

GEBIEDSPLAN ZAAANSTAD



Bereikbare Steden
8 november 2021

ZNSTD

GEBIEDSPLAN ZAANSTAD

INHOUD

0. INLEIDING	4
1. NU EN STRAKS	8
2. ONTWIKKELSTRATEGIE	14
3. FASERING	18
4. PROJECTENKAART	22
5. PROJECTENBESCHRIJVING	24
6. ORGANISATIE	32
7. DRAAGVLAK, COMMUNICATIE EN SAMENWERKING	33
8. RISICOMANAGEMENT	33



INLEIDING

Zaanstad werkt samen met acht steden rond Amsterdam aan de versterking van hun stadsharten. In de regio wordt volop gewerkt aan de ontwikkeling van de steden en dorpen. Ondanks de complexiteit van opgaven, de schaarse ruimte en de druk op bereikbaarheid is er veel mogelijk. Om de vele opgaven goed uit te voeren en af te stemmen trekken de 9 gemeenten in de regio samen op. Het doel is samen met de Metropoolregio Amsterdam (MRA), de provincies Noord-Holland en Flevoland en het Rijk te werken aan (versnelde) integrale gebiedsontwikkeling.

Samenwerking negen gemeenten

Negen steden rondom Amsterdam werken met de aanpak Bereikbare Steden gezamenlijk aan (versnelde) integrale gebiedsontwikkeling in hun stadsharten.

Het gaat om zeven stadsharten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en twee die weliswaar net buiten de bestuurlijke grenzen van de MRA vallen, maar feitelijk steeds meer onderdeel zijn van het woon- en werkgebied van de MRA: Alkmaar, Almere, Haarlem, Hilversum, Hoorn, Hoofddorp, Lelystad, Purmerend en Zaanstad. Deze negen steden streven gezamenlijk naar een betere verdeling en bereikbaarheid van wonen en werken en een betere ontsluiting van hun stadsharten.

Doelen

De samenwerking vindt sinds 2020 plaats in het traject 'Bereikbare Steden', een gezamenlijke aanpak van het Rijks- en regioprogramma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBAB) en het MRA-programma Bouwen & Wonen. Met Bereikbare Steden werken de negen stadsharten aan de volgende doelen:

1. **Versneld aanpakken van het woningtekort;**
2. **Optimaliseren van de ov-, fiets- en ketenmobiliteit;**

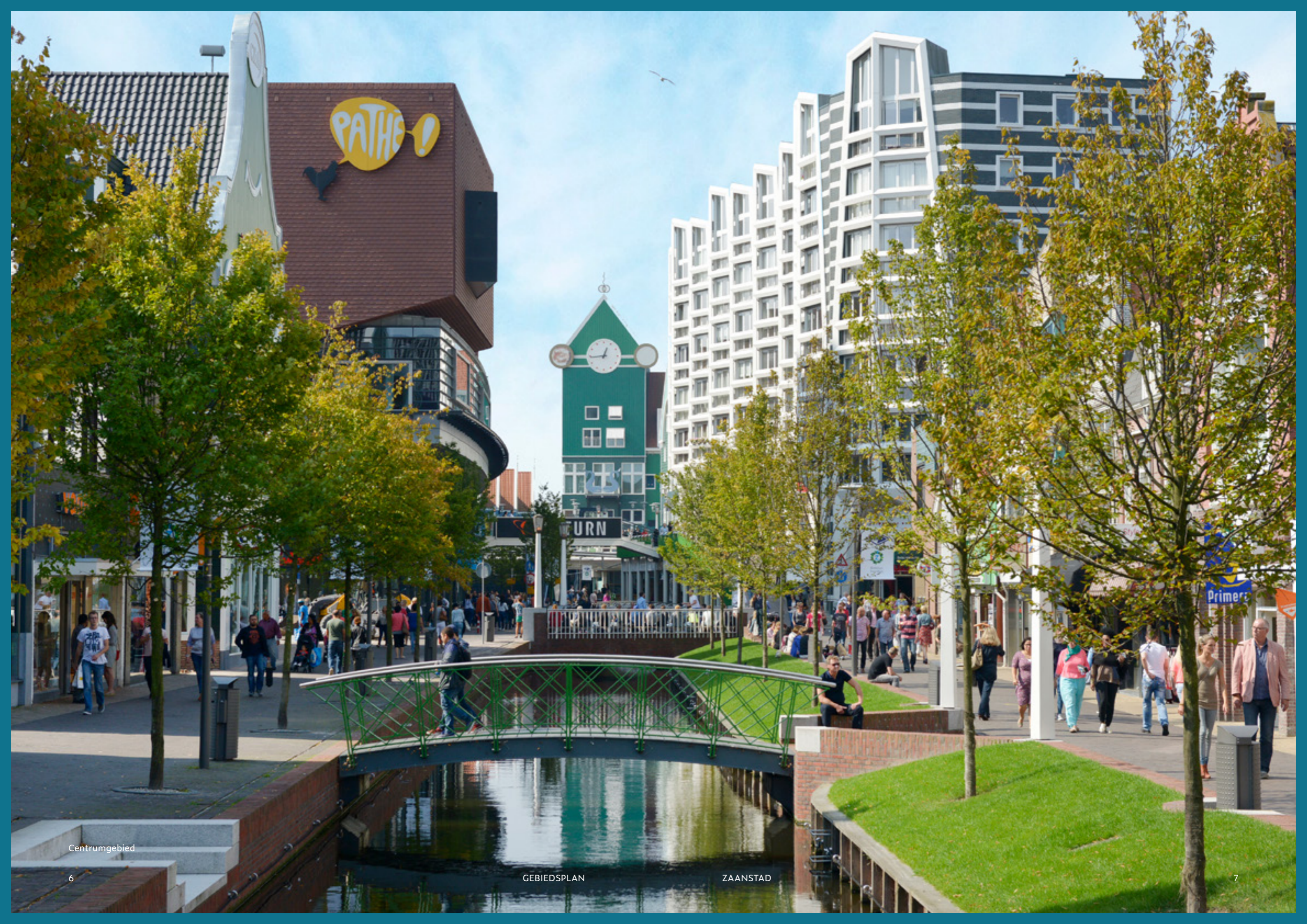
3. **Stimuleren van de werkgelegenheid;**
4. **Verduurzamen en klimaatveranderingsbestendig maken;**
5. **Blijvend investeren in de leefbaarheid, de ontmoetingsfunctie en inclusiviteit.**

Ontwikkeling rond knopen

De negen gemeenten kunnen in hun stadsharten een substantiële bijdrage leveren van lokaal, regionaal en nationaal belang, waaronder gezamenlijk ruim 65.000 woningen en ruim 21.000 banen. Het aandeel van Zaanstad is daarvan circa 9.700 woningen en 1.300 arbeidsplaatsen. Die ontwikkelingen vinden plaats op en rondom het station Zaandam en Kogerveld (cirkel 1.200 meter).

De ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de stad blijven daarbij centraal staan. De woningen worden goed betaalbaar, gevarieerd, klimaatbestendig en duurzaam. Hiermee wordt een belangrijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het stadshart en door het toevoegen van woningen ontstaat er meer draagvlak voor voorzieningen.





1. NU EN STRAKS

Zaandam staat aan de start van een aantal belangrijke ontwikkelingen langs de ZaanIjcorridor. De ontwikkelingen vinden plaats rond de OV-knoop Kogerveld en in het centrum bij het gebied Peperstraat (Centrum Oost) en Zuiderhout Noord (Centrum Zuid). Door te verdichten en te investeren in bereikbaarheid ontstaan er goed functionerende stadsharten die de basis leggen voor toekomstige verstedelijking in aansluitende delen van de stad zoals de wijk Poelenburg.

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor verstedelijking van de stadsharten: HOV ZaanIJ heeft een hoofdrol.

