

Openbare bijlagen

Actualisatie 16.2

Inverdan in de versnelling



voorlopige impressie locatie C100

Overzicht bijlagen

Openbaar

Bijlage 1	Woonprogramma
Bijlage 2	Start bouw en oplevering woningbouw
Bijlage 3	Resultaten interne scan en extern advies woningbouwlocaties
Bijlage 4	Communicatie
Bijlage 5	Toelichting planning op hoofdlijnen
Bijlage 6	Planning op hoofdlijnen

Inverdan - Woonprogramma

Actualisatie 16.2

Bijlage 1

Totaal aantal woningen	2.765	(100%)			
• Deelgebied Knoop	552	(20%)			
• Deelgebied West	1.752	(63%)			
• Deelgebied Overtuinen	265	(10%)			
• Deelgebied Centrum	196	(7%)			
Verhouding appartementen/grondgebonden	2.238	appartementen	(81%)		
	527	grondgebonden	(19%)		
Differentiatie totaal	861	sociaal	(31%)	waarvan 616 huur en 225 koop	
	1.318	middelduur	(48%)		
	586	duur	(21%)		
Differentiatie					
• Deelgebied Knoop	29%	sociaal	/ 58%	middelduur	/ 13% duur
• Deelgebied West	36%	sociaal	/ 41%	middelduur	/ 23% duur
• Deelgebied Overtuinen	8%	sociaal	/ 52%	middelduur	/ 40% duur
• Deelgebied Centrum	24%	sociaal	/ 72%	middelduur	/ 4% duur
Verhouding huur / koop totaal	1.356	huur	(49%)		
	1.409	koop	(51%)		
Verhouding huur / koop grondgebonden	58	huur	(11%)		
	469	koop	(89%)		
Verhouding huur / koop appartementen	1.298	huur	(58%)		
	940	koop	(42%)		
Aandeel doelgroepen	749	(27%)	waarvan	560	sociaal (20%)
• Seniorenwoningen	44	(1,6%)	waarvan	0	sociaal
• Zorgwoningen	247	(8,9%)	waarvan	102	sociaal
• Starterswoningen	331	(12,0%)	waarvan	331	sociaal
• Jongerenwoningen	91	(3,3%)	waarvan	91	sociaal
• Studentenwoningen	36	(1,3%)	waarvan	36	sociaal
Opgeleverde woningen in 2016	17	(Zaans Goed) en 1 (Eiland 1)			
Opgeleverde woningen t/m 1 juli 2016	958	(35%)	(Aubade, Aurum, Hermitage, Saenstedehof, Voorbouw Zaanteren, Poort van Rustenburg, Murano, Zaans Goed fase 1 en Zaanse Strip blok 1, 2, 3), Eiland 1		
Prognose nog te bouwen	1.807	(65%)			

Inverdan - Start bouw en oplevering

Actualisatie 16.2

Bijlage 2

Locatie	Woningen	Start bouw	Oplevering
Overtuinen	265		
Overtuinen Veld A	71	2019	2024
Overtuinen Strip A	46	2019	2024
Overtuinen Veld B	76	2018	2022
Overtuinen Strip B1	28	2018	2019
Overtuinen Strip B2	24	2018	2019
Overtuinen Veld D	Pm	Pm	Pm
Overtuinen Strip D	20	2017	2019
Centrum	196		
Saenstedehof	26	2009	2011
Saentje / Astoria	36	2016	2017
Krimp (KPN locatie)	Pm	Pm	Pm
Rozengracht	40	2017	2018
Houthavenkade	Pm	Pm	Pm
De Kroon	Pm	Pm	Pm
Vinkenstraat 40-42	42	2016	2017
Zeemansstraat / Hazepad	52	Pm	Pm
Knoop	552		
Hermitage	113	2007	2011
Voorbouw Zantoren	60	2009	2011
Noordschebos	196	2019	2022
Noordschebos-Kop	25	2016	2017
Poort van Rustenburg	58	2010	2011
Icoon II	Pm	Pm	Pm
Icoon III	80	2017	2019
Hoek Provincialeweg / Korte Rozengracht	20	2017	2018
West	1.752		
Vanger	45	2018	2020
Heldin (Cypres)	120	2017	2018
Stelling	250	2017	2019
Waterboog	45	2019	2021
Eiland 1	27	2015	2017
Eiland 2	24	2017	2018
Voor De Wind / Eiland 3	10	2016	2017
Aubade	30	2015	2015
Zaanse Strip - blok 1 / 2	101	2012	2013
Zaanse Strip - blok 3	40	2014	2015
Zaanse Strip - blok 4	57	2015	2016
Zaanse Strip - blok 5	60	2016	2017
Zaans Goed (fase 1)	26	2014	2015
Zaans Goed (fase 2)	23	2015	2016
Zaans Goed (fase 3)	27	2016	2017
Spoorstrip C	17	2016	2017
Murano	283	2010	2012
Vrodest	Pm	Pm	Pm
Burano	145	2017	2018
Aurum	203	2007	2009
Zaag (Letterhout)	72	2016	2017
C100 (Cypressehout)	60	2016	2017
Stadskantoor	87	2016	2016
Totaal	2.765		

