



Perspectief Kogerveldwijk 2040

Samen bouwen aan een diverse en
dynamische Kogerveldwijk

definitief concept 16 april 2019

www.zaanstad.nl

ZNSTD

Samenvatting Perspectief

Kogerveldwijk 2040

Samen werken aan een nieuwe toekomst voor de Kogerveldwijk

De Kogerveldwijk is een wijk waar je met plezier woont, werkt, sport en speelt. Het is een genoegen om van de ene buurt naar de andere te wandelen en uit te kijken over de Zaan, of op een bankje te genieten van reuring en spelende kinderen. Het is een toekomstbeeld dat nu nog ver weg lijkt. In 2040 is het in de Kogerveldwijk goed wonen en werken en is het een even bereikbare als duurzame, een gezonde én veilige wijk.

Woningen erbij in de Kogerveldwijk

Bouwen, bouwen, bouwen; in de hele regio is er grote vraag naar woningen. Tot 2040 wil de gemeente Zaanstad 15.000 tot 20.000 woningen erbij. Om het groene buitengebied te sparen komen de nieuwe woningen in de bestaande stad. Er is nog plaats voor woningen in de Kogerveldwijk. Door leegstand op bedrijventerreinen, vertrek van bedrijven en verplaatsing van sportverenigingen komt in de wijk ruimte beschikbaar voor de bouw van circa 2.500 woningen. En op langere termijn mogelijk meer, afhankelijk van wat er met de A8 gaat gebeuren.

Meer woningen: basis voor betere voorzieningen en meer doorstroming

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 Zaanse kanters 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. Zo verbeteren we het voorzieningenniveau voor alle bewoners in de wijk. Denk bijvoorbeeld aan ruimte voor horeca, een huisartsenpost, een kinderdagverblijf, een extra basisschool en een goed bereikbare zorgboulevard. Daardoor komt er bovendien nieuwe werkgelegenheid in de wijk, waar grote behoefte aan is.

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 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 of fijnstof.

De Kogerveldwijk wordt 'opgeknijpt' door de infrastructuur. De Prins Bernhardweg, Dr. H.G. Scholtenstraat, Paltrokstraat en Heijermansstraat zijn niet ingericht om de aanliggende gebieden te verbinden. Daar gaan we wat aan doen: andere profielen, veiliger oversteken, meer ruimte voor fietsers en wandelaars. Zo is het plan om de Prins Bernhardweg op termijn 'af te waarderen' van een snelweg naar een stadslaan waar 50 of 70 mag worden gereden.

Twee delen, elk met een eigen karakter

In het deel van de wijk tussen de Zaan en de Heijermansstraat – Dr. H.G. Scholtenstraat willen we meer verbindingen tussen oost en west, waarbij 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 krijgen we twee verschillende delen in de buurt, elk met eigen kwaliteiten: een stedelijk gebied langs de Zaan, en een groen, parkachtig deel aan de kant van de Gouw. Die groene en waterrijke omgeving nodigt uit om te wandelen en te sporten in de openbare ruimte, draagt bij aan een gezond leefklimaat en helpt de effecten van klimaatverandering op te vangen.

Ruimte voor 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 creëren. Natuurlijk koesteren we de gevestigde bedrijven. 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. De strook langs de Zaan tot aan de Heijermansstraat – Dr. H.G. Scholtenstraat is een goede locatie voor werkplaatsen en commerciële ruimtes. 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.

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. Ook wat betreft mobiliteit is er veel te winnen. We streven ernaar dat treinen frequenter stoppen op station Zaandam Kogerveld, zodat de trein nog aantrekkelijker wordt voor de bewoners. Om dat te bereiken moet de stationsomgeving worden aangepakt zodat het station veiliger wordt en beter toegankelijk. Betere verbindingen voor fietsers en wandelaars van en naar het station helpen daarbij.

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 oost-west straten die uitkomen op de Zaan en zorgen voor een frisse wind.

Minder ongelijkheid in een wijk waar iedereen mee-doet

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. De mengeling van wonen, sociale en economische activiteiten draagt bij aan de levendigheid en laat nieuwe kansen ontstaan voor bewoners, of ze nou al wonen in de wijk of zich net komen vestigen.

We willen betere – en vooral veilige – verbindingen voor fietsers en ouderen, meer groen, mooie

ontmoetingsplekken langs de Zaan. De kwaliteit van de leefomgeving wordt aangepakt, in alle delen van de wijk. De openbare ruimte is zo ingericht dat mensen elkaar op straat ontmoeten, samen op een bankje zitten bij veilige speelplekken. Er komen weer voordeuren aan de straat zodat er meer sociaal contact is tussen de bewoners. Een belangrijk doel is om de gezondheidssituatie van de mensen in de Kogerveldwijk te verbeteren. Met programma's als Jongeren Op Gezond Gewicht (JOGG) stimuleren we het sporten. Een nieuw sportcomplex op het sportpark Hoorneveld met zwembad moet goed bereikbaar zijn voor iedereen. Misschien wel het belangrijkste streven is, dat de bewoners van de wijk initiatieven opzetten om gezond samen te leven, ondersteund door ondernemers uit de wijk, het verenigingsleven, sociale instellingen en de gemeente.

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 zo'n tempo te realiseren, dat de ontwikkelingen elkaar versterken. Een aantal projecten is al vergevorderd in de voorbereiding. Denk aan de woningbouw op Oostzijderveld of de herontwikkeling en sanering van het terrein Kan Palen en omgeving. Verbeterpunten die door de bewoners zijn genoemd worden al meteen aangepakt - zoals het realiseren van veiligere oversteekplaatsen. Ook zijn er nu al initiatieven om ondernemers bij elkaar te brengen, bijvoorbeeld rond het Zilverschoonplein. 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, maatschappelijke partners, ondernemers en andere betrokkenen uit de wijk zo goed mogelijk verwerkt. Deze ideeën zijn opgehaald onder andere tijdens de MAAK.woeken in oktober en november 2018. Om de toekomst die in het Perspectief is geschetst te realiseren willen we die samenwerking voortzetten en met alle betrokkenen bij de wijk werken aan het verwezenlijken van onze plannen.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
Dromend van de Kogerveldwijk in 2040...	6
1. Inleiding	8
1.1. Het Perspectief: een toekomstvisie voor 2040	8
1.2. Van Analyse naar een Perspectief	9
1.3. Grondslagen voor het Perspectief	11
1.4. Opgaven Kogerveldwijk	14
1.5. Participatie	14
1.6. Vooruitblik naar de strategie-fase	14
2. De ruimtelijke opgaven in de Kogerveldwijk	16
2.1. Infrastructuur is zowel voorwaarde als opgave	16
2.2. De twee verschillende stadsbeelden bieden houvast bij de vernieuwingsopgaven	21
3. Werken aan de toekomst van de Kogerveldwijk	24
4. De Kogerveldwijk in 2040	30
4.1 In relatie tot de Omgevingswet	30
4.2 Gezonde buitenruimte en duurzame wijk economie brengen verbinding	34
5. Aanjagers van het Perspectief	36
5.1. Knooppunt station Zaandam Kogerveld heeft cruciale rol	36
5.2. Verbeter het netwerk van verbindingen	38
5.3. We richten de hoofdwegen anders in	42
5.4. Basisschool, nieuw winkelcentrum en horeca kunnen impuls geven	48
6. Toekomstperspectief 2020-2030-2040-2050	50
6.1. Ontwikkeling van het Perspectief in termijnen	50
6.2. Synthese tot perspectiefkaart 2040	55
7. Nadere ruimtelijke en programmatische verkenningen	60
8. Vooruitblik naar de strategiefase	78
9. Planning op hoofdlijnen	80
Onderzoek en bronnen voor het Perspectief Kogerveldwijk	86

Dromend van de Kogerveldwijk in 2040....

“Als ik nu door de wijk loop denk ik wel eens: wat jammer dat mijn moeder dit niet mag meemaken. Ze zat altijd vol ideeën over hoe het beter kon met de stad.

Wat ze het mooist zou vinden? Lijkt maar een detail, maar voor haar was het belangrijk: dat je nu gewoon vanuit haar straatje naar de Zaan loopt en daar aan het water kan gaan zitten in een parkje met een paar mooie bomen. Daar zou ze elke dag naartoe gewandeld zijn met de hond, dat was een droom van haar.

Het was prettig wonen in die buurtjes. Ik weet er alles van, ik ben geboren in de Slachthuisstraat. Hele hechte buurt, je doet daar vrienden op voor het leven. Het probleem was meer, dat je zo moeilijk van de ene buurt in de andere kwam. Voor mensen die minder goed konden lopen was het geen feest om de Paltrokstraat over te moeten, of de Dr. H.G. Scholtenstraat. Buurten liepen voor je gevoel dood en je moest veel omrijden om ergens te komen. Bij de grote wegen was het moeilijk oversteken. Dat gaat nu veel beter nu ze zijn omgevormd tot mooie bomenlanen met groene middenbermen.

Aan de Paltrokstraat zie je de verandering nog het beste, naar mijn gevoel. Ik weet nog wat mijn moeder zei over de Paltrokstraat: “alsof je een industrieterrein oprijdt”. Nou zijn al die geparkeerde auto’s uit het straatbeeld verdwenen, je fietst daar langs een rij bomen, op een vrijliggend fietspad. Veel veiliger, als je tenminste niet omver wordt gereden door iemand op een elektrische brommer. Er wonen nu ook mensen aan die straat, het is gewoon een levendig deel van de stad geworden met winkels en een koffiehuis waar ze de beste taartjes printen van de hele stad, volgens mijn vriendinnen dan.

De verandering begon met die jonge gasten die bedrijfjes gingen opzetten in de Boerejonkerbuurt, aan de rand van Hofwijk, in de oude fabriekshallen, daar kon je toen nog goedkoop huren. Toen kwam er nieuwbouw in de Paltrokstraat en onder de woningen zag je opeens allemaal nieuwe bedrijfjes. Vormgevers, meubelmakers, een bouwer van bamboe fietsen, ik herinner me een bedrijf dat mooie spullen maakte van plastic afval (stel je voor, toen werd plastic nog gewoon weggegooid). Als het goed weer was zaten ze met zijn allen op straat een broodje te eten, aan lange tafels.

Ik weet nog dat er op verjaardagen werd gepraat over het wegtrekken van de bedrijven uit de buurt. Het ene bedrijf na het andere verhuisde naar Noorderveld, of zelfs naar HoogTij. Mensen waren bang dat er geen baan meer over zou blijven, er was toch al tekort aan werk in dit deel van de stad. Maar het omgekeerde is gebeurd, er is nu meer werk dan vroeger. Bouwen, bouwen, bouwen was toen het motto. Er was een schreeuwend tekort aan woningen in die tijd en die braakliggende terreinen en lege fabriekspanden waren prima locaties om te bouwen. Het sportpark werd een mooie nieuwe woonwijk. Met al die woningen erbij was er opeens een markt voor winkels die we vroeger helemaal niet hadden in de buurt. Het Zilverschoonplein is opgeleefd. Er zijn veel meer bedrijven in de zorg en in de dienstverlening gekomen. En natuurlijk horeca. We kunnen tegenwoordig in onze eigen wijk op een terrasje zitten!

Mijn zoon heeft een bedrijfje waar hij brillen print, dat zit gewoon in de plint aan de Heijermansstraat. Zijn 3D-printers zijn schoon en stil, dat gaat heel goed samen met de woningen erboven. Hij heeft nog nooit een klacht gehad. Inmiddels heeft hij al vijf mensen in dienst, hij moet nog gaan omkijken naar een grotere ruimte. Maar hij wil in de buurt blijven, dit is volgens hem nu het stuk van de stad waar het allemaal gebeurt. Zeker voor bedrijven in medische hulpmiddelen en zorg, die willen allemaal vlakbij het Medisch Centrum en de zorgboulevard zitten.

Zelf woon ik in de Kogerveldbuurt, in een rijtjeshuis aan de Hoefbladweg. Daar is de verandering niet zo groot als hier langs de Zaan. Maar de kwaliteit van de buurt is wel beter geworden. De woningen zijn warm en comfortabel en veel energiezuiniger dan vroeger. En het groen is mooi nu, het lijkt hier en daar wel een Engels park. Je gaat gewoon met plezier naar buiten, zeker op warme dagen ga ik graag onder de bomen zitten aan de Gouw.

Ik denk erover om te verhuizen naar een appartement bij het station. Nu ben ik nog fit, maar hoe gaat het over een paar jaar? Ik wil oud worden in deze wijk. Wel jammer om mijn tuintje te moeten opgeven. Met een groep bewoners uit de buurt zijn we een actie begonnen om volkstuinten te maken tussen de Kogerveldbuurt en de Jagersplas. Dat houdt mensen gezond en fit, bovendien is het een goed voorbeeld voor de jeugd, die denkt tegenwoordig dat alles uit de 3D-printer komt.

Als je mij nou vraagt wat de grootste stap vooruit is geweest voor de wijk, dan zet ik het station op nummer één. Vroeger een plek van niks, je kwam daar alleen omdat het moest. Nu is het best een mooi station, over de weg heen, helemaal overkapt. Je kan er een bloemetje halen, er zit een supermarkt, een broodjeszaak. Altijd mensen op straat, je voelt je daar veilig. De treinen stoppen er ook veel vaker, dat helpt natuurlijk. Veel mensen die om het station heen wonen hebben geeneens een auto meer, niet nodig als je elke dag voor je werk naar Sloterdijk gaat, of naar Schiphol. Dan pak je in het weekend de deelauto, scheelt ook behoorlijk in de kosten.

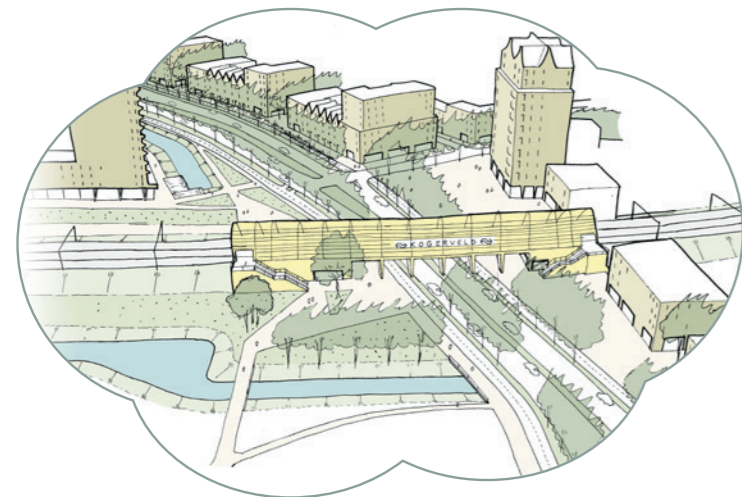
Kijk, daar wordt gebouwd aan de tunnel voor de A8. Dat zal een verschil gaan maken voor de wijk! Ik kan me er nu al op verheugen. Dat obstakel uit de weg. De wijk wordt opeens een stuk groter. Het lawaai en de dieselstank van vroeger waren natuurlijk al verdwenen sinds alle auto’s elektrisch zijn, maar volgens mij hangt er nog steeds fijnstof in de lucht. Hoe dan ook, het is weer een stap om de wijk gezonder en groener te maken. Stel je voor, dat we straks zo naar de Jagersplas kunnen lopen. We praten met de wijkvereniging mee over de plannen voor de woningen die daar komen, als we kunnen realiseren wat wij voor ogen hebben dan wordt dit de fijnste buurt van heel Zaanstad. ”

1. Inleiding

1.1 Het Perspectief: een toekomstvisie voor 2040

Voor u ligt het Perspectief voor de Kogerveldwijk. Dit document laat zien wat de toekomstvisie voor de Kogerveldwijk tot 2040 is. Hoe ziet het gebied er dan uit? Waar komen woningen? En voor wie? Hoe groen is het? Waar zijn de auto's en fietsers? Hoe is wonen gemixt met detailhandel en toerisme? Het gebiedsperspectief komt voort uit het programma MAAK.Zaanstad. Het doel van MAAK.Zaanstad is om te zorgen dat Zaanstad ook op de lange termijn een stad is waar mensen zich thuis voelen en met plezier wonen, werken en leren. Hieraan werkt de gemeente samen met bewoners, organisaties, sportverenigingen, bedrijven, eigenaren en vele andere geïnteresseerde en betrokken partijen. MAAK.Zaanstad is verdeeld in verschillende gebieden: Noord, Centrum, Zuid en Midden. Kogerveldwijk is onderdeel van MAAK.gebied Midden.

De aanpak van MAAK.Zaanstad bestaat uit drie fasen: (1) Analyse, (2) Perspectief en (3) Strategie. De analysefase vond in 2017 plaats. Daarvoor spraken we met betrokkenen over de opgaven voor het gebied. Het Perspectief dat nu voor u ligt is tot stand gekomen in gesprek met alle betrokken bij de wijk, zoals bewoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers. Nu deze fase is afgerond gaan we verder met de strategie fase.



Impressie toekomstige stationsomgeving

1.2 Van Analyse naar een Perspectief

De Kogerveldwijk is een mozaïek van buurtjes die toe zijn aan verbetering

De Kogerveldwijk bestaat uit heel verschillende buurten: de Kogerveldbuurt, de Boerejonkerbuurt (vroeger de Slachthuisbuurt genaamd) en Hofwijk, met daarnaast de sportvelden van sportpark Hoornseveld en het Oostzijderveld. De buurten worden letterlijk gescheiden van elkaar en de rest van Zaanstad door hoofdwegen, een spoorlijn en de Zaan. Ook de hoogspanningsleiding doorsnijdt de wijk.

De goede voorzieningen in de Kogerveldwijk worden genoemd als grote troef, maar de beleving en bereikbaarheid daarvan verschillen per buurt. De Kogerveldbuurt is ruim opgezet, met veel water en groen. De mensen wonen op zichzelf in een buurt waar hoogbouw en grondgebonden woningen elkaar afwisselen. De (speel) ruimte en het groen eromheen kunnen veel beter worden benut. Hofwijk is een kwetsbare buurt met vooral corporatiebezit. Er wonen veel verschillende culturen op een klein oppervlak, de flats zijn over het algemeen oud en gehorig en ook hier kan de openbare ruimte een impuls gebruiken. Een flinke groep bewoners heeft moeite om de eindjes aan elkaar te knopen en heeft weinig aandacht voor de leefomgeving. Vooral de ligging aan de Zaan, aan de zonkant, is een kwaliteit die nu onvoldoende wordt ervaren. Zo heeft elk deel van de wijk zijn kwaliteiten en tekortkomingen.

De openbare ruimte en de bereikbaarheid van de voorzieningen kan in de Kogerveldwijk nog veel worden verbeterd. Het gebied heeft te maken met de milieueffecten van het industriële verleden en de ligging aan de A8, aan de spoorlijn en onder de hoogspanningsleiding. Door samen te werken met de bedrijven in de omgeving en de aanpak van de braakliggende en vervuilde terreinen kunnen we toewerken naar een wijk die gezond en veilig is voor de huidige bewoners en aantrekkelijk voor nieuwe bewoners. In Hofwijk en de Boerejonkerbuurt zijn bedrijven vertrokken of overwegen ze hun activiteiten naar elders te verplaatsen. Dat biedt mogelijkheden voor een nieuwe gemengde woon-werkomgeving en kansen, ook op het gebied van gezondheid en milieu.

De Kogerveldwijk is in Zaanstad een wijk die op een aantal punten minder scoort dan gemiddeld, vergeleken met andere wijken. Wanneer we kijken naar sociaaleconomische kenmerken valt bijvoorbeeld op dat er naar verhouding veel eenoudergezinnen zijn in de wijk en veel werkzoekenden, terwijl het onderwijs- en opleidingsniveau relatief wat lager is. De sociale samenhang in de wijk is over het

algemeen beperkt. Toch wordt de Kogerveldwijk – door de bewoners, door ondernemers en andere belanghebbenden – ervaren als een wijk met potentie. Die potentie is zichtbaar in dit Perspectief, dat ons uitnodigt om in samenhang de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren en ervoor te zorgen dat de bewoners het beter krijgen.

Uit de analyse van de wijk kwam een aantal kwaliteiten en opgaven naar voren. Met dit toekomstperspectief willen we bestaande kwaliteiten versterken en aandachtspunten verbeteren.

De toekomstige Kogerveldwijk maken we samen

Hoe zetten we dromen om in daden en hoe wordt het toekomstperspectief werkelijkheid. We gaan met elkaar in overleg - inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners, raadsleden - over welke ontwikkelingen we teweeg willen brengen en hoe we dat doen. Het toekomstbeeld voor de wijk op de langere termijn bevat te veel onvoorspelbaars en teveel onzekerheden om nu al in detail te kunnen aangeven wat er gaat gebeuren op welke plek. We willen dat dan ook vooral samen verkennen en gaandeweg oppakken. Samen bouwen aan een diverse en dynamische Kogerveldwijk. Dit Perspectief geeft daarbij houvast en richting. Ondertussen staat de wereld niet stil. De dynamiek op de woningmarkt dwingt de gemeente tot actie nog voor dat we met elkaar het Perspectief hebben vastgesteld. Voor sommige delen van de Kogerveldwijk, met name de gebieden langs de Zaan worden al plannen voorbereid. Voor andere delen van de wijk kijken we door de ooggharen naar mogelijke ontwikkelingen. We willen daar samen met bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden nadere invulling aan geven.

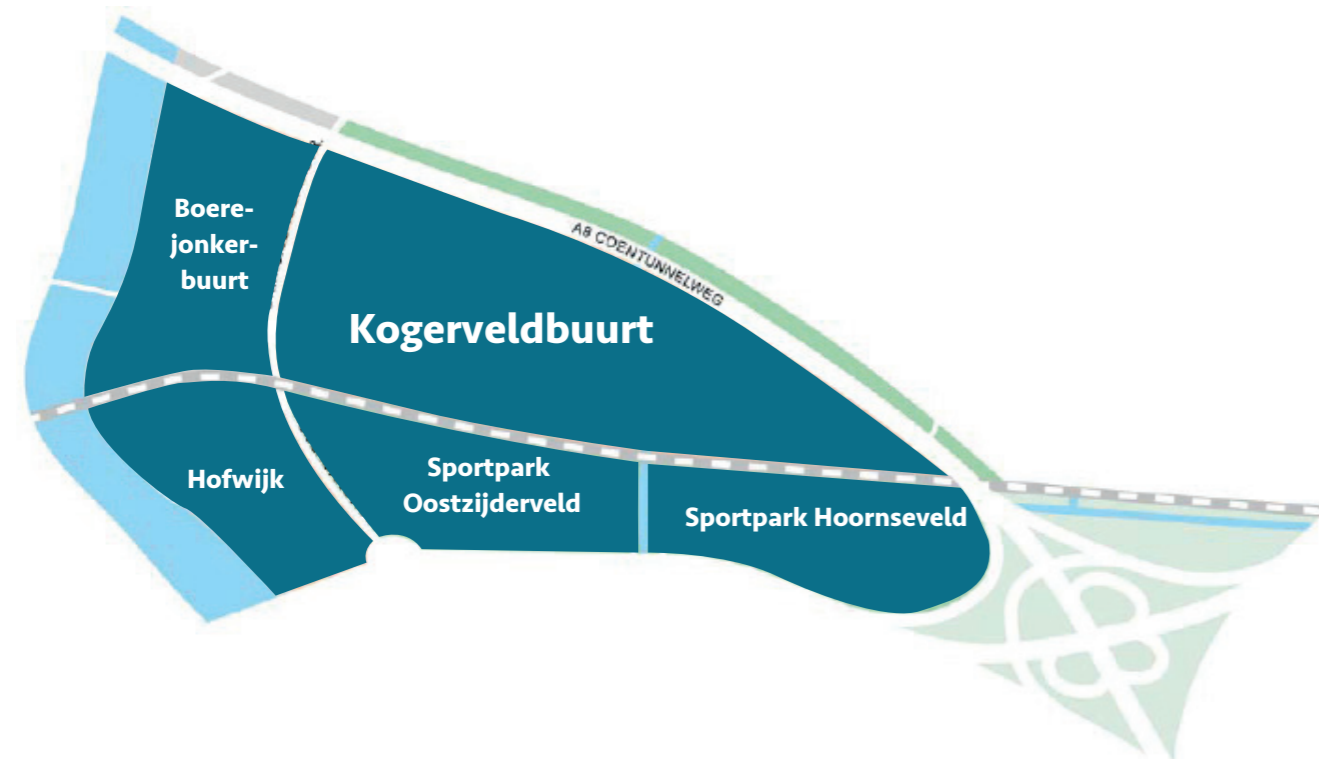
De kern van de Zaanse aanpak

Zaanstad gaat de komende decennia vele duizenden woningen erbij bouwen in de stad zodat, het groene buitengebied gespaard blijft. Dat is een forse opgave voor de gemeente. Maar Zaanstad ziet ook dat deze woningbouwopgave kansen biedt om de kwaliteit van de wijken te verhogen, buurtjes beter met elkaar te verbinden, een openbare ruimte te maken die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen, de bestaande woningen energie zuiniger te maken en de sociaal economische positie van de inwoners te verbeteren. Door te zorgen voor een betere menging van woonmilieus, woningtypes en huishoudens en het bewust benutten van leegstaande gebouwen en

ervoor te zorgen dat er weer voordeuren aan de straat komen. Waardoor er actief ruimte wordt geboden aan ondernemerschap en kleinschalige (wijk)economie.

Buurtten van de Kogerveldwijk

De Kogerveldwijk bestaat uit verschillende van elkaar gescheiden buurtjes. In de analysefase hebben wij de buurtten, zoals weergegeven in onderstaande kaart, binnen de Kogerveldwijk onderscheiden. Op deze verdeling borduren wij voort in het Perspectief.



Verschillende buurtten binnen de Kogerveldwijk.

1.3 Grondslagen voor het Perspectief

De Kogerveldwijk heeft een kwaliteitssprong nodig

Zaanstad staat de komende jaren voor een enorme woningbouwopgave. In het gemeentelijk programma MAAK.Zaanstad is de ambitie vastgelegd om tot 2040 binnenstedelijk 15.000 tot 20.000 woningen toe te voegen. Uitgangspunt daarbij is dat de kwaliteit van Zaanstad verbetert. Een van de MAAK.Zaanstad gebieden waar dit moet gebeuren, is de Kogerveldwijk, gelegen in Zaanstad Midden.

Met het toevoegen van grote aantallen woningen spelen we in op de behoefte van inwoners uit Zaanstad en de regio. En bieden we de huidige bewoners meer mogelijkheden om een wooncarrière te maken in de eigen wijk, woningen te vinden die passen bij de eigen levenssituatie, in een wijk zonder tweedeling. De voorzieningen in de wijk moeten in omvang en kwaliteit meegroeien met de toename van het aantal inwoners – dat biedt kansen om voor alle bewoners in de wijk het voorzieningenniveau te verbeteren.

Uitkomsten uit de analyse

Uit de Analyse is gebleken dat de Kogerveldwijk alle potentie heeft om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van verdere verstedelijking van Zaanstad. Op een aantal plekken in de wijk komt ruimte beschikbaar voor ontwikkeling, bijvoorbeeld door leegstand op bedrijventerreinen, vertrek van bedrijven en verplaatsing van sportverenigingen. Dit deel van Zaanstad is bovendien erg goed ontsloten. Midden in de wijk ligt station Zaandam Kogerveld, met directe treinverbindingen naar bijvoorbeeld Amsterdam Sloterdijk en Schiphol. De snelwegen A8 en A7 zijn nabij en er is een HOV busverbinding met Amsterdam. Keerzijde van het verhaal is dat al die grote infrastructuur het ook moeilijker maakt van de ene buurt naar de andere te komen, en bewoners last hebben van uitlaatgassen of fijnstof. Zorgvuldigheid en creativiteit zijn vereist om te komen tot een duurzame en gezonde leefomgeving in de Kogerveldwijk.

De meeste bewoners van de Kogerveldwijk zijn tevreden over hun wijk, maar ze noemen ook belangrijke verbeterpunten. Zoals:

- de sociaal-economische positie van bewoners,
- voldoende werkgelegenheid,
- het aanbod en de kwaliteit van woningen en voorzieningen,
- de gebrekkige uitstraling van bijvoorbeeld het station, dat geen ontmoetingsfunctie heeft,
- gevaarlijke oversteekplaatsen, matige verkeersveiligheid,

- het gebrek aan toegankelijk ingerichte en goed beheerde openbare ruimte: de parken en plantsoenen, de watergangen en plassen,
- de leegstand op bedrijventerreinen die gepaard gaat met verpaupering en verrommeling.

Kortom: de wijk is uitermate geschikt voor toevoeging van woningen, maar dan moeten we tegelijkertijd de bereikbaarheid van de buurtten en de openbare ruimte verbeteren en investeren in onderwijs en voorzieningen.

Randvoorwaarden voor de ontwikkeling: gezondheid, veiligheid, duurzaamheid en kansgelijkheid

Centraal bij de ontwikkeling van de Kogerveldwijk staat het toevoegen van kwaliteit en van woningen. De toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met veranderingen in de mobiliteit: anders omgaan met autobezit en -gebruik, stimuleren van fietsverkeer en het gebruik van het openbaar vervoer. Daarbij moet er veel gebeuren om het voorzieningenniveau op te krikken: ruimte bieden aan horeca, aan een huisartsenpost, een kinderdagverblijf en goed basisonderwijs. Ook moet er ruimte blijven voor wonen en werken in een goede mix.

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. Er is al een aantal lopende initiatieven, zoals Oostzijderpark fase 1 en de herontwikkeling van Kan Palen en omgeving (Hofwijk Noord). Ook zijn er zaken waar we nu al mee aan de slag zijn gegaan zoals veiligere oversteekplaatsen. Of het verbinden van klein ondernemerschap rond bijvoorbeeld het Zilverschoonplein. Initiatieven die zich aandienen ondersteunen we graag, samen met de bewoners en betrokken partners in de wijk. Ook in de toekomst blijven we zorgen dat de dynamiek die in de buurtten speelt kan rekenen op voldoende aandacht. Dit in de wetenschap dat deze projecten nu al bijdragen aan het Perspectief van de Kogerveldwijk voor 2040. Tegelijkertijd zijn op sommige plekken in de wijk stevige ingrepen en maatregelen nodig om straks meer woningen en voorzieningen toe te kunnen voegen. Allemaal binnen de kaders van een gezonde en prettige leefomgeving.

Thema's omgevingsvisie



Steden zijn populair en groeien overal ter wereld. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is daar een lichtend voorbeeld van en Zaanstad neemt in die regio een bijzondere positie in: in de onmiddellijke nabijheid van Amsterdam, uitstekend bereikbaar en met een unieke combinatie van stad en land. Om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen, heeft Zaanstad binnen MRA-verband toegezegd om 20.000 woningen te bouwen. Zaanstad zal met maar liefst 50.000 mensen groeien naar een stad van 200.000 inwoners. De typisch Zaanse identiteit willen we ook in de toekomst graag behouden en is ook een kans om het Zaanstad van de toekomst op geheel eigen wijze vorm te geven. Groei betekent een groter beslag op de beschikbare ruimte – zowel boven als onder de grond –, maar ook op voorzieningen en bestaande verkeersverbindingen. Het is daarom belangrijk om de bestaande woningen en voorzieningen te verbeteren en tegelijkertijd nieuwe toe te voegen die de stad voor bestaande bewoners aantrekkelijker maken en aansluiten bij de wensen van de bewoners van de toekomst.