1.1 Kogerveldwijk nu en straks

Station Zaandam Kogerveld transformeert de komende jaren van een halteplaats naar een multimodaal knooppunt. Station Zaandam Kogerveld is een sobere, kleinschalige maar ook functionele halteplaats die voornamelijk wordt gebruikt door bewoners uit de wijk Kogerveldwijk of door werknemers en bezoekers van het Zaan Medisch Centrum. Ondanks dat het station het middelpunt in de wijk is, voelt de plek niet zo aan. Er zijn nauwelijks verbindingen tussen het station en de omliggende buurten en het station zelf is geen plek die uitnodigt tot verblijf.

De ontwikkelingen in de Kogerveldwijk betekenen een ingrijpende kwaliteitsslag in bestaand stedelijk gebied. Er wordt een nieuwe hoogstedelijke wijk gerealiseerd rondom Station Kogerveld, met meer en beter openbaar vervoer, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, een prachtig sportpark en een divers woonmilieu. Bestaande, deels verouderde en leegstaande bedrijvigheid transformeert naar een nieuwe levendig woon-werkgebied.

Voor het stationsgebied van Kogerveld is in 2020/2021 een gebiedsvisie opgesteld. Deze visie concentreert zich op het realiseren van een forse kwaliteitsimpuls voor het

stationsgebied en de omliggende wijken, wat als onderlegger dient van het voorliggende gebiedsplan. Deze visie wordt in december 2021 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

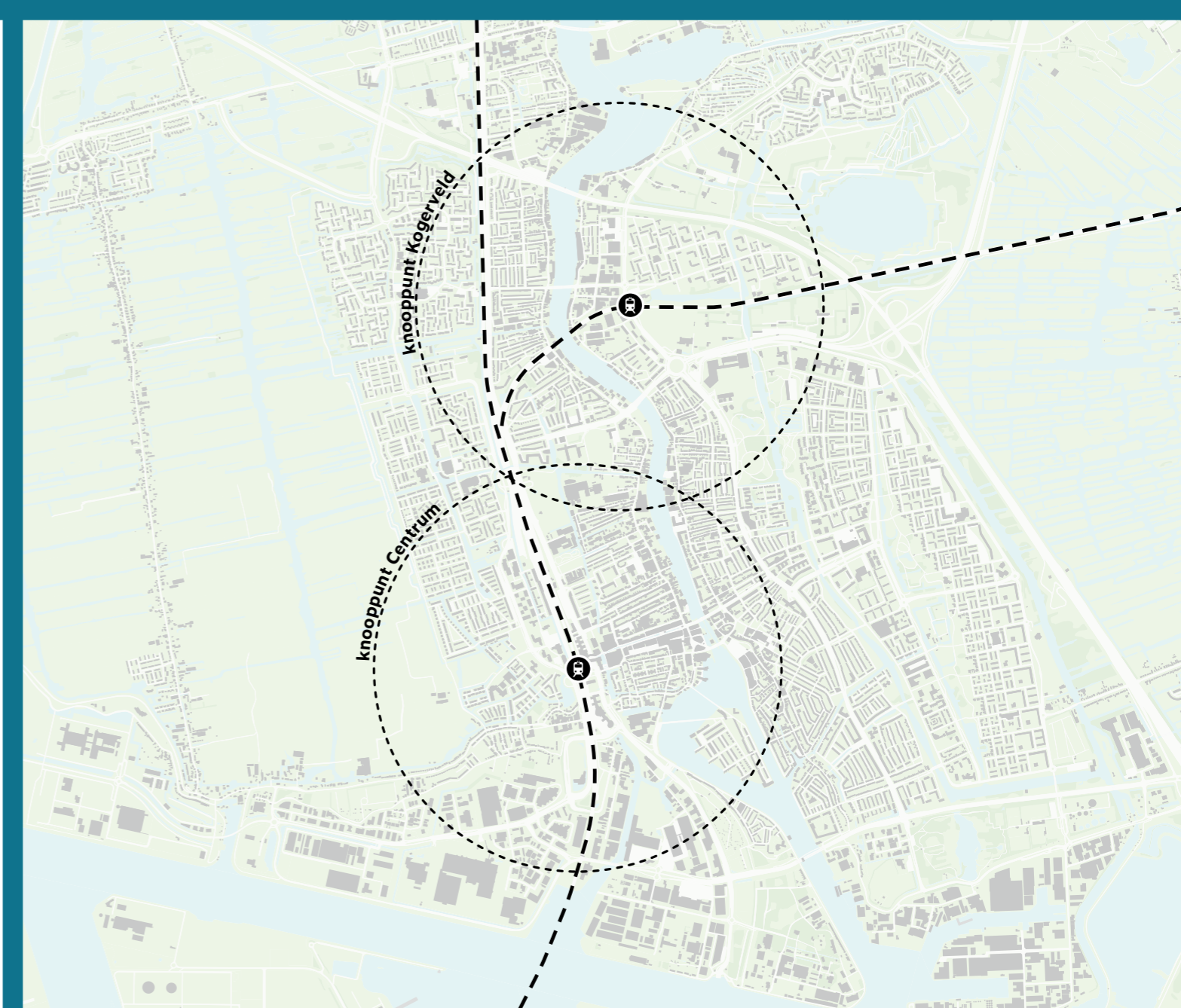
1.2 Zaandam Centrum nu en straks

Naast de ontwikkeling van Kogerveld gaat ook de ontwikkeling van het stadshart Zaandam Centrum, Centrum oost, een nieuwe fase in. Het stationsgebied Zaandam centrum is modern, herkenbaar en heeft veel winkels. De openbare ruimte is van hoge kwaliteit maar contrasteert sterk met aangrenzende gebieden. Waar je rond het station vooral een modern centrum ziet, zie je de geschiedenis van het gebied vooral terug in de lintbebouwing langs de Zaan.

De komende jaren werkt Zaanstad aan de verdichting en intensivering van Zaandam Centrum, op een wijze die de aantrekkingskracht en de leefbaarheid van het gehele centrumgebied verhoogt. Duizenden woningen en arbeidsplaatsen erbij, op een steenworp afstand van het OV-Knooppunt station Zaandam. Dat biedt perfecte verbindingen met Schiphol, station Sloterdijk, het centrum van Amsterdam en andere hotspots in de Metropoolregio Amsterdam. Naar het noorden toe vertrekken de treinen naar Purmerend-Hoorn en naar Alkmaar-Den Helder. Er wordt gebruik gemaakt van het momentum dat in Zaandam Centrum is ontstaan om hier nieuwe woonmilieus (met een fors aandeel betaalbare woningen), nieuwe bedrijvigheid en (onderwijs)voorzieningen te realiseren in een leefbare stedelijke omgeving met meer groen en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

1.3 Essentiële ontwikkeling voor de stad en de regio

Voor Bereikbare Steden ligt de focus in Zaanstad op het realiseren van een hoogwaardige Openbaar Vervoer verbinding die Amsterdam (vanaf de Noord-Zuid lijn) via de Achtersluispolder verbindt met Centrum Oost (Peperstraat) en het stadshart



Figuur 1. Knooppunten Zaanstad

Kogerveld (met station Kogerveld, langs de Hoornse Lijn richting Purmerend en Hoorn). De HOV ZaanIJ wordt de drager van diverse ontwikkelingen aan de noordwestkant van de Amsterdamse agglomeratie (Amsterdam Noord, HavenStad, Zaandam oost). De verbinding is noodzakelijk om de verdichtingsopgave in o.a. Zaandam Centrum en Kogerveld, de transformatie van HavenStad-Noord en Achtersluispolder en stedelijke vernieuwingsopgave in Zaandam Oost en Amsterdam Noord succesvol en in onderlinge samenhang vorm te geven. De HOV ZaanIJ lijn heeft niet alleen betekenis voor de bereikbaarheid van de twee stadsharten van en naar de regio maar is dus