Inverdan – Resultaten interne scan en extern advies woningbouwlocaties

Actualisatie 16.2

Bijlage 3

Overtuinen A en B

De Overtuinen zijn vanwege de in de omgeving aanwezige ruimtelijke kwaliteit in de interne scan benoemd als geschikt voor het hoger segment. Ook het advies uit de markt geeft aan dat deze locatie 'bij uitstek geschikt is om in te zetten op woningbouw in het middeldure en dure prijssegment en vindt dat er zelfs nog wel scherper kan ingezet op het dure segment. Omdat Parteon een deel van de grond in bezit heeft, is het logisch hier ook sociale huur op te nemen. Uit het externe advies wordt geadviseerd dat het beter zou zijn dit op een andere locatie te ontwikkelen.

Noordschebos

De interne locatiescan en het advies vanuit de markt geven aan dat de locatie Noordschebos geschikt kan zijn voor ouderen. Een eerdere studie heeft eens aangegeven dat het te druk zou zijn, maar met de huidige verkaveling op deze locatie ontstaat een rustig binnen klimaat, dat in combinatie met de winkelvoorzieningen dichtbij een goede woonomgeving voor ouderen kan opleveren. Kleine starterswoningen in de koopsfeer zijn hier ook een goede optie Nu staan hier goedkope en middeldure huur.

Icoon III en overzijde Provincialeweg

De interne scan en het advies uit de markt geven beide aan dat de locaties Icoon III en overzijde Provincialeweg vooral geschikt zijn voor sociale huur, maar er is hier ook markt voor woningen die net boven de geliberaliseerde grens uit komen.

Waterboog

Voor de Waterboog toont dat deze locatie, vanwege de rustige ligging nabij voorzieningen en bestaande woonwijk, bij uitstek geschikt is om zorg te verlenen. Hier kan worden ingezet op het middeldure en dure koop- en huursegment.

Vanger, Heldin, Stelling (voormalig belastingkantoor), locaties van Herk en Vd Gragt

De interne scan kwam uit op geschiktheid voor ouderen vanwege de nabijheid van winkelvoorzieningen. Het advies vanuit de markt geeft echter aan dat ouderen zich niet snel zullen vestigen in een gebied dat nog ontwikkeld moet worden tot woongebied, maar eerder een locatie zoeken die zeer dicht tegen of in een bestaande woonwijk ligt. De externe adviseur ziet dit gebied meer potentie voor jongeren en daarmee een startersprogramma. Door hier een levendige omgeving te creëren, door middel van passende programmering in de plinten en een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte, kan deze locatie het jongeregebied van Zaandam worden. Wel is het belangrijk om ook veel grotere starterswoningen te bouwen. Hier is zeker vraag naar en voorkomt dat het woningaanbod te eenzijdig wordt.

Eiland 2 en C100

Het interne advies en het advies uit de markt zijn het er over eens dat de locatie Eiland 2 en C100 de beste locaties in Inverdan zijn voor grondgebonden woningen in het hoger prijssegment, hier moet dan ook vol op worden ingezet.

Vrodest en Burano

Hoewel de winkelvoorzieningen niet binnen een straal van 500m liggen, lijken de locaties Vrodest en Burano geschikt voor woningen in combinatie met zorgverlening. De locatie ligt dicht bij Westerwatering waar een grote groep mensen in de leeftijdscategorie tussen de 45 en de 65 jaar woont. Deze groep gaat een verhuisbehoefte krijgen. De Houtveldweg is echter wel een obstakel. Om een betere relatie met Westerwatering te verkrijgen behoeft dit aandacht. Deze locaties zijn specifiek geschikt voor sociale en vrije sector huur gericht op ouderen.