De sociale scheidslijnen en het maatschappelijk ongenoegen nemen in heel Nederland toe. Ondanks dat Zaanstad in verhouding tot andere steden redelijk gemengde wijken heeft, is er ook hier steeds meer sprake van segmentatie en kansongelijkheid, een verschil tussen wel en niet kunnen en mogen meedoen. In toenemende mate wordt ook het verschil tussen oude Zaanse en nieuwe instroom zichtbaar. Mensen met een verschillende achtergrond, in bijvoorbeeld opleidingsniveau, inkomen, leefstijl of cultuur komen elkaar steeds minder op vanzelfsprekende plekken tegen. Denk aan de werkplek, de bus, het park of de buurtwinkel. Mensen raken van elkaar vervreemd en het onderling vertrouwen neemt af. Daarom moeten we zorgen dat de barrières worden weggenomen, zowel ruimtelijke als sociale. Dat zit onder andere in de inrichting van wijken, de toegang tot voorzieningen en vooral onderwijs. Iedereen in Zaanstad moet mee kunnen doen.



Een gezonde stad is een stad met gezonde lucht, gezond water en een goede bodemkwaliteit. Een stad zonder geur- en geluidsoverlast, die bestand is tegen extreme uitspattingen van het klimaat, zoals hitte en regenval. Maar daarmee zijn we er nog niet. We worden steeds ouder. We zitten steeds meer en bewegen minder. Een gezonde stad is ook een stad die mensen ondersteunt om gezond te leven. Dat kan bijvoorbeeld door goede fiets- en wandelpaden en openbaar groen, waar mensen kunnen bewegen en elkaar ontmoeten. Een gezonde stad is vooral ook een stad waar mensen voor elkaar zorgen, waar ze zich veilig voelen, waar sociale verbanden gekoesterd worden en ouderen niet vereenzamen.



De economie groeit weer, maar steeds vaker stellen wetenschappers dat niet iedereen van de groei profiteert en er bovendien natuurlijke grenzen aan de groei zitten. De schade die groei veroorzaakt kan niet eindeloos doorgaan. Dat betekent dat we anders moeten leven en produceren. Hier liggen kansen voor nieuwe innovatieve en duurzame bedrijven die bijdragen aan de energietransitie en een circulaire economie. Zaanstad kent vooral veel traditionele industrie, waarvan de voedselindustrie wereldfaam heeft. Die industrie gaat samen met een vooral praktisch opgeleide beroepsbevolking. Er liggen kansen voor andere typen bedrijven, bijvoorbeeld in het toerisme en de kennisindustrie. Meer variatie maakt de economie sterker. Dat is belangrijk, omdat ook wij de gevolgen merken van allerlei geopolitieke ontwikkelingen zoals de Brexit en dreigende handelsoorlogen. De arbeidsmarkt vraagt om diversiteit in opleiding en ervaring. In tegenstelling tot veel andere steden kent Zaanstad nog een groei in de beroepsbevolking. Dat biedt kansen, mits we investeren in goed onderwijs en in een leven lang leren. Ook zullen we in onze florerende regio voldoende ruimte moeten creëren voor nieuwkomers uit binnen- en buitenland. Dat is geen doel op zich, maar heel hard nodig om de voorziene krimp van de beroepsbevolking te compenseren.



Duurzaamheid staat inmiddels wereldwijd op de beleidsagenda's. Ondanks ambitieuze afspraken, zoals in het klimaatakkoord van Parijs, lijken we voortdurend achter de feiten aan te lopen. De Zuidpool smelt harder dan verwacht en de CO2-uitstoot lijkt maar moeilijk in te dammen. Hoogste tijd om ook in Zaanstad alle zeilen bij te zetten. Dat begint bij de energietransitie naar duurzame brandstof in alle sectoren van de samenleving. Daarmee zijn we er nog niet. Ook in onze productie liggen kansen als we afval weten te gebruiken als grondstof en daarmee de economie circulair maken. In de inrichting van de stad moeten we nadenken over risico's die het veranderende klimaat met zich meebrengt, zoals hitte en extreme regenval. En natuurlijk pakken we vaker de fiets of het openbaar vervoer dan de auto.









Een gevaar zit in een klein hoekje. Als we onze stad veilig willen maken, moeten we dus aan heel veel aspecten denken. Van bescherming tegen gevaarlijke stoffen, voorkomen van wateroverlast en brandveiligheid tot het zo veilig mogelijk inrichten van onze wegen. Veiligheid heeft ook een sociaal aspect. Voelen mensen zich veilig op straat, dan kunnen ze meedoen. Dat gevoel kan groter worden door een effectieve bestrijding van criminaliteit, maar ook door te zorgen voor open wijken waarin weinig verborgen gaat en mensen elkaar kennen en ontmoeten in de openbare ruimte.

Dit zijn de thema's uit de Omgevingsvisie die door de gemeente Zaanstad wordt opgesteld.

1.4 Opgaven Kogerveldwijk

Onder de centrale opgave voor de Kogerveldwijk vallen verschillende doelen. Sommige doelen zijn specifiek voor dit gebied, andere gelden stadsbreed en dus ook voor alle vier de MAAK-gebieden. De verschillende doelen waar we vanuit dit Perspectief aan werken zijn:

-  Het vergroten van de verblijfskwaliteit voor bewoners en bezoekers; daaronder valt zowel het aantrekken van meer bezoekers, als het bieden van een aantrekkelijke woonomgeving, en het zoeken van een balans tussen beide;
 - Verstedelijking, waarbij het gaat om het toevoegen van woningen, zodanig dat het niet alleen de kans op woonruimte vergroot maar ook dat we nieuwe bewoners naar de stad trekken waardoor de kwaliteit van de stad als geheel versterkt wordt;
 - Het zorgdragen voor bereikbaarheid van het gebied als geheel, met goede verbindingen naar de omliggende gebieden; waarbij fietsen en lopen een prominentere plek krijgen en het gebied op termijn autoluw wordt.
-  Het vergroten van de kanselijkheid, onder meer door het bieden van maatschappelijke voorzieningen, maar ook door gemengd te bouwen, waardoor we bevorderen dat verschillende typen mensen met elkaar samenleven en elkaar tegengaan en we voorkomen dat er een kloof ontstaat door een stapeling van huishoudtypen en/of problemen;
-  Het vergroten van de duurzaamheid; daarbij gaat het in ieder geval om het energieleverend maken van gebouwen, maar ook om vergroten van het klimaat-adaptatieve vermogen en om circulair bouwen en ondernemen;
-  Het bijdragen aan de economische ontwikkeling in het gebied met een mix van wonen en werken;
-  het bevorderen van de gezondheid, onder meer door het toevoegen van groen en het zodanig inrichten van de openbare ruimte dat deze uitnodigt tot ontmoeten en bewegen;
-  Het zorgdragen voor veiligheid, in diverse opzichten, waaronder omgevingsveiligheid en sociale veiligheid; Je zou dit ook de 'sturingsprincipes' voor het gebied kunnen noemen.

Diverse middelen om de doelen te bereiken

Samen met de bewoners, ondernemers en andere stakeholders/partners in het gebied wil de gemeente Zaanstad werken aan de bovenstaande doelen. Daarvoor zijn er verschillende middelen die we kunnen inzetten:

- aanpak van de openbare ruimte, inclusief groen en water
- toevoegen van woningbouw voor diverse doelgroepen en leeftijden, inclusief energie-opwekking
- toevoegen van maatschappelijke voorzieningen
- wijze van organiseren van het verkeer en parkeren
- inzetten op economische ontwikkeling
- benutten van cultuurhistorie

Deze middelen zijn als het ware de knoppen waaraan we kunnen draaien om de opgaven te realiseren. Vaak dragen middelen bij aan meerdere doelen tegelijk. Daarom komen sommige onderwerpen op meerdere plekken terug in de tekst.

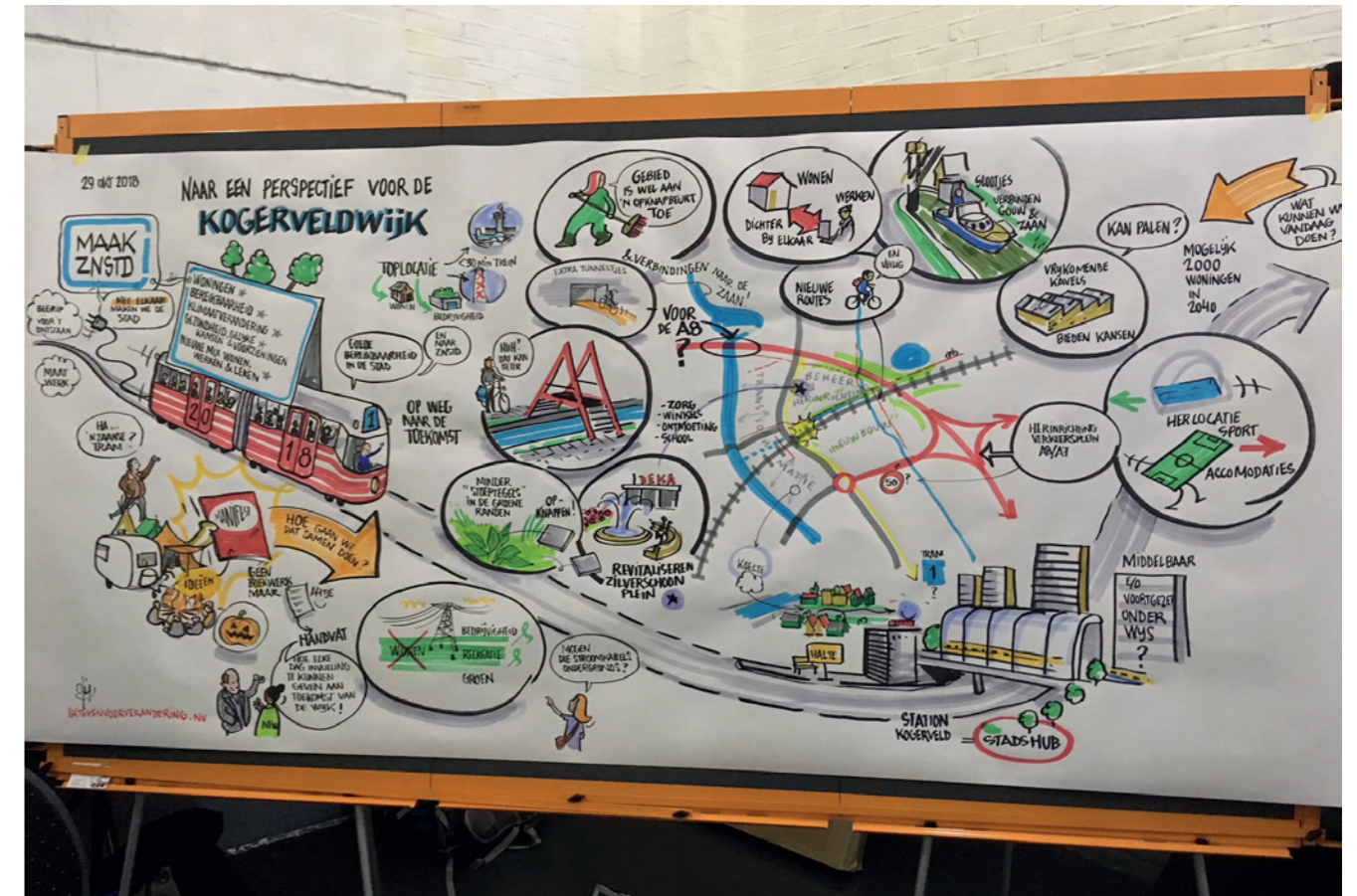
1.5 Participatie

Op verschillende momenten is met bewoners, ondernemers en andere stakeholders gesproken over het Perspectief, zowel op een grotere bijeenkomst in de St. Josefkerk op 26 april 2018 als tijdens de MAAK.veckes van 29 oktober tot en met 9 november 2018. Daarna is ook nog de eerste versie van dit Perspectief op verschillende momenten en plekken in de wijk besproken.

Voor uitgebreide informatie over het participatietraject verwijzen we naar de Rapportage participatie Gebiedsperspectief Maak.Kogerveldwijk

1.6 Vooruitblik naar de strategie-fase

Het gebiedsperspectief schetst het toekomstbeeld. De gebiedsstrategie gaat over hoe dit toekomstbeeld gerealiseerd kan worden. De Strategie is een (gefaseerde) uitwerking door de gemeente met de partners die al in beeld zijn voor concrete projecten. Dat kunnen maatschappelijke partners zijn, maar ook vastgoedontwikkelaars, ondernemers of betrokken buurtbewoners. Dit proces is niet richting één beslismoment te sturen, op verschillende momenten zal daarom besluitvorming nodig zijn. Waarbij de relatie met het grotere geheel niet uit het oog mag worden verloren.



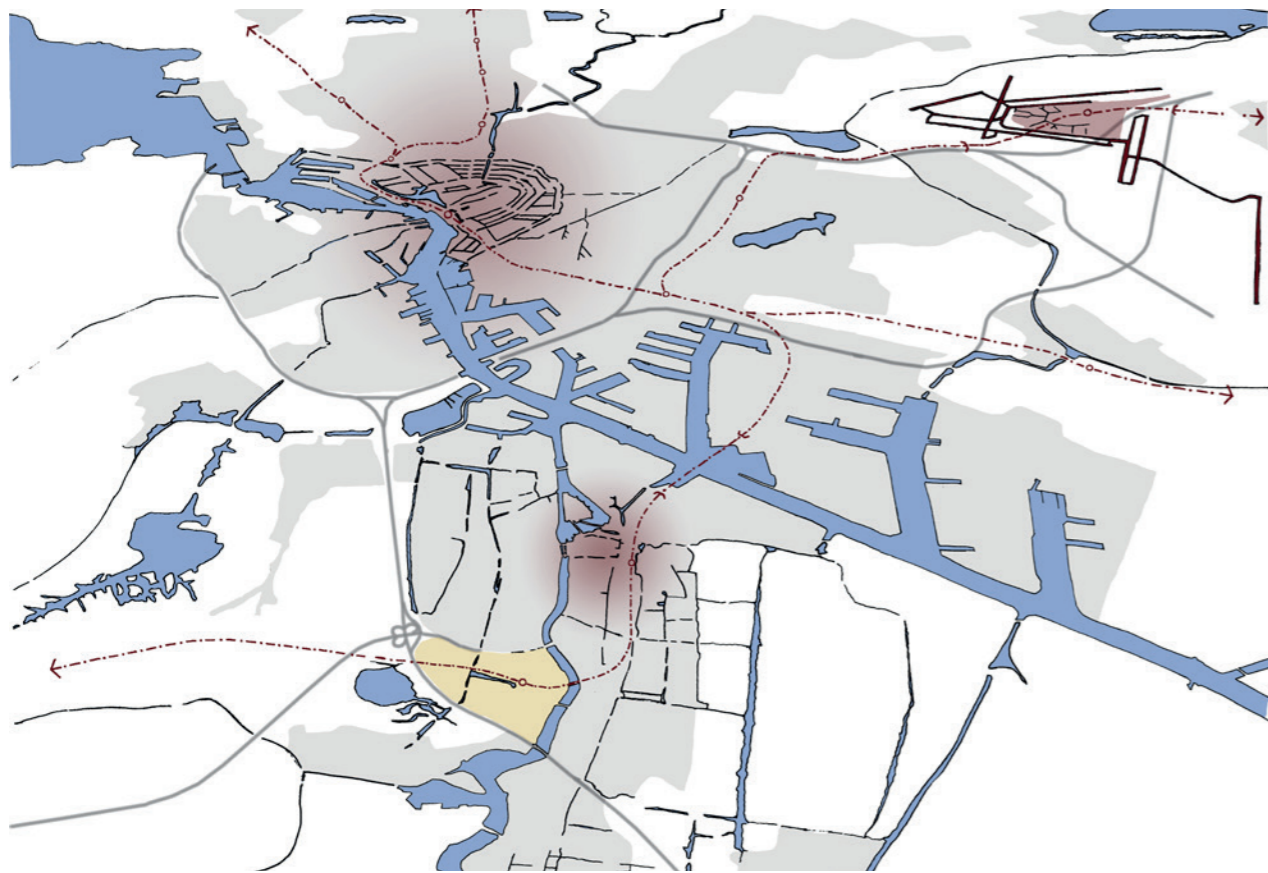
Naar een perspectief voor de Kogerveldwijk: Opbrengsten uit de startbijeenkomst MAAK.veckes.

2. De ruimtelijke opgaven in de Kogerveldwijk

2.1 Infrastructuur is zowel voorwaarde als opgave

De Kogerveldwijk ligt centraal in het stedelijk gebied langs de Zaan. Nabij de Kogerveldwijk vinden we één van de spaarzame oost-west verbindingen die de wijken aan weerszijden van de Zaan verbindt en vanaf de A7 ontsluit. Voeg daarbij de aanwezigheid van de spoorlijn tussen Zaanstad en Hoorn en de bereikbaarheid is ogenschijnlijk goed. Het maakt dit deel van de Zaanstreek ook in regionaal perspectief tot een interessant stedelijk gebied. Voor de verdichtingsopgave die in MAAK.Zaanstad geformuleerd is, zijn dit relevante aanknopingspunten. Het toevoegen van woningen en voorzieningen in dit deel van de Zaanstreek brengt meer mobiliteit met zich mee.

De aanwezige infrastructuur zal hier deels op moeten worden aangepast. Tegelijkertijd stelt zich hier een dwingende ruimtelijke opgave. De Kogerveldwijk is een sterk opgeknipt gebied waarbij het lastig is van de ene kant van de wijk in de andere te komen. Zo zijn de Prins Bernhardweg, de Dr. H.G. Scholtenstraat, Paltrokstraat en Heijermansstraat niet ingericht om de aanliggende buurten te verbinden en nieuwe woonwijken te ontsluiten. Ook de omgeving van station Zaandam Kogerveld is slecht toegankelijk en al helemaal niet voorbereid op verdere verstedelijking.



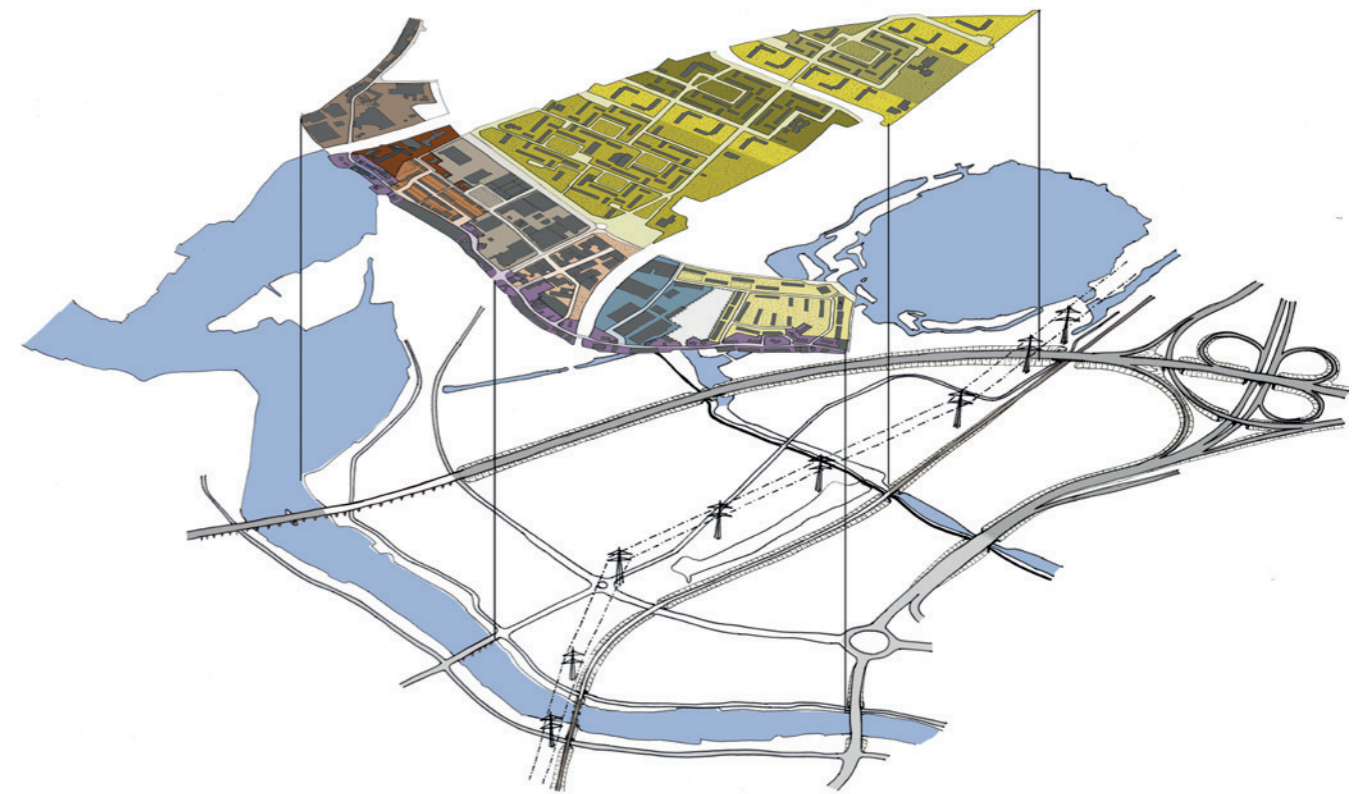
Kogerveldwijk (geel) in relatie tot Zaandam, Amsterdam en Schiphol

Van fragmentatie naar verbinden

De scheidende werking van de hoofdinfrastructuur is niet de enige belemmering voor verstedelijking. Ook de gebrekkige wandel- en fietsroutes dwars op de Gouw, naar de sportvelden of naar de Jagersplas vergroten het isolement van de woonbuurten. Tussen de Zaan en de Dr. H.G. Scholtenstraat - Heijermansstraat is het moeilijk om de weg te vinden. De wijze waarop bedrijvigheid en wonen zich langs de Zaan hebben ontwikkeld, heeft hier geleid tot een complex stratenpatroon en een zeer beperkte doordringbaarheid van het gebied. En de Zaan is vrijwel nergens meer te zien.

Lopende projecten

De kansen voor woningbouw kondigen zich deels al aan in de vorm van diverse initiatieven van bedrijfs- of grondeigenaren die zich beraden op de toekomst van hun bedrijf. Vernieuwen of verhuizen is de afweging die gemaakt wordt, waarbij de toekomstige waarde van het perceel als woongebied wordt verkend. Daarnaast is er ook divers corporatiebezit dat op enig moment toe is aan vernieuwing of onderhoud. Tenslotte vraagt de aanstaande ontwikkeling tot woongebied van het Oostzijderveld en de beoogde herinrichting van sportpark Hoornseveld in combinatie met de aanleg van een nieuw zwembad om een logische inbedding in de ruimere omgeving.



Stedelijke fragmenten tussen grote infrastructuur



Bijgaande kaart toont een aantal van de te verwachten ontwikkelingen en infrastructurele opgaven waar dit Perspectief een ruimtelijk en programmatisch kader voor wil bieden

Toekomstige opgaven bieden grote kansen voor het gebied

Bij deze projecten gaat het om forse investeringen, die niet alleen infrastructurele knelpunten oplossen, maar ook veel nieuwe mogelijkheden scheppen voor het omliggende gebied. Om de woningbouwopgave waar te kunnen maken, zal er nadrukkelijk moeten worden ingezet op het ontwikkelen van de omgeving van station Zaandam Kogerveld tot een stedelijk knooppunt. Wat nu nog een simpele halte is, zonder voorzieningen, moet worden opgewaardeerd tot een volwaardig station. Een andere belangrijke opgave is de omvorming van de Prins Bernhardweg van snelweg tot stedelijke laan. Dit is onderdeel van de herinrichting van knooppunt Zaandam en biedt kansen om de scheidende werking van de Prins Bernhardweg te verminderen en de aangrenzende gebieden veel beter te ontsluiten. Ook de inrichting van de Heijermansstraat vormt een belangrijke opgave. Een zeer groot (maar voornamelijk ook zeer onzeker) project zou de overtunneling van de A8 zijn, waarbij de snelweg onder de Zaan door wordt geleid. Voor de Kogerveldwijk zou dat een enorme verbetering betekenen van de leefbaarheid en kansen bieden voor een nieuwe stadsrand aan het Jagersveld. Dat geldt ook voor de hoogspanningsleidingen die nu de Kogerveldwijk doorsnijden. Een vergelijkbare opgave ligt in het ondergronds brengen van het spoor onder de Zaan en door de wijk. Ook het verhogen van het spoor kan interessante kansen bieden. Dit is bij intensivering van het treinverkeer op zeker moment zelfs noodzakelijk in verband met de belemmering van de scheepvaart. Tot slot is het cruciaal dat er hoogwaardig openbaar vervoer naar en door de wijk komt (de bus op een vrije busbaan of wellicht zelfs light rail).

Wisselende dynamiek

Er is gezien het voorgaande sprake van gebieden die transformeren, van nieuwbouwlocaties, maar ook van gebieden waar vooral beheer en herinrichting aan de orde zijn. Al deze initiatieven bieden een kans om binnen de stad vorm te geven aan de gewenste toevoeging van woningen, sociaaleconomische opgaven en de energietransitie. De sterk versnipperde eigendomsstructuur en de ongelijksoortigheid van de initiatieven vraagt wel om een overkoepelend ruimtelijk kader om niet alleen de kwaliteit van deze projecten te vergroten, maar ook de onderlinge meerwaarde en de positieve effecten voor de stad.



Overtunneling A8.



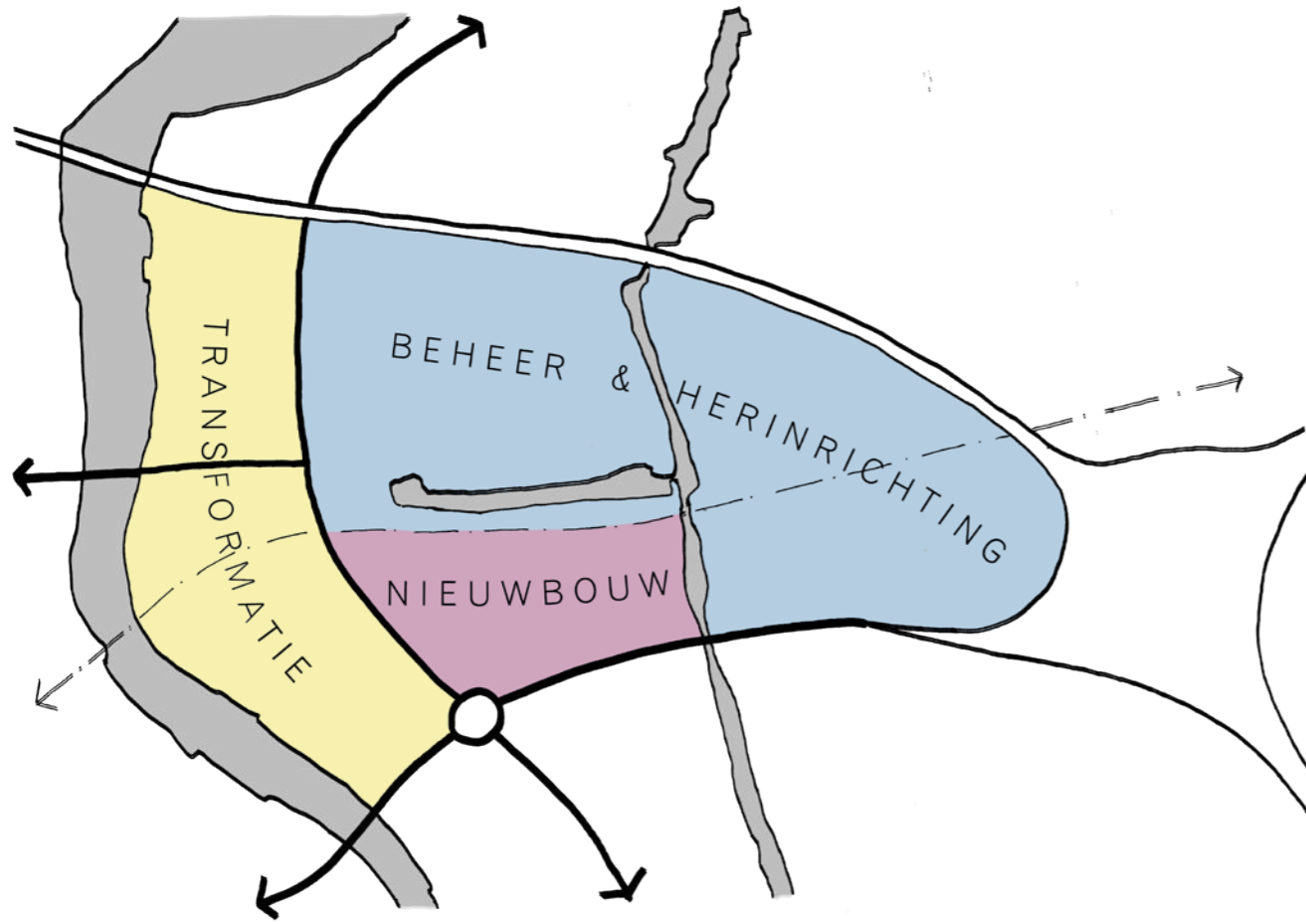
Ondergronds brengen van het spoor.



Hoogspanningsmasten onder de grond.



Ondergronds brengen van het spoor.



Aanpak van de gebieden in de Kogerveldwijk.

