

An architectural rendering of a modern urban street scene. The street is wide and paved with white lane markings, including a central arrow pointing forward. On the left side, there are modern, light-colored buildings with large windows. A tree stands on the sidewalk, and a black street lamp is visible. Several pedestrians are walking on the sidewalk and crossing the street. A red car is driving on the road. On the right side, there are more modern buildings and a tree. A person is riding a bicycle on the right side of the street. The overall atmosphere is bright and clean, suggesting a high-quality urban environment.

ONTWIKKELKADER ARIS VAN BROEKWEG

IN OPDRACHT VAN GEMEENTE ZAASTAD

CONCEPT SCENARIO MET BOUWSTENEN

13 maart 2025

BREEN **stedenbouw** & Studiospacious

INHOUDSOPGAVE

15 mei 2034

Ik kom net uit de trein maar zie dat mijn fietsband lek is. Die haal ik morgen wel op. In 10 minuten wandel ik via de Blokschaaf en de Westzanerdijk naar mijn appartement aan de Aris van Broekweg. Onderweg haal ik nog wat boodschappen bij de buurtsuper.

Ik ben blij dat ik een huis in de buurt van de Westzanerdijk heb kunnen huren. Ik ben op de dijk opgegroeid en nu ik ben afgestudeerd ben ik toch weer in mijn bekende omgeving terecht gekomen. Hier heb ik voetbalvrienden en ik vind het heerlijk om in de stad te wonen, maar ook zo de Westzanerpolder in te fietsen om daar vogels te spotten.

Na het eten ga ik met mijn moeder een rondje wandelen. Vandaag lopen we via de Bosjes van Terwindt, de dijk, onder bomen van de Aris van Broekweg via mijn favoriete parkje naar de Ringweg. Onderweg vertelt ze me dat er veel is veranderd de laatste jaren, maar dat ze nog steeds blij is dat ze in haar buurtje, op de dijk, woont. Ondanks dat er veel nieuwbouw staat, en die een stuk hoger is dan wat er heeft gestaan, is ze blij met de vernieuwing. Er zijn zorgvoorzieningen bijgekomen, de anonieme Aris van Broekweg is een uitnodigende groene straat geworden, de verkeersveiligheid is verbeterd nu er hoofdzakelijk in gebouwen wordt geparkeerd en de enorme hoeveelheid zonnepanelen op de daken zorgen via de buurt batterij voor een garantie aan stroomtoevoer.

Als ik haar heb thuisgebracht loop ik gelijk door naar mijn vrienden die een feest geven op hun dakterras met schitterend uitzicht richting het Noordzeekanaal.



1. Inleiding	3
2. Krachtvelden in omgeving	4
3. Foto impressie	7
4. Beknopte analyse	8
5. Ruimtelijk-programmatische geschiedenis van de plek	11
6. Input gesprekken	13
7. Uitgangspunten	14
8. Visie	17
9. Basisscenario	19
10. Data	23
11. Bouwstenen	24
12. Aanzet beeldkwaliteit	30
13. Vervolgstappen	31

INLEIDING

In dit document wordt een ontwikkelscenario met enkele variërende bouwstenen voor de Aris van Broekweg en omgeving gepresenteerd. In de afgelopen periode zijn scenario's intern bij de gemeente besproken en aangescherpt. Hieruit is geconcludeerd dat we voor de volgende fase uitgaan van één ontwikkelbeeld met, voor enkele gebiedsdelen, ruimtelijke en/of programmatische variatiemogelijkheden. Dit beeld met variatiemogelijkheden wordt in de volgende fase aan externe partijen (waaronder grondeigenaren, bestaande ondernemers en omwonenden) voorgelegd. Met de feedback wordt er een voorkeursscenario samengesteld. Dit scenario wordt de onderlegger voor het uit te werken **Ontwikkeldkader Aris van Broekweg**. Dat houdt globaal in dat er ontwikkelregels voor de verschillende gebieden worden opgesteld en dat er een strategie wordt toegevoegd.

Dit scenario met bouwstenen is opgebouwd aan de hand van kennis die is opgedaan bij het opstellen van de Concept Gebiedsvisie Aris van Broekweg (2020), de Buurtvisie (2015), gesprekken met grondeigenaren, bewoners en ondernemers, input vanuit de verschillende beleidsvelden vanuit de gemeente, met inzichten die verkregen zijn bij de in december 2024 vastgestelde Omgevingsvisie en reacties van het supervisieteam.

De nadruk ligt op dit moment bij het verbeelden van wenselijke en mogelijke ontwikkelrichtingen. Om het scenario leesbaar te maken wordt gestart met een beknopte ruimtelijke, programmatische en historische analyse. Vervolgens worden de uitgangspunten voor het scenario benoemd. Deze uitgangspunten komen deels uit de Gebiedsvisie van 2020 en zijn aangevuld met nieuwe aspecten die uit gesprekken, nieuw beleid en de Omgevingsvisie komen. Met de uitgangspunten is een visie opgesteld en deze is ruimtelijk en programmatisch vertaald in het scenario met bouwstenen.