Woontoren Rozenhof

Vanuit de markt is het goed denkbaar dat op bij de woontoren Rozengracht wordt ingezet op appartementen in het hoge prijssegment, het parkeren moet dan wel goed geregeld zijn.

Uitwerking adviezen

Sommige adviezen sluiten aan bij de programmering zoals die nu in de plannen zit, andere vragen om een bijsturing. De verwerking van de adviezen in het programma wordt het komende half jaar opgepakt. Waarbij moet worden opgemerkt dat het sturing op woningbouwprogramma niet altijd even eenvoudig is, zeker als de gemeente geen grondpositie heeft. In dat geval gaat het erom de marktpartijen te verleiden en in te laten zien dat er vraag is naar het door de markt gewenste product. Zo nodig kan er een financieel instrument ingezet worden, zoals ook in eerdere Betaalbare Koop Zaanstad constructies is gebeurd. Daar is nu echter nog geen sprake van.

Algemeen

Gezien de fase waarin het programma Inverdan zich bevindt ligt het accent van de communicatie meer op gebiedsmarketing dan op omgevingscommunicatie. Hierbij zijn de activiteiten vooral gericht op deelgebied West (Zaans Hout). De verschillende belanghebbenden zijn geïnformeerd door de inzet van communicatiemiddelen zoals de gemeentelijke website, Twitter, berichten in eigen media, gerichte persbenadering en advertenties. Ook is de Inverdan nieuwsbrief twee keer verschenen. Daarnaast is er een aparte Inverdan-website gelanceerd. Hier is alle informatie te vinden over het programma en de verschillende projecten binnen het programma. Deze zijn te vinden via een interactieve kaart.

Zaans Hout

Afgelopen half jaar is hard gewerkt aan de gebiedsmarketingcampagne van Zaans Hout. Onder die naam krijgt de westkant van het programma een duidelijk eigen identiteit c.q. gezicht en wordt meer samenhang binnen het gebied gecreëerd. De feestelijke aftrap van deze campagne was in april 2016 in hotel Zaan Inn hotel in het bijzijn van wethouder Verschuren, omwonenden, marktpartijen en ontwikkelaars.

Om het gebied verder op de kaart te zetten wordt een wandelroute aangelegd, waarbij alle initiatieven en bezienswaardigheden aan elkaar worden verbonden. Om te komen tot een attractieve en creatieve invulling van dit pad is het project opgegeven voor het online platform City Challenge. Deze uitdaging heeft zeventig inzendingen opgeleverd. Daarvan heeft een jury, onder leiding van wethouder Verschuren, twee ideeën uitgekozen die op dit moment verder worden uitgewerkt.

Naast het promoten van het gebied is aandacht voor het informeren van de omwonenden over lopende ontwikkelingen in het gebied via de gebruikelijke communicatiekanalen. Bijvoorbeeld voor de oplevering van de eerste woning op de Zaanse Eilanden en de start bouw van nog eens twee woningen, het slaan van de eerste paal van het project Voor de Wind en het werkzaamheden aan het kruispunt Houtveldweg / Cypressehout.

Op zaterdag 24 september 2016 is een informatiemarkt over Zaans Hout georganiseerd. Op deze markt kunnen omwonenden en ook andere geïnteresseerden zich laten inlichten over de metamorfose van het gebied. Onderdeel van de informatiemarkt is een rondleiding door Sjoerd Soeters, waarbij op de Belt een lunch wordt aangeboden.

Centrum

Vanuit onder andere de media is veel aandacht geweest over het wel of niet vervangen van de roltrappen. Ook het voorlopig ontwerp van het Cultuurcluster is communicatief opgepakt. In meerdere bijeenkomsten, zowel binnen als buiten de gemeentelijke organisatie, heeft architectenbureau MVRDV het ontwerp toegelicht. Over het algemeen waren de reacties positief. Tot slot was er veel belangstelling voor het voorlopig ontwerp van de woontoren op de Rozengracht en de gevolgen voor de markt.

De einddatum van de planning blijft ongewijzigd en loopt tot en met december 2021. Alleen loopt de daadwerkelijke einddatum van Noordschebos door tot juni 2022.

In bijlage 6 is het bijgewerkte overzicht van de planning op hoofdlijnen bijgevoegd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

Knoop / Centrum

- De voorbereidingswerkzaamheden voor de spooroverbouw zijn vertraagd, waardoor de oplevering nu later wordt verwacht.
- De uitvoering van het fietsparkeren is nu gepland in de tweede van 2017. De realisatie is gepland circa medio 2017.

