

Verslag bijeenkomst kaveleigenaren Barndegat 14 mei 2018

Samenvatting

Gemeente Zaanstad heeft op 14 mei een bijeenkomst georganiseerd voor de kaveleigenaren van het Barndegat. De Achtersluispolder wordt een gebied waarin plek is voor zowel industriële bedrijvigheid als woonfuncties. In de bijeenkomst zijn de belangen verkend van de huidige eigenaren van het Barndegat, de gemeente, die van de toekomstige bewoners en bedrijven. De deelnemers van de bijeenkomst hebben aan de hand van verschillende thema's (o.a. wonen, werken, bereikbaarheid, OV, parkeren en leefbaarheid) input geleverd. Er zijn kaveleigenaren bezorgd zijn over de komst van bewoners omdat zij beperkingen in hun bedrijfsvoering verwachten. Anderzijds zijn er eigenaren die de komst van bewoners als positief ervaren vanwege de toename in functies en (sociaal) toezicht.

Er is vanuit de eigenaren een behoefte aan een voorlopig plan met meerdere scenario's. Aan de hand van deze scenario's kunnen ondernemers vervolgstappen bepalen. Een groot deel van de aanwezigen ziet hier een rol van de gemeente. Anderzijds ziet een groot deel van de ondernemers juist kansen als zij gezamenlijk die actieve rol op zich nemen of een coöperatieve samenwerking opstarten. Als laatste is voorgesteld om vergelijkbare projecten op te zoeken en de *best practices* in beeld te brengen.

De avond heeft duidelijk gemaakt dat er veel verschillende belangen zijn, dat er nog veel vragen leven en dat er verschillende wensen en ideeën zijn over een vervolgstap.

Ontvangst

Gemeente Zaanstad heeft de ondernemers van het Barndegat uitgenodigd voor een bijeenkomst op 14 mei om met elkaar te verkennen wat transformeren naar een werkwoongebied betekent. Circa 30 personen zijn aanwezig bij deze bijeenkomst, waarbij vooraf gelegenheid is om met elkaar kennis te maken.

Monique Broekhoff opent de avond, zij is door de gemeente ingehuurd om als onafhankelijke begeleider deze avond voor te zitten. Zij bedankt allereerst Koert Hans Smit, die zijn locatie voor deze avond beschikbaar stelt en geeft hem de gelegenheid om zich voor te stellen en wat te vertellen over zijn eigen onderneming en de beoogde huurder van het pand (broedplaats Crealisatie Coöperatie).

Vervolgens vertelt Monique kort over de manier waarop de gemeente het proces wil aanpakken. Het einddoel is duidelijk: het gebied transformeren naar een gemengd werkwoongebied. Door met elkaar te verkennen welke belangen alle partijen hebben, kan er worden gezocht naar oplossingen met toegevoegde waarde voor iedereen. De gemeente heeft al met veel eigenaren gesproken over hun belangen. Vanavond is het de bedoeling die belangen met elkaar verder te bespreken. Zo werken we gezamenlijk toe naar 'win-win' oplossingen.

Bij het verkennen van de belangen gaat het niet alleen om de (individuele) belangen van de eigenaren, maar ook om die van de gemeente, toekomstige bewoners en bedrijven in het gebied, natuur en milieu, etc. Al die belangen moeten een plek krijgen in de oplossing! De presentatie is als bijlage bij het verslag gevoegd.

Transformatie

Wieneke van Overmeeren werkt als procesmanager voor de Achtersluispolder bij de gemeente Zaanstad en licht de veranderende relatie tussen overheid, bewoners en

ondernemers toe. In 2016 is MAAK.Zaanstad vastgesteld door de gemeenteraad waarmee de mogelijkheden op de Achtersluispolder verbreed worden. Vanwege de woningbouwopgave van zowel Zaanstad als Amsterdam is het onvermijdelijk dat in de Achtersluispolder een transformatie naar verstedelijking op gang zal komen.

Parallel aan het vaststellen van MAAK.Zaanstad anticipeert de gemeente Zaanstad op de komst van de omgevingswet in 2021. De nieuwe omgevingswet vraagt om samenwerking vanaf het begin, dus ook in de Achtersluispolder betreft de gemeente de bewoners, ondernemers en andere stakeholders vroeger in het proces dan voorheen. Enerzijds zorgt dat ervoor dat belanghebbenden invloed kunnen uitoefenen op het plan, anderzijds leidt dit langere tijd tot onzekerheid en onduidelijkheid dan bewoners en ondernemers gewend zijn. Gebiedsontwikkeling duurt lang. De toelichting op de standaard stappen in het planproces, zoals vooronderzoeken, een Milieueffectrapportage of een wijziging van het bestemmingsplan laten dat zien. Deze zijn weergegeven in de sheets die als bijlage bij het verslag zijn toegevoegd.