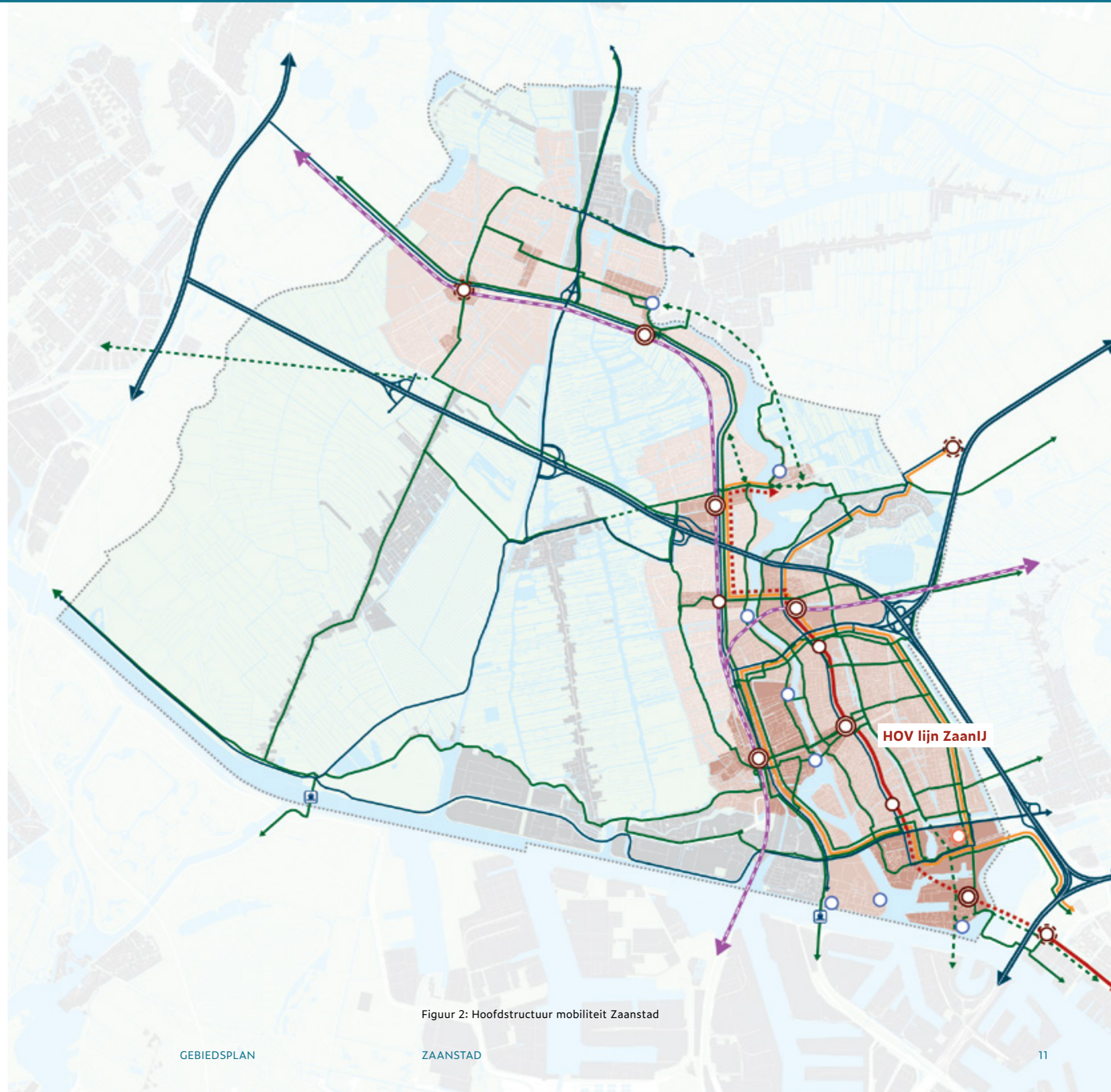
voornamelijk ook voor het oostelijk deel van de stad van grote betekenis.

Goede verbindingen - tussen buurten in Zaandam-Oost, naar de rest van de stad, het buitengebied en de regio Amsterdam - zijn essentieel om voorzieningen te kunnen bereiken, te recreëren maar ook voor werkgelegenheid. 93% van de praktisch-opgeleiden woont op een locatie met een slechte fiets/OV-bereikbaarheid naar werk. Zaanstad maakt zich hard voor een aansluiting op het OV-metronetwerk van Amsterdam, vanuit A'dam-Noord via de Achtersluispolder, via Wibautstraat in Zaandam-Oost naar station Kogerveld

(en mogelijk verder door naar de Zaanse Schans). Hiermee worden Zaanstad en Amsterdam op een vanzelfsprekende manier met elkaar verbonden. Dit wordt in de toekomst voor Zaanstad een belangrijke ruggengraat, met meerdere haltes, o.a. nabij het stadscentrum en het Zaan Medisch Centrum, en met haltes en aftakkingen van en naar Zaanstad-Oost, waaronder de Kleurenbuurt. Zo wordt dit gebied beter verbonden met de rest van de stad, maar ook met Amsterdam en met Schiphol aan de zuidkant en Purmerend en Hoorn naar het noorden. De verkenning naar deze verbinding is in 2021 afgerond, het project bevindt zich nu in de volgende fase, het uitwerken van de voorkeursvarianten.

Samengevat voorziet de ontwikkeling van de ZaanIJ corridor in de volgende maatschappelijke opbrengsten:

1. Verbeterde bereikbaarheid van en naar stadshart Zaanstad centrum, Kogerveld en Zaanstad Oost: verschuiving van auto naar voet en fiets (ambitie uit het Zaan Mobiliteitsplan).
2. Impuls voor de stedelijke vernieuwing in Zaanstad Oost en het vergroten van de toegankelijkheid naar werk.
3. Goede verbindingen aan de noordwestkant van de agglomeratie Amsterdam.
4. Tegenspits organiseren door productieve wijken in nabijheid van station Zaanstad, Kogerveld en de haltes van HOV ZaanIJ.
5. Versnelling bestaande ontwikkelingen door verplaatsing bedrijf/ bedrijven met grote milieufactoren.
6. Vergroten draagvlak voor voorzieningen en meer diversiteit in woningtypen en woonmilieus met meer betaalbare woningen in de directe omgeving van knooppunten.
7. Toevoegen onderwijsvoorzieningen rondom station Zaanstad.
8. Toename van werkgelegenheidsgroei als gevolg toevoeging woningbouw, onderwijsvoorzieningen, knooppuntontwikkeling en wijkgerelateerde werkgelegenheid.



Figuur 2: Hoofdstructuur mobiliteit Zaanstad



2. ONTWIKKELSTRATEGIE



Figuur 3. Ontwikkelstrategie

2.1 Strategische interventies

Met de ontwikkelingen langs de ZaanIJ-corridor realiseert Zaanstad tot 2030 circa 9.700 woningen en 1.300 arbeidsplaatsen. De volgende strategische interventies zijn randvoorwaardelijk om de ambities te realiseren:

Multimodale knoop Kogerveld

Door op en rond station Kogerveld een multimodale knoop te realiseren wordt de bereikbaarheid voor bewoners, bezoekers en werknemers (van m.n. het ZMC) vergroot. De openbare ruimte krijgt een kwaliteitsimpuls en een stedelijker karakter (5) waardoor er een prettig reis- en verblijfsklimaat ontstaat. Hierdoor weten meer medische en maatschappelijke organisaties Kogerveldwijk te vinden als vestigingslocatie (1).