2.2. De twee verschillende stadsbeelden bieden houvast bij de vernieuwingsopgaven

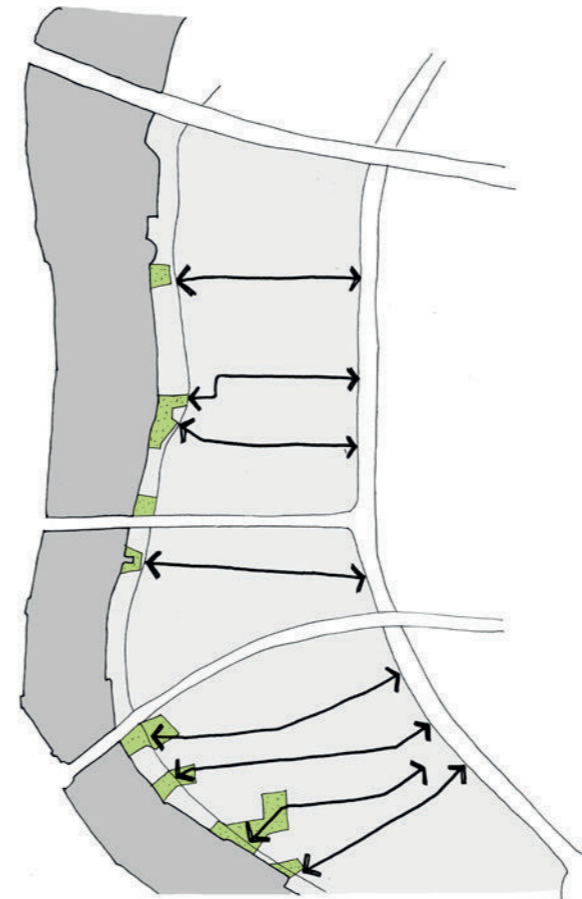
In het gebied zijn twee stadsbeelden te onderscheiden: Tussen de Zaan en de Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat bestaat de stad uit een aaneenschakeling van dicht bebouwde woonbuurtjes, bedrijfskavels, industriecomplexen en restanten van historische bebouwingsstructuren. Ten oosten van de Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat kent de stad een veel planmatiger opzet, gekenmerkt door grote groene ruimtes, waterpartijen en ruim opgezette wegen. Deze twee karakteristieken - stratenstad en groene stad - bieden houvast bij het ontwerpen van de nieuwe stadsstructuur.

Tussen Zaan en Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat wordt de vernieuwing en verdichtingsopgave aangegrepen om tot een fijnmazige ladderstructuur van straten te komen dwars op de Zaan. De Zaan wordt daarmee meer onderdeel van de stad, het biedt oriëntatiemogelijkheden en vergroot de doordringbaarheid van deze zone langs de rivier. Onderdeel van deze structuur is ook het openen van delen van de oevers langs de Zaan waardoor er openbare

en parkachtige plekken ontstaan langs het water. Deze structuur kan ontstaan door bij de diverse deelprojecten steeds te werken aan het stapsgewijs realiseren van delen daarvan. Geleidelijk aan zal daarmee de kwaliteit van de stad en die van alle nieuwe projecten tezamen sterk toenemen. In aanvulling op de ruimtes langs de Zaan kunnen een reeks buurtparkjes en groene plekken lucht en ruimte geven aan dit dichtbebouwde deel van Zaanstad.

De ligging dwars op de Zaan van deze straten is ook bevorderlijk voor het voorkomen van hittestress. De verkoeling van het water in de Zaan kan door het stratenpatroon diep doordringen tot in de bebouwing. Daarnaast helpt de aanwezigheid van groene ruimtes ook om de opwarming van het gebied in hete periodes wat te temperen.

Ten oosten van de Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat koesteren en bewaken we de royale groene opzet van de stad. In de Kogerveldbuurt door voort te bouwen op de open verkavelingsopzet en de parkachtige randen van de wijk in te richten als een kwalitatief netwerk van fiets- en wandelroutes door het gebied. In het Oostzijdeveld door ook hier de randen van de buurt in te richten met water en groen en langs de Gouw een bijzondere plek aan het water te maken.



Toekomstbeeld: een fijnmazige ladderstructuur verbindt de Kogerveldwijk met de Zaan.



Voorbeeld: zicht op de Zaan.

Door deze twee stadsbeelden consequent te volgen bij nieuwe plannen zal de buitenbocht van de Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat een meer stedelijke uitstraling krijgen terwijl in de binnenbocht een parkachtige uitstraling domineert. Dit verschil in stadsbeeld biedt houvast bij het vormgeven van een divers woningaanbod, het ontwikkelen van een adequate voorzieningenstructuur en duurzame buitenruimte en het vinden van de geschikte plekken voor economische activiteiten.



Twee stadsbeelden: straten naar de Zaan (west) en buurten met parkachtige randen (oost)

3. Werken aan de toekomst van de Kogerveldwijk

Wat willen we realiseren in de Kogerveldwijk? - een verkenning

Groei van het aantal woningen, breder aanbod en verbetering bestaande voorraad

De verwachting is dat er in de Kogerveldwijk tot 2040 tussen de 2.000 en 2.500 woningen toegevoegd kunnen worden, verdeeld over de diverse buurten, naar potentie en draagkracht. Dit is meer dan een verdubbeling van de 2.100 woningen die de wijk nu telt. Met deze nieuwbouw richten we de pijlen in de Kogerveldwijk op:

- Investeren in hechte, veilige woonwijken met een divers aanbod waar mensen kunnen en willen doorstromen en doorgroeien naar een woning die past bij hun leeftijd en leefsituatie.
- het inspelen op de woningvraag van de Zaanse regio en we willen een plek bieden voor mensen uit de regio; De locaties rondom OV-knooppunten worden maximaal benut en de nieuwbouwwoningen hebben uitmuntende energieprestaties en zijn voor zover mogelijk zelfs energieleverend aan de bestaande bouw.

In de Kogerveldwijk bestaat een groot deel van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen (met 41% net iets boven het Zaanse gemiddelde) en betaalbare koopwoningen. De WOZ-waarde is één van de laagste in Zaanstad. De opgave is om naast nieuwbouw ook de bestaande voorraad te verbeteren, het woningaanbod te verbreden en tegelijkertijd het aantal sociale huurwoningen te laten groeien om woningzoekenden met een krappe beurs meer kansen te geven. Door ook te bouwen in andere segmenten ontstaan kansen voor de huidige bewoners om een wooncarrière te maken in hun eigen wijk.

Het is de ambitie om te komen tot een gemengd woningaanbod en een gemengde wijk zonder tweedeling, waar in verband met de toenemende vergrijzing ook voor ouderen geschikte woningen en voorzieningen beschikbaar zijn. Bij een groei van de wijk met tussen de 2.000 en 2.500 woningen gaat het over een netto toevoeging van 600-750 sociale huurwoningen, 300-375 middeldure huurwoningen en 1.100-1.375 koopwoningen in diverse prijsklassen.

We richten ons in de eerste plaats op de doelgroepen: jonge gezinnen - onder andere in het Oostzijderpark - en op mensen van wie de kinderen de deur uit zijn en senioren. Deze laatste twee groepen zullen in Zaanstad de komende jaren sterk in aantal toenemen.

De nabijheid van het station Zaandam Kogerveld maakt de wijk geschikt voor stedelijke professionals, gezinnen met oudere kinderen en starters, maar ook voor mensen van wie de kinderen de deur uit zijn en senioren. De bouw van levensloopbestendige appartementen in diverse huur- en prijsklassen speelt in op de vraag van deze doelgroepen. Voor senioren staat ook veiligheid en ontmoeting centraal. Vanwege de nabijheid van voorzieningen zoals het ZMC, supermarkten en goed openbaar vervoer is de omgeving van het station daarom zeer geschikt. We willen minstens één woonvoorziening realiseren gericht op mensen met een zwaardere zorgvraag en een woonplek voor mensen met een beperking, in de vorm van zelfstandige appartementen met een gemeenschappelijke ruimte. Het grondgebonden programma zal met name gezinnen aanspreken.



Opbrengst uit de workshop 'Mooie Mix wonen' tijdens de MAAK.veckes.

Waar komen de nieuwe woningen in de Kogerveldwijk?

Als we uitgaan van de twee stadsbeelden - meer stedelijk aan de westkant en meer groen en ruimer opgezet aan de oostkant van de Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat - dan is er ruimte voor uiteenlopende woonmilieus. En Tussen de Zaan en de Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat - een compacte stedelijke mix van grondgebonden woningen en appartementen. Rond station Zaandam Kogerveld kan de woningdichtheid toenemen en zal de nadruk wat meer liggen op gestapelde woonvormen. De woningdichtheid in deze zone langs de Zaan wordt gecompenseerd door een uitnodigende openbare ruimte, bijvoorbeeld door bankjes, groen, spel en sport, uitgezette wandelpaden, verlichting, een theetuin enzovoort.

In de Kogerveldbuurt daarentegen voert bij de vernieuwing van de buurt het groene karakter de boventoon en zal er in de buurt ruimte komen voor een zorgvuldige mix van grondgebonden woningen en appartementen. Hier is nauwelijks sprake van toevoeging van woningen binnen de buurt. Hooguit is op termijn aan de noordrand van de buurt ruimte voor verdichting, afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen rond de A8 (zie paragraaf 6.1 over het toekomstperspectief op de lange termijn).

De plannen voor verduurzaming moeten nog worden uitgewerkt

Wat betreft de bestaande woningen zijn er energetisch gezien nog veel verbeteringen mogelijk. Corporaties hebben plannen voor renovatie en verduurzaming. Wat deze plannen behelzen voor de Kogerveldwijk is nog niet duidelijk.

Er zijn meerdere verenigingen van eigenaren in het gebied. Deze verschillen sterk in omvang en ook wat betreft de inzet op verduurzaming. Voor zover bekend is, zijn er maar een paar (kleine) VvE's hiermee bezig. De opgave is ook andere VvE's hiervoor te interesseren, door onderling contact tussen de VvE's aan te moedigen en hen ondersteuning aan te bieden bij het maken van verduurzamingsplannen.

Individuele eigenaren van grondgebonden woningen worden door de gemeente regelmatig benaderd met acties voor de inkoop van isolatie of zonnepanelen. Ook in de Kogerveldwijk doen eigenaren mee aan deze acties. Vermoedelijk zijn er in de Kogerveldwijk ook veel eigenaren die (bijvoorbeeld om financiële redenen) niet in staat zijn om hun woning te verduurzamen. Wat de gemeente Zaanstad kan doen om deze eigenaren toch een stap verder te laten zetten, zou een thema kunnen zijn in nadere gesprekken met woningeigenaren in de Kogerveldwijk.

Het bereiken van een 'aardgasvrije Kogerveldwijk' is nog ver weg. De verwachting is dat de ontwikkeling van een warmtenet in de wijk tot de mogelijkheden gaat behoren. In ieder geval worden de nieuwe woningen in het Oostzijderpark aangesloten op het warmtenet. Het warmtetransitieplan dat Zaanstad gaat ontwikkelen geeft meer zicht op de aanpak per wijk. En dan nog duurt het een tijd voordat er daadwerkelijk een uitvoerbare oplossing is. Enkele enthousiaste woningeigenaren zeggen nu al "Kom maar op met die warmwaterpijp!". Hoe meer andere eigenaren zij hierin mee krijgen en hoe groter daarmee het draagvlak voor een warmtenet is, hoe kansrijker de Kogerveldwijk wordt op dit punt.

Met betrekking tot de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is funderingsherstel van oudere woningen in particulier eigendom ook een belangrijk thema. Een groot deel van de woningen langs de Zaan (Oostzijde) zijn vooroorlogs en hebben potentieel een kwetsbare of slechte fundering. Bij (her)ontwikkelingen in de deelgebieden langs de Zaan is aandacht voor deze problematiek van belang. Naast dat het komen tot herstel van funderingen (en soms ook casco) vaak een langdurig traject is, is ook het werken rondom panden met een kwetsbare fundering niet zonder risico's. Bij toekomstige plannen rondom de Zaanoever dient dit onderwerp dan ook zeker aandacht te krijgen, bij voorkeur in samenhang met energetische verduurzaming.

Voorzieningen versterken: aanbod en kwaliteit van voorzieningen groeien mee

Gekeken is hoeveel en welke maatschappelijke voorzieningen er nodig zijn, gelet op de groei van het aantal inwoners in de Kogerveldwijk en het gemengd stedelijk karakter van het gebied in de toekomst. Daaruit komt een beeld naar voren van de benodigde voorzieningen en het bruto vloeroppervlak van gebouwen en de grootte van de terreinen. Uitgangspunt voor de Kogerveldwijk is dat er in totaal ongeveer 30.000 m2 ruimte beschikbaar moet zijn voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder schoolgebouwen en sportaccommodaties, bij een toename van de eerste 2.000 woningen.

Het voorzieningenmodel² levert een doorkijkje op naar de gevolgen van meer woningen. Daar zitten twee kanten aan. Meer kinderen in de wijk betekent meer behoefte aan scholen en speelvoorzieningen en dergelijke, aanpassingen en onderhoud in de openbare ruimte, allerlei extra investeringen. Het toevoegen van woningen betekent ook: meer initiatief en bedrijvigheid, meer besteedbaar inkomen, meer omzet in winkels en horeca en meer investeringskracht voor de verhuurders door betere huuropbrengsten. Bij meer woningen en mensen neemt de kracht van deze positieve effecten toe.

² Dankzij het maatschappelijk voorzieningenmodel kunnen we berekenen hoeveel ruimte (m² en BVO) er nodig is voor extra voorzieningen voor het betreffende aantal inwoners; en welke investering daarmee gemoeid is.

Bij de invulling in de komende jaren houden we de inrichting van de wijk zo flexibel mogelijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Niemand weet of in 2040 nog ongeveer dezelfde maatschappelijke voorzieningen nodig en relevant zijn als nu. Toch zullen we er al over moeten gaan nadenken op welke plaatsen en op welke manier we de gewenste voorzieningen kunnen inpassen. Voor alle voorzieningen geldt dat het geld en de vierkante meters beter worden benut wanneer we goede locaties kiezen en slimme combinaties weten te maken.

Volgens het voorzieningenmodel is in de Kogerveldwijk 1,4 nieuwe basisschool nodig, met een vloeroppervlak en terrein van 7.500 m2. De bestaande basisschool, inclusief gymzaal, in de Kogerveldbuurt is toe aan een stevige kwaliteitsimpuls, zowel qua gebouw als qua programma. Met extra leerlingen door de nieuwe woningen en de benodigde kwaliteitsimpuls zijn de huidige en voorziene vierkante meters hard nodig om ook te voldoen aan de onderwijswetgeving. De positie van kinderdagverblijven is, gezien de verstedelijkingsopgave, kwetsbaar (er is er nu nog maar één), terwijl de toename van het aantal kleine kinderen vraagt om meer voorzieningen, ook in vierkante meters.

Met de opleiders Tetrax, Food Process Tech Campus (FPTC) en Bouwmensen is het technisch beroepsonderwijs momenteel sterk vertegenwoordigd in de Kogerveldwijk. Van deze drie lijken Tetrax en FPTC de wijk op korte termijn te gaan verlaten, om samen met opleiders in andere technische sectoren elders in de stad een nieuwe gezamenlijke locatie te betrekken. Ondanks deze ontwikkeling, moeten we samen met meerdere onderwijspartijen en het bedrijfsleven blijven zoeken naar nieuwe mogelijkheden om de verbinding tussen het technische onderwijs en bedrijvigheid in de wijk te versterken.

Bij toenemende inwoneraantallen is er, gezien de huidige en verwachte jeugdproblematiek, behoefte aan een voorziening op het gebied van jeugdhulpverlening: zoals een jeugdteam en een behandel- of opvanglocatie. Op het gebied van volwassenen zorg zal het op termijn nodig zijn om zowel te investeren in de eerstelijnszorg als in opvang en dagbesteding; beide een voorziening erbij. We gaan op zoek naar meer samenwerking, uitbreiding en een nieuw gebouw voor het wijkteam, dat hopelijk gedeeld kan worden i.v.m. de hoge kosten, bijvoorbeeld met wijkverpleging. Er is nauwelijks een plek voor ontmoeting in dit deel van de Kogerveldwijk. Het voorzieningenmodel wijst uit dat een extra plek voor ontmoeting noodzakelijk is. Belangrijker nog: veel bewoners spreken uit dat er in de wijk meer mogelijkheden moeten komen om elkaar te ontmoeten. Wellicht liggen hier kansen om in het kader van het nieuw te ontwikkelen sportpark een combinatie te maken met een buurthuis/ plek voor ontmoeting in sportkantines. Voor binnensport, inclusief zwemmen, en veldsport samen is een vloeroppervlakte / terrein voorzien van 10.000 m2. En voor sporten in de openbare ruimte wordt nog eens 2.000 m2 nodig geacht. De bestaande sportvelden kunnen beter benut worden door betere bereikbaarheid en ook andere vormen van beheer en onderhoud. Er staat een nieuw zwembad in de planning voor het sportpark Hoornseveld.

Op basis van de referentienormen gaan we in de toekomstige Kogerveldwijk ruimte maken voor acht extra speelplekken voor kinderen. De huidige kinderspeelplaatsen zijn minimaal ingericht, voldoen niet aan de flexibele behoefte en het onderhoud wordt als onvoldoende ervaren. Mede daardoor worden de voorzieningen onvoldoende benut. Wellicht kunnen ze worden uitgebreid en verbeterd. Er is een wens om in de buurten meer 'courts' te creëren waar jongeren kunnen sporten.



Impressie speelplekken voor kinderen.

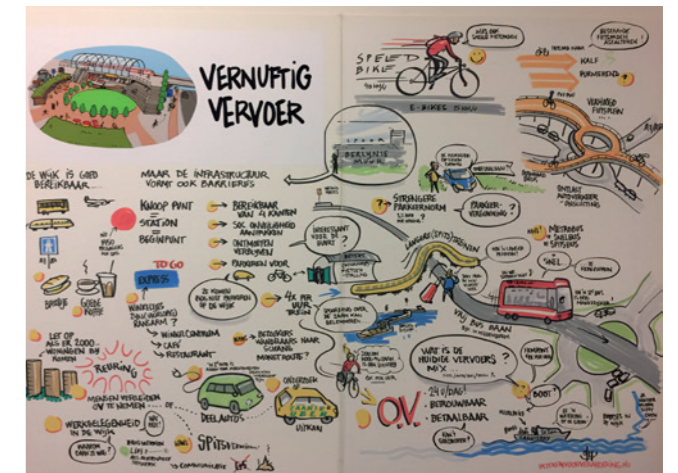
Bij voorzieningen gaat het ook om cultuur. Cultuur heeft een belangrijke maatschappelijke en verbindende functie. In de Kogerveldwijk dienen dan ook voldoende plekken (bijvoorbeeld oefenruimten voor bandjes), evenementen en festivals in de buitenruimte te zijn.

Economische groei: wonen verbinden met werken en wijk economie stimuleren

Voor Zaanstad als geheel zijn economische mogelijkheden en kansen geformuleerd die ook gelden voor de Kogerveldwijk. Het gaat dan voornamelijk om: het stimuleren van meer economische diversiteit, het behouden en versterken van de positie als woon/werkstad, het stimuleren van innovatie en zoveel mogelijk mensen duurzaam aan het werk helpen. Welke ontwikkelingen zouden we graag zien in de verschillende delen van de wijk?

- De Kogerveldbuurt is nu voornamelijk een woonwijk met beperkte economische activiteit. Dat zal niet veranderen. We onderzoeken hoe de wijk economie kan worden gestimuleerd en zien mogelijkheden om het Zilverschoonplein (economisch) te verbeteren: meer bedrijvigheid en voorzieningen;
- Hofwijk Noord (tussen Paltrokstraat en Hof van Zaenden) kent traditioneel veel bedrijvigheid. Woningbouw of realisatie voorzieningen liggen hier niet voor de hand gezien de milieuo contouren: Gerkens, spoorlijn en hoogspanningsleiding. Het toekomstbeeld is: bedrijventerrein met kleinschalige bedrijvigheid; broedplaats(en), eventueel ruimte voor een beperkt aantal grote bedrijven onder de hoogspanningsleiding. Aan de Paltrokstraat is ruimte voor aantrekkelijke kleinschalige bedrijvigheid in de plint, bij voorkeur met open uitstraling.
- In Hofwijk begint de herontwikkeling naar woningbouw op gang te komen met het braakliggende Kan Palen terrein en de Witte Olifant als vliegwiel. Dit deel zal op termijn niet langer als bedrijventerrein functioneren. De buurt is wel geschikt voor informele werklocaties (o.a. ZZP) en in beperkte mate ook voor ondersteunende horeca en voorzieningen;
- In de Boerejonkerbuurt trekken grote bedrijven weg en worden milieuo contouren kleiner. Dit biedt ruimte voor het stimuleren van economische diversiteit, zoals broedplaats(en) voor kleinschalige, creatieve, innovatieve bedrijven, woon/werk combinaties in de plint en zichtbaar vanaf de straat en informele werklocaties.
- Het Zaan Medisch Centrum (ZMC) – de op één na grootste werkgever van Zaanstad – ligt weliswaar niet in de Kogerveldwijk, maar grenst er wel aan. Het ZMC heeft een grote uitstraling die kansen biedt voor de wijk, zoals:
 - Het ZMC zit te springen om geschikt personeel. Door bijvoorbeeld samen met het ZMC betaalbare woningen voor verpleegkundigen e.d. te bouwen, wordt het ZMC een aantrekkelijke werkgever, komt er hoger opgeleid personeel in de buurt wonen, enzovoort.
 - Nieuwe zorgvoorzieningen kunnen gekoppeld worden

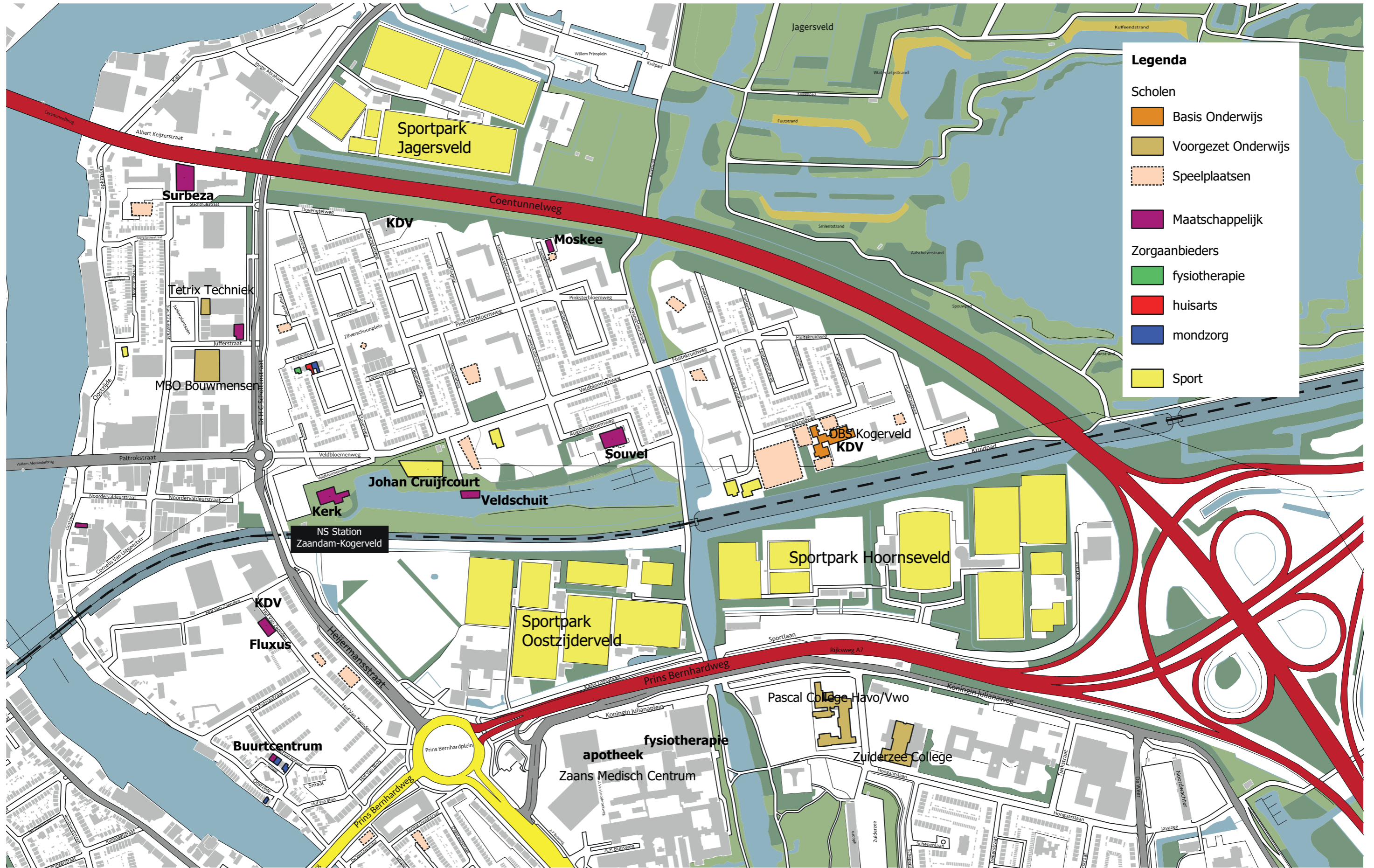
- aan een locatie in de nabijheid van het ziekenhuis.
- De aanwezigheid van het ziekenhuis biedt kansen om woningen voor ouderen te ontwikkelen met de beste voorzieningen op het gebied van domotica en eerstelijns zorg.



Opbrengst uit de workshop 'Vernuftig Vervoer' tijdens de MAAK. weken.

De wijk groeit toe naar een toekomstgericht mobiliteitssysteem

De Kogerveldwijk is (in potentie) zeer goed bereikbaar, zowel per openbaar vervoer als per auto. Dat maakt het gebied nou juist zo geschikt om verantwoord te verdichten, dus woningen en voorzieningen bij te bouwen. Wanneer we de bereikbaarheid met het openbaar vervoer als uitgangspunt nemen (dat is immers veel duurzamer dan autoverkeer) spelen we in op de toekomst. Een duurzaam mobiliteitssysteem, gebaseerd op snelle verbindingen via het openbaar vervoer, vermindert het aantal auto's in de wijk en zet een transformatie in gang richting fietsen en lopen. Parkeerregulering en vormen van autodelen zijn hierbij onvermijdelijk. Omdat een dergelijke transformatie naar andere vormen van mobiliteit niet in één keer gerealiseerd zal zijn, houdt dit Perspectief rekening met een fasering (groeimodel).



Huidige voorzieningen in de Kogerveldwijk.

4. De Kogerveldwijk in 2040

4.1 In relatie tot de omgevingswet

In 2040 heeft de Kogerveldwijk er circa 2.500 woningen bij en is de (leef)kwaliteit van de wijk sterk verbeterd. Bij de beschrijving van het Perspectief sluiten we aan bij de thema's uit de Omgevingsvisie: verstedelijking, economie, duurzaamheid, klimaatadaptatie, kansgelijkheid, gezondheid en veiligheid.

Verstedelijking: ruimtelijk raamwerk geeft structuur, ruimte en lucht aan de wijk

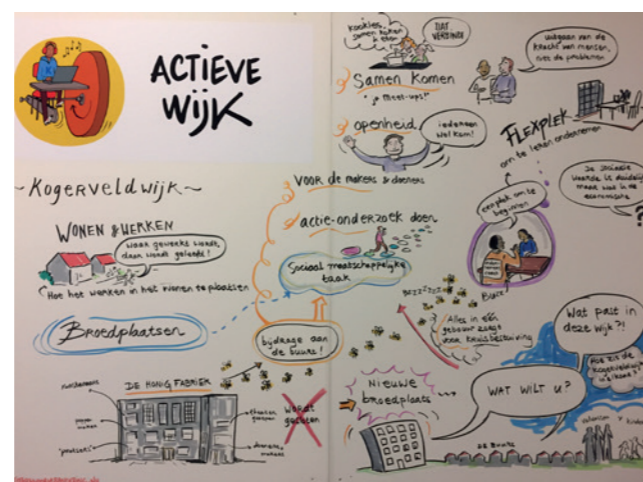
In 2040 is het voormalige sportpark Oostzijderveld ontwikkeld tot woonwijk met circa 700 woningen en zijn op het Kan Palen terrein en het gebied eromheen ongeveer 800 woningen gerealiseerd. In de Boerenjonkerbuurt zijn op locaties van oude bedrijventerreinen circa 600 woningen toegevoegd en in de Kogerveldbuurt heeft een kleinschalige verdichting plaatsgevonden met ongeveer 100 woningen. Al met al heeft de Kogerveldwijk er in 2040 zo'n 2.500 woningen bij in diverse categorieën. Deze toevoeging van woningen is vooral mogelijk geworden door het creëren van een ruimtelijk raamwerk in de wijk. Dit ruimtelijk raamwerk heeft niet alleen structuur, maar ook ruimte en lucht gegeven aan de wijk met perspectief op een verdere groei na 2040.

Het ruimtelijk raamwerk omvat ten westen van de as Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat heldere oost-west verbindingen met zichtlijnen naar de Zaan. De Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat, die een barrière in de wijk vormde, heeft een meer stedelijk karakter gekregen en kan op een aantal strategische plekken (onder andere bij de supermarkten) veilig worden overgestoken. De druk belaste rotonde bij de Paltrokstraat is aangepast naar een kruising met verkeerslichten die het verkeer beter aankan. De Prins Bernhardweg / A7 is afgewaardeerd tot stadslaan en ontsluit sportpark Hoornseveld en de woonwijken Peldersveld en Poelenburg.

Om de groei van het autoverkeer te temperen en het dichtslibben van het autonetwerk tegen te gaan, is er in een groot deel van de wijk parkeerregulering ingevoerd en zijn de minimum parkeernormen losgelaten met minder

parkeerplaatsen als gevolg. Deze ingrepen in het parkeren zijn alleen mogelijk door de kwaliteit van de verbindingen met de fiets en met het openbaar vervoer te verbeteren. Het fietsnetwerk is sterk verbeterd met snellere oversteken en nieuwe verbindingen zoals tussen de Kogerveldbuurt en het sportpark Hoornseveld dat nu veel intensiever wordt benut. Ook zijn er voldoende fietsstallingen bij het station en de Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) bushaltes. De treinfrequentie is verhoogd naar drie keer per uur en de HOV busverbinding gaat over een vrije busbaan op de Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat.

Het station heeft een flinke opknappbeurt gehad en vormt een aantrekkelijke ontmoetingsplaats voor de wijk. Die ontmoetingsfunctie is sowieso door de hele wijk heen verbeterd, onder andere door de openbare ruimte op te knappen. Het groen in de wijk (vooral in de Kogerveldbuurt) is veel beter toegankelijk gemaakt voor sport, spel en beweging. Ook sportterreinen zijn op bepaalde tijden openbaar toegankelijk.



Opbrengst uit de workshop 'Actieve Wijk' tijdens de MAAK. weken.

Economie: behoud en uitbreiding van kleinschalige bedrijvigheid

In 2040 is er geen sprake meer van leegstand van bedrijventerreinen en gebouwen. De grotere zwaardere milieucategorie bedrijven die nog prima functioneren en een meerwaarde voor de stad hebben, zitten nog steeds op hun plek. Wel zijn ze zich ervan bewust dat hun omgeving verandert, wat op langere termijn kan leiden tot nieuwe inzichten en het zoeken van betere locaties in de stad. De sleetse bedrijvigheid is herontwikkeld naar woningen en voorzieningen. De kleinschalige bedrijvigheid is behouden en uitgebreid o.a. met ZZP-ers en kantoorbedrijfspanden al dan niet gecombineerd met wonen. Flexibiliteit is hierbij het sleutelwoord. Onder de hoogspanningsleidingen tussen Zaan en de Dr. H.G. Scholtenstraat is nieuwe bedrijvigheid toegevoegd met meer kwaliteit. Hierbij kan ook gedacht worden aan kantoren. De ligging nabij het station biedt hiervoor zeker potentie, ook in combinatie met horeca. Het Zilver schoonplein en de omgeving Aldi/ Lidl hebben een kwaliteitsslag gemaakt met toevoeging van kleine winkeltjes met hoogwaardige producten voor specifieke doelgroepen.