Ondanks dat de transformatie van de Achtersluispolder vele jaren zal duren, verandert er op de korte termijn al het nodige. De gemeente Zaanstad wil graag meewerken aan andere functies die levendigheid brengen. Hierbij moet worden gedacht aan tijdelijke functies zoals het initiatief van logies aan de Sluispolderweg of de broedplaats op deze locatie aan het Barndegat.

Daarnaast gaat de gemeente inventariseren waar milieuhinder kan worden teruggebracht zodat vergunningen kunnen worden aangepast, en werken en wonen kan worden gecombineerd. Dat gesprek wordt al gevoerd met een aantal ondernemers waarvan een vergunningaanvraag loopt.

De gemeente Zaanstad heeft vele belangen. Zij wil een aantrekkelijk, divers gebied realiseren waarin wonen, werken, voorzieningen, veiligheid, gezondheid en duurzaamheid belangrijke thema's zijn. Daarnaast moet de Achtersluispolder toekomstbestendig en bereikbaar worden voor verschillende doelgroepen. De gemeente bekijkt momenteel welke rol zij moet aannemen in de Achtersluispolder en de verschillende deelgebieden. Dat kan variëren van het stellen van randvoorwaarden op hoofdlijnen en het uitnodigen van de markt, tot het uitwerken van een meer gedetailleerd plan en dus een actievere rol van de gemeente (waarbij een zeer sturende rol van de gemeente waarbij zij grote delen in de Achtersluispolder verwerft geen realistische rol is).

Belangen

In drie groepen is gediscussieerd over zes thema's met betrekking tot de gebiedstransformatie:

Werken & ondernemen	Bereikbaarheid
Transformeren, eh ...?	OV en parkeren
Belang gemeente & algemeen belang	Wonen & leefbaarheid

Alle opmerkingen die op de flip-overs zijn verzameld zijn terug te lezen in de bijlage bij dit verslag. Tijdens de discussies komen diverse tegengestelde belangen naar voren. Er zijn ondernemers die de komst van bewoners in de Achtersluispolder als positief ervaren. Dit komt volgens hen omdat meer bezoekers in het gebied zal leiden tot meer 'reuring' en een beter (sociaal) toezicht. Dit kan leiden tot een afname in criminaliteit. In dat scenario worden naast woningen ook functies gerealiseerd in de Achtersluispolder zoals openbaar groen, winkels en maatschappelijke voorzieningen. Dit kan voor een prettige werkomgeving zorgen voor de huidige gebruikers van de Achtersluispolder. Daarnaast leidt de komst van woningen – en dus vraag naar grond – tot waardeinstijgingen van de kavels.

Er zijn ook ondernemers aanwezig die juist bezorgd zijn over de komst van bewoners. Zij krijgen in dat scenario mogelijk te maken met overlastmeldingen, milieurestricties en de daarmee gepaarde beperking in uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast leidt de komst van bewoners in de Achtersluispolder volgens hen tot extra druk op de huidige ontsluiting. Voor de bedrijfsvoering is de bereikbaarheid per auto en vrachtwagen belangrijk. Sommige ondernemers geven aan zich in dat geval genoodzaakt te voelen te verplaatsen. Daarbij merken zij op dat zij weinig alternatieve locaties in en nabij Zaanstad kennen met dezelfde locatievoordelen als de Achtersluispolder (dicht bij de snelweg of aan het water). Daarnaast is verhuizen naar een andere locatie voor sommige ondernemingen kostbaar vanwege de verzonken kosten in machines en in pandige ingrepen.

Uit de discussies blijkt dat aanwezigen waarderen dat zij vroeg in het planproces worden meegenomen. Maar dit leidt ook tot onzekerheid en vragen als: "moeten wij wel of niet investeren in de huidige bedrijfsvoering? Wel of niet uitbreiden? Wel of niet asbest laten verwijderen? Wel of niet verplaatsen?"

Afsluiting

Tijdens de afsluiting wordt vooruitgeblekt op hoe het vervolg eruit kan zien. Velen hebben behoefte aan een voorlopig plan met meerdere scenario's. Aan de hand van deze scenario's kunnen ondernemers vervolgstappen bepalen. Een groot deel van de aanwezigen ziet hier een actieve rol van de gemeente. Een even groot deel van de aanwezigen zien juist kansen als ondernemers gezamenlijk die actieve rol op zich nemen of een coöperatieve samenwerking opstarten.