Fragment uit de concept Gebiedsvisie Aris van Broekweg (2020)

Kaartbeeld Princes Omgevingsvisie Zaanstad (2024)



Omslag Buurtvisie 2015

KRACHTVELDEN IN DE OMGEVING

Het gebied Aris van Broekweg ligt op een bijzondere plek in de gemeente. Binnen 8 minuten wandel je naar het station en stadhuis. Twee minuten later loop je tussen winkels en voorzieningen. Op de fiets kan je in westelijke richting via de historische IJdijk het open veenweidegebied van Westzaan bereiken. Aan de zuidzijde, langs het Noordzeekanaal liggen groot-schalige werkgebieden. In noordelijke richting liggen woonbuurten met enkele voorzieningen.

Polder Westzaan: natuur en recreatie

Wonen

Centrum: winkels en voorzieningen

Station Zaandam

Wonen

De Fronik Boerderij: recreatie en educatie

Wonen

Historische dijk

De Zaan: de drager van de (cultuur van de) stad

Groot-schalige werkgebieden met diversiteit aan banen

Achtersluispolder: Werken + transformatie

Hembrugterrein: transformatie + wonen

Noord



OMGEVING PLANGEBIED



Zaan

Westerwatering

Station met voorzieningen

Inverdan west

Inverdan

Fietsbrug

Fietstunnel

MBO Onderwijs

Russische buurt

Polder met ruim uitzicht

Kantoren

Nieuwe ontwikkeling

Westzanerdijk

Albert Heijnweg

Het eiland

Houtveldweg

Provincialeweg

Werkgebied Westerspoor

Werkgebied Zuiderhout

Noord

OMGEVING PLANGEBIED



Westzanerdijk

Aris van Broekweg

Houtveldweg

Adriaan Roggestraat

Albert Heijnweg

Ringweg

FOTOIMPRESSIE



Aldi gesloten, cafetaria onzeker



Aris van Broekweg met zicht op kantoren



Zicht op Samlex vanaf de dijk



Adriaan Roggestraat met diversiteit aan gebouwen



Groene oever, veel bootjes



Verborgene groene plek



Zicht op Dijksloot en kantoren centrumgebied



Abrupt einde historische dijk



Doorkijkje, werkgebouwen nabij



Doorzicht van fietspad naar Aris van Broekweg

FRAGMENTEN ANALYSE

Eigendom

Wegen en grotere groengebieden zijn in eigendom van de overheid. De gemeente heeft beperkt eigendom in potentieel uit te geven gebieden (oostelijke kavels aan Aris van Broekweg).

 - in erpacht uitgegeven



Hittekaart

De hittekaart van HHNK laat zien dat merendeel van het gebied warmte vasthoudt. Bij groenpartijen en achtertuinen is de temperatuur lager. Hoe meer westelijk, hoe koeler het wordt.



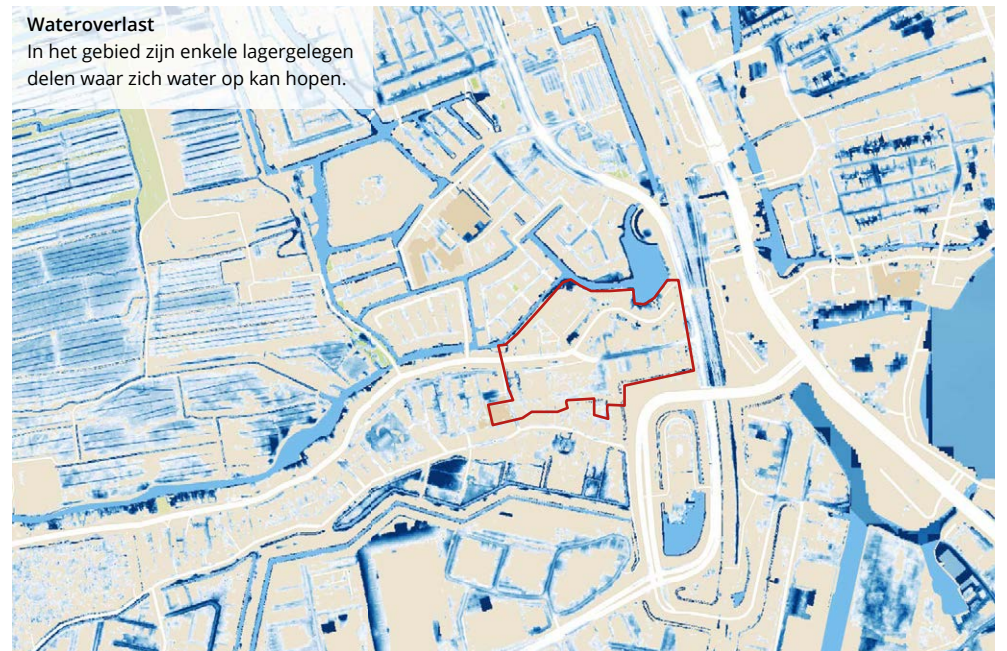
Groen en water

Aan de noordzijde van de Westzanerdiijk vormen de Dijkvloot en Bosjes van Terwindt grotere samenhangende structuren. Rond de Aris van Broekweg liggen enkele groenfragmenten. Aan de zuidzijde vormt het talud rond de Albert Heijnweg een groot samenhangend geheel.