Duurzaamheid: de Kogerveldwijk is klimaatneutraal

Het energieperspectief is: klimaatneutraal. Het energiegebruik in de hele Kogerveldwijk levert in 2040 per saldo geen CO₂-uitstoot meer op. Daartoe wordt ten eerste de energievraag in de bestaande bouw drastisch verminderd (zo'n 33%). Voorts wordt de te gebruiken energie duurzaam opgewekt, zoveel mogelijk in het gebied zelf. Technische, financiële en juridische mogelijkheden zullen continu veranderen, daarom is nu niet te bepalen hoe precies we dit allemaal gaan bereiken. Toch moeten we wél beginnen, met de mogelijkheden waarover we nu beschikken; niets doen is geen optie. Het Perspectief wordt ingevuld langs de volgende lijnen:

1. Bestaande gebouwen (woningen, bedrijfsgebouwen) zijn energiezuiniger en voorzien van duurzame energie;
2. De duurzame energie die nodig is in de Kogerveldwijk, wordt in de Kogerveldwijk zelf opgewekt;
3. De nieuwbouw in relatie tot de bestaande bouw-energieleverend;
4. Innovatieve ondergrondse infrastructuur;
5. Duurzame mobiliteit: focus op het gebruik van de fiets, het openbaar vervoer en elektrische auto's.

In het kort: de huidige woningvoorraad is verbeterd, nieuwe woningen zijn klimaatbestendig gebouwd. Nieuwbouw is gasloos, verbruikt zeer weinig energie en wekt zelf energie op (de vakterm hiervoor is: "nieuwbouw heeft een hele lage Energie Prestatie Coëfficiënt"). Ook is de ambitie van een warmtenet deels verwezenlijkt.



Opbrengst uit de workshop 'Mooie Mix Klimaat' tijdens de MAAK. weken.

Klimaatadaptatie: maatregelen tegen wateroverlast en hittestress

Omdat we in Kogerveldwijk kiezen voor een gemengd stedelijk milieu benoemen we alle drie de varianten voor klimaatadaptatie:

1. Laagbouw: tuinen vormen een groot deel van het stedelijk groen, dus is er hoog ingezet op het stimuleren van bewoners om water te bergen, hun huizen te beschermen, schaduwplekken in tuinen te creëren en minimaal te verhard. Waar er weinig ruimte is voor grootschalig groen in de openbare ruimte zetten we meer in op groene daken en gevels;
2. Middelbouw: bewoners met woningen op de begane grond zijn doordrongen van het belang om zoveel mogelijk tegels uit hun tuinen te halen, het huis te beschermen en geen installaties meer te plaatsen op de begane grond. Nieuwe gebouwen worden ontworpen om hittestress tegen te gaan en schaduwplekken in de buurt te creëren. Er wordt ingezet op groen en water in de buurt voor verkoeling, met veel groene daken en gevels. Parkeerplekken voor bewoners zijn slechts minimaal verhard;
3. Hoogbouw: de openbare ruimte wordt gebruikt voor parken en andere schaduwrijke verblijfplekken. Er is hoog ingezet op grootschalig groen en water in de buurt voor verkoeling, verblijf en waterberging. Installaties in flatgebouwen staan niet meer op de begane grond of in kelders. Bij centrale parkeergarages van flatgebouwen is extra ruimte gecreëerd voor waterberging om ze te beschermen tegen overstrooming. In het ontwerp van hoge gebouwen is goed nagedacht over het windversterkend effect van "canyons" tussen de gebouwen.

En meer in het algemeen:

- Er is zoveel mogelijk ingezet op natuur in de wijk, de klimaatadaptatie is aangepakt door toevoegen van groen en water in de wijk, waardoor de leefkwaliteit in de Kogerveldwijk is verbeterd.
- Alle daken en gevels die in aanmerking komen voor een tweede functie worden benut: overal in de wijk vinden

- we groene daken/gevels, waterdaken, zonnepanelen of verblijfs- en recreatieplekken op de daken. Dat leidt tot voordelige combinaties: zo geven zonnepanelen op groene daken een beter rendement door de verkoelende werking van het groen.
- Bij nieuwbouw is voorkomen dat water de gevels bereikt, de begane grond is waterbestendig gemaakt;
- Water wordt zoveel mogelijk afgevoerd richting oppervlaktewater of plekken waar het geen overlast veroorzaakt;
- Waterknelpunten in de wijk zijn opgelost (bijvoorbeeld bij tunnel onder het spoor);
- De sloot aan de zuidkant van de Kogerveldbuurt is een groen en waterrijk gebied gebleven en is doorgetrokken richting Zaan en Jagersplas;
- Met innovatieve oplossingen zorgen we voor zoetwateropslag tijdens natte perioden om droogte in lange perioden zonder regenval te vermijden. Sloten die waren gedempt zijn ontgraven en functioneren weer.
- In de Kogerveldwijk is aandacht besteed aan de problematiek rond hittestress. Er zijn plekken gecreëerd waar mensen naar toe kunnen voor verkoeling, aan het water dan wel ontmoetingsplekken in de schaduw in de openbare ruimte. Bij de bouw is rekening gehouden met zonwering, verkoeling en waterberging door zo min mogelijk verharding van de openbare ruimte toepassen van speciale materialen, kleuren en geometrie van gebouwen. Er is zoveel mogelijk schaduwrijk groen voor een gezond leefklimaat (koele verblijfsplekken, verbeterde luchtkwaliteit, warmte reductie, etc.) gecreëerd met veel klimaatbestendige bomen. Bestaande groen plekken en speeltuinen hebben een dubbele functie gekregen en dienen als verkoelingsplekken.

versterken van de kansen: goede scholen, buurtcentra en andere ontmoetingslocaties, gezondheidsvoorzieningen in de nabijheid, en dergelijke. Met gerichte programma's is verder gewerkt aan het versterken van de kanselijkheid, bijvoorbeeld met een campagne gericht op gezond leven, ondersteuning voor startende ondernemers, of het gezamenlijk werken aan de inrichting van de openbare ruimte in de eigen buurt.

Geen kloof tussen de buurten

Op veel plaatsen in de wijk werd gebouwd aan nieuwe woningen en voorzieningen, maar aanvankelijk gebeurde er weinig in de Kogerveldbuurt. Dat had kunnen leiden tot een groeiende kloof met dynamische buurten als Hofwijk, het Oostzijderveld en de Boerejonkerbuurt. Maar die kloof is niet ontstaan. De gemeente heeft veel geïnvesteerd in de buitenruimte van de Kogerveldbuurt, in het groen en het water in de buurt.



Opbrengst uit de workshop 'Kleurrijk Ontmoeten' tijdens de MAAK-weken.

De kansen in de Kogerveldwijk zijn minder ongelijk geworden

Het toevoegen van woningen en voorzieningen, de ingrepen in de openbare ruimte en de verbinding tussen buurten hebben ertoe bijgedragen dat de ongelijkheid in de wijk is afgenomen, zowel tussen mensen als tussen buurten. Ten eerste door een verstandige samenstelling te kiezen van de woningtypes: in alle buurten moet een mengeling ontstaan van duurdere en goedkopere woningen, van jongere en oudere bewoners, grote en kleine huishoudens, enzovoort. Er is ook voldoende ruimte gegeven aan werk en ondernemerschap in de wijk, om te zorgen voor meer werkgelegenheid en de afname van de arbeidsparticipatie te stoppen. De menging van wonen, sociale en economische activiteiten draagt bij aan de levendigheid en zorgt ervoor dat nieuwe kansen ontstaan voor bewoners, of ze nu al wonen in de wijk of zich net komen vestigen.

De groei en de kwaliteitsverbetering in de maatschappelijke voorzieningen dragen ook bij aan het

De veiligheid en gezondheid van de bewoners in de Kogerveldwijk is verbeterd

In 2040 kunnen we vaststellen dat drie grote bewegingen een belangrijke verbetering teweeg hebben gebracht in de gezondheidssituatie van de mensen in de Kogerveldwijk.

- Ten eerste is de kwaliteit van de leefomgeving in alle delen van de wijk beter geworden. Om te beginnen de geluidsoverlast en de luchtkwaliteit, die altijd een serieus aandachtspunt zijn geweest in de Kogerveldwijk. Verkeersmaatregelen hebben de hinder sterk beperkt. Denk aan het verlagen van de maximum snelheid op de A8 naar 80 km per uur en het ondertunnelen van de A8. De opkomst van het elektrisch vervoer en de snelle verbindingen van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV). Ook het afwaarderen van het wegennet in en rond de wijk en de investeringen in een goed netwerk van fietsverbindingen hebben gewerkt: de luchtkwaliteit is sterk verbeterd en de geluidsoverlast beperkt;
- Ook de kwaliteit van de bodem is in 2040 veel beter. Enkele bedrijven in Hofwijk en de Boerejonkerbuurt

- hebben hun activiteiten verplaatst naar een andere locatie. Dat bood de gelegenheid om een al lang aanwezige vervuiling van de bodem (bijvoorbeeld onder het terrein van Kan Palen) aan te pakken en alle gezondheidsrisico's daarvan weg te nemen.
- De nieuwe inrichting van de wijk zorgde voor straten waarin het beter wonen is, met meer sociaal contact tussen de bewoners, betere – en vooral veilige verbindingen voor fietsers en ouderen, meer groen, mooie plekken langs de Zaan waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Verbindingen die mensen niet wilden gebruiken omdat ze onveilig voelden zijn opgeknapt, de sociale- en de verkeersveiligheid is verbeterd. De sportvelden van sportpark Hoornseveld zijn beter bereikbaar en opengesteld voor alle buurtbewoners, wat mensen ertoe aanzet om naar buiten te gaan, elkaar te ontmoeten, te bewegen en te sporten.
- De bouw van veel nieuwe woningen, ook voor groepen met specifieke behoeften zoals ouderen maakt dat mensen een wooncarrière kunnen maken in de wijk. Ook dat versterkt de sociale samenhang en draagt ertoe bij dat mensen langer gezond kunnen blijven wonen in de Kogerveldwijk.
- De bewoners van de wijk nemen veel meer initiatieven om gezond samen te leven. Ze worden daarbij ondersteund door ondernemers uit de wijk, het verenigingsleven, sociale instellingen en de gemeente. Dat is mogelijk geworden doordat allerlei vormen van zorg, ondersteuning en persoonlijke dienstverlening zijn geclusterd rond een 'zorgplein'.



Opbrengst uit de workshop 'Gezond van lijf en geest' tijdens de MAAK-weken.

4.2 Gezonde buitenruimte en duurzame wijkeconomie brengen verbinding

Op basis van de analyse van de Kogerveldwijk, de geschetste woningbouwopgave en het daarbij benodigde mobiliteitsbeeld en gezien de diverse uitgangspunten uit de Omgevingsvisie zien we twee maatschappelijke speerpunten die verbinding en verbetering brengen en daarmee de beweging richting het Perspectief in gang zetten: een gezonde buitenruimte en een diverse, duurzame wijkeconomie.

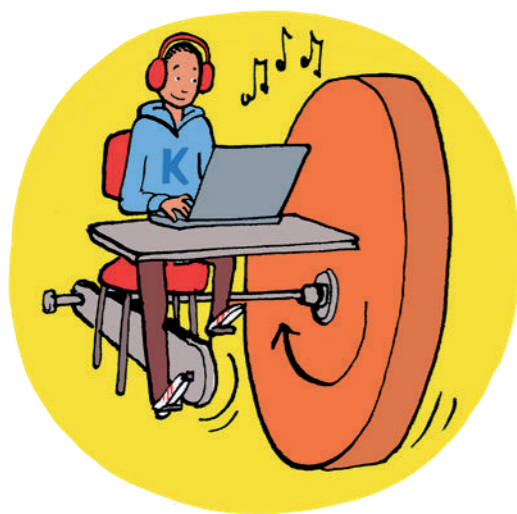


Gezonde buitenruimte

- Te beginnen met (ook sociaal) duurzame vervoermogelijkheden als trein en fiets. Technische innovaties goed volgen en zo mogelijk (laten) toepassen, investeren in toegankelijkheid van station en omgeving en verbinding binnen en buiten de wijk en richting de Zaan.
- Slim nadenken over de mogelijkheden van verdichting en mobiliteit in relatie tot de kwaliteit van de openbare ruimte (ontmoeting, beweging, milieu). Investeren in 'trage' en duurzame mobiliteit en groene en duurzame woningbouw. Hiermee de onderlinge verbindingen tussen de buurten versterken, de relatie met de Zaan en de verbinding naar 'buiten'.
- De Kogerveldwijk zien als het laboratorium voor (sociale) duurzaamheid. Wellicht juist helemaal vanuit de openbare ruimte, ruimte bieden voor duurzame interventies, ten behoeve van milieu, energie en klimaatadaptatie. Blauwe kwaliteit terugbrengen, inclusief de oevers.

Diverse, duurzame wijkeconomie

- Inzet op uitplaatsen industrie en eventueel saneren gronden, dan wel samengaan van wonen en werken (broedplaatsen). Investeren in innovatief techniek- en zorgonderwijs, liefst met campus. Investeren in combi wonen en werken en alternatieve woon- (en werk-) vormen Hofwijk. Samenwerking onderwijs, zorg (ZMC), techniek (bedrijvigheid en onderwijs).
- Impuls geven aan Kogerveldbuurt: duurzaam wijkondernemerschap. Investeren in plinten, ook voor de levendigheid. Investeren in (laag tot midden geschoold) werk en in ondernemerschap. Investeren in energiemaatregelen. Dat is goed voor het milieu en goed voor de bewoners die minder stookkosten onmiddellijk merken in hun portemonnee.
- Start al bij de basisschool: wat willen en kunnen de kinderen (straks) in hun wijk doen? Bevorderen talentontwikkeling en ondernemerschap. Met de (groot)ouders en de wijk. Wellicht in relatie tot middelbaar/ beroepsonderwijs en sportvelden door het beheer en onderhoud in handen te geven van ondernemers uit de wijk.



5. Aanjagers van het Perspectief

Hoe zorgen wij ervoor dat de hiervoor geschetste perspectieven ook daadwerkelijk worden gerealiseerd? We willen hier niet vooruitlopen op de Strategie voor de Kogerveldwijk, die in 2019 zal worden opgesteld door alle belanghebbenden samen. Maar we kunnen al wel analyseren wat de aanjagers van het Perspectief zijn, welke ingrepen en acties cruciaal zijn om ontwikkelingen op gang te brengen.

5.1 Knooppunt station Zaandam Kogerveld heeft cruciale rol

Er komen in de komende periode meer woningen bij in en om de Kogerveldwijk. Het toevoegen van woningen kan niet gepaard gaan met een ongebreidelde toename van het aantal auto's. Wil de Kogerveldwijk bereikbaar blijven, dan moet het mobiliteitsbeeld veranderen.

Het station en omgeving kunnen daarin een cruciale rol vervullen. Het stationsgebied is dé centrale plek in de Kogerveldwijk, maar de bereikbaarheid te voet en per fiets kan beter en de treinfrequentie is beperkt. Daarnaast is het station(sgebied) geen aantrekkelijk verblijfsgebied, het heeft geen uitstraling en er is weinig te beleven. Hoe kan de Kogerveldwijk bereikbaar worden gehouden en wat moet er veranderen aan het station en het gebied eromheen, zodat mensen daar vaker gebruik van maken, er graag verblijven en elkaar daar ontmoeten?

Het stationsgebied kent zoals gezegd twee primaire opgaven: het moet meer smool krijgen en er moeten meer treinen gaan rijden. Als er meer treinen gaan rijden, is er ook een goede aanleiding om het station aan te pakken. De NS laat alleen meer treinen rijden als er meer reizigers (lees bewoners) zijn. En een goede conditie om meer woningen en dus bewoners toe te voegen, is een goede treinverbinding met een hogere frequentie. Deze patstelling moet doorbroken worden. Hiertoe kan Zaanstad op de eerste plaats optrekken met andere gemeenten langs de spoorlijn die woningbouwplannen hebben, zoals Purmerend en Hoorn. Door als regio het gesprek aan te gaan met de NS (de vervoerder) en ProRail (beheerder van spoor en station) ontstaan naar verwachting mogelijkheden om stappen te zetten. Bij dit verleidingsoffensief betrekken we ook partners uit het onderwijsveld, openbare ruimte, wonen en woningcorporaties, ZMC en zorg, Rijkswaterstaat, provincie NH en lokale ondernemers. Een en ander begint

met het schetsen van droombeelden/scenario's over station Zaandam Kogerveld en omgeving als kloppend hart van de Kogerveldwijk.



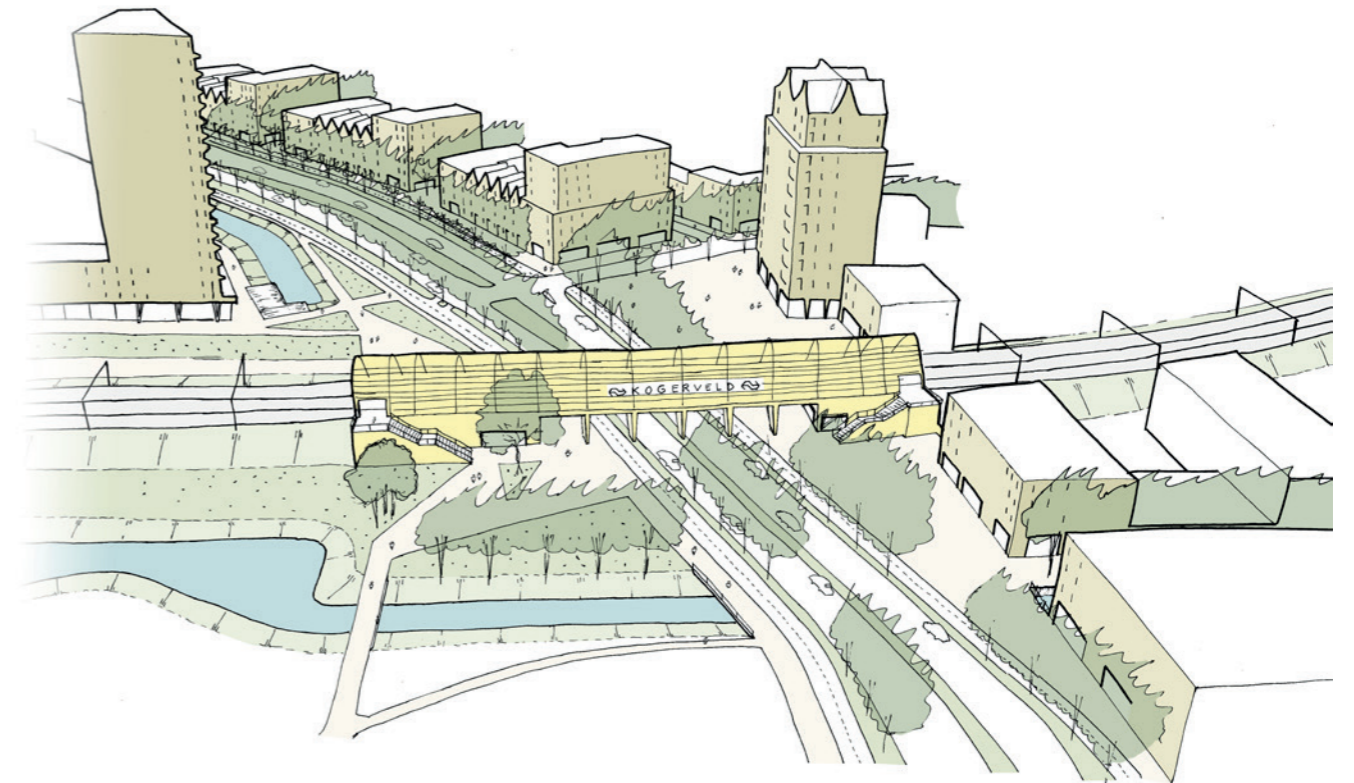
Stationsomgeving.

Het station is verder de spil in andere vervoersnetwerken, zoals die van de voetganger, de fiets, de bus, maar in de toekomst wellicht ook van light rail en andere, minder traditionele, vervoersconcepten. Deze netwerken komen allemaal bijeen nabij het station of vertakken zich van daaruit verder de wijk in. Naarmate het aantal woningen toeneemt, neemt ook de urgentie toe om een kwaliteitssprong te maken in langzaam verkeer en openbaar vervoer. Sterker nog, dit is een harde randvoorwaarde om verder te kunnen verdichten. Een goed functionerend station kan de motor worden van de gewenste ontwikkeling.

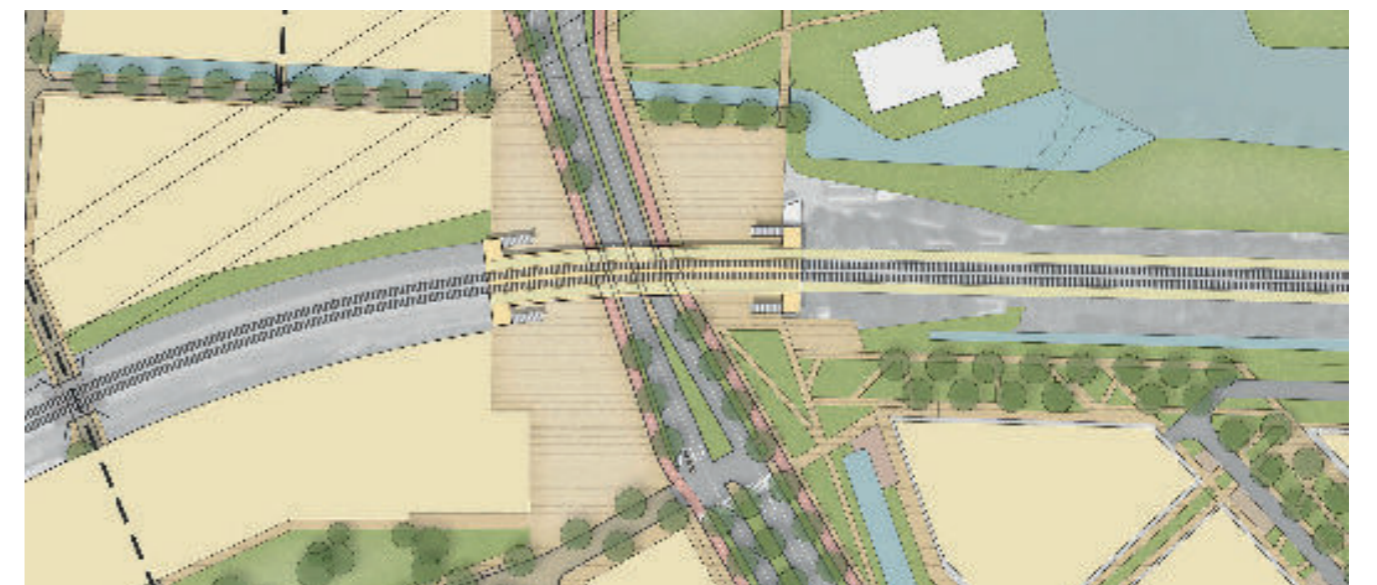
De dichtheid rond het station is nu ronduit laag en de toegankelijkheid van het station is beperkt. Zeker vanuit het westen zijn de routes naar het station van slechte kwaliteit. De krap bemeten doorgang onder het spoor in combinatie met de beperkte hoogte van de spoorbaan maakt de kruising van spoorweg met de Heijermansstraat tot een ontoegankelijke stationsruimte.

In dit Perspectief bepleiten we een integrale vernieuwing van station en doorgang tot een volwaardig viaductstation waarbij het station van alle zijden goed bereikbaar is. Door de doorgang onder het spoor te verbreden ontstaat de ruimte voor comfortabele wandel- en fietspaden aan weerszijden van de weg en kan er ook ruimte worden gevonden voor een stedelijk OV-systeem.

De nieuw te ontwikkelen bebouwing aan de westzijde van het station begrenst de stationsruimte, markeert de toegang tot Hofwijk en biedt ruimte aan wonen en voorzieningen. Samen met de aanstaande toren in Oostzijderveld ontstaat een dicht bebouwd knooppunt dat vanuit de stad en de regio uitstekend bereikbaar is.



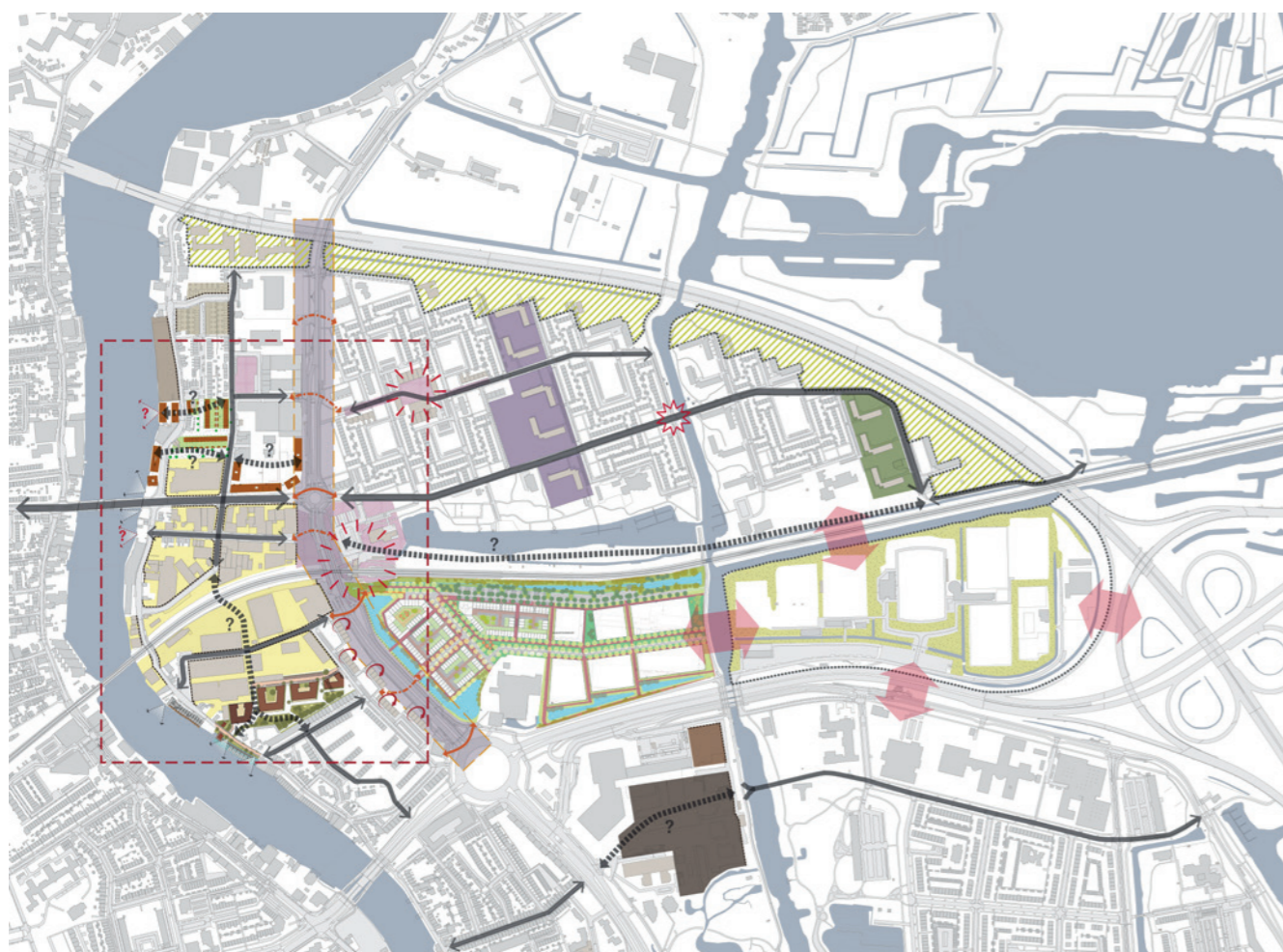
Ruimtelijke impressie van het stationsgebied.



Raamwerk stationsgebied.

5.2 Verbeter het netwerk van verbindingen

Een basisvoorwaarde voor de verdichting en vernieuwing van de Kogerveldwijk is het verbeteren van de verbindingen tussen de buurten en met de rest van de stad. Voorzieningen zijn dan voor alle bewoners beter bereikbaar en het sociaal isolement in verschillende buurten kan worden doorbroken. Concreet gaat het om zaken als goed gelegen en bereikbare (basis) scholen, gezondheidsvoorzieningen, winkels en werkplaatsen. Het aanleggen van directe wandel- en fietsroutes en het verbeteren van de oversteekmogelijkheden van de doorgaande wegen zijn daarvoor noodzakelijk. Door te investeren in betere verbindingen zullen de bewoners de bestaande en nieuwe voorzieningen gemakkelijker bezoeken. Dat vergroot het draagvlak voor de voorzieningen, waarbij het helpt dat er vele nieuwe bewoners bijkomen. In de Analyse Kogerveldwijk uit de zomer van 2017 is dit al in de opgavekaart aangestipt, zie onderstaande figuur.



Opgavenkaart uit analysefase.

In het Perspectief hebben we de ambities om betere verbindingen te maken vertaald in een concreet voorstel. Om de scheidende werking van de Gouw, het spoor en de brede autowegen te verminderen stellen we de aanleg voor van de volgende nieuwe routes:

· **Fietsroute tussen station Zaandam Kogerveld en de Jagersplas.**

Deze route loopt parallel aan het spoor door de zuidrand van de Kogerveldbuurt. Hij verbindt op een directe manier de omgeving van station Zaandam Kogerveld en de Gouw met het buitengebied. Het is daarmee een van de landschappelijke routes die zowel lokaal als op stedelijk niveau bijdraagt aan een kwaliteitsvol recreatief netwerk.

· **Fietsbrug tussen Oostzijderveld en sportpark Hoornseveld.**

Deze brug slecht de scheiding tussen de gebieden aan weerszijden van de Gouw. In plaats van de huidige steile voetgangersbrug voorzien we een comfortabele fietsverbinding die de twee gebieden verbindt. Voor de bereikbaarheid van de nieuwe sportcomplexen op sportpark Hoornseveld vanuit de omliggende buurten is dat een belangrijke voorwaarde.

· **Auto- en fietsontsluiting sportcomplex Hoornseveld**

Het sportcomplex moet per auto goed ontsloten worden vanaf de af te waardenen Prins Bernhardweg met een nieuwe aansluiting. Daarnaast moet het sportcomplex goed verankerd zijn in een stelsel van fietsroutes van en naar de omliggende buurten.

