Welke eisen voor mogelijke woningen?  
 (Afmetingen, aantal kamers, functies, trap/lift)

**Handwritten Notes:**

- nieuwbouw voor winkels
- Houtbouw 3 verdiepingen
- Mogelijk (ook) ontsluiting over naastgelegen perceel
- geen betonnen buitenmuren zoals appartementen naast parkeren
- Welke eisen voor mogelijke woningen? 12 woonlagen in bestaand pand
- Welke eisen voor mogelijke woningen? 2 verdiepingen met brede trappen en vloeren, houten vloeren, houten dak, geen beton, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren
- WEL OF DE DATE ENERGIE NEUTRAAL
- Wat voor een woonwoning? Hoge kwaliteit, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren
- Wat voor een woonwoning? Hoge kwaliteit, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren
- Wat voor een woonwoning? Hoge kwaliteit, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren

## Buitenruimte Deel uw ideeën

**Hoe moet de buitenruimte eruit komen te zien?**  
 Welke vervoersmiddelen zijn wenselijk?  
 Is deelmobiliteit wenselijk?  
 Waar komen de parkeerplaatsen?  
 Welke aspecten moeten behouden blijven?  
 Waar moet ruimte komen voor groen?  
 En de ruimte voor water?

**Aan welke eisen moet de buitenruimte voldoen?**  
 Hoeveel % van het oppervlakte groen?  
 Hoeveel % van het oppervlakte water?  
 Openbaar of privé buitenruimte?  
 Welke maatregelen tegen hittestress?

**Handwritten Notes:**

- Deelruimte voor fiets en e-bike
- Wat voor een woonwoning? Hoge kwaliteit, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren
- Wat voor een woonwoning? Hoge kwaliteit, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren
- Wat voor een woonwoning? Hoge kwaliteit, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren
- Wat voor een woonwoning? Hoge kwaliteit, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren
- Wat voor een woonwoning? Hoge kwaliteit, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren
- Wat voor een woonwoning? Hoge kwaliteit, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren
- Wat voor een woonwoning? Hoge kwaliteit, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren, houten dak, houten vloeren

### 3. De opbrengst van de bijeenkomst

De opbrengst van de bijeenkomst is een uitwerking van de input die deelnemers hebben gegeven door middel van vragen, opmerkingen en het invullen van de post-its bij elke poster. Om het overzichtelijk te maken, houden we dezelfde structuur aan als die van de posters. Dit betekent dat de opmerkingen van deelnemers terug te vinden zijn onder de titel van de bijbehorende poster.

De opmerkingen die met de gemeente gedeeld zijn, gebruiken we voor het opstellen van het Ruimtelijk Programma van Eisen. De gemeente Zaanstad maakt een belangenafweging en bekijkt welke mogelijkheden er zijn. We kunnen niet alle wensen één op één overnemen. Verschillende mensen hebben andere wensen die soms tegenovergesteld aan elkaar zijn. Ook kan het voorkomen dat er wensen zijn die bijvoorbeeld technisch of financieel niet haalbaar zijn.

#### Poster 1 Planning

-geen opmerkingen-

#### Poster 2 Kaart locatie

|      |   |
|------|---|
| 2.1  | Ruimte voor recreatie ouderen en jongeren.<br>Cultureel gebouw.<br>Veel groen |
| 2.2  | Ecohof  |
| 2.3  | Volkstuin   |
| 2.4  | Boom aan Marktstraat 22 weg   |
| 2.5  | Uitzicht voor Marktstraat 16  |
| 2.6  | Mooie combinatie ouderenwoningen en kinderopvang                              |
| 2.7  | Park  |
| 2.8  | Knarrenhofje.<br>Laagbouw.<br>Ecodorp tinyhouses.<br>Parkje.                  |
| 2.9  | Bespreek vooraf (sociaal) PVE met corporaties. Niet aan de markt laten        |
| 2.10 | Voorkom verpaupering aan de voorkant tijdens                                  |
| 2.11 | Groene plek maatschappelijke functie.<br>Ouderen, laagbouw.                   |
| 2.12 | Zorgen vanuit "Jonge Prins" over parkeren > zorg voor een grote parkeerplaats |
| 2.13 | Culturele functie   |
| 2.14 | Hofje laagbouw of 2 laagjes plat  |
| 2.15 | Gemengd goedkoop middel huur&koop   |
| 2.16 | Park voor ouderen   |