Wateroverlast

In het gebied zijn enkele lageregelegen delen waar zich water op kan hopen.



FRAGMENTEN ANALYSE

Lijnen en vlakken

In het visiegebied is de historische Westzanerdijk (onderdeel van de oude IJdijk) een opvallende structuur. De lineaire Aris van Broekweg is een functionele ontsluitingsstraat voor de huidige bedrijven. Grootse gebieden (Westzanerpolder en restanten van de Zaandammer polder aan de zuidzijde) liggen op fietsafstand van het visiegebied.



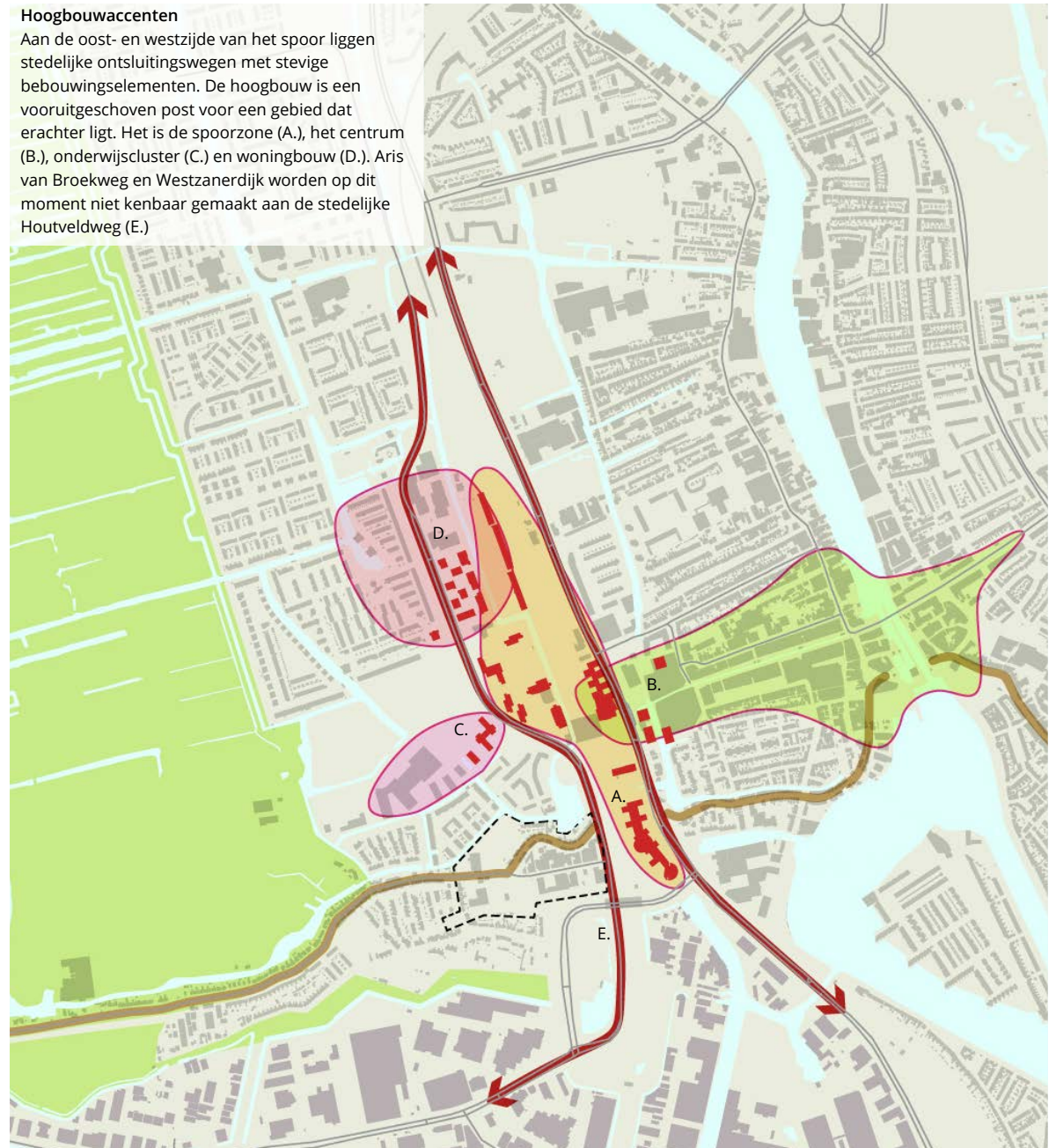
Hoogtekaart

Op dit kaartbeeld is de duidelijk de dijk met aan weersijden lagergelegen gebieden te zien. Opvallend is de lagergelegen Westzanerpolder (A.) en restant van de Zaandammerpolder (B.).



