

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

MAAK.Zaanstad Perspectief Kogerveldwijk 2040

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met het Perspectief Kogerveldwijk 2040, waarvan de kern is:
 - a. Te komen tot een wijk waar mensen willen wonen, werken, spelen en sporten. Een wijk die goed bereikbaar is, waar buurten goed met elkaar verbonden zijn en er zicht is op de Zaan. Een wijk die ruimte biedt aan nieuwe woon-werkmilieus. De vastgestelde zes strategische opgaven als vertrekpunt voor de Zaanse omgevingsvisie zijn ook bij deze uitwerking van het Perspectief als vertrekpunt genomen.
 - b. Ruimte te bieden aan transformatie van bedrijfslocaties voor de bouw van 2.000-2.500 nieuwe woningen in het gebied in een divers aanbod waarvan 600-750 sociale huurwoningen, 300-375 middeldure huurwoningen en 1.100-1.375 koopwoningen in verschillende prijsklassen zodat het woningaanbod wordt verbreed en het draagvlak voor extra voorzieningen wordt vergroot.
 - c. De versterking van de kwaliteit van de leefomgeving na te streven als samenhang tussen:
 - versterken van basisvoorwaarden als duurzaamheid, gezondheid;
 - voorzieningen ter invulling van de kwaliteit van leven van de inwoners van de Kogerveldwijk
 - d. Ruimte te creëren voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid die zich goed verhoudt tot wonen met name door de milieucontouren zoveel mogelijk te verkleinen.
 - e. Het aanpakken van de infrastructuur waardoor de wijk beter bereikbaar wordt, de buurten onderling beter met elkaar worden verbonden en het openbaar vervoer en langzaam verkeersverbindingen van en naar de wijk worden verbeterd. Nog te definiëren noodzakelijke parkeermaatregelen vormen onderdeel van dit pakket.
 - f. De openbare ruimte zo in te richten dat de verblijfskwaliteit, veiligheid, gezondheid en klimaatbestendigheid worden verbeterd. Bij de inrichting van de wijk de verkeersveiligheid en sociale veiligheid te verbeteren.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

In de Kogerveldwijk gaat de komende jaren veel veranderen. Dit gebied maakt deel uit van de aanpak in het kader van MAAK.Zaanstad. De gemeente heeft in gesprek met bewoners, bedrijven, maatschappelijke partners, pand- en gebiedseigenaren, ontwikkelaars en investeerders een visie opgesteld voor de ontwikkeling van dit gebied richting 2040. Die visie heet het "perspectief". Dit perspectief is opgesteld nadat de opgaven en kansen van het gebied geanalyseerd zijn. Daarbij is duidelijk geworden dat betere verbindingen tussen buurten, oversteekbaarheid van doorgaande wegen en ontmoetingsplekken op straat belangrijk zijn. Met het gebiedsperspectief voor de Kogerveldwijk hebben we een instrument in handen waaraan ruimtelijke plannen kunnen worden getoetst en dat richting geeft aan de ambities om woon- en leefkwaliteit te verbeteren.

Dit is werk in uitvoering. Met name aan de Zaan, in Hofwijk Noord, de Boerejonkerbuurt, en op het Oostzijderveld en het Hoornseveld is veel beweging. Voor de braakliggende bedrijventerreinen zoals het Kan Palen terrein zijn er plannen om woningen te bouwen, die binnenkort in uitvoering komen. Ook de nieuwbouw aan de Paltrokstraat, de nieuwe wijk Oostzijderpark en de optimalisatie van het sportpark Hoornseveld worden binnen afzienbare termijn gerealiseerd. Een aantal bedrijven heeft de deuren gesloten of heeft toekomstplannen op een andere locatie, waardoor er ruimte komt voor een nieuw woon- en werkgebied. Met het gebiedsperspectief voor de Kogerveldwijk hebben we een instrument in handen waaraan ruimtelijke plannen kunnen worden getoetst en dat richting geeft aan de ambities om woon- en leefkwaliteit te verbeteren.

We willen de fysieke leefomgeving een kwaliteitsimpuls geven en er tegelijkertijd aan werken dat de Kogerveldwijkers het beter krijgen, gezonder worden, meer bewegen en elkaar op straat ontmoeten.

De infrastructuur die het gebied omringt en doorsnijdt moet worden verbeterd en aangepakt en er moet extra ingezet worden op de kwaliteit van de openbare ruimte. Op die manier wordt de wijk een prettiger plek om te wonen, werken en verblijven.

In de Kogerveldwijk liggen geweldige kansen om de Zaan toegankelijker en zichtbaarder te maken waardoor inwoners daar veel meer van kunnen genieten. Verder willen we levendigheid en willen we huizen met voordeuren aan de straat en een passende mix van wonen en werken realiseren. Het Perspectief voor de Kogerveldwijk 2040 geeft richting aan al deze ontwikkelingen. Het is een Perspectief van en voor de bewoners, maatschappelijke partners en ondernemers van de Kogerveldwijk. Het is opgesteld in gesprek met bewoners, bedrijven, maatschappelijke partners, pand- en gebiedseigenaren, ontwikkelaars en investeerders. In het Perspectief komen in relatie met de ruimtelijke opgave veel gemeentelijke beleidsthema's samen zoals gezondheid, veiligheid, duurzaamheid en kansengelijkheid. De infrastructuur die het gebied omringt en doorsnijdt moet worden aangepakt. Dat geldt ook voor extra inzet in de openbare ruimte. Op die manier kunnen we werken aan een gewilde nieuwe woon- en werkwijk. Alleen dan kunnen de 2.000- 2.500 extra woningen, de bedrijvigheid en de voorzieningen rondom het stationsknooppunt Zaandam Kogerveld werkelijkheid worden.