ZaanIJ

Door de corridorverbinding ZaanIJ (HOV met doorontwikkeling tot een metro, hoogwaardige tram of hybrideverbinding) aan te sluiten op zowel (de nieuwe multimodale knoop) Kogerveld als Zaanland centrum (oost) wordt de bereikbaarheid van de oostelijke delen van Zaanland enorm vergroot (3). Hierdoor ontstaat een tweede ruggegraat (naast de spoorlijn) die Zaanstad verbindt met Amsterdam. Dit is van grote meerwaarde voor zowel Zaanstad zelf als de regio omdat het mogelijkheden biedt dit gebied verder te

versterken met woningbouw en economische activiteiten (6).

Sprong over de Zaan

Door in Zaanland Centrum beide zijdes van de Zaan beter met elkaar te verbinden en het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte door te trekken wordt het centrumgebied vergroot en krijgt een meer eenduidige uitstraling (7 & 8). In het centrumgebied aan de oostzijde van de Zaan wordt met knooppuntontwikkeling Peperstraat aangetakt op de corridor ZaanIJ.

2.2 Compleet en bereikbaar programma

De versterking van de stadsharten gaat verder dan alleen het toevoegen van woningen. Het gaat om de realisatie van een compleet en bereikbaar programma.

Toekomstig economisch beeld Kogerveldwijk

Er zijn op dit moment veel ontwikkelingen gaande in de Kogerveldwijk. Niet alleen op het gebied van woningbouw, maar ook op het gebied van economie. De gemeente Zaanstad werkt aan een versterking van de wijk economie binnen Kogerveldwijk. Dit is nodig omdat de wijk groeit en voor nieuwe bewoners economische en maatschappelijke voorzieningen nodig zijn. Daarnaast is de bedrijvigheid in bijvoorbeeld de Boerejonkerbuurt verouderd en wordt vanuit de gemeente Zaanstad ingezet op een hoogwaardiger



Station Kogerveld

werkmilieu met toekomstbestendige en duurzame bedrijvigheid. Op dit moment is de Kogerveldwijk een wijk waar de meeste bewoners praktisch opgeleid zijn. Met de komst van nieuwe bewoners kan die samenstelling veranderen. Doel is om een woon/werk klimaat te realiseren waarbij het aanbod van werkgelegenheid aansluit op de arbeidsvraag binnen de wijk. Op dit moment zijn er zo'n 4000 banen en dit aantal is opmerkelijk stabiel.

In december van 2021 wordt de Visie Stationsgebied Kogerveld ter besluitvorming aangeboden. Ook hierbij wordt ingespeeld op de realisatie van kantoren en werkgelegenheid in de te ontwikkelen bebouwing langs het spoor. Door de goede treinverbinding met het nabije Amsterdam is dit een aantrekkelijke locatie voor kantoren. Daarbij zet Zaanstad in op de acquisitie van bedrijven, kantoren e.d. die een link hebben met de zorgsector. Reden hiervoor is dat, mede door het nabije Zaan Medisch Centrum (ZMC) nabij de Kogerveldwijk, de zorgsector sterk verankerd is binnen de wijk. Zowel direct als indirect zijn er hierdoor veel banen binnen deze sector. Dit is een economische kans om in te spelen op het realiseren van een Life, Science & Health (LSH) cluster. Hiervoor leggen we contact met gemeente Amsterdam, en op dit moment wordt onderzocht waar voor gemeente Zaanstad de kansen liggen binnen deze mogelijke ontwikkeling.

Toekomstig economisch beeld Centrum

De lopende ontwikkelingen in stadshart Zaanstad voorzien in het toevoegen van c.a. 4.000 woningen en verschillende voorzieningen waaronder een aantal onderwijsvoorzieningen. Techlands (Zaancampus) is bijvoorbeeld onderdeel van de ontwikkelingen rondom de Aris van Broekweg. In de aanvraag voor Bereikbare Steden worden bereikbaarheidsmaatregelen aan de oostkant van het centrum toegevoegd waaronder de centrumhub Peperstraat en aan de zuidkant van station Zaanstad de transformatie van Zuiderhout Noord naar een woon-werk gebied.

De volgende stap in dit gebied is een verkenning van de mogelijkheden van verdichting aan de west- en oostzijde van het station langs de provinciale weg en de Houtveldweg en de verdere uitrol van de kantorenstrategie in dit gebied. Ook de ontwikkeling van het stadshart Zaanstad in zuidelijke richting hoort daar bij. Het gebied Zuiderhout vormt hierin de schakel

tussen het centrum van de stad en de gebiedsontwikkelingen Achtersluispolder en Hembrugterrein aan de zuidkant. Transformatie van dit bedrijventerrein naar een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen vraagt net als de lopende ontwikkelingen stevige investeringen voor onder andere verplaatsing van een aantal bedrijven, bodemsanering, verduurzaming en aanpassingen in de bestaande infrastructuur. Het is een gebied met de potentie om een duurzame productieve (wonen en werken) wijk met c.a. 2.000+ woningen en 3.000 arbeidsplaatsen te realiseren, dichtbij station Zaanstad als onderdeel van het stadshart Zaanstad.

Het economische programma heeft hier twee gezichten. In de eerste plaats gaat het over de verplaatsing, en tegelijkertijd behoud voor Zaanstad van een cluster aan onder andere metaal- electro bedrijven. De bedrijven hebben aangegeven mee te willen in een verplaatsing. Met de verplaatsing komt er een omvangrijk gebied in de directe invloedssfeer van het station Zaanstad beschikbaar voor woningbouw, economische- en maatschappelijke functies. Hierdoor ontstaat een werkgelegenheidsgroei in stadshart Zaanstad van circa 3.000 arbeidsplaatsen (zowel door autonome groei als realisatie van de kantorenstrategie -minimaal 40.000 m²-)

2.3 Gevraagde Rijksinzet

Om tot 2030 de 9.700 woningen en 1.300 arbeidsplaatsen te realiseren heeft Zaanstad een totaal tekort van 149 miljoen euro. De benodigde publieke investeringen bedragen in totaal 298 miljoen euro. Voor de publieke investeringen is reeds een dekking van 58 miljoen euro beschikbaar, onder andere vanuit de WBI (woningbouwimpuls). In hoofdstuk vijf staat gespecificeerd voor welke investeringen (deels) dekking voorzien is. De totale grondopbrengsten bedragen 91 miljoen euro. Per woningequivalent (woningen + arbeidsplaatsen) betekent dit een tekort van circa 14.000 euro. Zoals de bovenstaande toelichting samenvat zijn de investeringen noodzakelijk want bereikbaarheid is essentieel voor verstedelijking van de stadsharten. Het tekort van 149 miljoen euro vormt een beperking voor de uitvoering van deze ontwikkeling. Via het programma Bereikbare Steden vraagt Zaanstad daarom om aanvullende Rijksinzet om bij te dragen aan de verstedelijking van de stadsharten.