· **Extra interne route tussen Hofwijk, Kan Palen en Boerejonkerbuurt.**

Deze gebieden zijn onderling nauwelijks verbonden, anders dan via de krappe Oostzijde of de drukke Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat. Een extra verbinding voor langzaam verkeer tussen Hofwijk en de Paltrokstraat vergroot de fijnmazigheid van het gebied. Deze verbinding koppelt Hofwijk via de Cornelis van Uitgeeststraat met de Boerejonkerbuurt. De spoorbarrière wordt geslecht met een extra tunneltje. Dankzij deze extra route worden de nieuw te ontwikkelen bouwplannen op de diverse verlaten bedrijfskavels aaneen gesmeed tot een volwaardig woon- en werkgebied.

· **Twee extra routes tussen Kogerveldbuurt en Boerejonkerbuurt.**

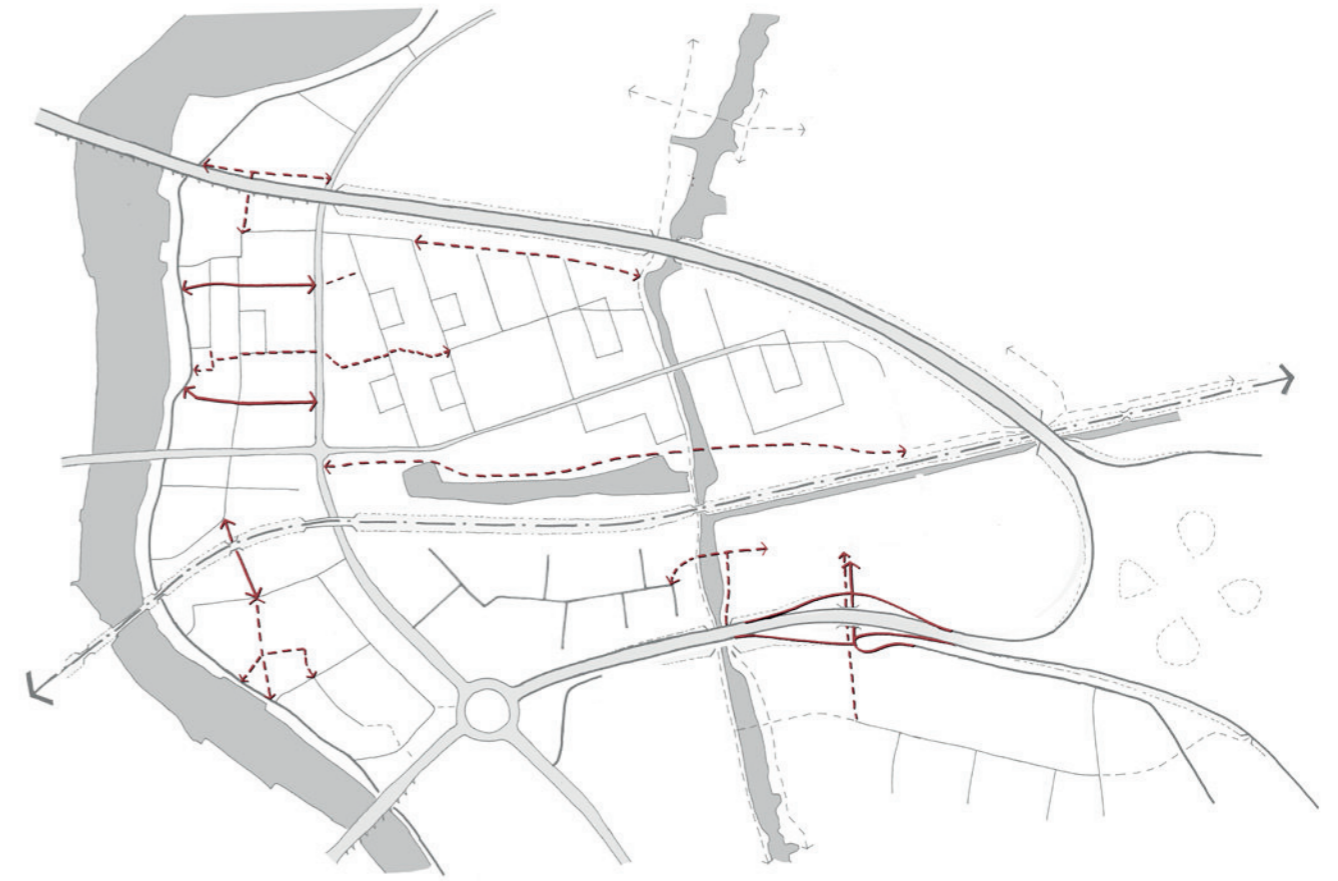
De Dr. H.G. Scholtenstraat is een hinderlijke barrière tussen de Kogerveldbuurt en de Boerejonkerbuurt. Zeker sinds er twee supermarkten zijn gelegen in de Boerejonkerbuurt wordt een goede verbinding gemist. We stellen voor om twee nieuwe routes te ontwikkelen tussen beide wijken die uiteindelijk tot aan de Zaan reiken. Deze routes sluiten aan op zowel de interne structuur van de Kogerveldbuurt als die van de Boerejonkerbuurt. Onderdeel van de routes zijn twee veilige oversteken in de Dr. H.G. Scholtenstraat.

· **Behoud en versterking van de Gouw als recreatieve verbinding en ecologische verbindingzone.**

De Gouw is een belangrijke kwaliteit in het gebied. Het is een belangrijke ecologische verbindingzone en tevens een belangrijke recreatieve verbinding voor de pleziervaart en (langs de Gouw) voor de fiets. Deze recreatieve verbinding vanuit de Jagersplas naar het Veldpark en verder naar het Darwinpark en van daaruit naar het Vijfhoekpark zou versterkt kunnen worden, waarmee de mogelijkheid ontstaat van een grote recreatieve structuur in dit deel van de stad.



Locaties waar verbindingen verbeterd moeten worden.



Voorgestelde toevoegingen aan het ruimtelijk netwerk van de Kogerveldwijk.

5.3 We richten de hoofdwegen anders in

We willen de toekomstige Kogerveldwijk uitstekend bereikbaar maken. Het gaat erom deze hoofdwegen geschikt te maken voor het ontsluiten van nieuwe gebieden en gebouwen en tevens de oversteekbaarheid te vergroten. Dat vraagt om een andere inrichting van de Prins Bernhardweg, Heijermansstraat, Dr. H.G. Scholtenstraat en de Paltrokstraat.

Prins Bernhardweg

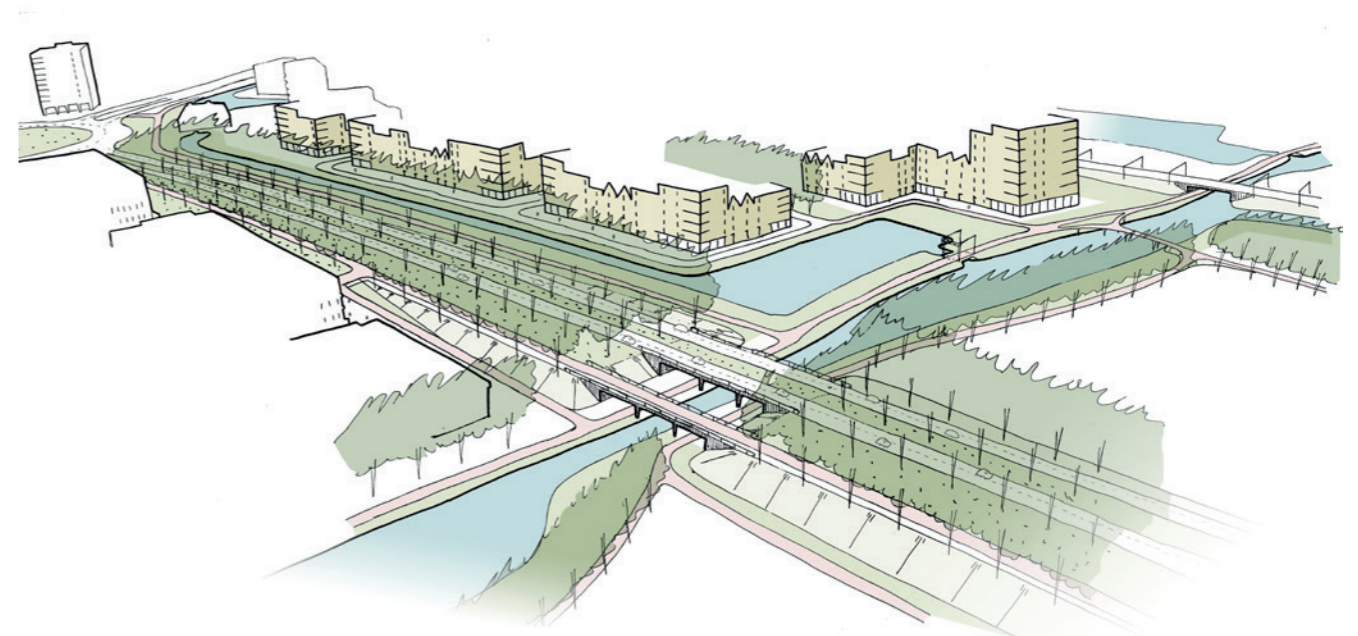
Het meest ingrijpend is de aanpassing van de Prins Bernhardweg. Van een snelweg wordt deze afgebouwd naar een stedelijke laan waar 50 of 70 kilometer per uur gereden mag worden. Deze afwaardering maakt het mogelijk een extra aansluiting op de Prins Bernhardweg te realiseren ter hoogte van de 'Zuiderzee'. Het betreft een ongelijkvloerse aansluiting die niet alleen aan de noordkant het sportcomplex ontsluit, maar ook aan de zuidkant Peldersveld en Poelenburg (via de Koningin Julianaweg). Het gedeelte tussen deze nieuwe kruising en het Prins Bernhardplein wordt opnieuw ingericht en voorzien van continue laanbeplanting. De hoeveelheid rijbanen wordt sterk gereduceerd door de parallel gelegen Koningin Julianaweg te schrappen.



Voorgesteld profiel Prins Bernhardweg



Foto huidige situatie Prins Bernhardweg



Ruimtelijke impressie aangepast profiel Prins Bernhardweg

Heijermansstraat en Dr. H.G. 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.

Met een nieuwe inrichting gaan deze twee straten beter functioneren in het verbinden van de omliggende buurten. We geven hieronder een schets van het nieuwe profiel dat de straten zouden kunnen krijgen.

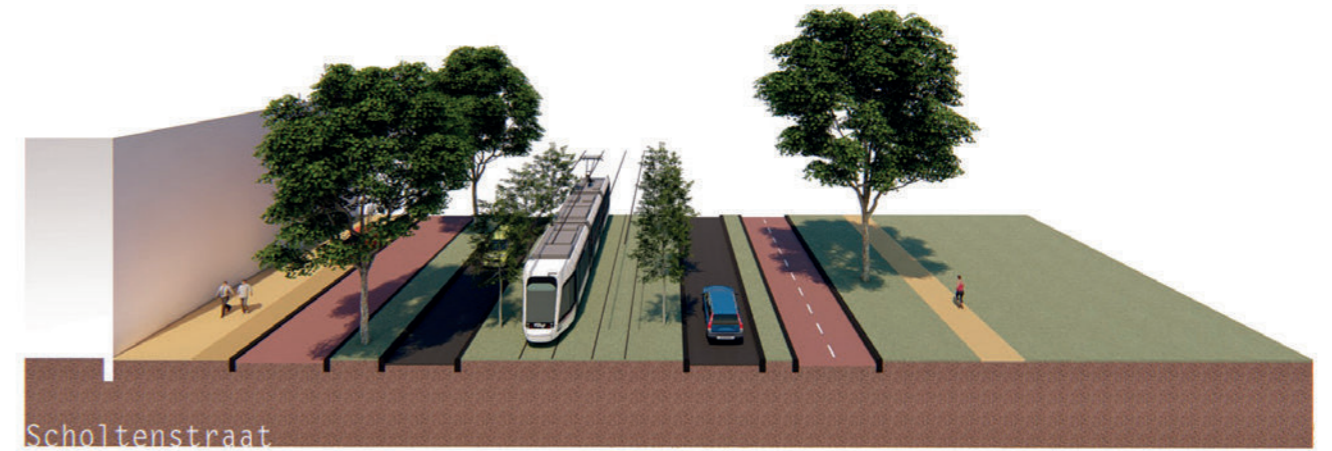
We voorzien een brede groene middenberm in de straten, die tevens ruimte biedt aan afslagstroken die Oostzijderveld, Hofwijk of de Boerejonkerbuurt kunnen ontsluiten. Hiermee bewaken we de continuïteit van het profiel en tegelijkertijd vereenvoudigt de middenberm het veilig oversteken van de straat. Aan de buitenzijden van de rijbaan voorzien we in bermen met continue laanbeplanting, tweerichting fietspaden en trottoirs. Langs de Boerejonkerbuurt valt het fietspad samen met een ventweg die hier de nieuwe bebouwing langs de straat zal ontsluiten. Ter hoogte van Hofwijk zullen op termijn de woningen aan de Heijermansstraat hun voordeur aan de straat hebben. De ontsluiting voor autoverkeer kan dan achterlangs het Hof van Zaenden worden geregeld. Dit nieuwe continue laanprofiel moet ook ruimte gaan bieden aan het stedelijke OV-systeem dat zo kan aansluiten op station Zaandam Kogerveld. De bestaande tunnel onder het spoor is voor dit nieuwe profiel te krap en zal bij de vernieuwing van het station moeten worden verruimd.



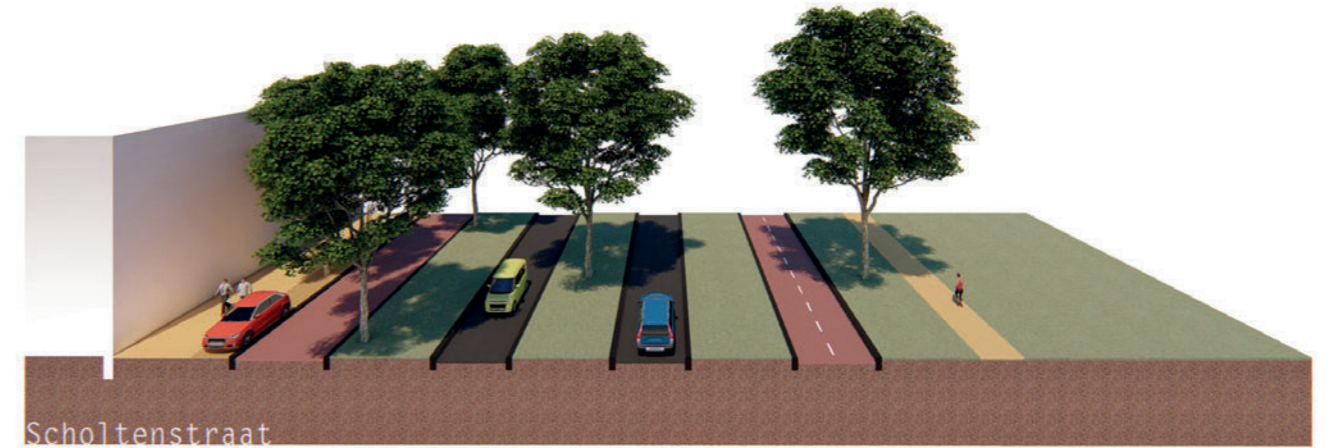
Foto huidige situatie Dr. H.G. Scholtenstraat



Foto huidige situatie Heijermansstraat



Ruimtelijke impressie profiel Dr. H.G. Scholtenstraat met eventuele HOV-verbinding



Ruimtelijke impressie aangepast profiel Dr. H.G. Scholtenstraat



Ruimtelijke impressie aangepast profiel Heijermansstraat



Ruimtelijke impressie aangepast profiel Heijermansstraat met light rail

Paltrokstraat

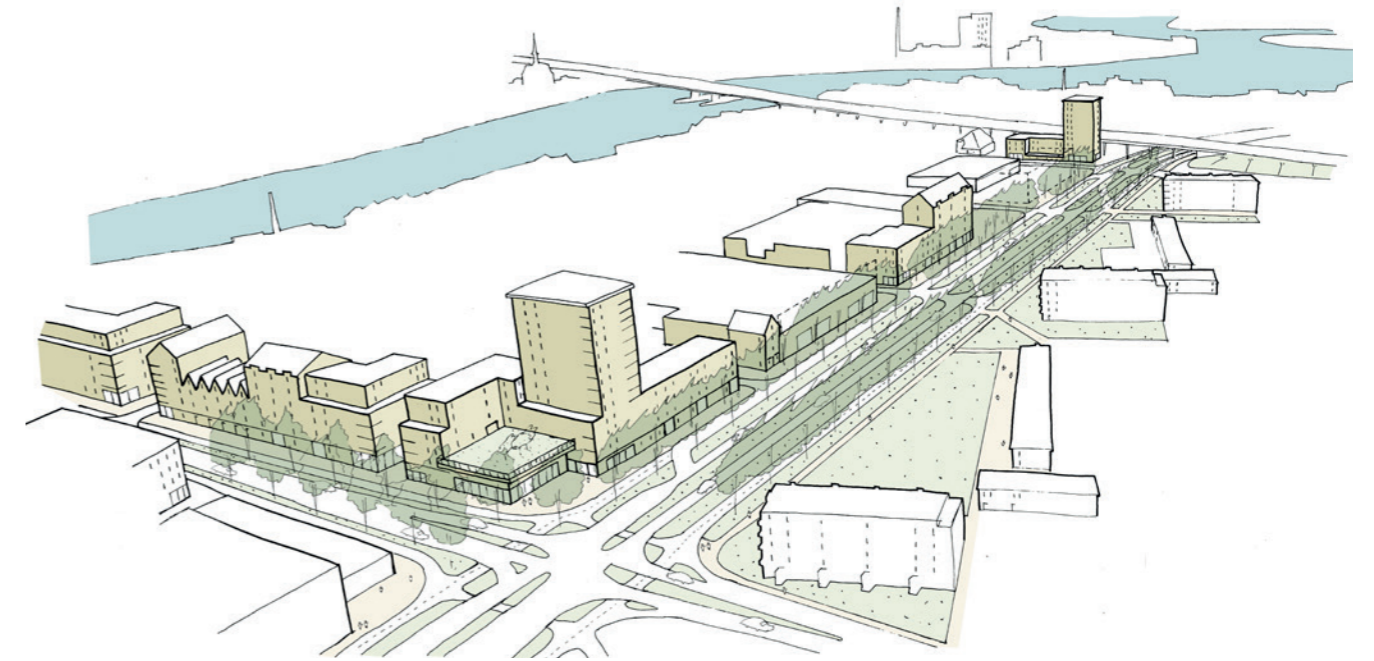
De Paltrokstraat is op dit moment ingericht op de industrie en bedrijven die aan weerszijden zijn gelegen en heeft geen ruimtelijke kwaliteit. Toch kan de straat ook geschikt worden gemaakt om aan te wonen. Daartoe stellen we een meer stedelijk profiel voor dat in karakteristiek verwant is aan de in het verlengde gelegen Leliestraat.



Ruimtelijke impressie aangepast profiel Paltrokstraat



Foto huidige situatie Paltrokstraat



Ruimtelijke impressie Dr. H.G. Scholtenstraat en Paltrokstraat met ontwikkelingen Boerejonkerbuurt

5.4 Basisschool, nieuw winkel centrum en horeca kunnen impuls geven

Basisschool Kogerveldwijk

Naarmate er meer woningen worden toegevoegd in de wijk wordt er meer gevraagd van het basisonderwijs. De bestaande basisschool in de Kogerveldbuurt is op dit moment niet volledig bezet en moet een stevige kwaliteitsimpuls krijgen, zowel qua gebouw als qua voorzieningen. De grote vraag is nu hoeveel locaties voor basisonderwijs in de toekomst nodig zullen zijn en waar die het beste kunnen worden gevestigd. Er zijn verschillende varianten, elk met hun eigen argumenten.

- Investeren in (het uitbouwen van) de huidige basisschool kent z'n grenzen, ook vanwege de fysieke nabijheid van de hoogspanningsmast. Maar een dergelijke impuls is wel een signaal, dat de gemeente nadrukkelijk wil investeren in de Kogerveldbuurt, die anders achterop dreigt te raken bij de andere buurten. Ook de relatie met het groen in de omgeving, de sportvelden en de Jagersplas zijn argumenten voor investeren op de huidige locatie.
- Het is ook denkbaar om te kiezen voor een nieuwe locatie in de Kogerveldbuurt, meer centraal gelegen maar met dezelfde directe relatie tot het groen, de sportvelden en de Jagersplas.
- De ontwikkeling van basisonderwijs in Oostzijderveld zou goed aansluiten op de nieuwbouw die daar de komende jaren gaat plaatsvinden. Het biedt ook de mogelijkheid tot verbinding met de andere buurten, waaronder de Kogerveldbuurt. Tegenargument is dat de ontwikkeling van Oostzijderveld toch al veel vaart heeft en we een mogelijke impuls aan de Kogerveldbuurt wegnemen.
- Wellicht is een combinatie mogelijk: versterken van de basisschool op de huidige locatie, en tegelijkertijd een dependance vestigen op een locatie meer aan de westkant van de buurt. Deze laatste kan wellicht worden gecombineerd met andere voorzieningen zoals zorg, dienstverlening of ondernemingen (Zilverschoonplein e.o.). Onderzocht moet worden of dit financieel haalbaar is. En ook realistisch in pedagogische zin.

Naast deze locaties aan de oostzijde van de Heijermansstraat – Dr. H.G. Scholtenstraat kan er ook gekeken worden naar Hofwijk en de Boerejonkerbuurt. Door ook in één van deze buurten een basisschool te ontwikkelen kunnen alle kinderen veilig naar school lopen en fietsen. Als locatie valt te denken aan de nieuwe noord-zuidroute door deze buurten.

Het spreekt voor zich dat deze en mogelijke andere varianten in goed overleg met onderwijsbesturen en anderen worden besproken. En ook worden afgewogen

met de omliggende wijken en de daar gevestigde scholen/schoolbesturen.

Nieuw winkelcentrum en horeca

De Kogerveldwijk heeft een plein met winkels, namelijk het Zilverschoonplein. Het functioneert matig en maakt geen onderdeel (meer) uit van de hoofdwinkelstructuur. Daarnaast heeft de Boerejonkerbuurt een Lidl en een Aldi die pal naast elkaar liggen. Vlak ten zuiden van de Kogerveldwijk is verder recent een Albert Heijn XL geopend. Met het toevoegen van woningen dient de vraag zich aan of en wanneer er voldoende draagvlak is om een volwaardig (nieuw?) winkelcentrum te ontwikkelen. En zo ja, waar en hoe?

Droombeeld: het Zilverschoonplein is opgeknapt en functioneel beter verbonden met de supermarkten in de Boerejonkerbuurt. De winkels van Lidl en Aldi zijn getransformeerd tot multifunctionele (winkel)centra, voor beleving, beweging en voeding. De parkeerplaatsen zijn 's avonds sportlocaties, met tribunes op en tegen de supermarkten aan.

Horeca komt nog weinig voor in de Kogerveldwijk. Met de hierboven omschreven schaa sprong qua winkels, maar ook met het zichtbaar maken van de Zaan ontstaan er volop mogelijkheden om de horeca en de daarmee gepaard gaande levendigheid en ontmoetingsfunctie in de Kogerveldwijk op een hoger plan te tillen.

Bedrijvigheid

Met name in de bebouwing tussen de Zaan en de Heijermansstraat – Dr. H.G. Scholtenstraat wordt ook ruimte voorzien voor werkplaatsen en commerciële ruimtes. De omvang en aard van de bedrijvigheid zal moeten passen in de ontwikkeling tot woongebied. Alleen in het gedeelte rond de Noordervaldeurstraat /-sloot blijft bedrijvigheid de voornaamste bestemming. Hier is een stevige kwaliteitsverbetering noodzakelijk in combinatie met een herinrichting van de openbare ruimte. De nabijheid van station Zaandam Kogerveld biedt hiertoe alle aanleiding.

6. Toekomstperspectief 2020-2030-2040-2050

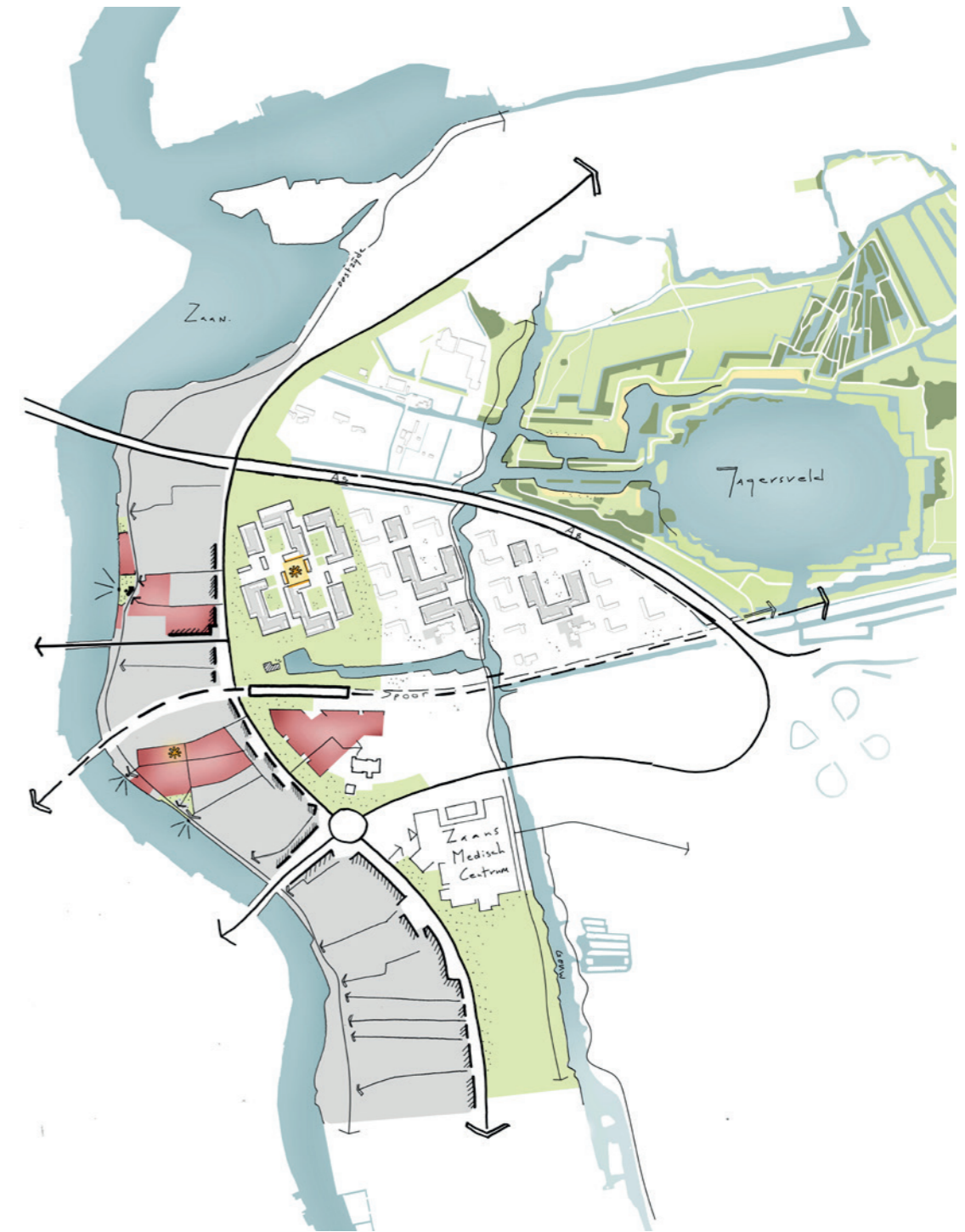
6.1 Ontwikkeling van het Perspectief in termijnen

Op basis van de beschreven reeks ontwikkelopgaven, de ambitie een meer hechte stadsstructuur te maken en het werken met twee stadsbeelden hebben we verkend wat het ruimtelijk Perspectief voor Kogerveldwijk meer concreet zou kunnen zijn. We hebben deze verkenning opgebouwd uit een aantal stappen met opgaven voor de korte termijn en die voor de middellange tot lange termijn. Hiermee wordt inzichtelijk hoe ingrepen en projecten die binnenkort worden uitgevoerd ook op lange termijn bijdragen aan de leefkwaliteit van Zaanstad.

Een reeks kaarten toont hoe deze ontwikkeling zich kan voltrekken.

2020

De bestaande stadsstructuur vormt in de eerste jaren de basis voor de ontwikkeling van de Kogerveldwijk. Binnen deze structuur wordt gewerkt aan de eerste bouwfasen van Oostzijderveld, mogelijke ontwikkeling op kavels van Kan Palen, Touwen, Holleman, Schoen, Hilco en Hellema.



Impressie van stadsstructuren 2020

2030

De stadsstructuur wordt aangepast aan en voorbereid op de verstedelijkingsopgave. De groene randen van de Kogerveldbuurt worden opgeknapt. Een nieuw verbindend wandel- en fietspadennet wordt aangelegd. De Paltrokstraat, Heijermansstraat, Dr. H.G. Scholtenstraat en Prins Bernhardweg worden heringericht. Bij deze herinrichting krijgt zo mogelijk ook een nieuw hoogwaardig OV-systeem een plek. Station Zaandam Kogerveld wordt grondig gemoderniseerd en krijgt een aansluiting op het nieuwe stedelijk OV-systeem. Nieuwe fietsbruggen over de

Gouw verbinden het Oostzijderveld en de Kogerveldwijkbuurt met sportpark Hoornseveld. Een nieuwe tunnel onder het spoor verbindt Hofwijk met de Boerejonkerbuurt. Nabij het nieuwe station, in de Boerejonkerbuurt, Hofwijk en in de Kogerveldbuurt worden nieuwe woningen en voorzieningen ontwikkeld, Oostzijderveld fase 2 is in ontwikkeling en sportcomplex Hoornseveld met het nieuwe zwembad is aangelegd. Ook is de vernieuwing van het bedrijventerrein rond de Noordvaldeursloot in gang gezet.