Aanleiding

In 2016 heeft uw raad het ambitedocument MAAK.Zaanstad (2016/112587) en de bijbehorende Investerings- en uitvoeringsagenda (2016/204344) vastgesteld. De Kogerveldwijk is daarin één van de focusgebieden. Ook op langere termijn wil Zaanstad een stad zijn waar mensen met plezier wonen, werken en verblijven. Het gebied MAAK.Zaanstad Midden, met daarin de Kogerveldwijk biedt volop kansen om in 2040 uit te groeien tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied aan de Zaan. Hoe dat er voor de Kogerveldwijk uit zou kunnen zien wordt geschetst in het Perspectief Kogerveldwijk 2040 met als ondertitel 'Samen bouwen aan een diverse en dynamische Kogerveldwijk'.

Beoogd resultaat

Het gebiedsperspectief is geen gedetailleerd plan waaraan precies moet worden voldaan. Het geeft richting aan hoe de Kogerveldwijk er over 20 jaar uit kan zien. Een breed gedragen perspectief op de wijk voor maatschappelijke en stedelijke ontwikkelingen die leiden tot een gezond en leefbaar gebied voor de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers. Een Perspectief dat uitnodigt om die toekomst samen te maken, waarbij inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners en andere belanghebbenden zich mede-eigenaar voelen.

Kader

- Coalitieakkoord 2018-2022: Vandaag aan de slag voor het Zaanstad van morgen MAAK.Zaanstad – ambitedocument (2016/112587)
- MAAK.Zaanstad – Investerings- en uitvoeringsagenda (2016/204344)
- Participatie op maat in de MAAK.Zaanstad gebieden (2017/29148)
- Keuze voor interactie (2008/69496)
MAAK.Zaanstad analyses en participatievoorstellen Centrum Oost en de Kogerveldwijk(2017/45188) NB: het Perspectief voor de Kogerveldwijk gaat over alle aspecten in het gebied, en daarmee over een groot aantal beleidsterreinen. De kaderstellende documenten van die beleidsterreinen zelf zijn hier kortheidshalve weggelaten (denk aan de Detailhandelsvisie, de Zaanse Energie Agenda, de Woonvisie e.d.).

Argumenten en afwegingen

Het Perspectief is stap 2 in de Analyse - Perspectief - Strategie, de APS-methode

Het Perspectief voor de Kogerveldwijk is de tweede stap in de aanpak die we voor de MAAK.Zaanstad gebieden gebruiken. In de analysefase hebben we gekeken hoe de Kogerveldwijk er uit ziet en welke opgaven en kansen er zijn. In het voorliggende Perspectief

is het toekomstbeeld van de wijk geschetst hoe die er in 2040 uit zou kunnen zien. Het sluit aan bij de opgaven en kansen die in de analyse zijn benoemd en vastgesteld (2017/45188). De ruimtelijke kaders geven richting, maar laten ook ruimte voor ontwikkelingen die we nu nog niet kennen. Het Perspectief is daarbij een leidraad waarvan de kern is:

Het Perspectief

Ad 1a Te komen tot een wijk waar mensen willen wonen, werken, spelen en sporten. Een wijk die goed bereikbaar is, waar buurten goed met elkaar verbonden zijn en er zicht is op de Zaan. Een wijk die ruimte biedt aan nieuwe woon-werkmilieus. Daarbij rekening wordt gehouden met de thema's gerelateerd aan de omgevingswet.

Er móet wat gebeuren in de Kogerveldwijk

De Kogerveldwijk kent veel verschillende buurtjes met hun eigen kwaliteiten. Duidelijk is dat er iets moet gebeuren om te voorkomen dat de wijk in een negatieve spiraal komt. Veel mensen wonen er naar tevredenheid, maar de sociaal-economische positie van veel bewoners is zwak en de woon- en leefomgeving maakt op veel plekken een sleetse indruk. Zaken die inwoners zelf noemen, zijn dat:

- er behoefte is aan werkgelegenheid
- het aanbod en de kwaliteit van woningen en voorzieningen matig is
- het station Zaandam Kogerveld een gebrekkige uitstraling en geen ontmoetingsfunctie heeft
- er behoefte is aan meer plekken om elkaar te ontmoeten
- de gevaarlijke oversteken en matige verkeersveiligheid vooral voor ouderen een knelpunt zijn.
- het groen en water beter moet worden ingericht, toegankelijk gemaakt en beheerd: denk aan de oevers van de Zaan, de parken en plantsoenen, de watergangen en plassen
- de leegstand op bedrijventerreinen aangepakt moet worden vanwege verpaupering en verrommeling.

De Kogerveldwijk: van verschillende buurtjes naar een coherente wijk

In het deel van de wijk tussen de Zaan en de Heijermansstraat – Dr. H.G. Scholtenstraat willen we meer verbindingen tussen oost en west, zodat de straten uitkomen op mooie groene plekken aan de Zaan die openbaar toegankelijk zijn. Ten oosten van de Heijermansstraat – Dr. H.G. Scholtenstraat ligt de ruime, groene Kogerveldbuurt. Hier willen we voortbouwen op het parkachtige karakter, bijvoorbeeld door een netwerk van fiets- en wandelroutes aan te leggen. De randen van de nieuwe buurt op het Oostzijderveld worden ingericht met water en groen en langs de Gouw maken we bijzondere plekken aan het water. Zo versterken we de twee verschillende delen in de wijk, elk met eigen kwaliteiten: een stedelijk gebied langs de Zaan, en een groen, parkachtig deel ten oosten daarvan. Die groene en waterrijke omgeving nodigt uit om te wandelen en te sporten in de openbare ruimte, zorgt voor een gezond leefklimaat en helpt de effecten van klimaatverandering op te vangen.

Reacties uit gesprek met de wijk

De algemene reactie was 'behoud het groen in de Kogerveldbuurt'. In de analysefase werd dat al als een grote kwaliteit van de wijk gezien. Inzet moet zijn om te zorgen dat het groen gebruikt wordt en dat onveilige plekken zoals de garageboxen onder de A8 worden aangepakt.