Station Zaanstad

ZAANSTAD

3. FASERING

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
KOGERVELD	Oostzijderveld fase 1									
	Vervoershuis									
	Rotonde Paltrokstraat omvormen naar kruising									
	Hilko									
	Paltrok									
	Jufferstraat									
	Verbreden tunnel onder station									
	Herinrichting omgeving station inclusief toegankelijk maken vanaf twee zijden									
	Afwaarderen Prins Bernhardweg									
	Herinrichten Heijermansstraat en Dr HG Scholtenstraat									
	Hofwijk Noord fase 1									
	Herinrichten Paltrokstraat									
	Boerejonkerbuurt Zuid									
	Boerejonkerbuurt Noord									
	Heijermansstraat-Parteonflats									
	Herinrichting Pr Bernhardplein incl. aansluiting Peldersveld incl. fiets/voet ongelijkvloers naar ZMC									
	Hofwijk Noord fase 2 en 3									
	Park Boerenbonkerbuurt									
Extra interne route tussen Hofwijk en Boerejonkerbuurt onder het spoor										
CENTRUM	Centrum Oost, Peperstraat									
	Zuiderhout Noord bruggen									
	Zuiderhout Noord aansluiting op rotonde									
	Parkeergarage Burcht/ Touwslager en Pr Hendrikkade									
	Aantrekkelijke loop- en fietsroutes									
	Peperstraat HUB OV en parkeergarage									
	Herprofilering Provinciale weg									
	Fietsroutes richting Poelenburg									
Centrum Zuid, Zuiderhout Noord										

Ruimtelijke projecten
 Infrastructurele projecten



4. PROJECTENKAART

Ruimtelijke projecten

Centrum

- A. Centrum Zuid, Zuiderhout Noord
- B. Centrum Oost, Peperstraat

Kogerveld

- C. Oostzijderveld fase 1
- D. Paltrok
- E. Hilko
- F. Jufferstraat
- G. Hofwijk Noord fase 1
- H. Boerejonkerbuurt Noord
- I. Boerejonkerbuurt Zuid
- J. Hofwijk Noord fase 2 en 3
- K. Heijermansstraat-Parteonflats

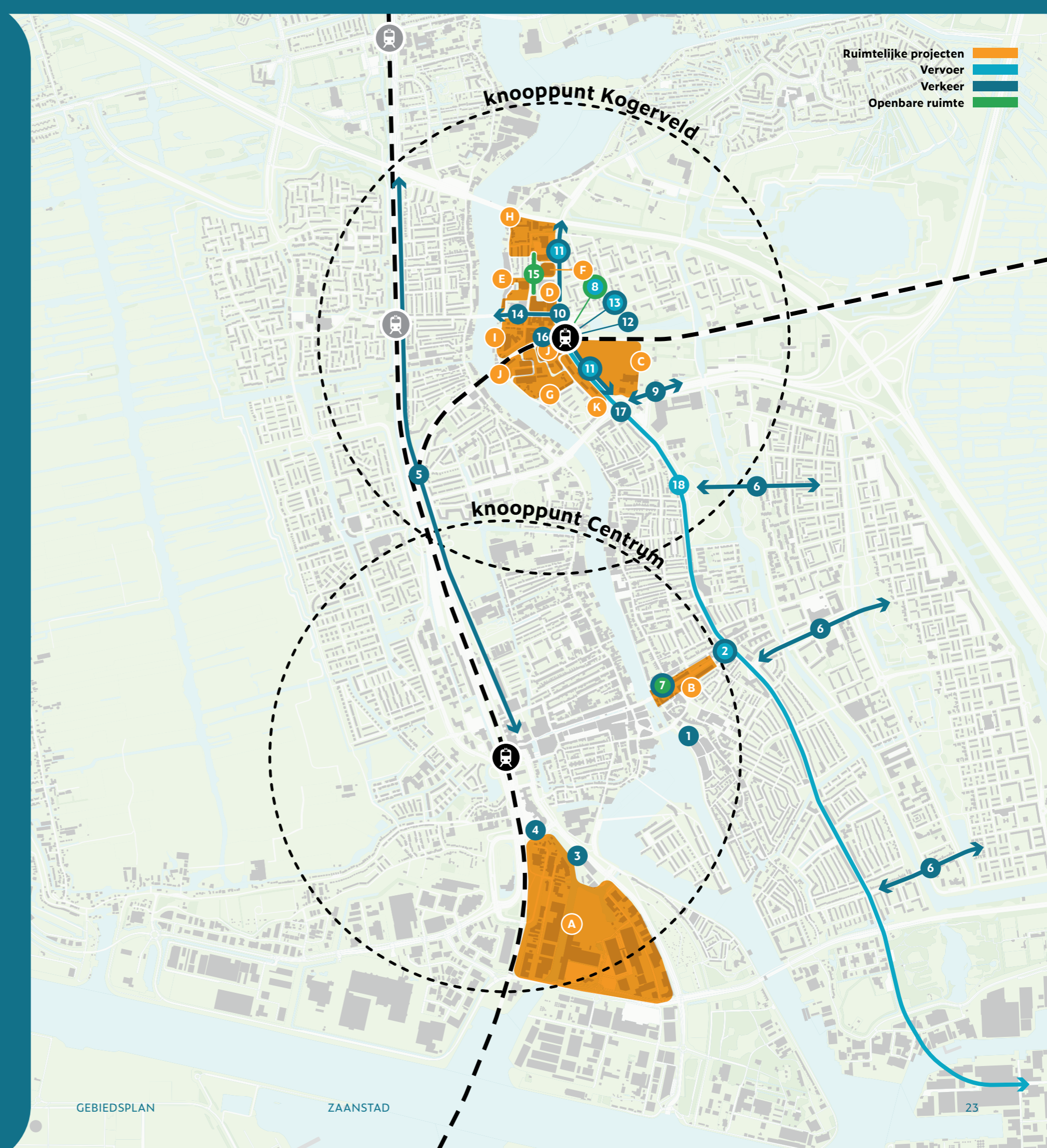
Infrastructurale projecten

Centrum

- 1. Parkeergarage Burcht/Touwslager en Pr Hendrikkade
- 2. Peperstraat HUB OV en parkeergarage
- 3. Zuiderhout Noord bruggen
- 4. Zuiderhout Noord aansluiting op rotonde
- 5. Herprofilering provinciale weg
- 6. Fietsroutes richting Poelenburg
- 7. Aantrekkelijke loop- en fietsroutes

Kogerveld

- 8. Herinrichting omgeving station incl. toegankelijk maken vanaf 2 zijden
- 9. Afwaarderen Prins Bernhardweg
- 10. Rotonde Paltrokstraat omvormen naar kruising
- 11. Herinrichten Heijermanstraat en Dr HG Scholtenstraat
- 12. Verbreden tunnel onder station
- 13. Vervoershub
- 14. Herinrichten Paltrokstraat
- 15. Park
- 16. Extra interne route tussen Hofwijk en Boerejonkerbuurt onder het spoor
- 17. Herinrichting Pr Bernhardplein inclusief aansluiting Peldersveld incl. fiets/voet ongelijkvloers naar ZMC
- 18. HOV lijn ZaanIJ



5. PROJECTENBESCHRIJVING

De projectkaart toont de ruimtelijke projecten en infrastructurele projecten die de komende 10 jaar in de stadsharten in Zaandam plaatsvinden. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke ontwikkelingen kort toegelicht. De ruimtelijke ontwikkelingen kunnen niet succesvol gerealiseerd worden zonder een aantal belangrijke investeringen. Dit zijn infrastructurele maatregelen of ingrepen in de openbare ruimte die randvoorwaardelijk zijn om ontwikkelruimte te creëren, voor de leefbaarheid en voor de toekomstbestendigheid van de stadsharten. Tot slot dragen de ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen ook bij aan gebiedsoverstijgende projecten, de impact van maatregelen strekt namelijk verder dan de 1200 meter grens van het stadshart. In de laatste paragraaf wordt dit toegelicht.

5.1 Ruimtelijke ontwikkelingen

Kogerveldwijk

Oostzijderveld fase 1 (2021-2022)

Doelgroepen

Sociale huur 147; middenhuur 174; vrije sector 210

Realisatie van Oostzijderpark fase 1, is het eerste grote deelproject binnen Kogerveldwijk, met 530 woningen en een Grand Café bij het station. Het is een groene maar stedelijke woonwijk, met zoveel mogelijk inpandig parkeren. Het plangebied is volledig in eigendom bij de gemeente en kent daardoor een bijbehorende eigen grondexploitatie. De uitgeefbare grond is inmiddels verkocht aan projectcombinatie Timpaan/De Ontwikkeladviseur die zich hebben verenigd in "Oostzijderpark BV". Het bestemmingsplan is vorig jaar vastgesteld. De bouw van de eerste 171 woningen is in januari 2021 gestart. Alle woningen worden aangesloten op het warmtenet van de gemeente Zaanstad en in het plan is ruimte opgenomen voor deelauto's.