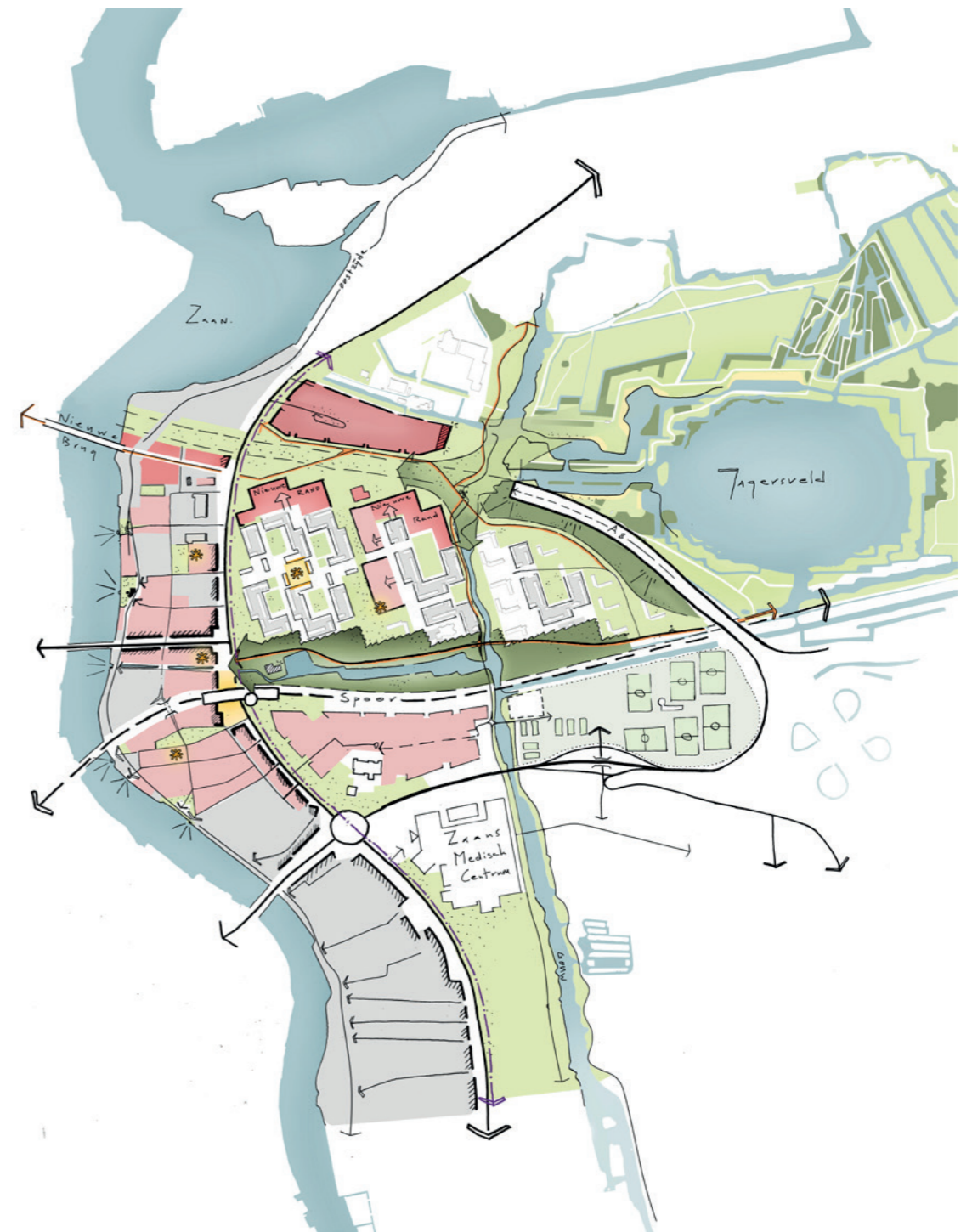


Impressie van stadsstructuren 2030

2040

De A8 is ondertunneld en ter plaatse van de oude brug over de Zaan is een nieuwe lokale brug gebouwd die Koog aan de Zaan verbindt met Kogerveldwijk. De vrijgekomen ruimte aan de noordzijde van de Kogerveldbuurt wordt benut om de buurt uit te breiden en aan een nieuwe rand van de wijk vorm te geven. Het dak van de A8-tunnel biedt kansen voor de aanleg van een parkruimte die het landschap rond de Jagersplas diep laat doordringen in de stad. Ten noorden van het A8-park kan een nieuwe stedelijke buurt worden ontwikkeld, aangesloten op het stedelijke OV-systeem. Deze ontwikkelingen zijn vanzelfsprekend allerminst zeker. Tegelijkertijd laat de

kaart zien dat er bij de ondertunneling van de A8 een enorme kwalitatieve winst is te behalen in dit stadsdeel. Van een wat geïsoleerd gelegen buurt wordt de Kogerveldbuurt een vitale schakel tussen stad en ommeland en ontstaan er prachtige condities voor wonen en stedelijke voorzieningen. Om dit wenkend Perspectief niet onmogelijk te maken, is het van belang dat geen van de bouwinitiatieven langs de A8 deze doorontwikkeling fysiek blokkeren. Sterker nog, alle bouwinitiatieven zouden moeten kunnen doorgroeien en bijdragen aan het getoonde stadsbeeld.



Impressie van stadsstructuren 2040

2050

Deze laatste fase is omgeven met nog grotere onzekerheden. Het toont de wijze waarop de stadstructuur zich langs de Zaan kan doorontwikkelen, mochten de grote industriële complexen niet langer gevestigd blijven aan de Zaan. Het is niet de inzet van dit gebiedsperspectief deze industrieën uit de stad te drijven -ze horen immers sterk bij de karakteristiek van de Zaanstreek en bieden waardevolle

werkgelegenheid, maar tegelijkertijd is de besluitvorming bij die bedrijven sterk internationaal georganiseerd en daarmee lokaal enigszins onvoorspelbaar. Daar speelt vanzelfsprekend ook het vraagstuk hoe de toenemende verstedelijking te verzoenen blijft met de milieucirkels die de industrie met zich meebrengt.



Impressie van stadsstructuren 2050

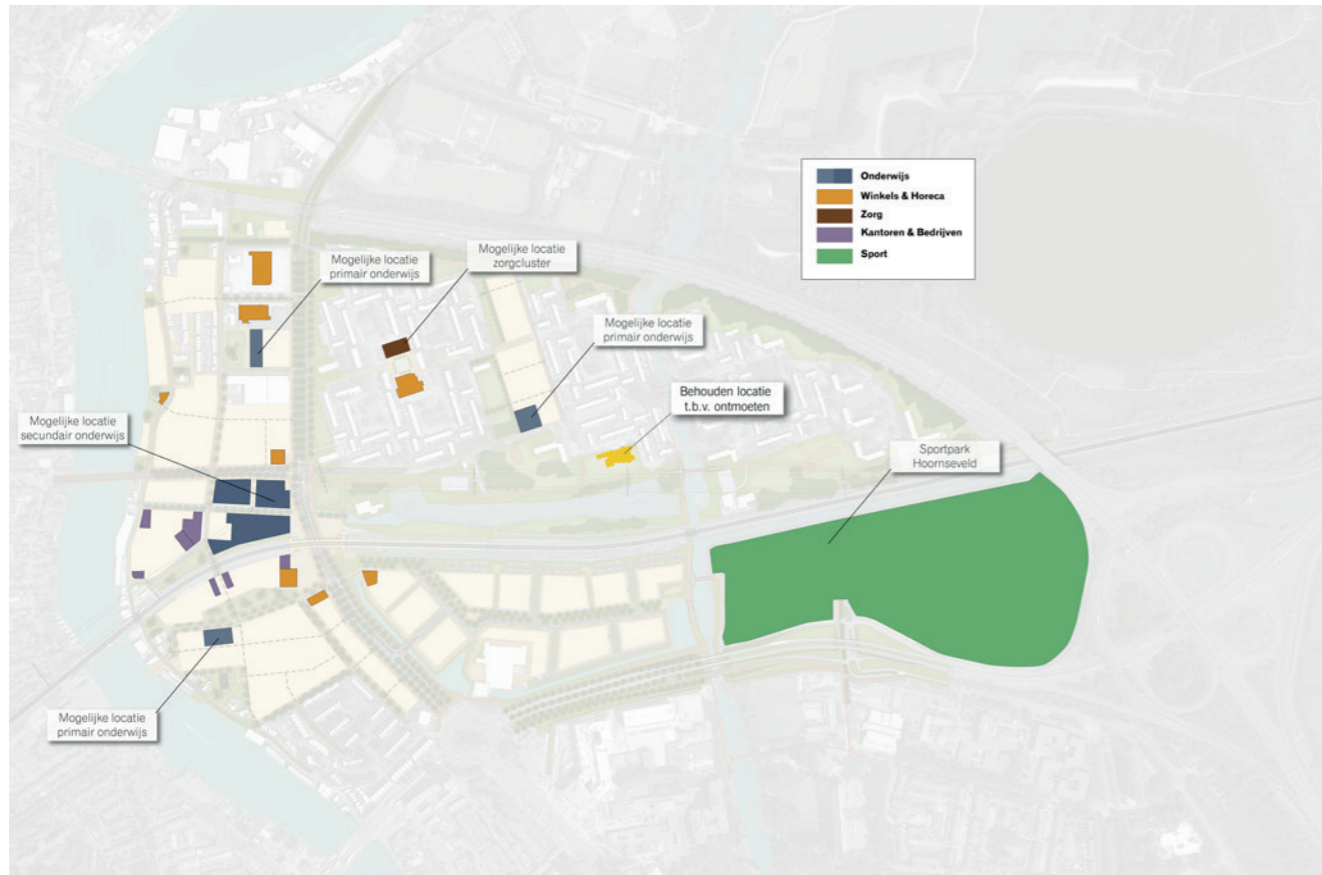
6.2 Synthese tot perspectiefkaart 2040

De kaart op de volgende pagina is een uitwerking van alle deelplannen en projecten voor zover nu bekend. Het geeft daarmee een samenhangend beeld van de beoogde structuur en inrichting van de Kogerveldwijk.

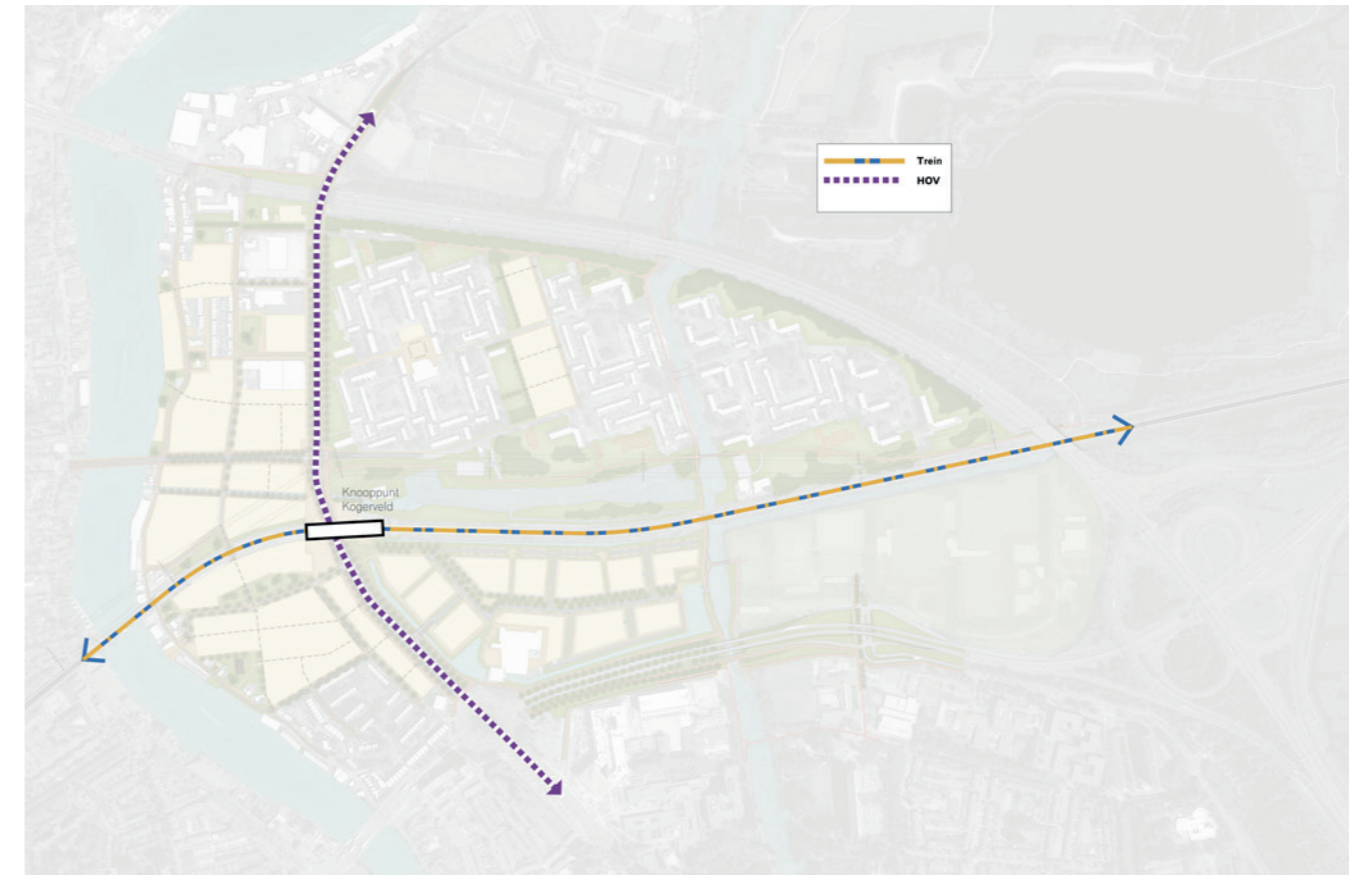
Op basis van proefverkavelingen en eerdere studies is een inschatting gemaakt van de hoeveelheid woningen die ontwikkeld kunnen worden. Het exacte aantal is sterk afhankelijk van marktontwikkelingen, de uiteindelijke woninggrootte en de mate waarin de parkeerdruk kan worden opgevangen. Voor deze berekening gaan we uit van gemiddeld 100m² bruto vloer oppervlak (bvo) per woning.

Alles bij elkaar zien we - met de nodige slagen om de arm - ruimte voor ongeveer 2.500 woningen.

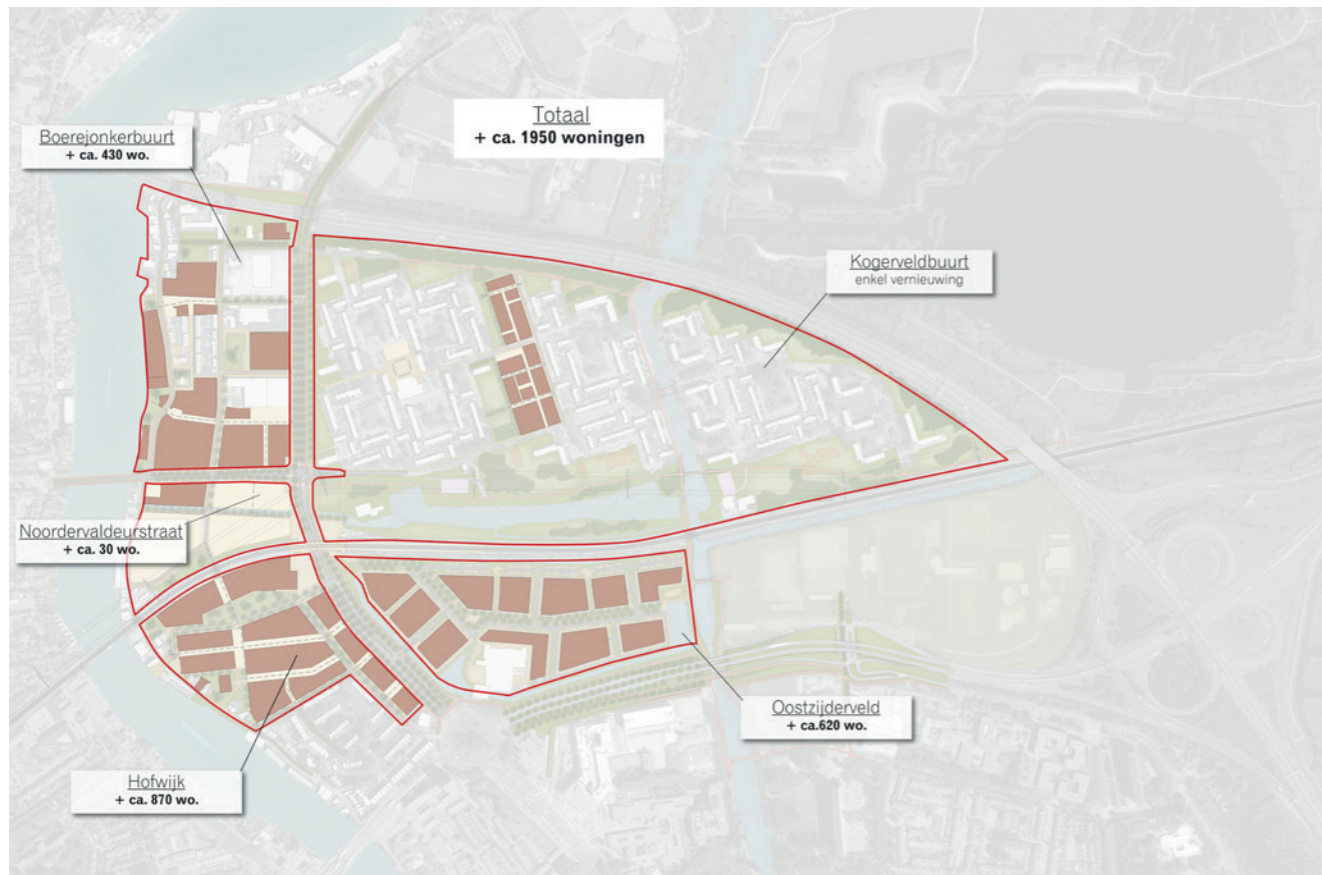




Programmakaart maatschappelijk en commercieel programma



Programmakaart OV-lijnen



Programmakaart wonen

7. Nadere ruimtelijke en programmatische verkenningen per buurt

Voor de diverse deelopgaven zijn er nadere ruimtelijke en programmatische verkenningen gedaan om deze ontwikkelingen vanuit het grotere perspectief te kunnen aansturen. Deze verkenningen hebben het karakter van een richtinggevende doorkijk naar de mogelijkheden op de diverse locaties en geven een beeld van de toekomstige kwaliteiten van het gebied.

Perspectief Hofwijk

Hofwijk ligt ingeklemd tussen brede straten en bedrijfskavels. Het is daarmee een zeer geïsoleerd gebied. De bebouwingsofzet is fraai gegroepeerd rond een groene centrale ruimte, maar staat langs de randen ongelukkig met zijn achterzijde naar de stad gekeerd. Hofwijk bestaat uit een menging van wonen en werken. De huidige woningvoorraad bestaat voor een belangrijk deel uit meerlaagse sociale woningbouw die een bepaalde mate van sleetsheid vertoont. Op termijn zullen deze complexen worden herontwikkeld. Wanneer dat het geval is biedt dit goede kansen Hofwijk beter op zijn directe omgeving te laten aansluiten. Bijvoorbeeld door het realiseren van bebouwing met voorkanten naar de Heijermansstraat en het maken van een betere ontsluiting van het gebied. Er is nu al veel dynamiek in Hofwijk. Voor een aantal van de bedrijfsterreinen worden plannen gemaakt deze te herontwikkelen naar woongebied. Het plan voor de Witte Olifant (Mooij Wonen), tussen de Zaan en de Oostzijde, wordt op dit moment al gerealiseerd. Plannen voor het Kan Palen terrein en het terrein waar het bedrijf Touwen gevestigd is, zijn in ontwikkeling. Deze ontwikkelingen bieden kansen voor het gebied, nog naast het feit dat de aanwezige vervuiling op de terreinen wordt opgeruimd. Als deze herontwikkeling over de kavelgrenzen heen wordt voortgezet kunnen de grootschalige bedrijfsterreinen worden omgevormd in fijnmaziger verkavelingen.

Hiermee kunnen er straten in oost-westrichting worden gerealiseerd waardoor de kwaliteiten van de Zaan en het historische lint van de Oostzijde beter bereikbaar en beleefbaar worden. In deze straten worden voordeuren aan

de openbare ruimte gemaakt, zodat er levendigheid op straat ontstaat en een woonomgeving waar het fijn is om te verblijven en te ontmoeten. Het parkeren wordt grotendeels uit het straatbeeld geweerd door het maken van gebouwde parkeervoorzieningen.

Bij deze herontwikkelingen worden niet slechts woningen gerealiseerd, maar ook bijbehorende voorzieningen en ruimte gereserveerd voor kleinschalige bedrijvigheid. Zodat er een goede mix van wonen en werken ontstaat. Bij het bouwen van de nieuwe woningen wordt een goede verhouding aan woningtypes gebouwd, zodat er in Hofwijk een goede mix ontstaat van woonmilieus, woningtypes en leeftijden en leefstijlen van mensen.

Met de plannen wordt aangesloten op de verdichtingsopgave rond het station. Bouwen in hogere dichtheid dus. Aan de zijde van het station is het realiseren van hogere bebouwing mogelijk. Aan de kant van de Zaan is het belangrijk om het historische lint van de Oostzijde te versterken. Hogere bebouwing wordt daar gedoseerd gerealiseerd met als referentie de Zaanse fabrieken. In de nieuw te maken straten in oost-westrichting is het vooral van belang dat er aandacht is voor de menselijke maat: een Zaanse mix waarbij ook voldoende grondgebonden woningen, met wellicht daarboven nog een of twee lagen appartementen, worden gerealiseerd. De noordrand van Hofwijk bestaat in de huidige situatie nog voor een groot deel uit bedrijvigheid. Woningbouw is hier mede door de aanwezigheid van het spoor en de hoogspanningsleidingen (nog) niet overal mogelijk.

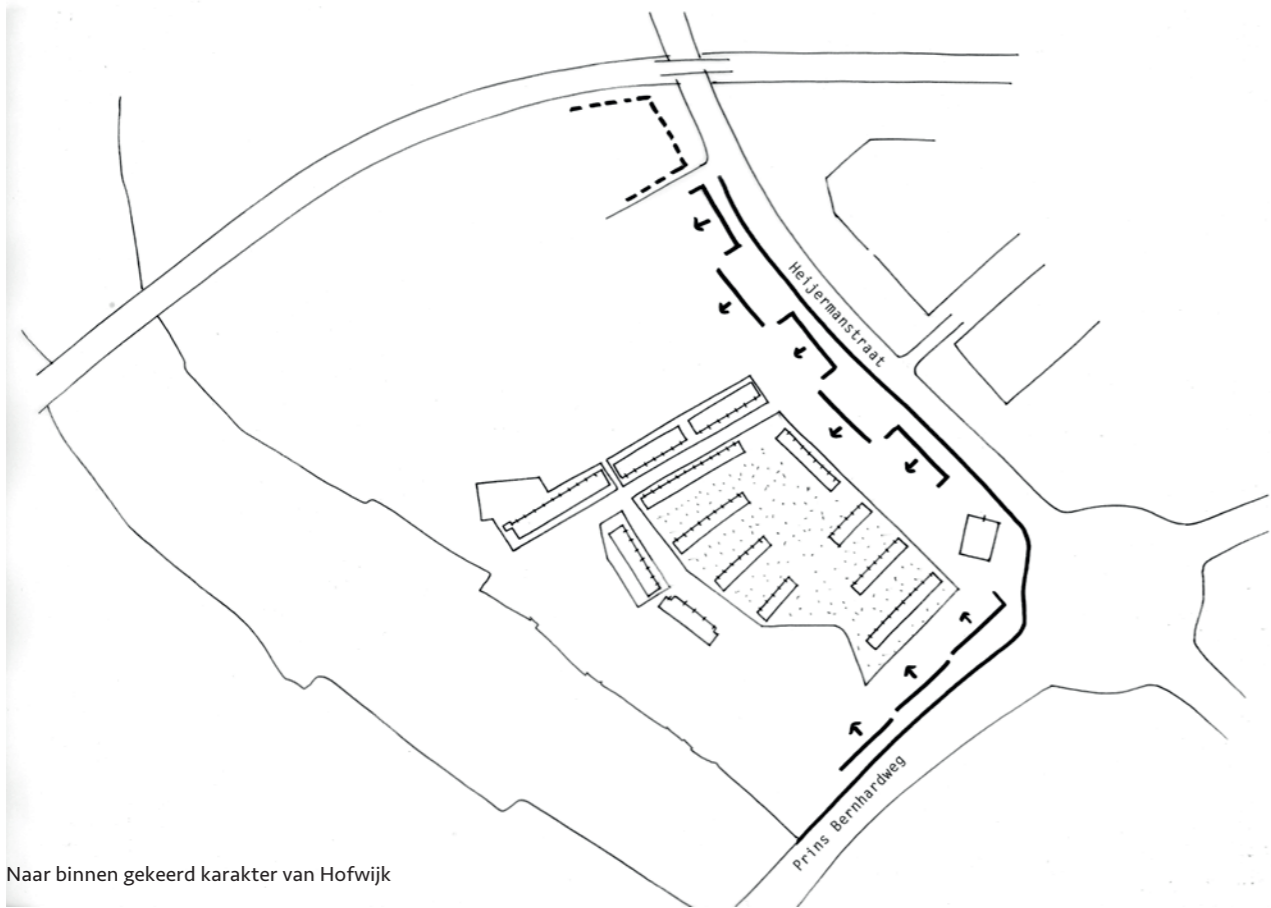
Ook herontwikkeling van deze gebieden kan bijdragen aan de leefbaarheid van Hofwijk. Zo is er de wens Hofwijk beter aan te laten takken bij de Boerejonkerbuurt door het realiseren van een verbinding voor langzaam verkeer door het spoortalud. Van dat spoortalud kan nog op meer manieren gebruik worden gemaakt. Bijvoorbeeld door er gestapeld parkeren tegen aan te realiseren, afgezoomd met bebouwing die een kwalitatieve voorkant naar het nieuw te realiseren woongebied vormt.



Huidige bedrijventerrein Hofwijk



Huidige bedrijventerrein Hofwijk



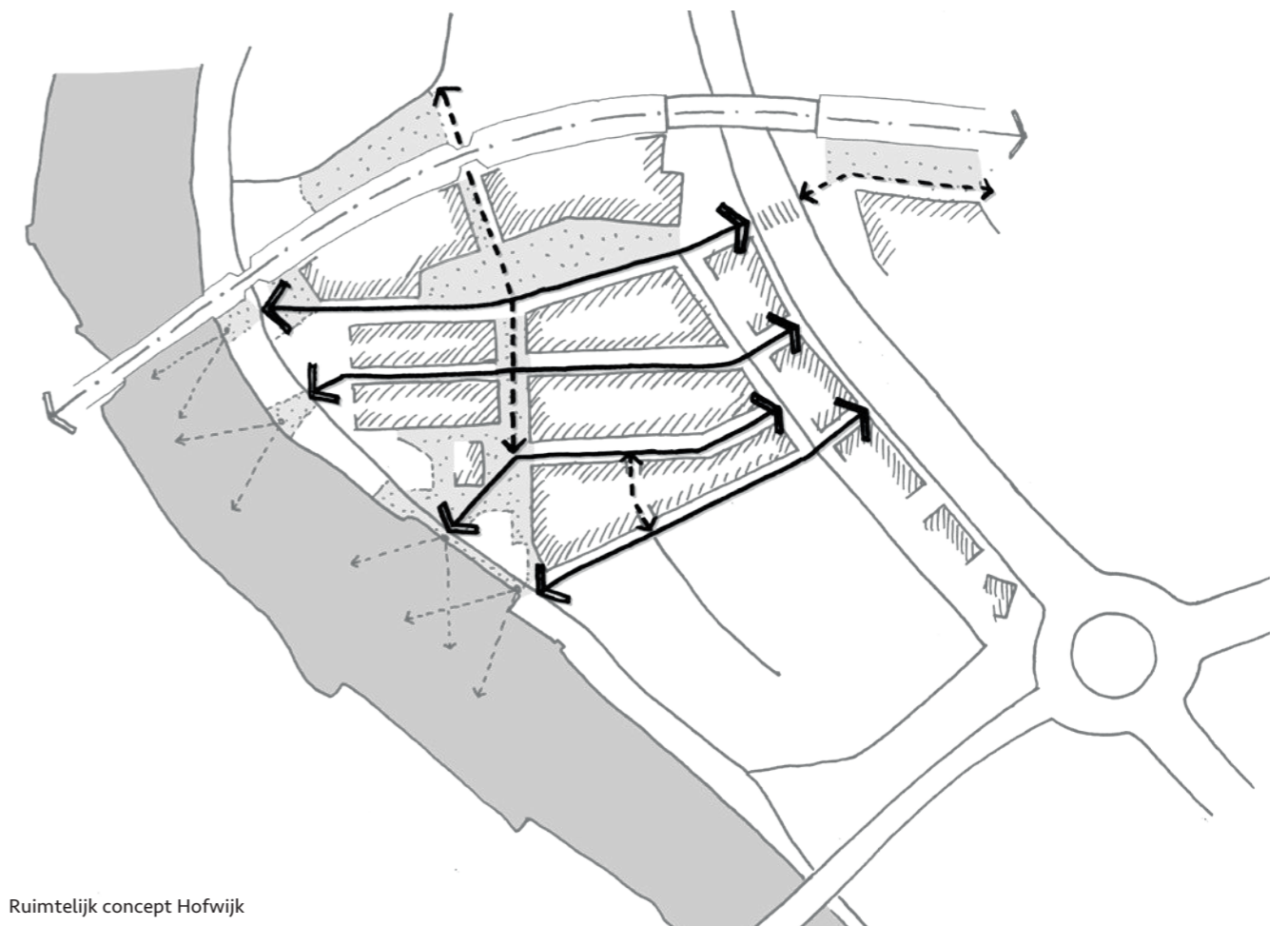
Naar binnen gekeerd karakter van Hofwijk