Wonen, kansengelijkheid en voorzieningen

Ad 1b Ruimte te bieden aan transformatie van bedrijfslocaties voor de bouw van 2.000- 2.500 nieuwe woningen in het gebied in een divers aanbod waarvan 600-750 sociale huurwoningen, 300-375 middeldure huurwoningen en 1.100-1.375 koopwoningen in verschillende prijsklassen zodat het woningaanbod wordt verbreed en het draagvlak voor extra voorzieningen wordt vergroot.

Een actieve Kogerveldwijk met ca 2.500 woningen erbij in 2040

Bouwen, bouwen, bouwen. In de hele regio is er grote vraag naar woningen voor uiteenlopende doelgroepen. Illustratief is de wachttijd voor een sociale huurwoning die in Zaanstad en de metropoolregio is opgelopen tot langer dan 10 jaar. Daarom wil de gemeente Zaanstad tot 2040 meer dan 15.000 woningen erbij bouwen. Om het groene buitengebied te sparen komen de nieuwe woningen in de bestaande stad. Daarvoor is ruimte in de Kogerveldwijk. Door leegstand op bedrijventerreinen, vertrek van bedrijven en verplaatsing van sportverenigingen komt in de wijk ruimte beschikbaar voor de bouw van 2.000 tot 2.500 woningen, met name op het Oostzijderpark in de Boerejonkerbuurt en Hofwijk-Noord. En op langere termijn komt er mogelijk nog meer ruimte voor woningen, afhankelijk van wat er met de A8 gaat gebeuren die nu een barrière vormt tussen Kogerveldwijk en 't Kalf. Dat is meer dan het dubbele van het aantal woningen dat de Kogerveldwijk nu telt.

Het perspectief gaat uit van toevoeging van 2.000-2.500 woningen, waarvan 600-750 sociale huur, 300-375 middenhuur en 1.100-1.375 koopwoningen in diverse prijsklassen. Deze differentiatie sluit naadloos aan op het Coalitieakkoord. Met het voorgestelde nieuwbouwprogramma wordt de woningvoorraad diverser. Door toevoeging van middenhuur- en koopwoningen in diverse prijsklassen wordt doorstroming uit de sociale huur en goedkope koopwoningen gestimuleerd en kunnen verhuisketens in gang worden gezet.

Bij 2000 nieuwbouwwoningen gaat het om een toevoeging van 600 nieuwe sociale huurwoningen. De woningvraag van middengroepen wordt in het programma ingevuld in de vorm van middenhuur, met een aantal dat iets boven de lijn van het Coalitieakkoord ligt. De reden daarvan is dat deze toekomstige bewoners passen bij het toekomstperspectief voor de Kogerveldwijk, omdat de locaties in het gebied zich vanwege o.a. de goede bereikbaarheid en ligging bij winkels - juist leent voor verschillende doelgroepen voor deze doelgroep: starters, stedelijke professionals, senioren.

Binnen het koopprogramma is een grote variëteit mogelijk. Dit laten we aan de markt over. De toevoeging van middenhuur en vrije sectorwoningen heeft als maatschappelijk effect dat er meer draagvlak ontstaat voor de winkels en de voorzieningen in de wijk, waardoor de leefbaarheid in de wijk verbetert.

Reacties uit gesprek met de wijk

De reacties op de toename van het aantal woningen zijn wisselend. De één vindt dat er minder woningen moeten worden toegevoegd, want de wijk is al zo vol. De ander vindt het juist goed, omdat dat betekent dat er woonruimte komt voor jongeren. De reacties over het aanpakken van leegstand en vervallen gebouwen zijn unaniem positief.

Meer woningen: basis voor betere voorzieningen en kansen voor doorstroming

De Kogerveldwijk gaat groeien. Er komen woningen en voorzieningen bij, de openbare ruimte wordt aangepakt en de bereikbaarheid verbetert. Die groei gaan we benutten om de ongelijkheid in de wijk te verminderen, zowel tussen mensen als tussen buurten. Door woningen bij te bouwen ontstaan kansen voor de huidige bewoners om door te stromen naar een woning in de wijk die past bij de eigen leefsituatie. Daarnaast speelt Zaanstad met nieuwe woningen in op de behoefte van Zaankanters en mensen uit de regio. Meer inwoners betekent: meer voorzieningen. Meer klanten in de winkels, meer kinderen op de scholen, meer behoefte aan zorg en diensten. We willen dat de voorzieningen in de wijk in omvang en kwaliteit meegroeien met het aantal inwoners. Dat biedt kansen om voor alle bewoners in de wijk het voorzieningenniveau te verbeteren. Denk bijvoorbeeld aan ruimte voor horeca, een huisartsenpost, kinderdagverblijf, jeugdhulpverlening een extra basisschool. Zo ontstaat ook nieuwe werkgelegenheid in de wijk, waar grote behoefte aan is.

Reacties uit gesprek met de wijk

Bewoners en maatschappelijke organisaties geven aan dat er meer voorzieningen moeten komen. Zij realiseren zich dat meer woningen kunnen zorgen voor een groter draagvlak voor deze voorzieningen. Met name een buurtvoorziening in elke wijk is een duidelijke wens. Ook horeca en op en rond het station Zaandam Kogerveld wordt als een goede verbetering gezien. Het verplaatsen van de sportvelden naar de randen van de wijk wordt door participanten als niet wenselijk ervaren. Beter is het om de sportvelden juist meer in de wijk te plaatsen. De inwoners vinden het belangrijk om te kunnen sporten, ontspannen en recreëren

in de nabijheid van bebouwing. Het in nabijheid van bebouwing realiseren van functies ten behoeve van sport, ontspanning en recreatie is inderdaad belangrijk. Sportvelden en woningen verhouden zich echter niet altijd even goed tot elkaar. Dat heeft vooral te maken met de schaal van de sportfunctie. Een Cruyffcourt is bijvoorbeeld van een veel kleinere schaal dan de sportvoorzieningen die op sportpark Hoornseveld worden gerealiseerd. Zo'n sportcomplex heeft een verkeersaantrekkende werking, en levert op piektijden extra geluid- en lichtbelasting. Daar staat tegenover dat het meer concentreren van sportfuncties voordelen heeft ten aanzien van samenwerking en mogelijkheden voor dubbelgebruik van voorzieningen als parkeerruimte, kantines en kleedruimtes.