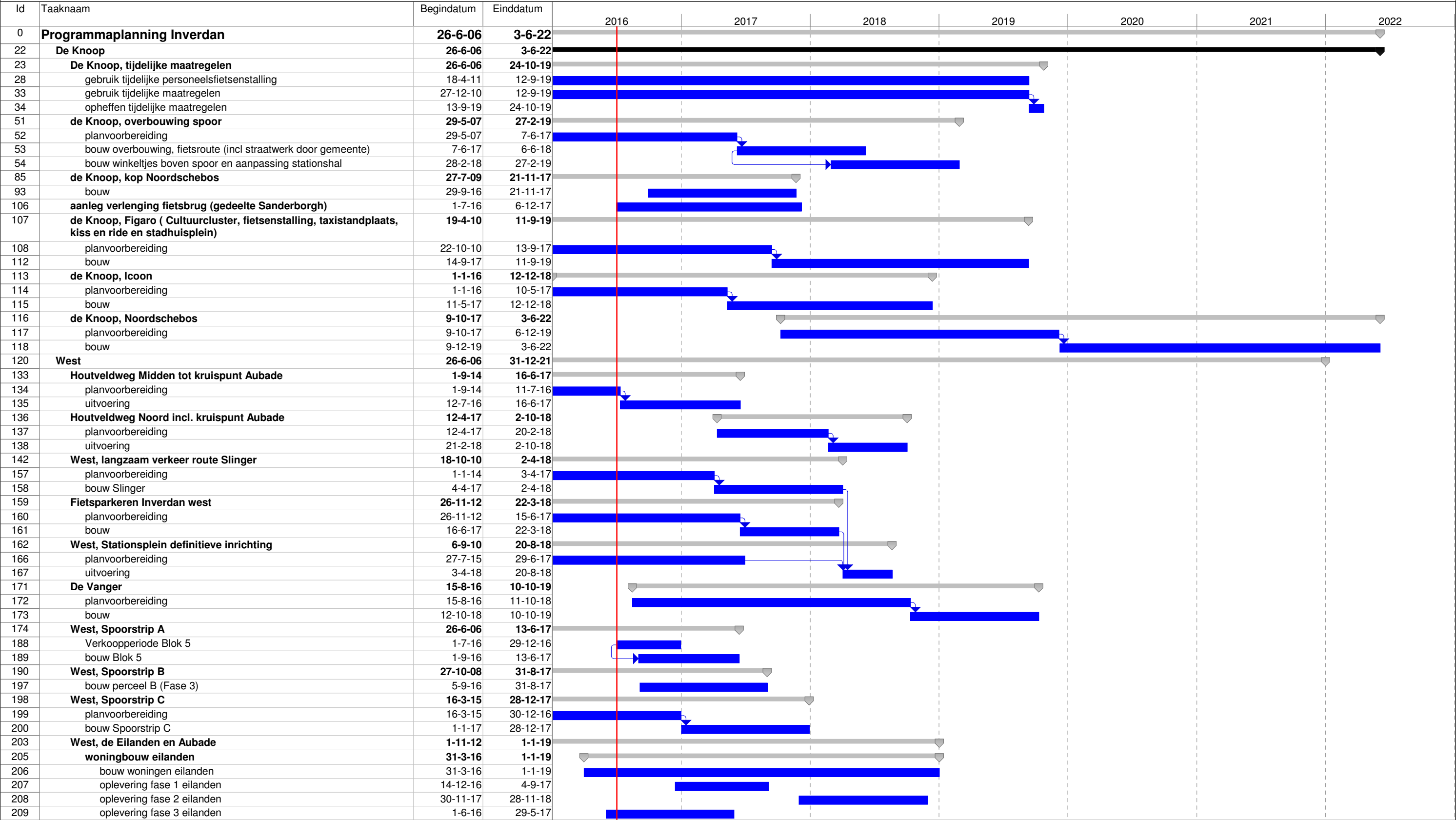
West

- De planvorming voor de Heldin is vertraagd. De bouw schuift daarmee ook door.
- De naam van project Letterhout is gewijzigd in de Zaag.
- Toegevoegd zijn de projecten het hotel Stationsplein, de school op de eilanden, het hotel, Vrodest en Ebbehout (verbouw naar appartementen).