Programma

Duurzame gebiedsontwikkeling op

voormalige sportvelden, tussen station en medisch centrum. Zeer sterk stedelijk B. Voorzieningen naast station.



Paltrok

(2022-2024)

Doelgroepen

Sociale huur 70; Betaalbare Koopwoning Zaanstad 23, vrije sector 143

Ook bij ontwikkeling van dit gebied betreft het de transformatie van een huidige bedrijvenlocatie naar woningen. Ter plaatse van de ontwikkeling zijn momenteel de bedrijven Holleman en Schoen gevestigd. Holleman is een machinefabriek die in 2018, na eigendomsoverdracht, de productie ter plaatse heeft gestaakt. Schoen betreft een nog functionerend bedrijf in poedercoating van verschillende metaalsoorten. In 2019 heeft een projectontwikkelaar met beide bedrijven overeenstemming bereikt over de aankoop van de locaties ten behoeve van herontwikkeling. De locatie is beeldbepalend voor de ontwikkelopgave rond het NS Station Zaandam Kogerveld. De gemeente heeft zelf geen eigendomspositie en heeft aldus een faciliterende rol. Gezien de beeldbepalende plek hecht de gemeente een groot belang aan deze herontwikkeling.

In september 2021 is de Anterieure Overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Het bestemmingsplan is in voorbereiding.

Programma

Van verouderde bedrijfslocatie naar woon-werkgebied. De locatie is beeldbepalend voor de ontwikkelopgave rond het NS Station Zaandam Kogerveld. Sluit aan bij transformatie Boerejonkerbuurt. Enkele minuten lopen naar station Zaandam Kogerveld, aan kruising Paltrokstraat/Scholtenstraat.



Hilko

(2022-2023)

Doelgroepen

Sociale huur 64; vrije sector 74

Deelproject Hilko betreft het realiseren van twee appartementengebouwen langs de Zaan op een locatie waar nu nog bedrijfshallen staan. Daarnaast wordt een deel van een voormalig aanwezige zeepfabriek Hilko behouden en ingezet als commerciële ruimte binnen de ontwikkeling. Met het behoud van een deel van de bestaande bebouwing wordt

de cultuurhistorische waarde binnen het gebied geborgd. Aan de overkant van de straat (Oostzijde) worden grondgebonden woningen gerealiseerd en een derde appartementengebouw. Deze locatie zorgt voor de overgang van de hoogbouw naar de ten noorden van het plangebied aanwezige grondgebonden huurwoningen. Het aanwezige en voormalige kantoorgebouw van Rochdale wordt bovendien als onderdeel van deze deelfase gerenoveerd naar vier appartementen. Het is een ontwikkeling van AM en Rochdale.

Programma

Realisatie van drie appartementengebouwen langs de Zaan op een locatie waar nu nog bedrijfshallen staan. Gedeeltelijk behoud van bebouwing (e.g. zeepfabriek Hilko) met cultuurhistorische waarde. Naast Paltrok. Ontwikkeling van Rochdale en AM.

Jufferstraat

(2023)

Doelgroepen

Sociale huur 90; vrije sector 12

Aan de Jufferstraat staat een verouderde opstal waarin op dit moment onder meer een opleidingsinstituut is gevestigd. Lokale woningcorporatie ZVH heeft het pand reeds verworven ten behoeve van een nieuwbouwontwikkeling met een zeer groot aandeel sociale huurwoningen. De eerste schetsen daartoe zijn reeds opgesteld. Met ZVH is in juli dit jaar een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin is vastgelegd dat in de plint van het nieuwe gebouw voorzieningen worden gerealiseerd en dat een deel van de sociale huurwoningen bestemd wordt voor ouderen met een zorgvraag. De businesscase rust 100% risicodragend bij ZVH. De gemeente pleegt hier 100% kostenverhaal waardoor voor deze deelontwikkeling in het dashboard een budgetneutraal resultaat geldt.

Programma

Woningcorporatie ZVH herontwikkelt

verouderde opstal. Publieke voorzieningen in de plint. Deel woningen voor specifieke doelgroepen. Aan de Dr. H.G. Scholtenstraat, net boven Paltrok.



Hofwijk Noord fase 1 (2023-2026)

Doelgroepen

Sociale huur 300; middenhuur 265; vrije sector 185

Deelproject Hofwijk Noord fase 1 kent een lange geschiedenis. Het deelproject is onderdeel geweest van de studie "Stedelijke kavelruil" en dient als voorbeeld voor de andere projecten. Het plangebied kent momenteel een invulling met een voormalige fabriek die heipalen impregneerde (Kan Houtverduurzaming), een nog functionerende verffabriek die verplaatst wordt (Touwen), een pallethandel en drie flats van woningcorporatie Rochdale. De gemeente speelt een faciliterende rol, maar is op grond van een reeds in 2000 gesloten overeenkomst tussen het Rijk en Kan Houtverduurzaming verantwoordelijk voor het saneren van de eigendommen van Kan Houtverduurzaming.



Programma

Stedelijke kavelruil van verffabriek en pallethandel om woon-werkgebied te creëren. Onder spoorbaan, naast Oostzijderveld.

Boerejonkerbuurt Noord (2023-2029)

Doelgroepen

Sociale huur 282; middenhuur 175; vrije sector 343

Herontwikkeling van dit gebied betekent de integratie van een tweetal supermarkten in de nieuwe bebouwing alsook het (mogelijk) verwijderen van een aandeel verouderde woningen van woningcorporatie Rochdale. In de nieuwe situatie wordt een substantieel aantal nieuwe woningen en commerciële voorzieningen toegevoegd.



Boerejonkerbuurt Zuid (2025-2029)

Doelgroepen

Sociale huur 83; middenhuur 55; vrije sector 137

Herstructurering van de Boerejonkerbuurt Zuid waarbij het gebied wordt omgevormd van een verouderd bedrijventerrein naar een nieuwe hoogwaardige werk-/woongebied met de nadruk op werken dat past binnen de binnenkort vast te stellen Visie Stationsgebied Kogerveld.

Hofwijk Noord fase 2 en 3 (2025-2029)

Doelgroepen

250 woningen
Vervolg ontwikkeling fase 1.

Parteonflats (2027-2028)

Doelgroepen

Sociale huur 140; middenhuur 75; vrije sector 135

De herinrichting van het gebied langs de Heijermanstraat past in de Visie Stationsgebied Kogerveld om dit gebied meer allure te geven en echt de verbindingroute te laten zijn vanaf station Zaanadam Kogerveld naar het ziekenhuis. Als onderdeel van deze herontwikkeling worden de huidige verouderde appartementen vervangen door nieuwbouw in verdichte vorm met toevoeging van voorzieningen/werkfuncties gericht op Life Science & Health in de plint.

Centrum

Centrum Oost - Peperstraat (2021-2027)

Met de ontwikkeling van Centrum Oost geeft Zaanstad vorm aan de 'Sprong over de Zaan' en legt met de ontwikkeling van een OV-hub bij de Peperstraat langs de HOV-ZaanIJ de verbinding met de stedelijke vernieuwing in het oostelijk deel van Zaanadam. Het bestuurlijk vastgestelde perspectief Centrum Oost en Zaanse mobiliteitsplan vormt het kader voor deze ontwikkeling. Maatregelen: ontwikkeling centrumhub Peperstraat, aantrekkelijke loop- en fietsroutes en deelmobiliteits- en logistieke parkeergarage.



Zuiderhout (2025-2029)

Naast de ontwikkelingen in oostelijke richting en in de directe omgeving van het station ontwikkelt het stadshart zich ook in zuidwestelijke richting. Zuiderhout dat de schakel vormt met de ontwikkelingen op het Hembrugterrein en Achtersluispolder waarvan het noordelijk deel een gebied met potentie vormt voor herontwikkeling ten behoeve van wonen en werken. Maatregelen: doortrekken herprofilering provinciale weg tot aan Hembrug, Bruggen voor verbeterde fiets en autobereikbaarheid Zuiderhout, nieuwe auto/fietsontsluiting Zuiderhout op provinciale weg en verplaatsing bedrijven ten behoeve van woningbouwontwikkeling en deelmobiliteits- en logistieke microhubs.