Eigenaarschap en duurzaamheid

Ad 1c De versterking van de kwaliteit van de leefomgeving na te streven als samenhang tussen:

- versterken van basisvoorwaarden als duurzaamheid, gezondheid;
- voorzieningen ter invulling van de kwaliteit van leven van de inwoners van de Kogerveldwijk

Eigenaarschap van de wijk bij de ontwikkeling van de wijk

De kwaliteit van de Kogerveldwijk wordt niet alleen versterkt door het toevoegen van nieuwbouw woningen, passende voorzieningen en moderne mobiliteitsvoorzieningen. De kwaliteit van de Kogerveldwijk wordt ook bepaald door de mensen die er wonen en hoe zij hun omgeving waarderen. Daarom is de samenhang tussen het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving en de kwaliteit van leven belangrijk bij het realiseren van het beeld zoals dat in het perspectief geschetst is. Hierbij is het van belang dat in het hier en nu werken aan de betrokkenheid van de bewoners bij de buurt, bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied in de toekomst. Bij vervolg initiatieven blijft dit een punt van aandacht.

Reacties uit gesprek met de wijk

De opkomst bij de inloopavonden in de wijk was niet altijd groot. Diegenen die er wel waren, hebben in gesprekken laten weten dat de gemeente niet altijd zichtbaar is voor bewoners of voor hun gevoel zelfs in de weg zit. Dit vereist een actieve, zichtbare, faciliterende en meer kaderstellende rol van de gemeente.

Een toekomstbestendige en duurzame wijk

Nieuwe woningen zijn niet alleen veel energiezuiniger dan de bestaande voorraad, ze produceren zelfs energie voor hun omgeving. Dat helpt om de Kogerveldwijk op termijn klimaatneutraal te maken. Corporaties hebben plannen voor renovatie en verduurzaming. Eén van de corporaties is daarmee al begonnen. Actieve ondersteuning is nodig voor de woningbezitters die de ingrepen in duurzaamheid vaak niet kunnen betalen gezien de koopkracht van de veel inwoners van de Kogerveldwijk. Via de Vereniging Van Eigenaren (VVE's) willen we inwoners bereiken.

De verandering in het klimaat leidt tot extremer weer: meer hoosbuien, lange periodes van droogte. Daar moet de wijk op zijn ingericht. We nemen maatregelen om wateroverlast te voorkomen en proberen hittestress in de stad te voorkomen, door meer groen in de buurt en door oostwest straten die uitkomen op de Zaan en zorgen voor frisse wind.

Reacties uit gesprek met de wijk

Bewoners vinden het zichtbaar maken van de Zaan wat tevens zorgt voor verkoeling een sterk punt. Ze maken zich zorgen over de betaalbaarheid van het energiezuinig maken van woningen. Zonder subsidies verwachten veel mensen daar het geld niet voor te hebben. Dit vereist een stadsbrede aanpak.

Economie

Ad 1d. Ruimte creëren voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid die zich goed verhoudt tot wonen met name door de milieucontouren zoveel mogelijk te verkleinen.

Een gezonde mix van wonen en werken met ruimte voor industriële bedrijvigheid

De Kogerveldwijk van de toekomst telt meer woningen en is beter bereikbaar. Dat versterkt de basis voor winkels en dienstverleners in de wijk. Het geeft bovendien een kans om bedrijven en instellingen aan te trekken die banen scheppen. De bedrijven langs de Zaan horen bij de Kogerveldwijk en zijn belangrijke identiteitsdragers. Zij zijn karakteristiek voor Zaanstad en dragen bij aan de noodzakelijke werkgelegenheid in de wijk. Zeker nu er ook bedrijven vertrekken. De ruimte die vrijkomt, willen we niet alleen benutten voor woningen, maar ook voor economische activiteiten die goed samengaan met wonen. Mogelijk komt er in één van de voormalige bedrijfspanden langs de Zaan een broedplaatsvoorziening met ruimte voor bedrijven en organisaties waaronder een aantal die eerder in de Honigfabriek een plek hadden. De strook langs de Zaan tot aan de Heijermansstraat – Dr. H.G. Scholtenstraat is een goede locatie voor werkplaatsen en commerciële ruimtes in combinatie met wonen. In het gedeelte rond de Noordervaldeurstraat blijft bedrijvigheid de voornaamste bestemming.

Daar voorzien we een stevige kwaliteitsverbetering van het gebied, om te beginnen in de openbare ruimte.

Reacties uit gesprek met de wijk

Tijdens de MAAK.weken en inloopbijeenkomsten heeft een aantal ondernemers laten weten zich zorgen te maken over hun toekomst in de wijk, ondanks het feit dat het Perspectief de locaties van deze ondernemers niet ter discussie stelt. We gaan ervan uit dat met de voortschrijdende techniek een goed woon- en werkklimaat in de wijk gegarandeerd is. Dat vraagt om voortdurende dialoog.

Bereikbaarheid en parkeren

Ad. 1e. Het aanpakken van de infrastructuur waardoor de wijk beter bereikbaar wordt, de buurten onderling beter met elkaar worden verbonden en het openbaar vervoer en langzaam verkeersverbindingen van en naar de wijk worden verbeterd. Nog te definiëren noodzakelijke parkeermaatregelen vormen onderdeel van dit pakket.