Hoogbouwaccenten

Aan de oost- en westzijde van het spoor liggen stedelijke ontsluitingswegen met stevige bebouwingselementen. De hoogbouw is een vooruitgeschoven post voor een gebied dat erachter ligt. Het is de spoorzone (A.), het centrum (B.), onderwijscluster (C.) en woningbouw (D.). Aris van Broekweg en Westzanerdijk worden op dit moment niet kenbaar gemaakt aan de stedelijke Houtveldweg (E.).



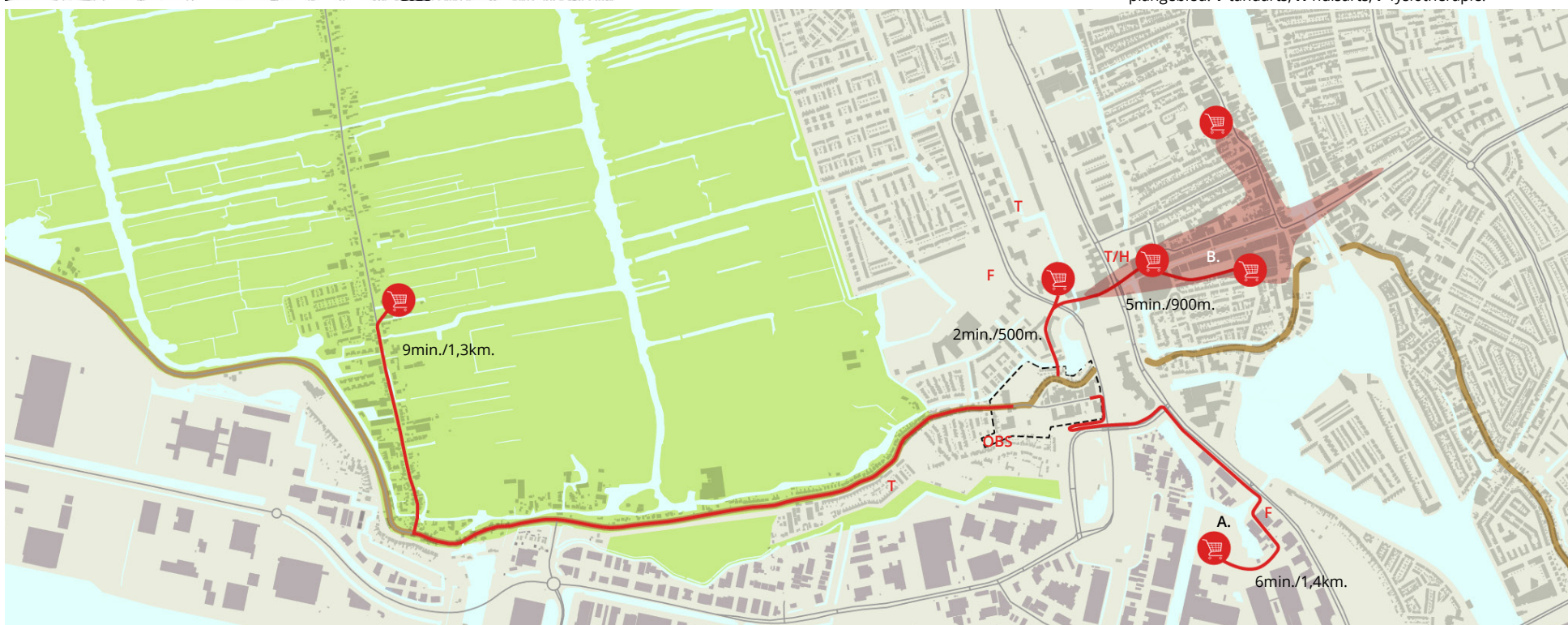


Wegenstructuur

Het is opvallend dat in het visiegebied twee doodlopende wegen aanwezig zijn, de Westzanerdijk loopt richting de oostzijde dood en de Aris van Broekweg aan de westzijde. Het visiegebied is aangesloten op de Houtveldweg die onderdeel vormt van de stedelijke noord-zuidweg aan de westzijde van het spoor.

Dagelijkse en maatschappelijke voorzieningen

In het gebied was een supermarkt aanwezig. Deze is nu tijdelijk in Zuiderhout gesitueerd (A.). De dichtstbijzijnde supermarkt ligt bij het station op 2 minuten **fietsen** (500 meter). Aan de oostzijde van het spoor zijn winkels en voorzieningen aanwezig (B.). In het gebied is een basisschool met kinderopvang aanwezig (OBS). Overige maatschappelijke voorzieningen liggen buiten het plangebied: **T**-tandarts, **H**-huisarts, **F**-fysiotherapie.



RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE GESCHIEDENIS VAN DE PLEK

Westzanerdijk

De Westzanerdijk heette origineel de Hoogedijk en was onderdeel van de waterkering tegen het Oer IJ. De spoorlijn en later de Provincialeweg doorkruisen de dijk en hebben het dijk-lichaam opgedeeld. De bebouwing stond veelal binnendijs en geclusterd richting Zaandam en de molens langs het water binnendijs. De dijk heeft een grillige vorm dankzij diverse doorbraken. Het water binnen- en buitendijs waren verbonden met sluisen. Een sluis bevond zich halverwege de Nieuwe Haven en een bij Zuideinde. Vervoer over water was van groot belang en bebouwing concentreerde zich vanuit deze sluiscomplexen het landschap in.

Nieuwe Haven

Buitendijs was ter plaatse van het huidige industriegebied aan de Aris van Broekweg een haven georiënteerd op de Zaan. Deze Nieuwe Haven was veelal ten dienste van de houthandel en kende zijn hoogtijdagen van de 18e tot aan het einde van de 19e eeuw. Met het toevoegen van de spoorlijn in 1865 werd de haven in tweeën gesplitst en werd het deel ten westen van de spoorlijn ontsloten aan het Noordzeekanaal. Deze inpol-dering maakte ook de slag mogelijk voor de Ringweg en de Adriaan Roggestraat.

Molens

Het plangebied binnendijs kende diverse zaagmolens als onderdeel van de grootschalige houtindustrie in het gebied. Het betreft de Witte Bijl en de Rietvink. Deze molens waren onderdeel van een reeks van molens die aan de sloot stond haaks op de dijk in het landschap richting het noorden. De plek is eind 20e eeuw opgehoogd, niet perse met schone grond, en bebouwd met detailhandel.

Naoorlogs

De houtindustrie in de Zaanstreek is veranderd en de houthavens raken veelvuldig in onbruik. In de jaren '50 is de haven gedempt en het bedrijventerrein aangelegd als eerste planmatige ontwikkeling ten westen van het spoor. Het bedrijventerrein kent dezelfde landschap-pelijke oriëntatie als de eerdere Nieuwe Haven. De opzet van de aanwezige haven blijft gehandhaafd. De Aris van Broekweg, vernoemd naar de houthandelaar uit de 18e eeuw, volgt de contour van het water. Aan weerszijden maken havenindustrie plaats voor moderne werkgebieden. De aanleg van de grootschalige woonwijk Westerwatering ten westen van het spoor zorgt voor een grootschalige aanpassing aan het gebied. De toegangsweg over en langs het spoor snijdt het gebied

verder af. De ontwikkeling van het gebied is de start van een groot planmatig bedrijventerrein ten noorden van het Noordzeekanaal, die het landschap zou gaan domineren. Deze is echter door gebrek aan vraag beperkt gebleven tot de huidige omvang. Door de jaren heen zijn diverse uitbreidingswijken ten westen van het plangebied gerealiseerd tussen de Ringdijk en de Westzanerdijk. Grote verkeerskundige ingrepen zoals de Albert Heijnweg (2000) definiëren de oostgrens van het plangebied. De noordelijk gelegen gebieden zijn met de recentere uitbreidingen van Zaandam ontsloten richting het treinstation. Hierdoor werd de Westzanerdijk niet meer de hoofdonsluiting richting de oostzijde van het spoor.

Situatie rond 1930



Conclusie

Het oorspronkelijke gecultiveerde landschap met dijklichaam en Dijksloot is nog goed herkenbaar. De aanwezige buitendijkse haven als onderdeel van de grotere 'Nieuwe Haven' is ruimtelijk afleesbaar in de opzet en structuur van de huidige Aris van Broekweg en de aanliggende bebouwing. Het spoor, de Houtveldweg en de Albert Heijnweg zijn ingrepen die gebied overstijgend zijn en de hedendaagse ontsluitingsstructuur en oostelijke grens definieert.

Het plangebied wordt gekenmerkt door een dualistisch karakter:

- Het gebied is enerzijds (ruimtelijk) afgesneden, maar toch goed verbonden
- Aan de dijk kan op een kleinschalige manier worden gewoond, met grootschalige werk- en industriegebouwen om de hoek

Cultuurhistorisch waardevol

1. De landschappelijke situering van het dijklichaam van de Noorder IJ en Zeedijk, de braken en de typerende bijbehorende kleinschalige bebouwing langs de dijk.
2. Het profiel van de dijk met steile opgang vanaf de Aris van Broekweg.
3. De herkenbaarheid van de bebouwing aan de Aris van Broekweg als rechte weg met evenwijdige recht-hoekige verkaveling gebaseerd op de oorspronkelijke oriëntatie van de Nieuwe Haven.

Houthavens in 1950



Blijk van een betrokken buurt



Aris van Broek

Zaandam 1754 - Zaandam 28 september 1835

Aris van Broek Adriaanszoon, zoon van houthandelaar Adriaan van Broek en Aaltje Maarten Nomen, gehuwd met Trijntje Duijn, was in de 18e eeuw, reeds op negentienjarige leeftijd een vooraanstaand reder en houthandelaar, wiens werven in de onmiddellijke nabijheid van de naar hem vernoemde Aris van Broekweg hebben gelegen. Hij was, tijdgenoot van Adriaan Rogge, enige malen schepen voor Westzaandam in de schepenbank van de Banne Westzaan en werd op 17 juli 1811 door de prefect van het departement van de Zuiderzee benoemd tot gemeenteraadslid van WestZaandam. Aris van Broek bewoonde één van de koopmanshuizen op de Hogendijk.