5.2 Infrastructurele investeringen i.r.t. ruimtelijke ontwikkelingen

Bij het programma Bereikbare Steden zijn de onderstaande infrastructuur maatregelen ingebracht, die (aanvullend) randvoorwaardelijk zijn voor de bovengenoemde ontwikkeling van het stadshart. Per investering staat tevens aangegeven of er reeds (deels)dekking voorzien is of niet.

Investering Kogerveld	Toelichting	Raakvlak met woningbouwproject	Voorwaardelijkheid	Dekking
8. Herinrichting omgeving station inclusief toegankelijk maken vanaf twee zijden.	Integrale vernieuwing van station en doorgang tot een volwaardig viaductstation waarbij de perrons vanaf beide zijden van de Heijermansstraat toegankelijk zijn. Het stationsplein wordt een voetgangersgebied met hoge kwaliteit. Het plein vormt het visitekaartje van de wijk. Bouw: 2023-2024	Alle woningbouwprojecten in Kogerveldwijk.	De herinrichting van het stationsgebied is essentieel voor de kwaliteitsslag in Kogerveld. Door de verdichting in Kogerveld zijn de investering noodzakelijk om de bereikbaarheid te waarborgen. Daarnaast is het herinrichting van groot belang om de sociale controle, veiligheid en aantrekkelijkheid van het stationsgebied te vergroten.	Deels via WBI, aanvullende vraag via Bereikbare Steden.
9. Afwaarderen Prins Bernhardweg	Deze investering vermindert de barrièrewerking van de Bernhardweg en verhoogt daarmee de verblijfskwaliteit en aansluiting van verschillende wijken. Deze investering vormt daarmee tevens een belangrijke bouwsteen om woningbouwplannen van Zaanstad mogelijk te maken. De weg wordt afgewaardeerd naar stedelijke laan van max 50 of 70 km, incl. sterke reductie aantal rijbanen. Bouw: 2023-2024	Oostzijderveld - fase 1 en 2	Gebrek aan verblijfskwaliteit voor woningbouw, (te) veel geluidsoverlast.	Ja, via WBI en Indradeal
10. Ronde Paltrokstraat omvormen naar kruising	Infrastructuur/bereikbaarheid auto. Kruising aansluiten op aangepaste profielen Dr. H.G. Scholtenstraat en Paltrokstraat Bouw:2021-2022	Jufferstraat, Paltrok	Bestaande infrastructuur geschikt maken voor aangrenzende woonfuncties. En wegens de toenemende belasting van de rotonde zijn aanpassingen noodzakelijk. De inrichting houdt rekening met de toekomstige inpassing van de HOV verbinding.	Ja, via WBI
11. Herinrichten Heijermansstraat en Dr HG Scholtenstraat	Deze twee straten vormen samen de scheiding tussen de twee stadsbeelden die aan de basis liggen van de verstedelijkingsopgave: aan de westkant, tussen de twee straten en de Zaan, ligt een aaneenschakeling van dicht bebouwde woonbuurtjes, bedrijfskavels, industriecomplexen en historische bebouwing. Ten oosten van de Heijermansstraat – Dr. H.G. Scholtenstraat wordt de stad gekenmerkt door een veel planmatiger opzet met grote groene ruimtes, waterpartijen en ruim opgezette wegen. De herinrichting maakt daarnaast ruimte voor een HOV busverbinding over een vrije busbaan. Bouw: 2023-2024	Oostzijderveld, Hofwijk, Boerejonkerbuurt.	Langs de Heijermansstraat worden bouwblokken herontwikkeld. De afwaardering van de Heijermansstraat is noodzakelijk voor deze ontwikkelingen om ruimte te creëren, allereerst voor bouwverkeer en vervolgens voor de nieuwe ontwikkelingen. De inrichting houdt rekening met de toekomstige inpassing van de HOV verbinding.	Ja, via WBI

Investering Kogerveld	Toelichting	Raakvlak met woningbouwproject	Voorwaardelijkheid	Dekking
12. Verbreden tunnel onder station	Door de doorgang onder het spoor te verbreden ontstaat de ruimte voor comfortabele wandelen fietspaden aan weerszijden van de weg en kan er ook ruimte worden gevonden voor een stedelijk OV-systeem. Bouw: 2023-2024	Alle woningbouwprojecten in Kogerveld	Ruimte voor nieuwe fiets- en wandelpaden is noodzakelijk voor de verdichting van de stationsomgeving en bewoners te verleiden de auto te laten staan en gebruik te maken van fiets, voet en OV.	Deels via WBI, aanvullende vraag via Bereikbare Steden
13. Vervoershut	Bij het station Kogerveld wordt een vervoershut gerealiseerd. Bouw:2021-2023	Oostzijderveld fase 1	Voor het herinrichten van het stationsplein zullen de (80) parkeerplaatsen daar verdwijnen. Als er geen vervoershut komt, kan het stationsplein ook niet worden heringericht.	Ja, via WBI
14. Herinrichten Paltrokstraat	De Paltrokstraat is op dit moment ingericht op de industrie en bedrijven die aan weerszijden zijn gelegen en heeft geen ruimtelijke kwaliteit. De herinrichting geeft de straat kwaliteit voor een woonstraat. Daarnaast wordt er met de herinrichting rekening gehouden met de aanleg van een HOV lijn. Dit kan zowel een bus, tram als (light) railverbinding zijn. Bouw:2024-2025	Paltrok	Nieuwe woningen aan Partrokstraat, onderdeel van Boerejonkerbuurt-Zuid, vereisen meer stedelijk profiel van deze straat, verwant aan de in het verlengde gelegen Leliestraat.	Ja, via WBI
15. Park Boerenbonkerbuurt	Aanleg van park in Boerejonkerbuurt. Groene en klimaatadaptieve ruimte creëren tussen meerdere projecten Bouw:2028-2029	Paltrok, Hilko, Jufferstraat, Boerejonker Noord	Gebrek een ruimtelijke kwaliteit, kans op hittestress als het park niet gerealiseerd wordt. Minder mogelijkheden voor ontmoetingen tussen bewoners.	Deels via WBI, aanvullende vraag via bereikbare steden (Boerejonkerbuurt Noord)
16. Extra interne route tussen Hofwijk en Boerejonkerbuurt onder het spoor	Infrastructuur fiets- en voetgangers. Dit betreft een langzaamverkeersroute die aansluit op de nieuwe hoofdroute in Hofwijk Noord. Bouw:2028-2029	Hofwijk Noord, Boerejonkerbuurt	Deze route is onderdeel van het Perspectief Kogerveldwijk. Het is een belangrijke verbinding die nodig is wegens de verdichting.	Geen dekking, vraag via Bereikbare Steden
17. Herinrichting Pr Bernhardplein inclusief aansluiting Peldersveld incl fiets/voet ongelijkvloers naar ZMC	Infrastructuur fiets- en voetgangers. Prins Bernhardrotonde geschikt maken/herinrichten voor HOV-verbinding (bus/tram), met een halte bij het ZMC. Bouw:2027-2029	Oostzijderpark	De herinrichting is noodzakelijk om de bereikbaarheid te verbeteren met Kogerveldwijk en de zuidelijk gelegen wijken.	Geen dekking, vraag via Bereikbare Steden