Betere verbindingen, ook tussen de buurten

Dit deel van Zaanstad Midden lijkt erg goed ontsloten. Midden in de wijk ligt station Zaandam Kogerveld, met directe treinverbindingen naar Sloterdijk en Schiphol. De snelwegen A8 en A7 zijn nabij en er is een Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) busverbinding met Amsterdam. De keerzijde van het verhaal is dat al die infrastructuur het moeilijker maakt van de ene buurt naar de andere te komen, en bewoners last hebben van uitlaatgassen en fijnstof. Ook is de treinfrequentie laag (2x per uur). De Kogerveldwijk wordt 'opgeknijpt' door de infrastructuur. Wegen als de Prins Bernhardweg, de Dr.H.G. Scholtenstraat, Paltrokstraat en Heijermansstraat zijn niet ingericht om de aanliggende gebieden te verbinden. Met het vaststellen van het Perspectief spreken we de intentie uit om hier wat aan te doen. Door onder andere aanpassing van de wegprofielen, veiligere oversteekplaatsen, meer ruimte voor fietsers en wandelaars. Het plan is om de Prins Bernhardweg 'af te waarderen' van een snelweg (100 km/h) naar een stadslaan waar 50 of 70 km per uur mag worden gereden. We streven ernaar dat treinen frequenter stoppen op station Zaandam Kogerveld, waardoor de trein aantrekkelijker wordt voor de bewoners. Daarvoor moet ook de stationsomgeving worden aangepakt zodat het station veiliger en beter toegankelijk wordt. Betere verbindingen voor fietsers en wandelaars van en naar het station helpen daarbij.

Om de groei van het autoverkeer als gevolg van de toevoeging van woningen te temperen en het dichtslippen van het autonetwerk tegen te gaan, zullen er parkeermaatregelen genomen moeten worden. Het betreft dan o.a. de invoering van parkeerregulering, het loslaten van de minimum parkeernormen bij nieuwbouwplannen en deelauto's, met minder parkeerplaatsen als gevolg. De verwachting is dat wanneer mensen klimaatbewuster gaan leven het autobezit af zal nemen en daarmee de vraag naar parkeerplaatsen. Daarnaast is het van belang dat de kwaliteit van de verbindingen met de fiets en met het openbaar vervoer sterk verbeterd wordt. Dit zal het draagvlak voor ingrepen vergroten.

Heel concreet worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- Heldere oost-west verbindingen met zichtlijnen naar de Zaan.
- Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat stedelijker karakter en veilige oversteken.
- Aanpassing druk belaste rotonde bij de Paltrokstraat naar kruising met verkeerslichten.
- De Prins Bernhardweg / A7 afwaarderen tot stadslaan en extra aansluiting sportpark. Hoornseveld en de woonwijken Peldersveld en Poelenburg.
- Parkeerregulering, loslaten parkeernormen, deelauto's etc. (minder parkeerplaatsen).
- Kwaliteit van de verbindingen met de fiets en het openbaar vervoer verbeteren.
- Fietsnetwerk sterk verbeteren met snellere oversteken en nieuwe verbindingen.
- Voldoende fietsenstallingen bij het station en de HOV- bushaltes.
- Verhogen treinfrequentie
- HOV busverbinding over een vrije busbaan op de Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat.
- Station en stationsomgeving opknappen tot aantrekkelijke (ontmoetings)plaats (voor de wijk).
- (Op termijn) ondertunneling van de A8

Reacties uit gesprek met de wijk

Veel reacties die we tijdens de MAAK. weken en andere inloopbijeenkomsten kregen, gingen over parkeren. Mensen maken zich zorgen of met al die extra inwoners er voldoende parkeerruimte blijft en of de verkeersdoorstroming wel gegarandeerd is.

Vanuit de werkgroep A8-Coenbrug is benadrukt dat er – vooruitlopend op de mogelijke toekomstige ondertunneling van de A8 – maatregelen nodig zijn om de geluids- en milieuoverlast terug te brengen zoals stil asfalt en een maximale snelheid van 80 kilometer op het gedeelte van de A8 dat dwars door Zaanstad loopt.

Openbare ruimte, gezondheid en veiligheid

Ad 1.f De openbare ruimte zo in te richten dat de verblijfskwaliteit, veiligheid, gezondheid en klimaatbestendigheid worden verbeterd. Bij de inrichting van de wijk de verkeersveiligheid en sociale veiligheid te verbeteren.

Kleurrijk ontmoeten in een 'inclusieve' Kogerveldwijk

De openbare ruimte wordt zo ingericht dat mensen elkaar op straat ontmoeten, samen op een bankje kunnen zitten bij veilige speelplekken. Er komen weer voordeuren aan de straat zodat er meer sociaal contact is tussen de bewoners. We willen betere – en vooral veilige - verbindingen voor fietsers en ouderen, meer groen en mooie plekken langs de Zaan waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Onveilige plekken zoals het station Zaandam Kogerveld worden aangepakt.

Reacties uit gesprek met de wijk

Vooraf onlogische en gevaarlijke oversteken zoals bij de Aldi en de Lidl en de unheimische omgeving van het station worden veel genoemd. Samen met de inwoners, NS, ProRail en de provincie Noord-Holland willen we kijken wat de mogelijkheden zijn om het station aan te pakken. Bij de inrichting van de wijk komt veel aandacht voor de langzame verkeerverbindingen zodat deze veilig en makkelijk zijn over te steken.