Bron: zaanwiki

Situatie rond 1880



INPUT GESPREKKEN MET BEWONERS, ONDERNEMERS EN GEMEENTE

Routes omgeving in beeld brengen en op
aansluiten (met name wandelroutes)

Routes omgeving in beeld brengen en op
aansluiten (met name wandelroutes)

Betere aansluiting Westzanerdijk en
Houtveldweg

Bosjes van Terwindt behouden

Woonhof voor ouderen

Meer voorzieningen (zorg, winkel, maatschappelijk)

Bedrijven moeten weg vs bedrijven moeten blijven

Vergroenen Houtveldweg,
aantrekkelijke bebouwingsfront

Type gebied: dorp naast de stad
of mixed use verstedelijkt gebied

Entree Houtveldweg = dorpsentree
bestaande bewoners

In straat ruimte voor parkeren, laden/
lossen en groen (let op kabelvrije zones)

Routes omgeving in beeld brengen en op
aansluiten (met name wandelroutes)

Borgen verkeersveiligheid Aris van Broekweg

Kan Aldi op hoekkavel landen?

Aandachtspunten Aldi: laden/lossen
en bestaande trafo aan AvB

Borgen verkeersveiligheid Samlex en ZVH

Samlex stopt voor 2030, ontwikkelpotentieel
(wonen en/of werken)

Aantal woningen is uitkomst van gekozen scenario

Ruimte voor niet-woonprogramma/maatschappelijk
programma/zorg (naast werkprogramma)

Zoeken naar mogelijkheden voor gebouwd parkeren

ZVH legt openbare ruimte aan
en draagt over aan gemeente

LV verbinding tussen AH-brug en Aris van Broekweg

Routes omgeving in beeld brengen en op
aansluiten (met name wandelroutes)

Locatie school nog onbekend. Opties:
bestaande locatie of huidige Aldi-locatie

Routes omgeving in beeld brengen en op
aansluiten (met name wandelroutes)

Noord



UITGANGSPUNTEN / OPGAVEN

Zaanse Omgevingsvisie 2040 en verder

In de Omgevingsvisie wordt de koers voor Zaanstad uitgezet. Hiermee wordt de ingestoken ontwikkelrichting zoals in het manifest MAAKZaanstad verder uitgewerkt. De Omgevingsvisie is een actualisatie en verdere vooruitblik. Belangrijk bij de Omgevingsvisie is de participatie; de koers voor de toekomst wordt uitgezet door het bestuur én belanghebbenden en belangstellenden.

In de visie staan 5 principes centraal:

- Principe 1: Ruimte met groen en blauw uitnodigend en klimaat adaptief inrichten
- Principe 2: Direct en initiatiefrijk kiezen voor de energietransitie
- Principe 3: Doorontwikkelen Zaanse woonwerkstad
- Principe 4: Ruim baan voor lopen, fietsen en HOV
- Principe 5: Met ruimtelijke keuzes maatschappelijk het verschil maken

Deze principes komen bij verschillende uitgangspunten, die hierna worden beschreven, terug.

Participatie, transformeren doe je samen

Het gebied wordt bewoond, er wordt gewerkt en er zijn bezoekers. Het op te stellen Ontwikkelkader zal transformatie en ontwikkelingen mogelijk maken. Deze ontwikkelingen zullen impact hebben op iedereen. Als er meer programma wordt gebouwd, komen er meer mensen en ontstaat er meer draagvlak en daarmee kans op meer voorzieningen in de buurt. Enkele kavels en gebouwen staan nu leeg. Een (her)ontwikkeling zal de Aris van Broekweg een meer stedelijke sfeer geven. Het is de vraag welk beeld de belanghebbenden van dit gebied voor de langere termijn hebben. Het is belangrijk om de bestaande gebruikers van het gebied mee

te nemen in het nadenken over de toekomst, maar ook duidelijk maken wat gemeentelijke keuzes en de consequenties daarvan zijn. Vanuit de gemeente wordt uitgegaan van het participatieniveau **Adviseren**.

Verdichten

- MAAKZaanstad: meer en beter
- Omgevingsvisie: 5 principes
- Meer woningen / woningen voor juiste doelgroep op juiste plek
- Vasthouden en uitbreiden arbeidsplaatsen (economische visie: toename van ratio banen/inwoners van 0,43 in 2021 naar 0,46 in 2035)
- Vernieuwen en uitbreiden basisschool De Dijk
- Ruimte vrijhouden voor voorzieningen: eerstelijnszorg, onderwijs, maatschappelijk, supermarkt etc
- Meer aantrekkelijke / betere openbare ruimte
- Veilige openbare ruimte
- Onderzoeken mogelijkheden voor wonen boven scholen
- Intensief ruimtegebruik / meer bouwhoogte

Toelichting: de ontwikkeldruk in en rond Amsterdam is groot.