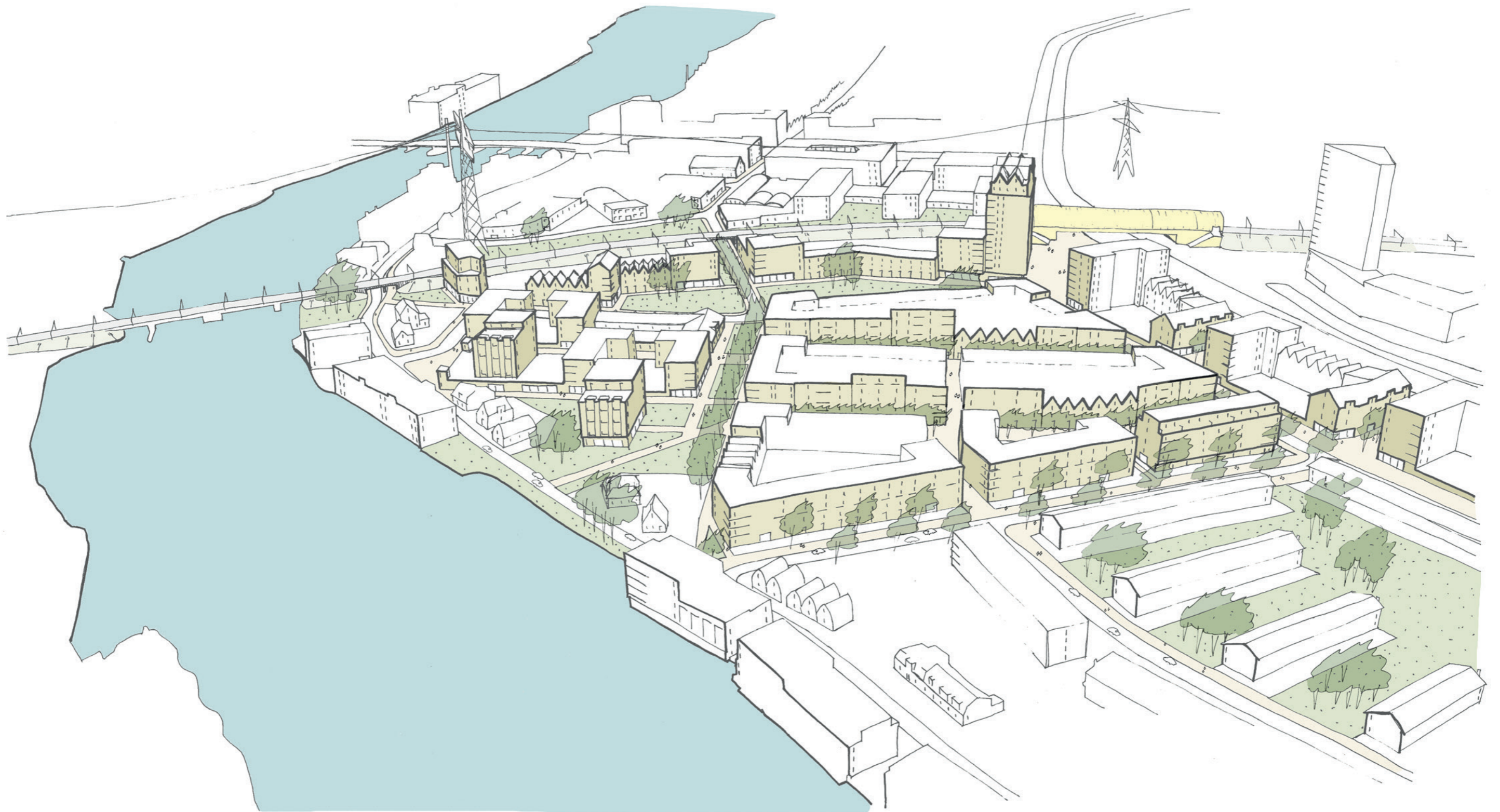
Raamwerk Hofwijk



Huidige wegenstructuur. Weinig doorlopende straten in Hofwijk



Ruimtelijk concept Hofwijk



Ruimtelijke impressie Hofwijk

Noordervaldeurstraat wordt Noordervaldeursloot

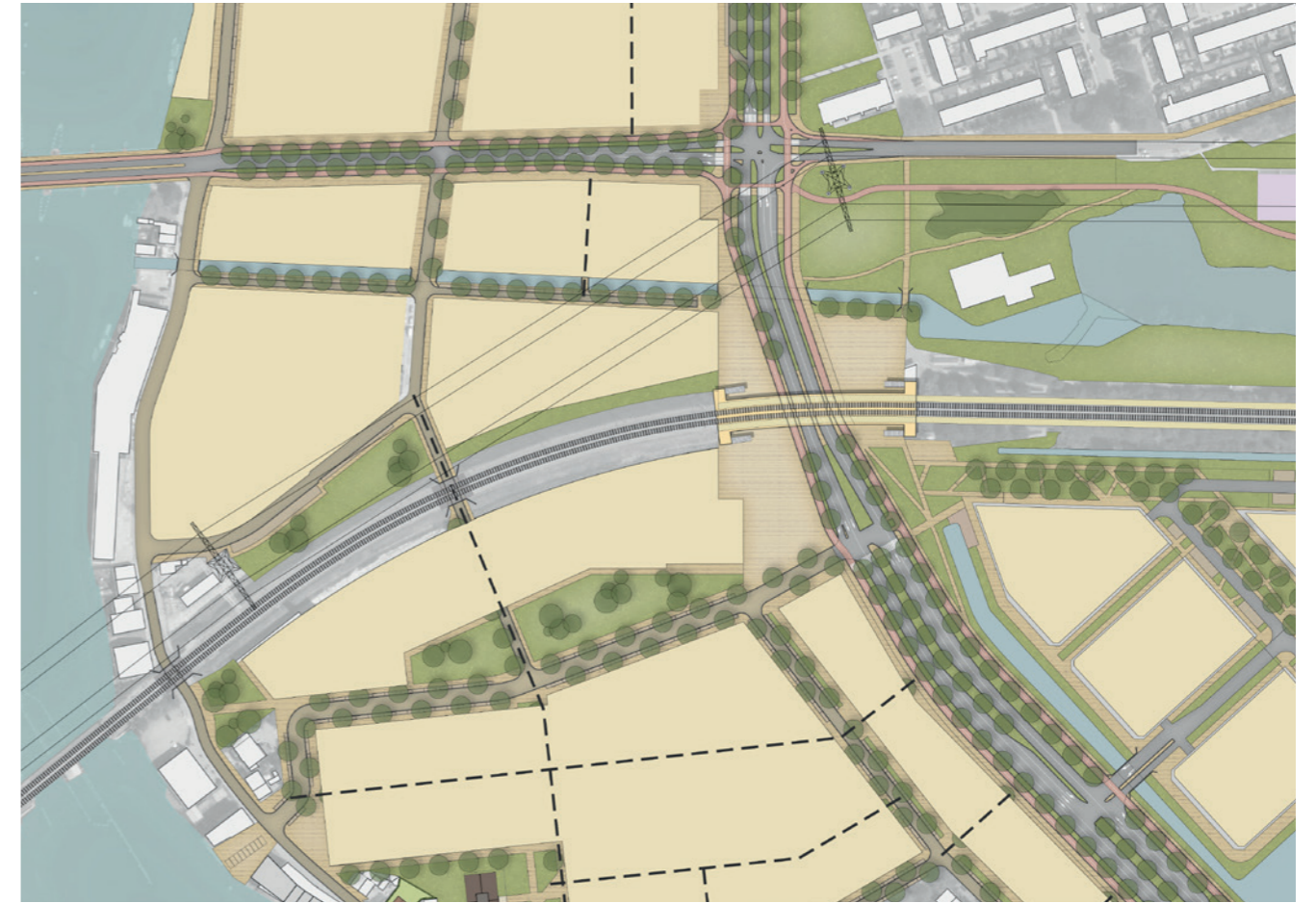
Ooit was de Noordervaldeurstaat een watergang die de Gouw verbond met de Zaan. Nu is het de centrale straat in een verlopen bedrijfsterrin. Voor woningbouw is het grootste deel van dit gebied door de aanwezigheid van de hoogspanningskabels niet geschikt. Voor nieuwe kleinschalige vormen van bedrijvigheid en hoger en middelbaar onderwijs is het gebied wel interessant. De nabijheid van het station en de aanwezigheid van diverse karakteristieke bedrijfsgebouwen maken het tot een gebied waar de Zaanse bedrijvigheid zich zou kunnen heruitvinden. Dit vraagt om een gerichte aanpak waarbij de sleetse delen worden aangepakt en er met zorg vorm wordt gegeven aan de uitstraling van het gebied. De beoogde route tussen Hofwijk en de Boerejonkerbuurt moet bijdragen aan de bereikbaarheid en de anonimiteit van het gebied keren. Het weer opengraven van de Noordervaldeursloot is een ander waardevol middel om het aanzien van het gebied te kantelen.



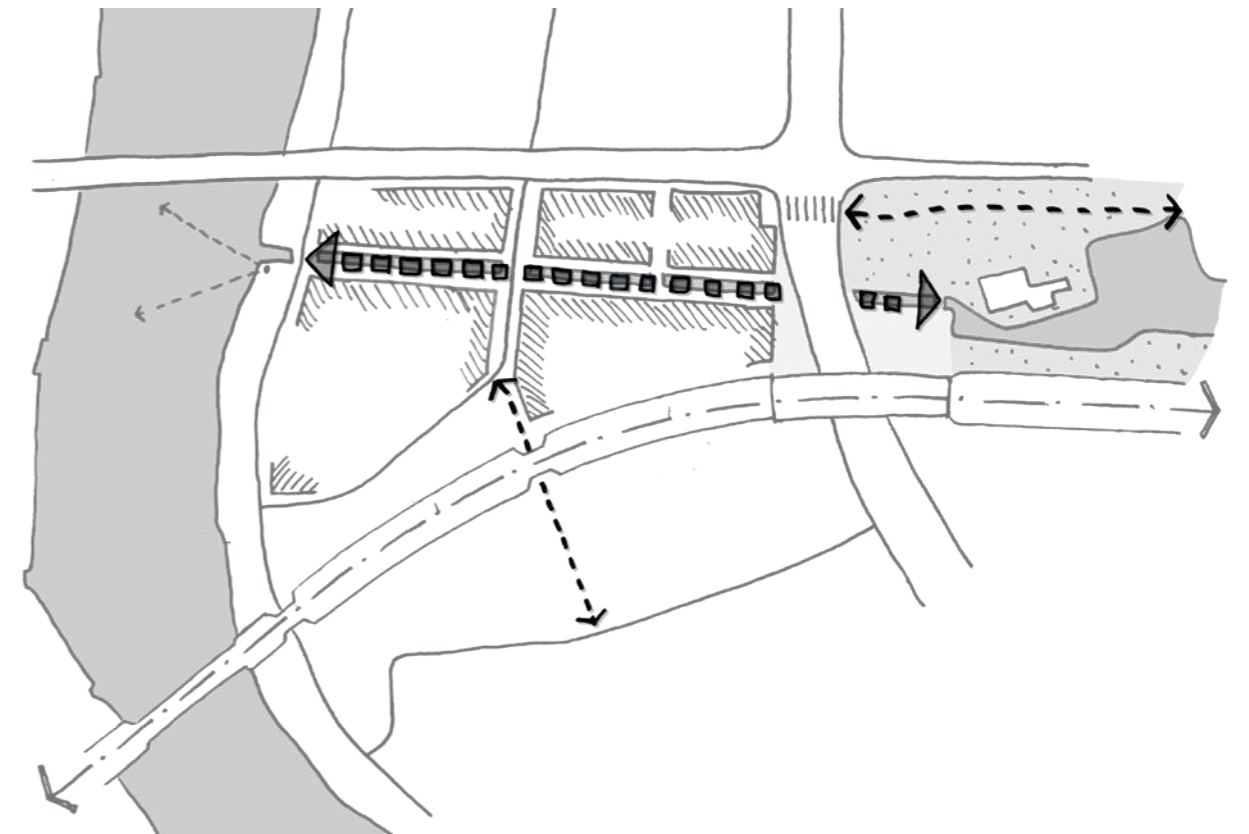
Schilderij Monet 1871, Noordervaldeursloot in oostelijke richting



Archieffoto en huidige situatie Noordervaldeurstraat



Raamwerk Noordervaldeurstraat



Ruimtelijk concept Noordervaldeurstraat

Perspectief Boerejonkerbuurt

Net als in Hofwijk zijn er in deze buurt diverse bedrijfskavels die om een nieuwe toekomst vragen. En net als in Hofwijk grijpen we deze kans aan om de ruimtelijke structuur te verbeteren en ruimte te bieden aan verdichting. Met name het ontwikkelen van een stratennetwerk dwars op de Zaan en het openbreken van het zicht op de Zaan langs de Oostzijde zijn belangrijke principes. In deze straten worden voordeuren aan de openbare ruimte gemaakt, zodat er levendigheid op straat ontstaat en een woonomgeving waar het fijn is om te verblijven en te ontmoeten.

Langs de Zaan staat een langgerekte reeks bedrijfspanden van respectievelijk Hilco en Hellema die allen hun functie hebben verloren. Bij de herontwikkeling van dit deel van de Zaanoever zetten we in op een afwisseling van grotere en kleinschaliger bebouwing in combinatie met een aantal groene openbare plekken langs de Zaan. Met name rond de monumentale schoorsteen van Hilco, in de bocht van de Oostzijde, voorzien we een open ruimte die prachtige vergezichten over de Zaan zal bieden. Belangrijk bij deze herontwikkeling is dat er aan de Oostzijde een zorgvuldige aansluiting tussen gebouwen en straatruimte ontstaat. Voordeuren, stoepjes, zorgvuldig weggewerkte parkeergaragetoegangen, dat alles vraagt veel aandacht aan het historisch dijklint. Tussen de Oostzijde en de Dr. H.G. Scholtenstraat ligt de nadruk op het vernieuwen en uitbreiden van de laagbouwverkevelingen in de Boerejonkerbuurt. Mocht dit om bouwtechnische redenen gepaard moeten gaan met grootschalige sloop, dan grijpen we dit offer aan om een extra route tussen de Zaan en de Kogerveldbuurt te ontwikkelen. Langs de Paltrokstraat en de Dr. H.G. Scholtenstraat is plaats voor hogere bebouwing en appartementen. Op de hoek van deze twee straten voorzien we een woongebouw van maximaal twaalf bouwlagen, langs de straten zelf is de hoogte beperkt van vier tot zes lagen. Aandachtspunt is hier eveneens een zorgvuldige aansluiting op de openbare ruimte, de ontwikkeling van een levendige plint en de ontwikkeling van een voldoende gemengd woningbouwprogramma.



Huidige situatie Boerejonkerbuurt

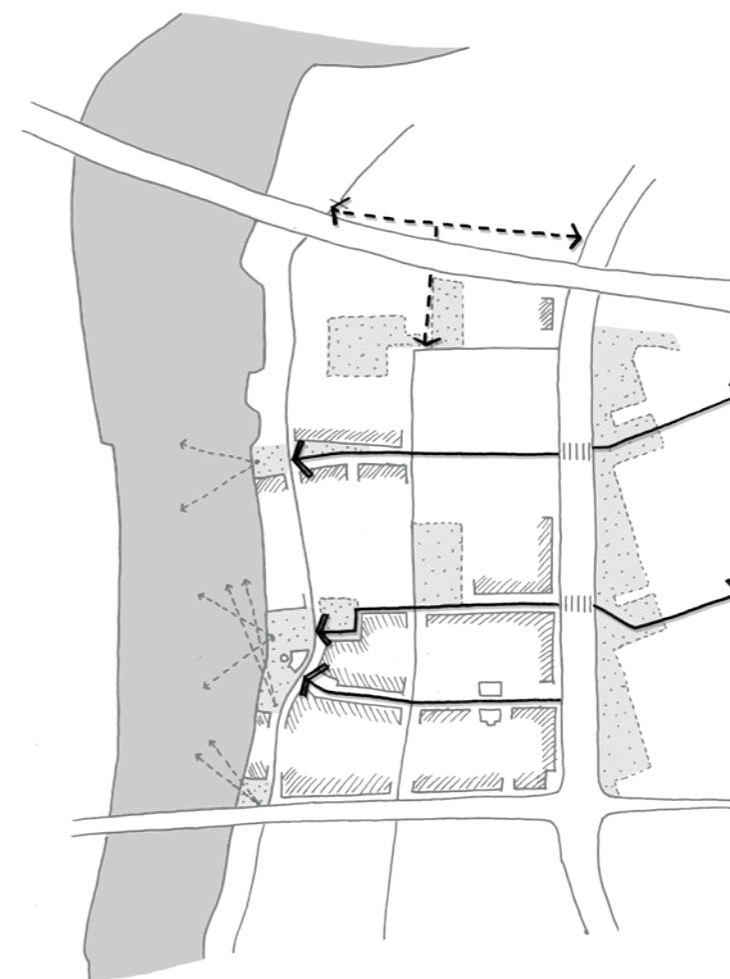
De rand langs de A8 tenslotte bestaat uit een combinatie van verloederde maar karakteristieke gebouwen en sleetse openbare ruimtes. Voeg daarbij de beoogde afsluiting van de Oostzijde ter plaatse van de A8 en een 'dead end' dient zich aan. Om deze verloederding te keren zou de ruimte onder het snelwegviaduct moeten worden opengebrouwen en opgeruimd, waarmee er ruimte ontstaat om zowel de route over de Oostzijde als de route over de Slachthuisstraat een logisch vervolg noordwaarts te geven.

Daarnaast is het van belang de schoolgebouwen met de karakteristieke rode pannendaken te restaureren en de tussenliggende laagwaardiger bebouwing af te breken. Er ontstaat dan een kwaliteitsvolle basis waaraan desgewenst - en indien de geluidshinder is te ondervangen - nieuwe gebouwen zijn toe te voegen die een eerste aanzet vormen voor een nieuw woongebied. Een buurt die als de A8 wordt ondertunneld verder kan worden aangevuld tot een prachtige reeks ensembles. De maximale bouwhoogte op de hoek van de A8 en de Dr. H.G. Scholtenstraat is twaalf bouwlagen, de overige gebouwen moeten aansluiten op de schaal van de Boerejonkerbuurt en mogen niet hoger zijn dan drie bouwlagen. Om de ensemblewaarde van oud en nieuw te borgen moet aansluiting worden gezocht bij de karakteristieke schoolgebouwen en wordt een zorgvuldige inpassing van parkeerplaatsen verlangd.

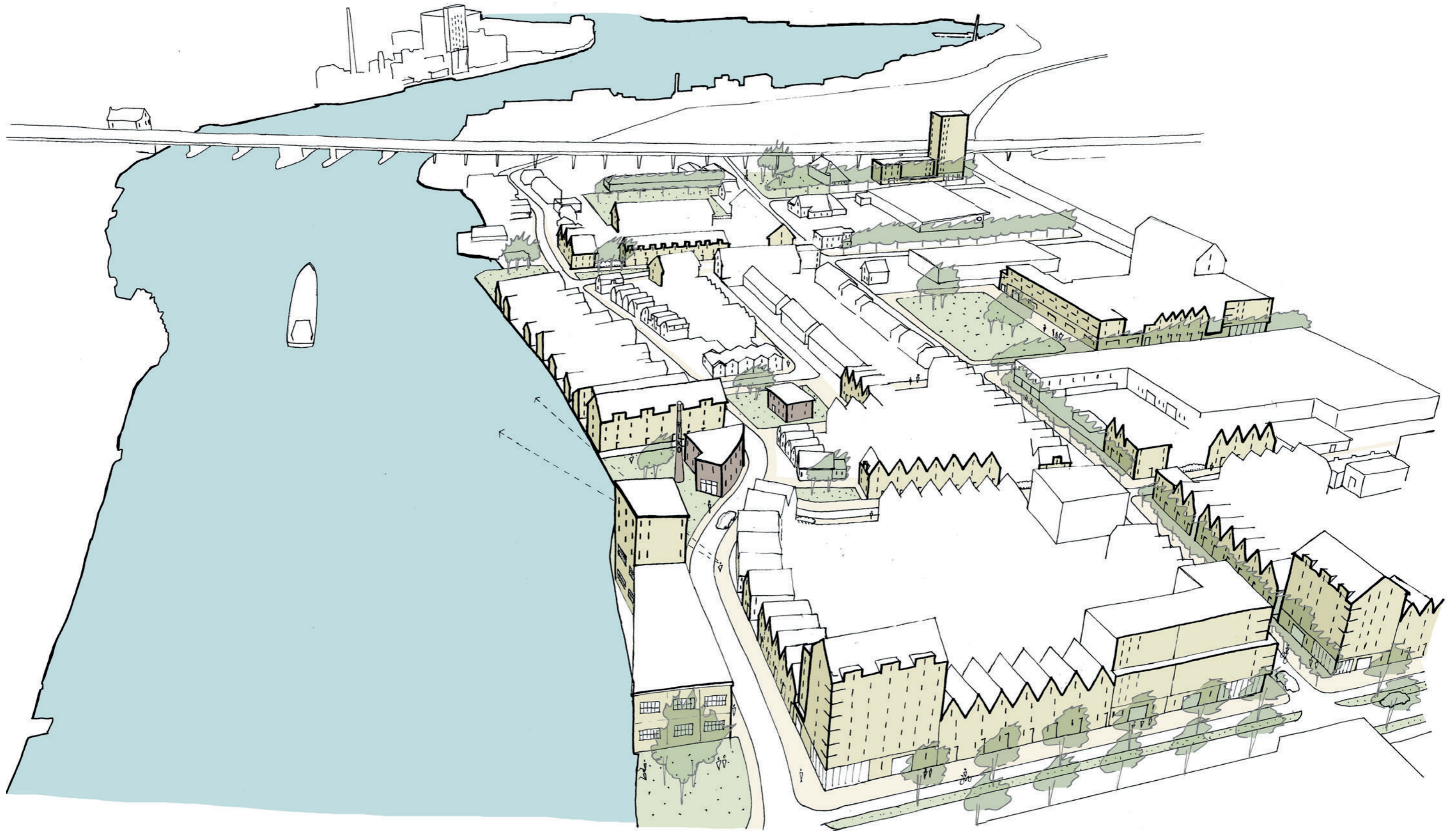
Bij al deze bouwplannen is het van belang een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te realiseren.



Raamwerk Boerejonkerbuurt



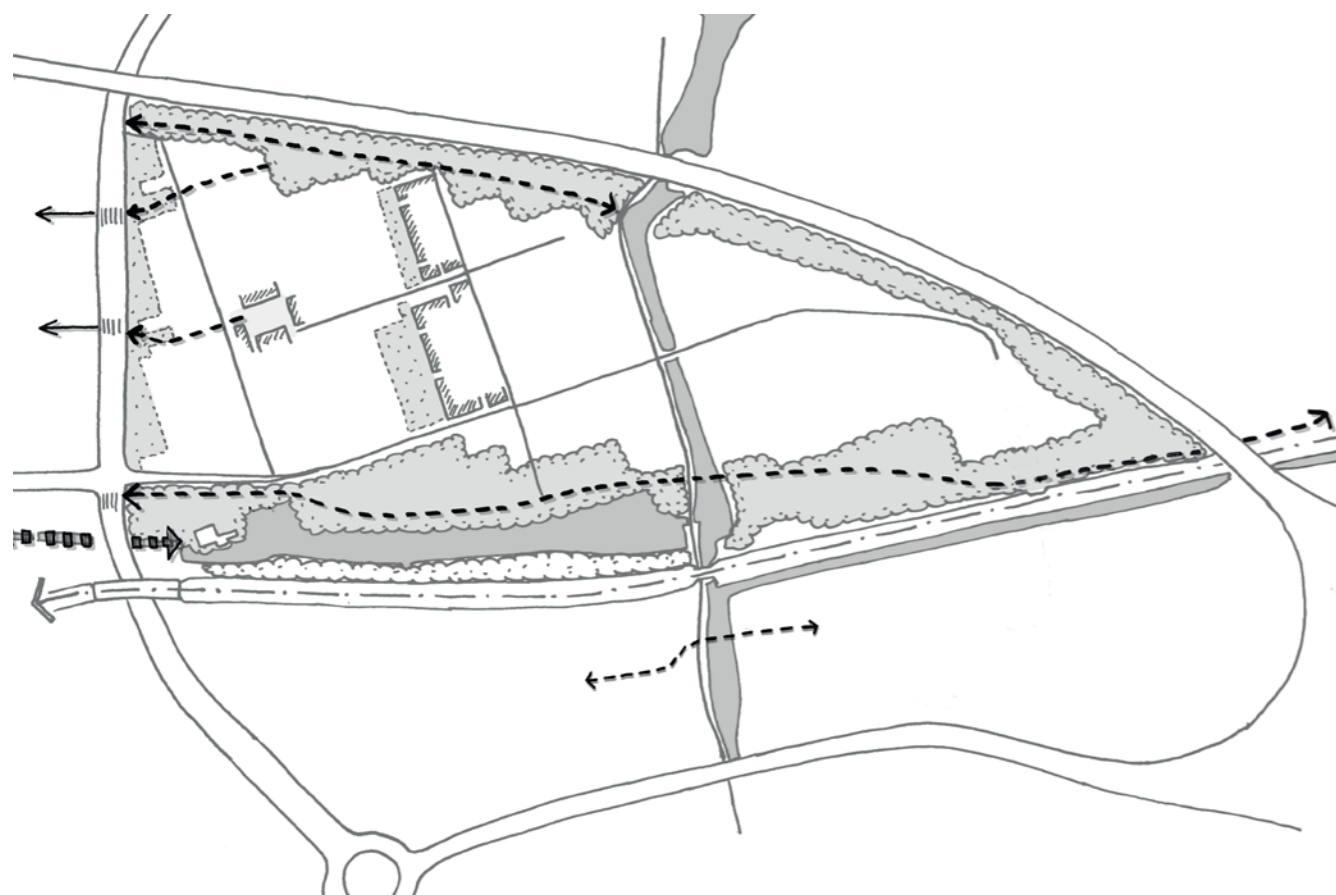
Ruimtelijk concept Boerejonkerbuurt



Ruimtelijke impressie Boerejonkerbuurt



Raamwerk Kogerveldbuurt



Ruimtelijk concept Kogerveldbuurt

Perspectief Kogerveldbuurt

De Kogerveldbuurt wordt gekenmerkt door een bijzondere open verkavelingsstructuur met enorme grote groene ruimtes. Deze karakteristiek wordt gekoesterd bij de vernieuwing van de buurt. Vooral het vele groen en water en de openheid van de wijk worden gewaardeerd. Van belang is dat dit groen goed kan worden gebruikt en een prettige plek is om te verblijven, te ontspannen en te ontmoeten. Plekken waar dat goed gaat, zijn een kwaliteit die we moeten behouden. Op plekken waar het groen unheimisch / onveilig aanvoelt of waar niemand zich ervoor verantwoordelijk voelt, moet ruimtelijk en programmatisch worden ingegrepen.

De ruimtelijke opgave concentreert zich in de aanpak van de verrommelde groene randen, het verbeteren van de aansluitingen op de omgeving, het revitaliseren van het Zilverschoonplein en het voorzien in betere plekken voor maatschappelijke voorzieningen.

Groene parkzoom

Concreet stellen we voor om de diverse gebouwtjes die hun functie hebben verloren en in de groene randen van de buurt staan af te breken. Ook basisschool Kogerveld zou op termijn een nieuwe plek meer centraal in de wijk kunnen krijgen. Dit biedt kansen om de groene randen om te vormen tot een volwaardige parkzone met een doorgaand circuit van wandel- en voetpaden dat de buurt ook vanuit de omgeving goed bereikbaar maakt. Een betere aansluiting op de Jagersplas is onderdeel van deze parkzone. Met de aanleg van dit padenstelsel worden de randen ook minder anoniem en sociaal veiliger. De daadwerkelijke inrichting en programmering van de randen is nog niet bepaald en kan in nauw overleg met de buurt verder worden uitgewerkt. Het economisch draagvlak onder de buurtvoorzieningen is gebaat bij dit netwerk van verbindingen. Hierdoor kunnen de (nieuwe) bewoners in Hofwijk, Oostzijderveld en de Boerejonkerbuurt vanzelfsprekend gebruik maken van de winkels, zorgvoorzieningen en de basisschool in de Kogerveldbuurt.



Zilverschoonplein



Groen in de Kogerveldbuurt

Voorzieningen en Zilverschoonplein

Op dit moment liggen de voorzieningen verspreid in de randen van de buurt en rond het Zilverschoonplein. Met het herinrichten van de groene zoom rond de wijk dient zich ook de kans aan om de voorzieningen te concentreren in het hart van de wijk. Met name het Zilverschoonplein zou hiervan moeten profiteren. Bij het Zilverschoonplein zouden de medische voorzieningen zich kunnen concentreren, in aansluiting op de bestaande praktijkruimtes die daar nabij zijn gelegen. Voor de basisschool is een meer centraal gelegen plek eveneens interessant, zeker als deze goed verbonden is met het netwerk van wandel- en fietspaden dat de diverse buurten in Kogerveldwijk gaat verbinden. De ruime groene opzet biedt hiervoor ook in de buurt kansen.

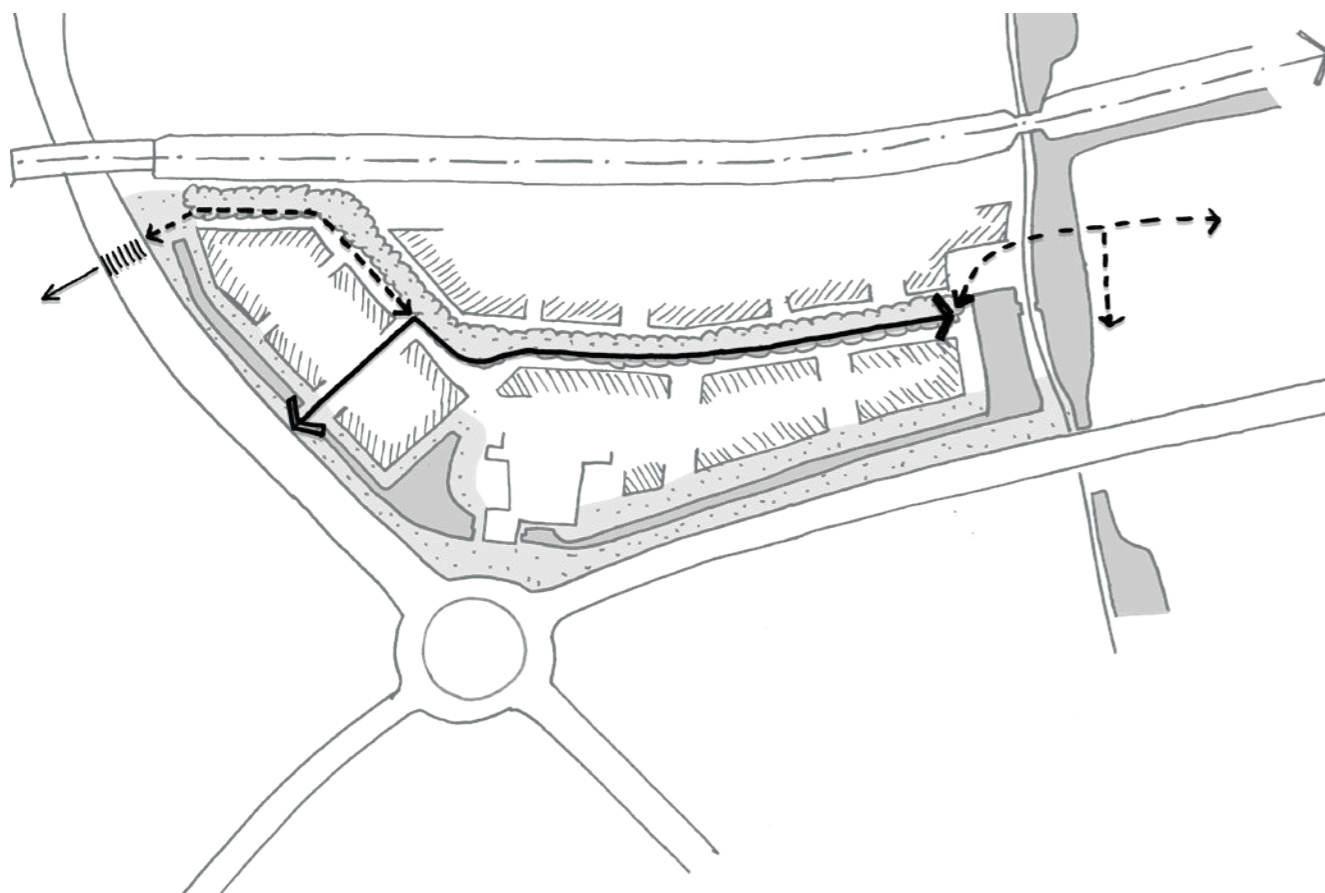
Woningen

Aangezien het grootste gedeelte van de buurt in bezit is van particulieren zal een eventuele grootschaliger vernieuwing van de woonbebouwing zich concentreren in het gedeelte dat de woningcorporatie in bezit heeft. Dit betreft onder andere een reeks flatgebouwen op rij in het midden van de wijk. Bij het vervangen van deze flats kan er een grotere mix van - ook grondgebonden - woningen worden ontwikkeld en kan er ruimte worden geboden aan de basisschool. Hiermee zou de anonimiteit van het vele aanwezige groen ook kunnen worden gekeerd. De hierbij afgebeelde verkennende verkavelingsschets illustreert de mogelijkheden die hiervoor binnen de structuur van de Kogerveldbuurt bestaan.