Een gezonde wijk waar bewegen mogelijk is

Geluidsoverlast en luchtkwaliteit zijn altijd een serieus aandachtspunt geweest in de wijk. Een belangrijk doel is om de gezondheidssituatie van de mensen in de Kogerveldwijk te verbeteren. Dit kan bijvoorbeeld door het terugbrengen van de maximale snelheid van de A8 naar 80 km per uur. En in de verre toekomst mogelijk ondertunneling van de A8. Daarnaast zijn programma's als Jongeren op Gezond Gewicht (JOGG-Zaanstad) actief in de wijk. Zij stimuleren op verschillende manieren dat jongeren gezonder gaan leven, bijvoorbeeld door het stimuleren van sporten en bewegen via verenigingen in de wijk. Ook wordt in de Kogerveldwijk een gezondheidsnetwerk opgezet, waar professionals (en inwoners) elkaar

kunnen vinden om gezamenlijk initiatieven op te zetten voor een gezonde wijk. De mogelijkheid tot bewegen in de wijk helpt mensen gezonder te worden. Een nieuw sportcomplex op het sportpark Hoornseveld met een zwembad moet daarom goed bereikbaar zijn voor iedereen. Ook kan worden gedacht aan sport en spel in de openbare ruimte, die voor iedereen toegankelijk en laagdrempelig is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt aangepakt, in alle delen van de wijk. Door ruimte te maken voor ontmoeting, verbinden we de mensen in de wijk en maken we ze sociaal gezonder en voorkomen we eenzaamheid.

Reacties uit gesprek met de wijk

Er zijn al veel op zich staande initiatieven, maar we moeten elkaar beter weten te vinden. Het gezondheidsnetwerk dat wordt opgezet in de Kogerveldwijk helpt daarbij. Dit is een voorbeeld waar professionals (en inwoners) elkaar kunnen vinden om gezamenlijk initiatieven op te zetten voor een gezonde wijk.

De ontwikkeling van de Kogerveldwijk is een groeimodel

De nieuwe Kogerveldwijk wordt niet in één dag gebouwd. De bestaande wijk zal stap voor stap een ontwikkeling doormaken. De uitdaging voor de komende jaren is om alle positieve plannen die gemeente en grondeigenaren voor ogen hebben in een strak tempo te realiseren, waardoor de ontwikkelingen elkaar versterken.

Een aantal projecten is al vergevorderd in de voorbereiding. Denk aan de woningbouw op het Oostzijderveld of de herontwikkeling en sanering van het terrein Kan Palen en omgeving. Ook de plannen voor een nieuw zwembad en nieuwe geclusterde sportvoorzieningen op het sportpark Hoornseveld vorderen gestaag.

Verbeterpunten die door de bewoners zijn genoemd, worden al aangepakt of worden op een ander moment aangepakt - zoals het realiseren van een veiligere oversteekplaatsen. Ook zijn er nu al initiatieven om ondernemers bij elkaar te brengen, bijvoorbeeld rond het Zilver schoonplein. De gemeente Zaanstad ondersteunt zulke initiatieven uit de wijk zoveel mogelijk.

In het Perspectief voor de Kogerveldwijk in 2040 zijn de waardevolle ideeën van bewoners, ondernemers en andere betrokkenen uit de wijk zo goed mogelijk verwerkt. Die ideeën zijn onder andere opgehaald tijdens de MAAK. weken in oktober/november 2018. Om de toekomstbeelden te verwezenlijken, willen we die samenwerking voortzetten en met alle betrokkenen in de wijk alle plannen uitgevoerd krijgen.

Overige beslispunten

De beslispunten 2 en 3 worden verderop toegelicht onder 'financiële consequenties'.

Draagvlak

Proces

Bij de start van de perspectieffase is een Adviesgroep (meedenkers op proces) opgericht. Ook zijn er buurtschouwen gehouden. Op verschillende momenten is met bewoners, ondernemers en andere stakeholders (zoals eigenaren, ontwikkelaars, ketenpartners zoals basisonderwijs en huisartsen, externe specialisten) gesproken over het Perspectief. Nadat de Analyse in 2018 tot stand kwam met daarin de kwaliteiten, problemen, kansen en uitdagingen voor de wijk, is binnen de gemeente onderzocht welke ingrediënten voor het toekomstperspectief van 2040 nog meer noodzakelijk waren. Hiervoor maakten we gebruik van de thema's die ook in de toekomstige gemeentelijke omgevingsvisie centraal staan. Op een grotere bijeenkomst in de St Joseph parochie op 26 april 2018 met professionele partijen uit de wijk zijn de uitgangspunten voor het eerst besproken en aangescherpt. Hierna werden in oktober-november 2018 de Maak. weken gehouden. De aftrap werd gedaan tijdens de startbijeenkomst door de supervisor waarin hij zijn visie gaf op de wijk. Vervolgens zijn er acht workshops gehouden over diverse thema's, waardoor de visie/uitgangspunten op de wijk verder werd aangescherpt met betrokkenen, zowel bewoners als professionals. De opbrengsten van de Maak. weken zijn gedeeld in een mini- tentoonstelling waarin de opbrengsten van de workshops werden gedeeld. Vervolgens is al deze input verwerkt in een concept Perspectief. Dit concept Perspectief is in

januari 2019 met de wijk besproken. Uitgebreidere informatie is te lezen in de bijlage 'Rapportage participatie gebiedsperspectief Kogerveldwijk'.

De afspraak met de gemeenteraad is dat het niveau van participatie adviseren is. In dit gebied is het algemeen stedelijk belang groot. Daarom heeft de gemeenteraad de keuze gemaakt om de reacties van alle belanghebbenden op het Perspectief zorgvuldig af te wegen, om vervolgens zelf een beslissing te nemen.

Opbrengst en monitoring

Als succescriteria voor de participatie meten we bereik, proces, opbrengst en terugkoppeling. In hoeverre die zijn gerealiseerd, is terug te lezen in de participatiebijlage bij het Perspectief. Ook is in die bijlage een zo volledig mogelijk overzicht opgenomen van de inhoudelijke opbrengst uit de participatie.

Ontwikkelstrategie

Waar het perspectief de ambitie aangeeft met de Kogerveldwijk, zal in de nog op te stellen strategie worden bepaald wat er nodig is om dat toekomstbeeld te realiseren. Voor het opstellen van een ontwikkelstrategie werkt de gemeente intensief samen met AM, gebied- en stadsmakers.