Zaanstad kan hier op een eigen manier op inspringen. Voor Zaanstad is het een kans om een toekomstbestendige en aantrekkelijke stad te worden. Er wordt op veel plekken in de gemeente al hard gewerkt aan vernieuwing en verdichting door middel van woning-, werk-, kantoor- en voorzieningenbouw.

Met de verdichting worden meer en meer diverse mensen aan Zaanstad gebonden. Dat is goed voor het draagvlak voor (kwalitatief goede) voorzieningen zoals zorg, winkels, supermarkt, onderwijs, sport, cultuur of horeca. Voor de mensen is passende huisvesting en (nabijheid van) werk nodig. Het wonen en werken vraagt om ruimte. Hiertegenover staat de

behoefte aan goed functionele ruimte (bijvoorbeeld voor de bereikbaarheid van woningen en bedrijven), maar ook aan aantrekkelijke ruimte (aantrekkelijke straten om te wandelen, plekken om te verblijven, spelen, recreëren of sporten). Verdichten betekent dus ook ruimte vrijhouden.

Een specifieke opgave in het plangebied is de vernieuwing en uitbreiding van basisschool De Dijk West. Dit kan niet op de huidige locatie. Er ligt een potentieel binnen het plangebied op de voormalige Aldi-locatie. Of de school hier of toch net buiten het plangebied gaat vernieuwen hangt van nader te nemen keuzes af. Een school op de voormalige Aldi-locatie, naast de Bosjes van Terwindt, biedt kansen om een buurthart te creëren.

Met de intensivering van het gebied wordt het drukker op straat. De verkeersveiligheid staat op een paar plekken onder druk (zo wordt het ervaren). In dat kader valt het niet aan te bevelen de Aldi op de locatie aan de Westzanerdijk te herbouwen. Een supermarkt moet een aantal malen per dag met een vrachtwagen worden bevoorradet en er wordt geparkeerd. Een nieuwe supermarkt kan wel ruimte vinden langs de Aris van Broekweg.

Verknopen gebied met omgeving

- Optimale verbinding tussen gebied en omliggende krachtvelden zoals:
 - Station
 - Centrumvoorzieningen (via stationsomgeving en Albert Heijnbrug)
 - Werkgelegenheid in gebieden langs het Noordzeekanaal
 - Open veenweidegebieden (recreatief)
 - Groengebieden
 - Woongebieden in het zuiden, westen en vooral het noorden

UITGANGSPUNTEN (vervolg)

- Dit kan met wegen, paden, water- en groenstructuren (voor flora en fauna)
- Vanwege de ligging tussen het centrum van de stad en grootse werkgebieden aan de zuidzijde liggen er kansen voor de energietransitie (restwarmte, energiehub etc)

Toelichting: met een verdichting ontstaan kansen voor de rest van de gemeente. Om hier voor bewoners, ondernemers, bezoekers en flora/fauna optimaal van te kunnen profiteren moet het gebied optimaal met zijn directe omgeving worden verknoopt. Op die manier worden voorzieningen over en weer optimaal bereikbaar.

Fijnmazig en aantrekkelijk netwerk van wegen en paden

- Meer wandel- en fietsroutes
- Goed bruikbaar en aantrekkelijk voor diversiteit aan gebruikers: jong, oud, mensen met beperking
- Opwaardering Houtveldweg
- Opwaarderen Aris van Broekweg
- Hanteren van STOMP-principe: alternatieven voor autogebruik en -bezit stimuleren
- Waar mogelijk routes ook geschikt maken voor uitwisseling van flora en fauna

Toelichting: de woon- en werkomgeving wordt aantrekkelijker als mensen een rondje kunnen wandelen en het makkelijk wordt gemaakt om de fiets te pakken. Momenteel zijn er weinig mogelijkheden. Als mensen op straat zijn kunnen ze elkaar op informele manier ontmoeten wat de sociale cohesie kan versterken.

De Aris van Broekweg is een belangrijke entree vanuit de stad en regio richting de westelijk gelegen dijk en woongebieden. De entree en weg zijn nu erg functioneel ingestoken. Hier moet

meer aandacht aan een veilige en aantrekkelijke ingerichte openbare ruimte worden geschonken. Met name richting het zuidelijke deel van het centrum ligt er een kans om het langzaamverkeernetwerk via de Albert Heijnbrug te versterken. Hiermee ontstaat er een directe verbinding en tevens een goed alternatief voor de Aris van Broekweg als entree.