#### Poster 3 Inspiratie

|     |   |
|-----|---|
|     | Afbeelding linksboven   |
| 3.1 | Hofje langs het Hennepad achter het Wilhelminapark  |
| 3.2 | Oud Zaanse stijl. Zevenhuizen   |
|     | Afbeelding rechtsboven  |
| 3.3 | Dit is geen goed idee. Te grootschalig voor het pleintje.   |
| 3.4 | Komt goed overeen met ons idee van een knarrenhof of seniorencomplex. Liefst grondgebonden  |
|     | Afbeelding linksonder   |
| 3.5 | Dit absoluut niet   |
| 3.6 | Nee   |
| 3.7 | Laat dit geen inspiratie zijn!!!  |
|     | Afbeelding midden onder   |
| 3.8 | Niet hoger dan de biljartvereniging en de gevelgrens niet voorbij de vereniging. Let op parkeerplekken. Parteon neemt veel parkeerruimte in + de biljartvereniging. |
| 3.9 | Geen bouw aan de slootkant  |

|      |  |
|------|--|
| 3.10 | Geen hoogbouw  |
|      | Afbeelding rechtsonder   |
| 3.11 | Geen hoogbouw  |
| 3.12 | Maximaal de hoogte van de biljartvereniging en ook de voorgevel niet voorbij de voorkant van de biljartvereniging. Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeernorm aanpassen. |
| 3.13 | Geen knarrenhof. Wel ontmoetingsplek voor jong en oud.<br>Veel groen   |

#### Poster 4 Mogelijke functies en doelgroepen

|      |  |
|------|--|
| 4.1  | Woningbouw   |
| 4.2  | Woningbouw   |
| 4.3  | Maatschappelijke voorziening   |
| 4.4  | Parkeergelegenheid   |
| 4.5  | Kinderopvang   |
| 4.6  | Ouderen/kinderopvang   |
| 4.7  | Zorgwoningen voor mensen met lichamelijke beperkingen  |
| 4.8  | Ouderen  |
| 4.9  | Jongeren/ouderen   |
| 4.10 | Ouderen (knarrenhof)   |
| 4.11 | Parkeerplekken voor bewoners   |
| 4.12 | Pas op met veel (hoog) nieuwbouw ivm parkeerproblemen terplekke  |
| 4.13 | Park   |
| 4.14 | Huisvesting voor de historische vereniging Wormerveer  |
| 4.15 | Parkje / ontmoetingsplek (bankjes) jeu de boules etc   |
| 4.16 | Ontmoetingscentrum voor ouderen  |
| 4.17 | Geef ouderen een kans<br>Bouw voor ouderen   |
| 4.18 | Doelgroep: Stichting Goed Wonen Zaanstreek (sgwz.nl) is geïnteresseerd in een combinatie met senioren  |
| 4.19 | Ergotherapeuten + beweging activiteiten voor ouderen   |
| 4.20 | Huisvesting voor stichting nour (a 50 tot 100 kleermakers/naaisters op jaarbasis voor het vak leren met name voor statushouders.<br>Voorzijde Ruimte Marktstraat zeer gewenst. (contactgegevens genoteerd) |
| 4.21 | Ouderen  |
| 4.22 | Geen woningbouw!!<br>Plek voor omwonenden met groen/kinderspeelplaats<br>Bankjes / mooie beelden, water etc.<br>Culturele plek   |
| 4.23 | Combinatie seniorencomplex met kinderopvang en zorgfunctie met "groen"   |
| 4.24 | Eensgezinswoningen<br>Ouderenwoingen   |
| 4.25 | Ouderen of een combinatie met jongeren   |
| 4.26 | Jongeren + senioren<br>Sociaal laag/hoog<br>Middelhuur evt.<br>Beperkt goedkope koop   |
| 4.27 | Jongeren en senioren woningen<br>Laagbouw en veel groen  |
| 4.28 | Jongeren, jeugd kan nergens meer wonen   |
| 4.29 | Laagbouw<br>Knarrenhof   |
| 4.30 | Extra parkeerplekken voor senioren (bestaande bewoners)  |
| 4.31 | Lintstrook: voedselbos- kruidentuin zodat jong en oud gaat samenwerken in de tuin samen voedsel verbouwen  |
| 4.32 | Groen + openluchttheater / muziektent  |
| 4.33 | Groen/park   |