Balans tussen faciliterend en actief en optreden

De gemeente heeft in de Kogerveldwijk slechts beperkte grondposities. Vrijwel alle grond is in eigendom van particulieren, corporaties of andere overheden. Uitgezonderd zijn de openbare ruimte, het sportpark Hoornseveld en een beperkt aantal panden met voorzieningen zoals de brandweer, wijksteunpunten en scholen.

Er zal sprake zijn van een actieve en faciliterende rol van de gemeente. De gemeente zal hierbij afhankelijk van de situatie bekijken welke rol ze aanneemt. Daarbij worden ontwikkelaars en grondeigenaren gemotiveerd om tot uitvoering van hun plannen te komen. De gemeente zou de regie op de transformatie te kunnen voeren via publiek- en privaatrechtelijke middelen. Publiekrechtelijk via juridisch-planologische instrumenten, zoals het al dan niet meewerken aan bouwplannen die buiten de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan vallen. Privaatrechtelijk wordt er uitvoering gegeven aan de plannen door het sluiten van anterieure overeenkomsten (vrijwillig gesloten overeenkomsten tussen gemeente en particuliere initiatiefnemers). Dit is in ieder geval aan de orde bij de projecten Oostzijderpark fase 1, Hofwijk Noord (voorheen Kan Palen) en de Jufferstraat.

In de komende periode zal nader worden verkend welke juridisch-planologische insteek het meest geëigend is voor de ontwikkeling van de verschillende ontwikkelingen. Bij deze afweging speelt ook de mogelijkheid van kostenverhaal een belangrijke rol.

De gemeente is zelf aan zet bij de herinrichting van de omgeving van station Zaandam Kogerveld en bij het verbeteren van de openbare ruimte en verkeersverbindingen. Ook het vastleggen van locaties voor maatschappelijke voorzieningen is een gemeentelijke taak.

De ontwikkelstrategie als zodanig wordt niet aan de raad ter besluitvorming voorgelegd, maar de besluiten die hieruit voortvloeien uiteraard wel. Over de verschillende deelplannen wordt actief gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Voor de sanering van Kan Palen en omgeving heeft de gemeente een beschikking van € 3.9 miljoen van het ministerie van Binnenlandse Zaken gekregen. Daarnaast is 'Rondom knooppunt Kogerveldwijk' aangemeld bij de provincie Noord-Holland als businesscase en voor medefinanciering onrendabele investeringen in het programma OV-knooppunten. Voor een bijdrage in de investeringen in Hofwijk Noord (Kan Palen en omgeving) en de

stationsomgeving is een bedrag van respectievelijk € 6 miljoen en € 2,5 miljoen aangevraagd. Dit heeft geleid tot een reservering van het project in het programma OV-knooppunten van de provincie.

De Kogerveldwijk is benoemd als één van de MRA-sleutelprojecten om richting te geven aan de gesprekken met het Rijk. Bij de selectie van sleutelprojecten is gekeken naar het belang van de woningbouwplannen op regionale en nationale schaal en naar de impact van de projecten op de omgeving. Zo moet niet alleen worden bijgedragen aan de woningbouwbehoefte, maar ook aan de versterking van de leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

Zo heeft de Kogerveldwijk, gelegen in MAAK-gebied Midden ook direct te maken met de afspraken die zijn gemaakt over de aanpak van de infrastructuur, waaronder de afwaardering van de Prins Bernhardweg en de aanpak van het klaverblad A7/A8 binnen het kader van de Corridorstudie Amsterdam-Hoorn.

Financiële consequenties

De transformatie van de Boerejonkerbuurt en Hofwijk-Noord is niet eenvoudig. Het gaat veelal om bedrijfsterreinen met een verleden die investeringen vergen die de markt niet altijd kan opbrengen. Dat vraagt om maatwerk.

Financiële bijdrage aan grond- en vastgoedexploitaties van particuliere investeerders

Er zullen door de ontwikkelende partijen grondexploitaties worden uitgewerkt voor de deelgebieden Hofwijk-Noord en kop Paltrokstraat. Voor een aantal andere locaties is planvoorbereiding recent gestart. De gemeente heeft hierin een stimulerende rol, maar is geen eigenaar van de grondexploitatie. De verwachting is dat een beroep zal worden gedaan op medefinanciering van de onrendabele top vanuit het Transformatiefonds en het kapitaliseren van de Bodemgelden.

Investeringen in de infrastructuur en openbare ruimte in kaart gebracht

Voor investeringen in de infrastructuur en de openbare ruimte is een businesscase 'rondom knooppunt Kogerveld' opgesteld en bij de provincie Noord-Holland ingediend voor mogelijke medefinanciering. De ingediende businesscase naar de provincie leidt voor Zaanstad tot een inspanningsverplichting om de ontwikkeling Kogerveld financieel haalbaar te maken en de hiervoor benodigde voorstellen aan college en raad ter besluitvorming voor te leggen.

T.a.v. het tekort, dat (mogelijk) uit het Transformatiefonds / Investeringsfonds kan komen, dient nog besluitvorming door de raad plaats te vinden. Voor de opgenomen bijdragen vanuit de provincie voor totaal € 8,5 miljoen is nog geen beschikking ontvangen. Voor de opgenomen rijksbijdrage van € 3,9 miljoen in het kader van sanering is wel al een beschikking ontvangen.

Behalve herprofilering van een aantal wegen, is ook de aanleg van een multifunctioneel sportpark op hoofdlijnen door gemeente Zaanstad doorgerekend. Dit zijn investeringen die voor rekening van de overheid komen en die nauw samenhangen met de mogelijkheden om woningbouw te realiseren op het Oostzijderveld en de verplaatsing van zwembad De Slag. Er zal een uitgewerkt voorstel worden gedaan om de middelen voor de optimalisatie van het sportpark Hoornseveld beschikbaar te stellen.