Naast deze eventuele sloop- en nieuwbouwooperatie worden mogelijkheden onderzocht om woningbouw te renoveren, te verduurzamen, of andersoortige typologieën toe te voegen. Dit kan een impuls zijn voor de ontwikkeling en gemengdheid van de wijk en zelfs, kwalitatief gezien, voor het vele groen. Zo verkennen we of in bestaande (flat) gebouwen ruimte is te creëren voor nieuwe woonvormen. De plinten lenen zich daarbij wellicht voor kleinschalige bedrijvigheid, waardoor talenten worden ontwikkeld en benut en de levendigheid en veiligheid van de groene ruimte worden vergroot.



Raamwerk Oostzijderveld



Ruimtelijk concept Oostzijderveld

Perspectief Sportpark Oostzijderveld

Het sportpark Oostzijderveld wordt op dit moment al voor een deel ontwikkeld naar woongebied (fase 1) onder de naam Oostzijderpark. Een groene parklaan door het gebied wordt aangelegd waaraan gewoon wordt en die plek biedt voor ontmoeten en ontspannen. Langs de parklaan wordt in verschillende bouwblokken woningbouw toegevoegd. De nabijheid van het station biedt mogelijkheden voor het realiseren van een grotere dichtheid. Aan die zijde wordt een woontoren gerealiseerd van zo'n zeventien lagen. Er wordt een mix van verschillende woningtypes gerealiseerd. Tevens wordt plek gereserveerd voor andere functies en voorzieningen zoals een horecagelegenheid aan de kant van het station.

De Zaanse mix aan verschillende woningtypes wordt ook hier in de verschillende bouwblokken toegepast met een aandeel grondgebonden woningen en voordeuren aan de straat. Het parkeren wordt grotendeels binnen de bouwblokken opgelost.

Op het oostelijke deel van sportpark Oostzijderveld bevinden zich in de huidige situatie nog een aantal sportvoorzieningen. De bedoeling is dat deze worden verplaatst naar het aan de overzijde van de Gouw gelegen sportpark Hoornseveld. Op dat moment kan ook dit deel van het gebied worden herontwikkeld naar woongebied. De parklaan wordt dan doorgetrokken zodat ook daar in de vorm van een aantal bouwblokken volume kan worden toegevoegd. Aan de zijde van de Gouw wordt daarbij een

hoger volume voorzien naast een jachthaventje. De overige randen van de buurt worden ingericht met groene bermen en watergangen die aansluiten op het waterpeil van de Gouw.

Het gehele buurtje wordt ontsloten vanaf de Heijermansstraat.



Oostzijderveld toekomstige woningbouw



Impressie jachthaven Oostzijderveld.

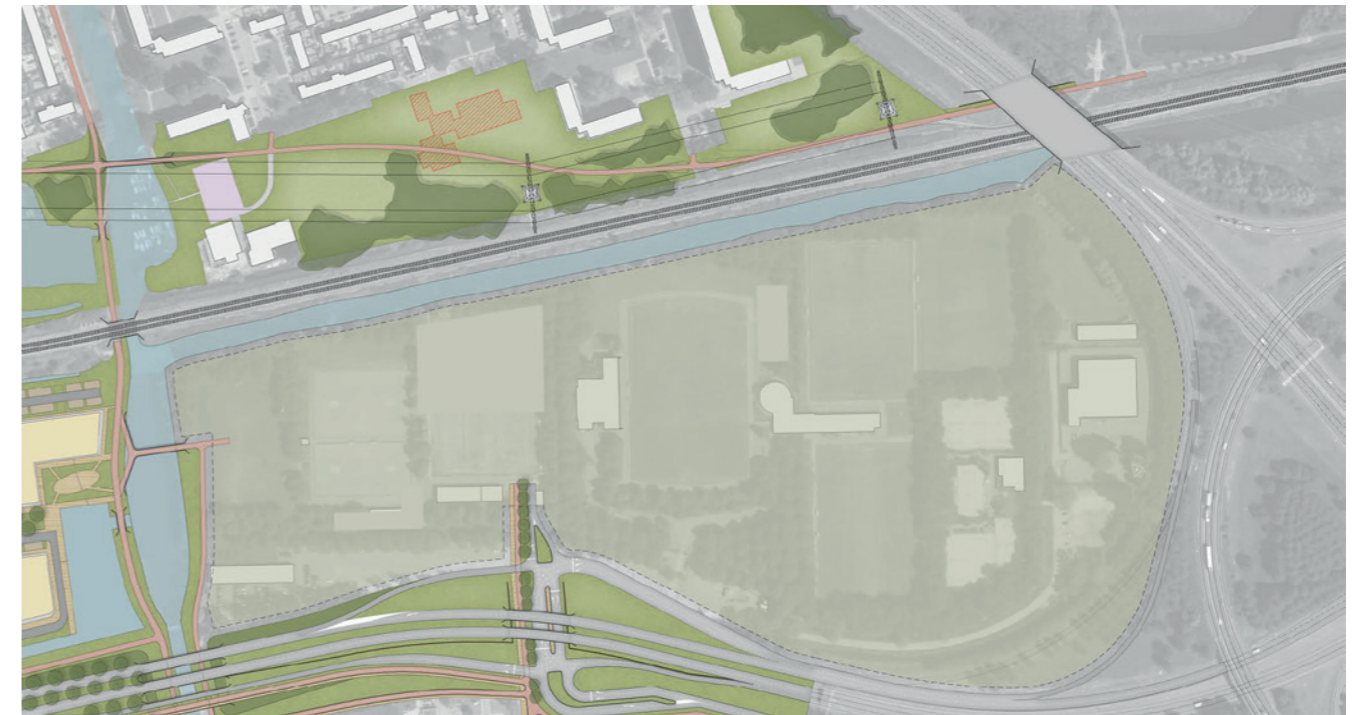
Perspectief Sportpark Hoornseveld

De ontwikkeling van Oostzijderveld tot woongebied maakt een herschikking van de sportvelden noodzakelijk op sportpark Hoornseveld. Daarnaast is besloten een nieuw stedelijk zwembad een plek te geven op sportpark Hoornseveld. De bereikbaarheid van Hoornseveld is nu zeer slecht en dat moet met deze herinrichting worden verbeterd.

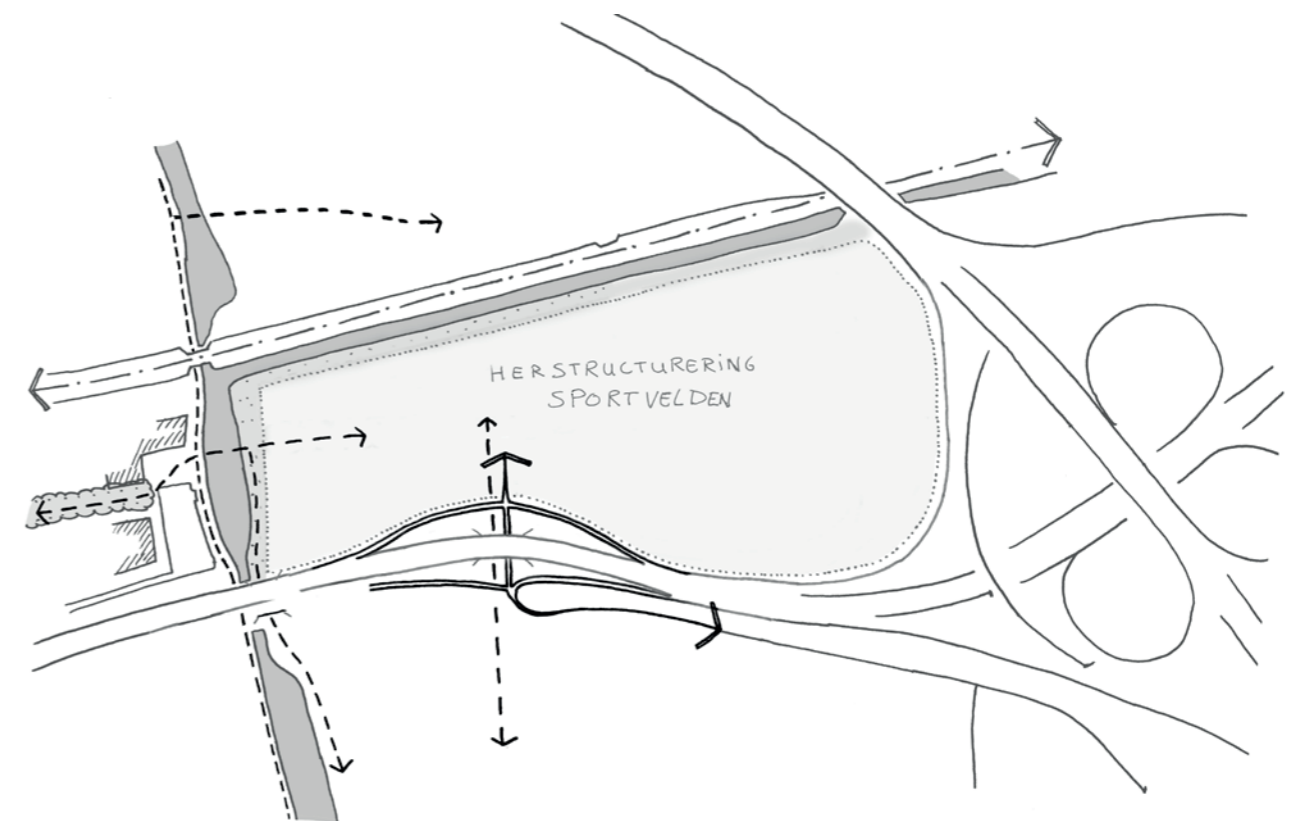
In het beoogde raamwerk van verbindingen wordt sportpark Hoornseveld aan de westzijde met een nieuwe fietsbrug verbonden met de woonbuurt in Oostzijderveld en daarmee ook met de Kogerveldbuurt (via de bestaande fietsroute langs de Gouw). Aan de zuidzijde wordt sportpark Hoornseveld per auto toegankelijk vanaf de af te waardenen Prins Bernhardweg met een nieuwe aansluiting. Ook wordt er op deze locatie voor de fiets een nieuwe verbinding gecreëerd (noord-zuid). De ontsluiting op het sportpark zelf moet nog verder uitgewerkt worden. Hierbij zal in elk geval aandacht uit moeten gaan naar een zorgvuldig landschapsontwerp dat dit veelzijdige sportcomplex en de bijkomende parkeerplaatsen een hoogwaardig aanzien geeft.



Huidige situatie Sportpark Hoornseveld



Raamwerk sportpark Hoornseveld



Ruimtelijk concept sportpark Hoornseveld

8. Vooruitblik naar de strategiefase

Hoe wordt de Kogerveldwijk in 2040 de wijk waar je met plezier woont, werkt en verblijft?

In het voorliggende gebiedsperspectief schetsen we het toekomstbeeld voor de Kogerveldwijk. Vervolgens gaan we de Strategie uitwerken om dit toekomstbeeld te realiseren. Op basis van wat we nu weten van het gebied (Analyse) en waar we naar toe willen (Perspectief), gaan we uitwerken hoe we dat toekomstbeeld stapsgewijs dichterbij brengen en met wie (Strategie).

Uit de analyse- en perspectieffase komt duidelijk naar voren dat de Kogerveldwijk eigenlijk drie en mogelijk zelfs vier heel verschillende buurten kent en dat per buurt de opgave sterk verschilt.

In het Perspectief openbaart zich die samenhang in vier pijlers: de pijlers gezonde verstedelijking, inclusieve stad, gedurfde duurzaamheid en vernuftig vervoer. Deze pijlers zijn ontwikkeld in samenspraak met betrokken partners in de wijk. Het programma MAAK.Zaanstad willen we in een groeiende betrokkenheid samen met de stad / de wijk / de buurten vormgeven. Uiteindelijk resulterend in activiteiten waar ieder naar eigen kunde zijn bijdrage aan levert.

De wijk vernieuwen kunnen we niet alleen

De opgaven en kansen zijn groot en complex. Om onze droomwijk te realiseren moeten we samenwerken. Met bewoners, met ondernemers, met grondeigenaren en marktpartijen en met andere overheden. We werken samen met andere overheden, zoals de provincie Noord-Holland, de vervoerregio Amsterdam, rijk en kadaster. Voor het gebied MAAK.Midden zijn we een pilot gestart met de provincie Noord-Holland. We hebben een langjarige samenwerking bestuurlijk bekrachtigd met de provincie gericht op kennisuitwisseling en medefinanciering in de wijk om zo de gewenste woon- en werkomgeving nabij het knooppunt Kogerveld (het stationsgebied) van de grond te krijgen.

Organische gebiedsontwikkeling met verschillende aanpak per buurt

Het gebiedsperspectief voor de Kogerveldwijk is geen

blauwdruk, maar een richtinggevend eindbeeld. Dat betekent dat de basisstrategie bij de ontwikkeling van de Kogerveldwijk een organische zal zijn; kansen pakken waar deze zich voordoen, per keer toetsen of het project het toekomstbeeld dichterbij brengt en regelmatig stil staan bij de vraag of de koers moet worden bijgesteld. De ontwikkeling van Oostzijderpark en De Witte Olifant zijn initiatieven die op korte termijn bijdragen aan het realiseren van het hier geschetste Perspectief. En er zijn al vergaande plannen voor de kop Paltrokstraat en Kan Palen en omgeving. Alleen deze wijze van organische gebiedsontwikkeling doet recht aan het feit dat in bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld, in samenspraak met de bewoners en bedrijven en rekening houdend met de randvoorwaarden die per situatie anders zijn.

Dit betekent dat we flexibiliteit moeten inbouwen in planologische en juridische instrumenten, door bijvoorbeeld tijdelijke bestemming van kavels en gebieden mogelijk maken. We moeten daarbij ook de maatschappelijke baten in beeld brengen zodat zichtbaar wordt dat investeren in wijkontwikkeling loont.

Het versterken van het eigenaarschap bij de ontwikkeling van de wijk verdient daarbij onze extra aandacht. Dat betekent dat we op zoek gaan naar gerichte verbeteringen in de verschillende buurten en naar de verbinding tussen die buurten. Verbeteringen die voor bestaande bewoners zichtbaar en wenselijk zijn. Dit doen we door in te zetten op placemaking³, wat een integraal onderdeel van deze strategie zal zijn. Het betekent ook dat we moeten blijven vernieuwen om het Perspectief te realiseren; alternatieve communicatiemiddelen inzetten zoals sociale netwerken, door aanpassingen in onze eigen organisatie en door nieuwe financiële modellen. De focus van deze vernieuwing is het verbinden van betrokkenen en belanghebbenden en partners bij het realiseren van het Perspectief.

Welke organisatie hoort bij de opgave?

Om de grote ambities te kunnen realiseren moet een stevige projectorganisatie worden opgezet, met







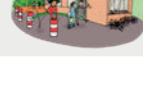






aandacht voor de samenwerking met belanghebbenden uit Kogerveldwijk. Parallel met de uitwerking van de ruimtelijke projecten, zal het wijkgerichte werken worden versterkt.







Heel concreet is de opmaat naar de strategie:















- 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 met het openbaar vervoer verbeteren.
- Fietsnetwerk sterk verbeteren met snellere oversteken en nieuwe verbindingen.
- Voldoende fietsenstallingen bij het station en de HOV-busverbinding.
- Verhogen treinfrequentie.
- HOV busverbinding over een vrije busbaan op de Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat.
- Station(somgeving) opknappen tot aantrekkelijke (ontmoetings)plaats (voor de wijk).
- (op termijn) ondertunneling van de A8.






³ Placemaking staat voor het samen met omwonenden en ondernemers ontwikkelen van een locatie, zodat de kwaliteit en de beleving van de openbare ruimte omhoog gaat.

9. Planning op hoofdlijnen

deelgebied	t/m 2020	
Kogerveldwijk algemeen	 Realiseren van veilige oversteekplaatsen	
	 Herinrichting van de omgeving station	
	 Gesprekken met corporaties en VvE's over duurzaamheid en te behalen doelstellingen en starten van een onderzoek naar aansluiting op warmtenet	
	 Project versterken school met OBS Kogerveld	
	 Principe uitspraak: waar komen de benodigde maatschappelijke voorzieningen en locaties voor ontmoeting en buurtactiviteiten. Waar komt nieuwe lagere school en locatie voor zorg/ gezondheidspartners? Keuzes in samenspraak met maatschappelijke partners	
	 Opstarten van een gezondheidsnetwerk in de wijk in samenwerking met het Jogg, bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, school en de gemeente	
	 Stimuleren sociale samenhang door steun voor huidige bewonersinitiatieven. Denk aan vastleggen geschiedenis van de wijk, activiteiten voor jeugd en ouderen door bewoners, de buurtcamping, opstellen van een buurtagenda, maaltijden voor kwetsbare mensen, aanbod van Menorah kerk voor vrijwilligerswerk.	
	 Introductie afvalstelsel gemeente	
	Communicatie - met elkaar delen en vieren van de successen	
	Kogerveldbuurt	 Start aanpak groene parkzoom
 Onderzoek naar herschikking voorzieningen		
 Met inwoners en ondernemers de verblijfsomgeving Zilverschoonplein aanpakken		
 Gesprek met Parteon over het huidige uitpondbeleid in Kogerveldbuurt. Met in het achterhoofd de problemen met de galerijen en de duurzaamheid.		
Hofwijk	 Samen met bewoners aanpak van groen in Hofwijk als startpunt voor samenwerken aan gezonde en groene wijk	

deelgebied	t/m 2025
Kogerveldwijk algemeen	 Omvorming Prins Bernhardweg van snelweg tot stedelijke laan
	 Ronde Paltrokstraat omvormen naar kruising
	 Fietsroute tussen station en Jagersplas
	 Bouw lagere school
Kogerveldbuurt	 Overleg met woningeigenaren en VvE's over woningaanpassing, gericht op duurzaamheid en klimaatadaptatie
Hofwijk	 Gefaseerde doorontwikkeling van transformatie Hofwijk in samenwerking met bewoners, grondeigenaren en corporaties

deelgebied	t/m 2020
Hofwijk	 Uitbouwen en versterken van de sociale samenhang in de buurt i.s.m. bewonersinitiatief, overige bewoners, Sociaal Wijkteam, stichting Mozaïek, Rochdale, Parteon, wijkagent, Fluxus, gemeente (handhaving, afval, groen, spelen, verkeer) met het doel een prettiger en fijnere buurt.
	 Met grondeigenaren starten sanering vervuilde grond en start woningbouw op Kan Palen terrein en aanpalende gebieden
	 Maatschappelijk ondernemersinitiatieven begeleiden die een kans zijn voor buurtontwikkeling
Boerejonkerbuurt	 Start herontwikkeling kop Paltrokstraat
	 Start herontwikkeling hoek Paltrokstraat/Oostzijde
	 Kansen verkennen en pakken voor placemaking en reuring in de buurt
	 Oplevering van kleine, verbeterde openbare plekken die in samenspraak met de wijk worden ontwikkeld zoals de groenstrook langs de spoorlijn, de fietstunnel, het kunstwerk etc.
	 Samen met het bewonersinitiatief Klankbordgroep Boerejonkerbuurt werken aan een fijne en prettige wijk waarbij hoofditemen zijn de overlast van leegstand (krakers en feesten door ondernemers)
	 Ondernemersinitiatieven in Slachthuisstraat en Paltrokstraat begeleiden
	 Start eerste fase met bouw van 380 woningen
Oostzijderveld/ Hoorneveld	 Samen met sportclubs besluit voorbereiden over herinrichting sportcomplex Hoorneveld en verplaatsing sportvelden
	 Start inrichting sportpark Hoorneveld
	 Voorbereiding tweede fase Oostzijderveld en start tenderen van de gemeentelijke grond
	 Voorbereiding tweede fase Oostzijderveld en start tenderen van de gemeentelijke grond

deelgebied	t/m 2025
Hofwijk	 Met ondernemers in het gebied bespreken hoe de strook tussen Paltrokstaat het Hof van Zaenden effectiever kan worden ingericht
Boerejonkerbuurt	 Herinrichten Paltrokstraat
	 Herontwikkeling Jufferstraat en omgeving i.s.m. ZVH
Oostzijderveld/ Hoorneveld	 Fietsbrug Oostzijderveld en Hoorneveld
	 Randen Oostzijderveld met water en groen inrichten

deelgebied	Na 2025
Kogerveldwijk algemeen	 Herinrichten Heijermansstraat en Dr. H.G. Scholtenstraat
	 Verbreden tunnel onder station
Hofwijk	 Extra interne route tussen Hofwijk en Boerejonkerbuurt onder het spoor
Oostzijderveld/ Hoornseveld	 Verbinding tussen Kogerveldwijk en Hoornseveld onder het spoor

deelgebied	Na 2040
Kogerveldwijk algemeen	 Ondertunneling A8
	 Ondertunneling spoor
	 Hoogspanningsleiding onder de grond
Hofwijk	
Oostzijderveld/ Hoornseveld	



Actieve wijk

We zoeken naar een gezond evenwicht tussen wonen en werken, met het oog op de toekomst. We gaan aan de slag met wonen naast werken. We maken ruimte voor werkplaatsen en laagdrempelige bedrijfsruimtes op maat van de wijk. Die zich tonen aan de buitenwereld en vermengd zijn met publieke functies. Niet enkel aan de Zaan, maar tot diep in de wijk. Zo creëren we opnieuw mogelijkheden om dichtbij huis te werken en stimuleren we lokaal ondernemerschap, wat ingebakken zit in de Kogerveldwijk. We hergebruiken bestaande gebouwen en maken afspraken met bestaande bedrijven. We creëren ruimte om dingen uit te testen, in dynamische broedplaatsen, waar startende ondernemers uit de buurt een plek vinden. Maar geven tegelijkertijd bedrijven doorgroei mogelijkheden, de kans om zich te wortelen in de wijk. Ook bij nieuwbouwprojecten bewaken we deze verwevenheid. Samen werken we toe naar schone, bereikbare werk(ervaring)plaatsen.



Gezond van lijf en geest

We zorgen dat iedereen goede kansen krijgt om zich te ontwikkelen en te ontplooiën. We motiveren elkaar in een gezonde leefstijl, in een actieve en sociale manier van leven. Samen sporten, naar school, werken, liefst in de wijk. We worden met gemak gezond oud(er). We zetten in op specifieke voorzieningen voor jong en oud, die beter geïntegreerd zijn in de wijk, uitnodigend zijn en contacten over generaties heen stimuleren. We zorgen ervoor dat nieuwe voorzieningen goed aansluiten bij de behoeften in de wijk, door samen de vinger aan de pols te houden. We bewaken kansengelijkheid en zorgen ervoor dat belangrijke voorzieningen voor iedereen toegankelijk zijn, fysiek en mentaal. Samen zorg dragen voor onze favoriete plekken houdt ons allemaal actief. Daarom zoeken we naar nieuwe vormen van samenwerkingen en eigenaarschap over de voorzieningen die we belangrijk vinden.



Kleurrijk ontmoeten

We houden van groen en blauw in de wijk. We zien de Zaan zoveel mogelijk en benutten de Jagersplas volop. We maken goede (fiets)verbindingen en aan de oevers is het fijn om te zijn. Er is alle gelegenheid om te bewegen, buiten te zijn en om mensen te ontmoeten. We bouwen samen actief aan plekken waar we elkaar ongedwongen kunnen ontmoeten, we stimuleren er lokale initiatieven en dragen er zorg voor. Zo zorgen we ervoor dat onze favoriete plekken uitnodigend zijn voor de mooie mix aan mensen, initiatieven en organisaties. We maken het bestaande groen en de open ruimte aantrekkelijker en bruikbaar, door ze samen actief in gebruik te nemen en verloren plekken een nieuwe betekenis te geven.



Gezond van lijf en geest

We vertoeven graag in onze eigen buurt, maar verkennen ook graag andere plekken voor opleiding, werk & vertier. Liefst met de fiets en het openbaar vervoer. We gaan efficiënt met de ruimte om om een mooie en gezonde leefomgeving te maken. Het auto gebruik is daarom laag & vernuftig, want er zijn aantrekkelijke alternatieven. En we worden creatief in parkeren. De Kogerveldwijk hangt aan elkaar door trage, veilige en groene verbindingen. Zowel binnen de wijk - om buurten, mooie plekken en voorzieningen met elkaar te verbinden - als naar buiten toe om woon-werk-verbindingen te verbeteren en te zorgen dat we makkelijk de Zaan over kunnen. We werken samen om barrières op te heffen en buurten sterker te verbinden en uitwisseling te stimuleren, en bewaken het evenwicht tussen een betere verbondenheid en het garanderen van een groene leefomgeving. We kijken samen hoe we onze dagelijkse gewoontes kunnen aanpassen voor een duurzame toekomst.



Parels ontdekken

We gaan op expeditie in onze eigen wijk en ontdekken vergeten plekjes en de mogelijkheden van parels die nu nog verborgen zijn. Van goede schoolomgeving via bruisend plein tot spetterplas. In elke buurt creëren we een eigen sfeer die past bij de eigen identiteit en deze versterkt. We maken onze parels opnieuw zichtbaar en bruikbaar, en nodigen zowel onze burens als mensen van buitenaf uit om ze samen en op een creatieve manier te komen (her)ontdekken. Bewoners en gemeente blazen samen de parels leven in, en we stimuleren anderen om samen de handen uit de mouwen te steken. Zo tonen we de vele gezichten van de Kogerveldwijk, zetten de verschillen in de verf en zorgen dat geen enkele buurt achterop blijft.



Mooie mix

De Kogerveldwijk is een fijne wijk om samen te leven. Wonen, werken en ontspannen bestaan er in evenwicht naast elkaar. De huizen zijn divers en van goede kwaliteit. Er woont een mooie mix van mensen: jong en oud, geboren Zaankanter of nieuwe Zaankanter, en alles er tussenin. De uitdaging om meer woningen te realiseren, zien we als een kans om te streven naar deze mooie mix van mensen en woonomgevingen. In de Kogerveldwijk kunnen wonen en werken naast elkaar bestaan op een nieuwe, leefbare manier, waar plek wordt gecreëerd voor lokaal ondernemerschap.

Onderzoek en bronnen voor het Perspectief Kogerveldwijk

Op deze pagina een overzicht van een groot aantal onderzoeken en bronnen waaruit geput is om tot een gebiedsperspectief te komen voor de Kogerveldwijk.

Belangrijke trends en ontwikkelingen voor Zaanstad,

Platform 31, Den Haag, 16 oktober 2017

Cultuurhistorische verkenning

In de erfgoedvisie van de gemeente Zaanstad is opgenomen dat bij gebiedsontwikkeling en cultuurhistorische verkenningen worden gemaakt met als doel om te inspireren, om handvatten mee te geven aan de voorkant van het proces van ontwikkelingen en als om onderlegger te dienen voor bestemmingsplannen om zo de cultuurhistorische waarden in het gebied te borgen. Ook voor het midden van Zaanstad is zo'n verkenning gedaan.

Analyse Kogerveldwijk 2017

Nieuwe verhoudingen tussen wonen en werken

De analyse die in 2017 werd gemaakt van het midden van Zaanstad.

Ruimtelijke analyse Stedenbouwkundige analyse Kogerveld, 18 juli 2017

Onderdeel van de analyse was een studie van bureau Palmbout Urban Landscapes naar de kansen en opgaven in het gebied.

MAAK.ambitiedocument

MAAK.Zaanstad wil er aan bijdragen dat Zaanstad een stad is waar mensen willen wonen, werken en leren, waar mensen voor elkaar willen zorgen en met elkaar plezier hebben. In dit document staan de ambities benoemd. Waar willen we bouwen en wat dan? Welke bedrijvigheid willen we waar een plek (blijven) bieden in onze stad? Welke fysieke verbindingen willen we maken of verbeteren?

MAAK.Investerings- en Uitvoeringsagenda

In deze agenda geeft de gemeente aan waar zij investeert en waar bewoners, bedrijven, maatschappelijke

organisaties, ontwikkelaars en andere overheden mee aan de slag kunnen.

MAAK.monitor

In deze eerste jaarlijkse MAAK.Monitor presenteert de gemeente Zaanstad de stand van zaken en de ontwikkelingen binnen de vier MAAK.Gebieden in het afgelopen jaar. Ook Zaanstad Midden staat er in.

Meer documenten in de MAAK.bieb

Meer weten en lezen? Bekijk diverse documenten over MAAK.Zaanstad en publicaties uit de regio in de MAAK.bieb.

Documentatie MRA

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 33 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. De MRA telt drie platforms: Ruimte, Economie, Mobiliteit, en werkt aan 7 ontwikkelrichtingen.

Afbeeldingen

Vrijwel alle afbeeldingen uit het Perspectief zijn door Palmbout Urban Landscapes gefotografeerd of gemaakt. De kaarten zijn getekend over de basis van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT).

Bronnen andere afbeeldingen:

- Het schilderij door Monet van de Noordervaldeursloot https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Monet_molens_noordervaldeursloot.jpg
- De historische foto van de Noordervaldeursloot (Zoekterm: 'Noordervaldeursloot') komt uit het archief van gemeente Zaanstad: <https://hdl.handle.net/21.12112/70d54902-024a-45cc-8eaa-c84fffa249d4> documentnr: 41.02885
- De impressie van de jachthaven komt uit de brochure voor het Oostzijderpark en is gemaakt door LAP Landscape & Urban Design: <https://www.oostzijderpark.nl/impressies/>

Coalitieakkoord 2018-2022:

Vandaag aan de slag voor het Zaanstad van morgen MAAK. Zaanstad – ambitiedocument (2016/112587)

MAAK.Zaanstad – Investerings- en uitvoeringsagenda (2016/204344)

Participatie op maat in de MAAK.Zaanstad gebieden (2017/29148)

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.).

gemeente Zaanstad
Afdeling Communicatie

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T 14 075
www.zaanstad.nl