Ook wordt voorgesteld om vergelijkbare projecten in beeld te brengen en de 'best practices' in die projecten te benutten voor de Achtersluispolder.

De avond heeft duidelijk gemaakt dat er veel verschillende belangen zijn, dat er nog veel vragen leven en dat er verschillende wensen en ideeën zijn over een vervolgstap. Monique zal op basis van deze avond een voorstel doen aan de gemeente op welke wijze een passend vervolg gegeven kan worden aan deze avond.

Posters: input van kaveleigenaren

Werken & Ondernemen

Kansen voor werken en ondernemen door transformatie:

1. Mooie natuur, openbaar groen en water.
2. Levendigheid, geen leegstand.
3. Mooie panden.
4. Goede bereikbaarheid.
5. Aanwezigheid van faciliteiten: glasvezel, IT.
6. Zaanse identiteit (geen 2^e Amsterdam)
7. VB: Wormer waar 8 woningen staan met eronder een loods.
8. Genereert werk
9. Bedrijven die belangen hebben bij de bewoners en andersom = toekomstbestendige bedrijven.
10. Kans voor waardevermeerdering

Bedreigingen voor werken en ondernemer door transformatie:

1. Overlast die ervaren kan worden door nieuwe bewoners.
2. Beperkingen in uitbreiding door verminderde toegankelijkheid (brug doorvaart).
3. Zware industrie heeft minder kans.
4. Wat is het alternatief voor huidige ondernemingen? Geografisch is dit een goede plek: kort bij snelweg.

Oproep aan de gemeente:

1. Geef duidelijkheid (geluid)
2. Meer aandacht voor handhaven.
3. Maak verschillende gebieden met andere mix van en vormen van werken.

Transformeren, eh...?

Gevolg van transformeren

1. Transformeren heeft een gevolg voor de waarde van mijn kavel
2. Een transformatie zorgt voor een mix van functies. Dit leidt tot sociaal toezicht. Ook zal de politie vaker patrouilleren en hangen er camera's. De veiligheid neemt toe.

Proces van transformeren

1. Transformeer binnen de bestaande structuur
2. Zorg ervoor dat er bij een transformatie slim en toekomstbestendig wordt gepland
3. Wij willen een rekenvoorbeeld: wat betekent een scenario van uitkoop of een scenario verplaatsen

Knelpunten bij transformatie

1. Bij transformatie wil ik geen zakgeld, maar een vergelijkbare locatie (m.n. kadegebonden bedrijven)
2. De rioolwaterzuiveringsinstallatie beperkt de transformatie vanwege de geur
3. De huidige bewoners hebben andere belangen dan nieuwe bewoners
4. Wat de transformatie gaat betekenen is nog vaag. Ook de termijn is vaag. We weten niet waar we voor kiezen

5. Een transformatie brengt veel onzekerheid met zich mee

Belang gemeente & algemeen belang

1. Een belang van de gemeente is de woningbouwopgave
2. Natuur is belangrijk
3. Werkgelegenheid moet behouden blijven
4. Poelenburg moet eerst worden aangepakt
5. De transformatie is iets moois/goeds voor Poelenburg
6. Het creëren van een prettige woonomgeving is belangrijk
7. De gemeente heeft een woningbouwopgave en wil niet in het groen bouwen
8. De gemeente moet met een goede oplossing komen

Bereikbaarheid, OV en parkeren

Openbaar Vervoer

1. Verbeter de OV-structuur
2. Het OV moet blijven in de Achtersluispolder
3. Het OV is al prima
4. Het OV heeft minder waarde voor ondernemers dan voor bewoners. Voor de bedrijfsvoering is autobereikbaarheid belangrijk.

Bereikbaarheid

1. Zorg voor een extra toegang naar de Thorbeckeweg
2. De bereikbaarheid is nu niet goed. De logistiek moet worden aangepast
3. Zorg voor een verbreding van de Thorbeckeweg, dit leidt tot een betere doorstroming
4. Het plaatsen van rotondes gaat niet samen met vrachtwagens

Aandachtspunten

1. Meegaan met de toekomst van het vervoer
2. Is een autovrije wijk een optie?
3. Deeleconomie, inzetten op deelauto's (bij je woning een deelauto-abonnement)
4. Verkeersveiligheid
5. Gebruik technologie voor bereikbaarheid, OV en parkeren
6. Meer werknemers en bezoekers leidt tot meer verkeer en auto's
7. Behoud de wegenstructuur, anders kost het heel veel geld. Er is in de Achtersluispolder altijd veel puin gestort bij de aanleg van wegen, voor stabiliteit.