Uitvoering Perspectief vraagt extra financiële inzet

Om de toegezegde provinciale bijdragen daadwerkelijk uitgekeerd te krijgen, is voorwerk vanuit de gemeente noodzakelijk in de vorm van haalbaarheidsonderzoeken en de stedenbouwkundige uitwerking van het stationsgebied. Om de ambities te realiseren is een stevige projectorganisatie onontbeerlijk. Daarbij is aandacht voor samenwerking met de belanghebbenden essentieel. We willen een projectorganisatie die passend is bij de opgave en ambitie. Dit gebeurt door aan te sluiten bij lopende projectgroepen met een blik naar de toekomst. Van belang is dat er zoveel mogelijk wordt samengewerkt met inwoners en

stakeholders uit de wijk. De kosten hiervan en van aanvullend onderzoek worden betaald uit het MAAKbudget.

Ook is het wenselijk om snel te kunnen reageren op voorstellen van bewoners voor maatregelen ter verbetering van de openbare ruimte (versterking groenstructuur, wandel- en hardlooproutes, bloemenlinten, etc). Voor deze ingrepen wordt een budget van € 25.000 per jaar gevraagd, in totaal € 50.000.

Daarnaast is er eenmalig € 50.000 nodig voor de gemeentelijke bijdrage aan placemaking en een bijdrage aan de broedplaatsfunctie in de voormalige fabriek van Hellema, als co-financiering van de bijdrage vanuit de gemeente Amsterdam ter waarde van € 500.000.

In totaal gaat het om € 100.000, € 75.000 in 2019 en € 25.000 in 2020.

Het college weegt bij de behandeling van de actualisatie van het Investeringsfonds 19.1 af of zij de raad gaat voorstellen om de benodigde middelen ad € 10.000 te promoveren van status 'wens' naar status 'gereserveerd'.

Juridische consequenties

- Het Perspectief is een toetsingskader op hoofdlijnen. Het is geen gedetailleerd plan waaraan precies moet worden voldaan. Het geeft richting aan hoe de Kogerveldwijk er over 20 jaar uitziet. Initiatieven in de Kogerveldwijk worden aan het Perspectief getoetst en mogen toekomstige ontwikkelingen niet blokkeren.
- Er wordt geen volledig bestemmingsplan gemaakt voor de Kogerveldwijk. Per ontwikkeling wordt bekeken wat de reikwijdte moet zijn van de bestemmingswijziging. Hierover worden aparte besluiten gevraagd.
- De vaststelling van het Perspectief Kogerveldwijk loopt vooruit op de Omgevingsvisie. Het Perspectief wordt bij de vaststelling van de Omgevingsvisie onderdeel van de Omgevingsvisie; Zo nodig vindt er een vertaalslag plaats.
- Het Perspectief heeft geen rechtstreekse juridische gevolgen, het kan zijn dat uit de strategie blijkt dat er voor de uitwerking instrumenten nodig zijn, die wel juridische gevolgen hebben.

Communicatie/ vervolgtraject

Over het Perspectief en de besluitvorming wordt gecommuniceerd via de gebiedswebsite van de Kogerveldwijk (maakkogerveldwijk.zaanstad.nl). Daarbij worden ook de digitale nieuwsbrief en Facebookgroep MAAK.Kogerveldwijk ingezet.

Voorafgaand aan de raadsvergadering voor besluitvorming over het Perspectief wordt in het gebied zelf ook een brief verspreid om bewoners te wijzen op de bespreking van het Perspectief in de gemeenteraad.

Rond het besluit wordt ook informatie gedeeld via de algemene gemeentelijke communicatiekanalen (Zaanstad Journaal, Facebook, Twitter), de algemene kanalen van MAAK.Zaanstad (website, Facebook, Twitter) en via een bericht naar de pers.

Na de besluitvorming door de raad rond het Perspectief start de strategiefase. Samen met grondeigenaren, bewoners en andere stakeholders wordt de inhoud van het Perspectief nader uitgewerkt.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. In te stemmen met het Perspectief Kogerveldwijk 2040, waarvan de kern is:
 - a. Te komen tot een wijk waar mensen willen wonen, werken, spelen en sporten. Een wijk die goed bereikbaar is, waar buurten goed met elkaar verbonden zijn en er zicht is op de Zaan. Een wijk die ruimte biedt aan nieuwe woon-werkmilieus. De vastgestelde zes strategische opgaven als vertrekpunt voor de Zaanse omgevingsvisie zijn ook bij deze uitwerking van het Perspectief als vertrekpunt genomen.
 - b. Ruimte te bieden aan transformatie van bedrijfslocaties voor de bouw van 2.000-2.500 nieuwe woningen in het gebied in een divers aanbod waarvan 600-750 sociale huurwoningen, 300-375 middeldure huurwoningen en 1.100-1.375 koopwoningen in verschillende prijsklassen zodat het woningaanbod wordt verbreed en het draagvlak voor extra voorzieningen wordt vergroot.
 - c. De versterking van de kwaliteit van de leefomgeving na te streven als samenhang tussen:
 - versterken van basisvoorwaarden als duurzaamheid, gezondheid;
 - voorzieningen ter invulling van de kwaliteit van leven van de inwoners van de Kogerveldwijk
 - d. Ruimte te creëren voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid die zich goed verhoudt tot wonen met name door de milieucontouren zoveel mogelijk te verkleinen.
 - e. Het aanpakken van de infrastructuur waardoor de wijk beter bereikbaar wordt, de buurten onderling beter met elkaar worden verbonden en het openbaar vervoer en langzaam verkeersverbindingen van en naar de wijk worden verbeterd. Nog te definiëren noodzakelijke parkeermaatregelen vormen onderdeel van dit pakket.
 - f. De openbare ruimte zo in te richten dat de verblijfskwaliteit, veiligheid, gezondheid en klimaatbestendigheid worden verbeterd. Bij de inrichting van de wijk de verkeersveiligheid en sociale veiligheid te verbeteren.

In de vergadering van-2019

De griffier,

De voorzitter,