Overtuinen

- De planvorming van de zorgwoningen doorgeschoven naar 2018. De bouw schuift hiermee ook door. De uitvoering van de school is door juridische procedure vertraagd.

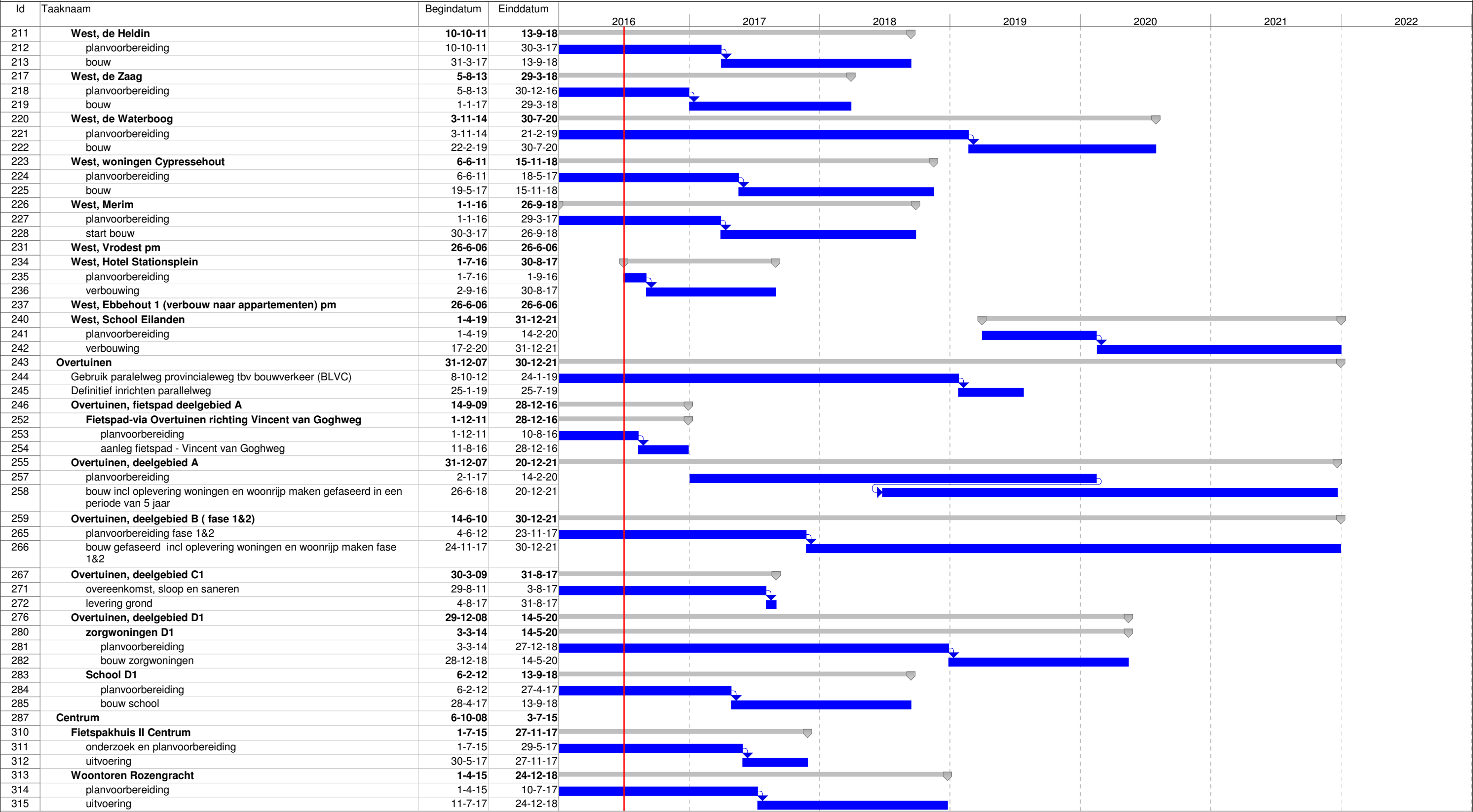
Programmaplanning Inverdan
 Programmaplanning d.d. 1-7-16



Vastgesteld door:
 Programmagroep Inverdan
 d.d. 15 augustus 2016

Taak Mijlpaal Samenvatting

Programmaplanning Inverdan
Programmaplanning d.d. 1-7-16



Vastgesteld door:
Programmagroep Inverdan
d.d. 15 augustus 2016

Taak Mijlpaal Samenvatting