Wonen & leefbaarheid

Huidig situatie wonen & leefbaarheid

1. Vraag aan de bewoners wat zij willen
2. Een probleem is het gebrek aan een schone leefomgeving.
3. De huidige bewoners ervaren wonen op een industrieterrein als (zeer) rustig.
4. Door zwaar verkeer van bedrijven verzakt de weg en ontstaat onveiligheid.
5. Er is wat wateroverlast aan de achterkant.
6. Er zijn nu nauwelijks energiezuinige bedrijven. Voeg zonnepanelen toe.

7. Hoeveel mensen werken hier nu (toen Albert Heijn hier zat heel erg veel)
8. De activiteiten achterin de Achtersluispolder zijn niet zo best. Het is er niet veilig.

Knelpunten en beperkingen van wonen & leefbaarheid

1. De woonwensen veranderen. In deze nieuwe tijd wil men geen hinder ervaren.
2. Een knelpunt is het geluidsoverlast vóór 7.00.
3. Een industrieterrein geeft beperkingen.
4. Hoe veilig is de Achtersluispolder voor spelende kinderen

Proces, methode en strategie

1. Maak een vlekkenplan waarin duidelijk wordt wat waar komt. Vanuit dit vlekkenplan kan een discussie worden gevoerd. Laat ook plaatjes zien.
2. De gemeente moet een rol aannemen waarin zij begeleidt en alles in goede banen leidt (bestuur ondernemers + gemeente moeten samenwerken).
3. De gemeente moet de rode draad neerleggen: wat zijn de kaders en zichtlijnen?
4. Een vorm van gelijkheid tussen ondernemers en hun belangen is nodig. Deel samen de plussen en de minnen.
5. Er moet wel een alternatief zijn.
6. Als er wordt gericht op jonge mensen en gezinnen: zij willen weten hoe het er hier uit gaat zien
7. Zie de hele Achtersluispolder niet los van het Barndegat
8. Hoogbouw levert het meeste op.

Toekomst voor wonen & leefbaarheid

1. Zorg voor een goede OV-ontsluiting
2. Zaanstad moet geen slaapstad worden, geen – Almere -, de Zaanse identiteit moet behouden blijven
3. Richt op start-ups
4. Zorg voor een CO2 vrij gebied
5. Verhoog de veiligheid en zorg voor verlichting
6. Bouw gasloos, als je toch iets nieuws start.
7. Zorg voor eenrichtingsverkeer voor een goede doorstroming
8. Zorg voor groen, er staat hier nergens een boom
9. Voeg functies toe zoals horeca, winkels en scholen.
10. Zorg dat bedrijven niet helemaal aan het einde van de Achtersluispolder zijn gevestigd, dan moet al het verkeer daar namelijk heen.
11. Zorg voor woningen aan de oevers in plaats van bedrijven
12. Bouw huizen bij de dijk. De dijk heeft een mooie aanrijroute. Een andere plek is aan de overkant van de woonarken. Laat de restbedrijven tot en met Sturm staan.
13. Juist een combinatie van wonen en werken. Ondernemers kunnen er zelf gaan wonen.
14. Bewoners moeten andere eisen accepteren betreffende de leefbaarheid. Het is moeilijk vol te houden in de toekomst.
15. Bouw nieuwe categorie woningen (net zoals op Hembrug)
16. Ik wil mijn fabriek laten staan, kantoor eventueel herbouw en dan hoger.

Hoe samen verder?

1. Het collectief
 - a. Inventariseer de individuele wensen
 - b. Percelen inbrengen.
 - c. Oplossing vinden voor “enkelingen” (bijv. uitkopen).
 - d. Indien geen draagvlak (= no go).
2. Gemeente grotere rol
 - a. Gemeente koopt grond en ontwikkelt (geeft grond uit aan ontwikkelaars).
 - b. Kadasters moeten worden vastgesteld.
 - c. Varianten presenteren.
 - d. Welke actoren moeten weg?
3. Financiële samenwerking of ontwikkelingssamenwerking
4. Alternatieve toekomstperspectieven
 - a. (- binding gebied).
5. *Best practices* andere gebieden
 - a. Wat werkt goed?
6. Gefaseerd ontwikkelen