### Poster 5 Nieuwbouw

|      |   |
|------|---|
| 5.1  | Liever geen nieuwbouw<br>Liefst 1 verdieping, mits er gebouwd wordt   |
| 5.2  | Krommenieërpad wel beschikbaar voor vrachtwagens voor levering bij bedrijven zowel tijdens en na bouw   |
| 5.3  | Mogelijk (ook) ontsluiten over naastgelegen perceel   |
| 5.4  | Hof voor sociaal werken   |
| 5.5  | Geen nieuwbouw  |
| 5.6  | Houtbouw (Zaanse) stijl   |
| 5.7  | Laagbouw<br>Zaanse stijl  |
| 5.8  | Zaanse bouw   |
| 5.9  | Woningen voor ouderen evt. ook voor jongeren (2 woonlagen in hofvorm)   |
| 5.10 | 1 kamer<br>2 slaapkamers<br>Lift  |
| 5.11 | ENG<br>Circular<br>Minimaal 2 slaapkamers<br>Woning begane grond met tuintje<br>Ouderen en jongeren<br>Door elkaar wonen<br>Laagbouw Zaanse Stijl<br>Keuken apart van woonkamer |
| 5.12 | Laagbouw<br>Schuine kap   |
| 5.13 | Wel up to date<br>Energie neutraal  |
| 5.14 | Publieke parkeergarage<br>Ondergrond of deels bovengronds   |
| 5.15 | Geen betonnen buitenmuren zoals appartementen naast parteon   |
| 5.16 | Houtbouw Zaans  |
| 5.17 | Veel groen en bv. fruitbomen  |
| 5.18 | Niet te hoog zodat het wel bij de omgeving past, bijvoorbeeld 2 hoog  |

### Poster 6 Buitenruimte

|      |  |
|------|--|
| 6.1  | Buitenruimte gezamenlijke tuin   |
| 6.2  | Prive en buitenruimte openbaar   |
| 6.3  | Daktuinen  |
| 6.4  | Geen hoogbouw aan de slootkant.<br>Vrij uitzicht voor Marktstraat 16<br>Bomen schoolplein laten staan  |
| 6.5  | Veel groen aan slootkant<br>Zaanse bouw aan straatkant   |
| 6.6  | Mooie, openbare tuin.<br>Misschien wel 's avonds afsluiten i.v.m. hangjongeren/vandalisme  |
| 6.7  | Groente en fruitbomen en/of kruidentuin zodat ouderen en jongeren samen kunnen werken. Op kleine schaal: mooi project om samen te werken in de wijk / verbinden en samen voedsel verbouwen |
| 6.8  | Buitenruimte parkeergelegenheid voor minimaal elke woning plek + extra plekken. De rest mag groen  |
| 6.9  | Zoveel mogelijk de bomen laten staan<br>Veel groen aan Krommenieërpad zijde<br>Parkeren op eigen terrein/schoolplein, zodat wij er prettig kunnen blijven wonen                            |
| 6.10 | Veel groen<br>Minder parkeerplaatsen   |

|      |  |
|------|--|
| 6.11 | Parkeren onder de grond in parkeergarage<br>Als er markt is of kermis is er voor de bewoners te weinig mogelijkheid om te parkeren nu  |
| 6.12 | Denk aan voldoende parkeergelegenheid  |
| 6.13 | Ruimte voor jong & oud   |
| 6.14 | Veel groen   |
| 6.15 | Parkeren op het schoolplein. Het liefst veel plaatsen  |
| 6.16 | Ruimte voor groen kan goed in buitenruimte kinderopvang verwerkt worden. Deze ruimte is in de weekenden en avonden beschikbaar voor andere bewoners  |
| 6.17 | Af te sluiten ruimte waar jong en oud samen komen.<br>Fruitbomen, groene tuintjes, oud leert jong tuinieren.<br>Schoolproject tuinieren?<br>Wilhelminapark & Noordsterpark te ver voor ouderen |

#### 4. Het vervolgproces

De opbrengst van de bijeenkomst gebruiken we om het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) op te stellen. Hierin worden de eisen beschreven waaraan het toekomstige plan moet voldoen. Naar verwachting is het RPvE rond de zomer gereed en wordt deze na de zomer door het college vastgesteld. Op dat moment informeren we ook de omgeving (u) en de gemeenteraad hierover.

Na vaststelling van het RPvE starten de de voorbereidingen van een openbare aanbesteding. Met de openbare aanbesteding selecteren we een geschikte partij die een ruimtelijk plan voor de locatie kan uitwerken en daarmee een eerste optie krijgt voor de koop van de grond. Eén van de eisen die we aan de ontwikkelende partij stellen is het betrekken van de omgeving bij de planontwikkeling. Zodra er een geschikte partij is geselecteerd, wordt u uitgenodigd voor een volgende bijeenkomst om mee te denken in de verdere planuitwerking.

Een overzicht van de gehele planning is te vinden op poster 1 “planning”, die in hoge resolutie ook als bijlage is bijgevoegd.