Investering Centrum	Toelichting	Raakvlak met woningbouwproject	Voorwaardelijkheid	Dekking
1. Parkeergarage Burcht/ Touwslager en Pr Hendrikkade Bouw:2022-2026	Infrastructuur/bereikbaarheid auto. Opgave wordt nader uitgewerkt n.a.v. de ruimtelijke verkenning.	Centrum Oost	Opgave volgt uit de beleidsdoelen conform het ZMP en is in lijn met de afspraken omtrent parkeren i.r.t. de herinrichting en de ontwikkelingen rondom de Prins Hendrikkade	Geen dekking, vraag via Bereikbare Steden
2. Peperstraat HUB OV en parkeergarage Bouw:2024-2025	OV-Hub/OV-vervoer. Ontwikkeling van een nieuwe centrumhub. Opgave wordt nader uitgewerkt n.a.v. de ruimtelijke verkenning.	Centrum Oost	Opgave volgt uit afspraken omtrent parkeren voor te bouwen woningen	Geen dekking, vraag via Bereikbare Steden
3. Zuiderhout Noord bruggen Bouw:2022-2023	Tunnels en overkluizingen. Opgave wordt nader uitgewerkt n.a.v. de ruimtelijke verkenning.	Centrum Zuid	Uit de ruimtelijke verkenning zal blijken welke maatregelen noodzakelijk zijn.	Geen dekking, vraag via Bereikbare Steden
4. Zuiderhout Noord aansluiting op rotonde Bouw: 2022-2023	Infrastructuur/bereikbaarheid auto. Opgave wordt nader uitgewerkt n.a.v. de ruimtelijke verkenning.	Centrum Zuid	Uit de ruimtelijke verkenning zal blijken welke maatregelen noodzakelijk zijn.	Geen dekking, vraag via Bereikbare Steden
5. Herprofilering provinciale weg Bouw:2025-2026	Infrastructuur/bereikbaarheid auto. Herprofilering voor een leefbare inpassing en verbetering oversteekbaarheid.	Centrum Zuid	Uit de ruimtelijke verkenning zal blijken welke maatregelen noodzakelijk zijn.	Geen dekking, vraag via Bereikbare Steden
6. Fietsroutes richting Poelenburg Bouw: 2025-2026	Infrastructuur fiets- en voetgangers Verbetering oost-west route fietsverbinding	Centrum Oost	Opgave volgt uit de beleidsdoelen conform het ZMP	Geen dekking, vraag via Bereikbare Steden
7. Aantrekkelijke loop-en fietsroutes Bouw:2024	Infrastructuur fiets- en voetgangers	Centrum Oost	Opgave volgt uit de Ambitie autoluwe stad en uit de beleidsdoelen conform het ZMP	Geen dekking, vraag via Bereikbare Steden



Rotonde Paltrokstraat

6. ORGANISATIE

6.1 Organogram

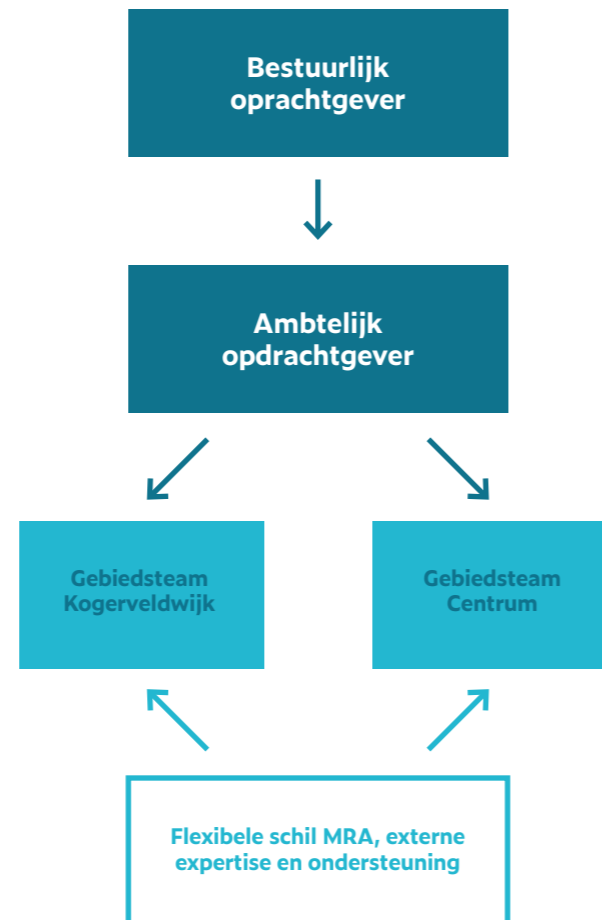
Bestuurlijk opdrachtgever van Bereikbare Steden overall is Hans Krieger, het sectorhoofd Stedelijke ontwikkeling is de ambtelijke opdrachtgever. Voor de daadwerkelijke gebiedsontwikkelingen die voortkomen uit Bereikbare Steden is het sectorhoofd Gebiedsontwikkeling ambtelijk opdrachtgever. Per onderdeel van BS Zaanstad is of wordt een gebiedsteam gevormd met visie- en vakspecialisten uit eigen organisatie en indien nodig aangevuld met externe expertise/ ondersteuning (gedeeltelijk vanuit de flexibele schil MRA).

Voor Kogerveldwijk is er een projectteam samengesteld. Het project valt onder verantwoordelijkheid van MAAK Zaanstad. Bestuurlijk opdrachtgever is Hans Krieger (Wethouder MAAK.Zaanstad) Ambtelijk opdrachtgever is hoofd Gebiedsontwikkeling. Gedelegeerd Ambtelijk Opdrachtgever is de Programmamanager MAAK.Midden. Het projectteam bestaat uit gemeentelijke specialisten (projectmanager/secretaris, planeconomie, planner, stedenbouw, verkeer/parkeren, landschapsontwerp, openbare ruimte, communicatie). Tussenproducten zullen met regelmaat ter besluitvorming worden aangeboden, conform het Plaberum.

6.2 Aanspraak flexibele schil 2022

In 2022 zal er met name een beroep worden gedaan op de flexibel schil van de MRA ten behoeve van de volgende expertise:

1. Projectmanagement
2. Planeconomie
3. Stedenbouw/landschapsontwerp
4. Verkeer
5. Planning
6. Erfgoed
7. Duurzaamheid/stikstof
8. Opstellen actief grondbeleid



7. DRAAGVLAK, COMMUNICATIE EN SAMENWERKING

De projecten in Zaanstad zijn volgens het APS systeem (Analyse – Perspectief – Strategie) diverse nota's opgesteld die uitgebreid met alle stakeholders zijn besproken. Daarmee is ook een goed netwerk in de buurt opgebouwd. De Adviesgroep Kogerveldwijk (met wethouders, raadsleden en bewoners) adviseert daarbij over communicatie en participatie.

Bij het opstellen van de visie voor het stationsgebied heeft een vijftal digitale themabijeenkomsten plaatsgevonden met bewoners, bedrijven en ontwikkelaars, NS/

Pro-rail en de Provincie. Deze visie vormt de basis voor de hier ingediende projecten.

Daarnaast is het afgelopen jaar het Platform Gebiedsontwikkeling Kogerveldwijk opgericht, waaraan de belangrijkste ontwikkelaars en Rochdale deelnemen. Het platform werkt vooral aan projectoverstijgende thema's zoals voorzieningen, duurzaamheid en gezondheid, bereikbaarheid en parkeren, de wensportefeuille voor de wijk en economische functies.

8. RISICOMANAGEMENT

Zaanstad heeft grote ambities en staat daarmee voor een grote opgave zoals het gebiedsplan laat zien. Om de risico's inzichtelijk te maken binnen het programma en tijdig te sturen op de juiste

beheersmaatregelen is er in oktober 2021 gestart met een reeks risicosessies. Bij een actualisatie van het gebiedsplan zullen de resultaten gedeeld worden.



COLOFON
Gemeente Zaanstad

met bijdrage van:
Inbo
Metafoor

ZNSTD