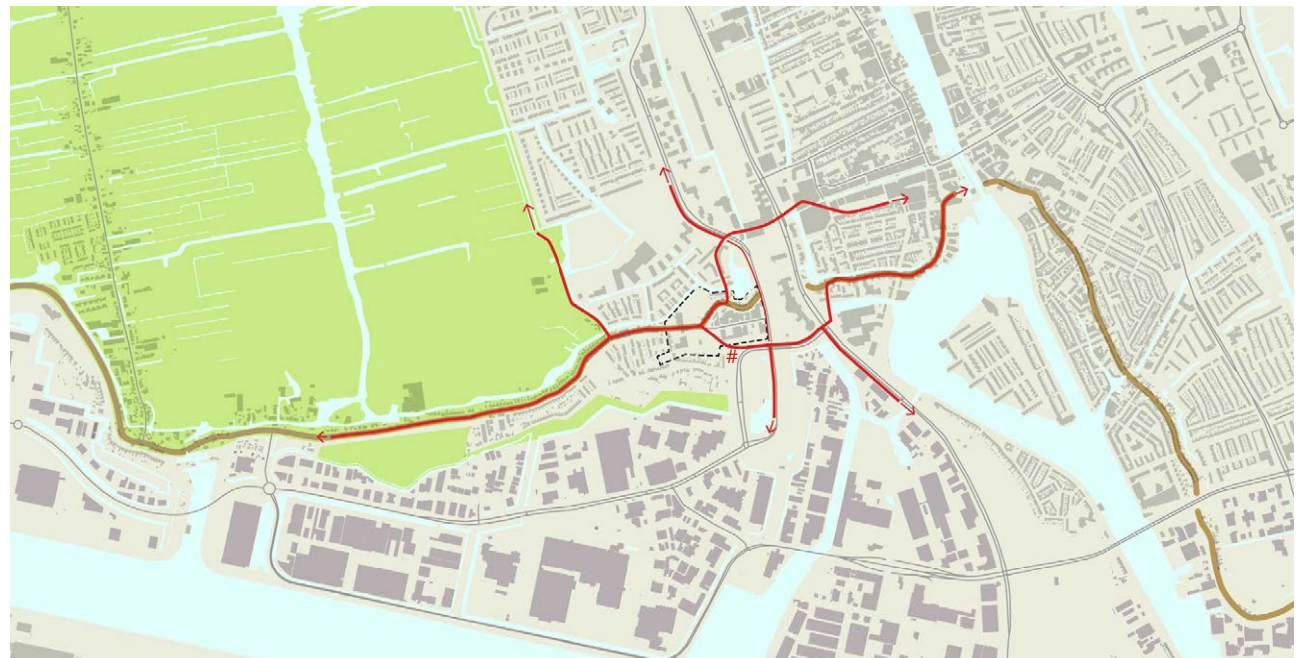
Door het inrichten van een fijnmazig en aantrekkelijk langzaamverkeernetwerk kan het gebruik van de auto worden verminderd. Dit hangt samen met de opgave 'Verknopen gebied met omgeving' en 'Aantrekkelijke routes'. Minder autobewegingen zal de veiligheid op straat vergroten. Het kan op een gegeven moment ook tot verminderd autobezit leiden en daarmee zullen er minder parkeerplekken nodig zijn.

Vergroenen en ruimte voor water

- Borgen van kwalitatief groen en water
- Meer groen in openbare ruimte en privaat gebied (op en tegen gebouwen)
- Meer open water om piekwaterbelasting op te kunnen vangen en als bijdrage voor het verbreden van de biodiversiteit
- Water zo veel mogelijk op een natuurlijke manier afvoeren
- Verbinden van groen-blauwe plekken/systemen met elkaar

Toelichting: groen en water worden steeds belangrijkere bouwstenen voor een toekomstbestendige woon- en werkomgeving. Het draagt bij aan het afvlakken van hoge

Doorgaande fietsnetwerk met nieuwe schakel:
Westzanerdijk-Albert Heijnbrug (#)



temperaturen (schaduwwerking en verdamping), het voorkomt dat er wateroverlast ontstaat en het kan bijdragen in tijden van droogte. Naast deze technische benadering levert groen en water een bijdrage aan de verblijfskwaliteit en het vergroten van de biodiversiteit.

Herkenbare cultuurhistorie

- Herkenbaar houden/maken van cultuurhistorisch belangrijke dijk
- Verschillen binnendijs en buitendijs uitvergroten
- Inspiratie putten uit verleden als houthaven: gebruik van hout in de nieuwbouw en openbare ruimte

Toelichting: de Westzanerdijk is als primaire waterkering van evident belang voor een veilige ontwikkeling van Zaanadam en de overige dorpen geweest. De dijk heeft een binnendijs en buitendijs gebied gedefinieerd. Het plangebied omvat een deel van de dijk, een deel ligt binnendijs en een deel buitendijs.

De omgeving van de Aris van Broekweg is enige tijd in gebruik geweest als houthaven. Dit functioneel gebruik en de vormgeving die hiermee verband hield is een inspiratie voor verdere uitwerkingen. Bij de inrichting van de openbare ruimte en de nieuwbouw zal hout een belangrijk constructie- en afwerkingsmateriaal zijn.

De dijk en de Dijksloot zijn provinciaal monument. Als er op de dijk wordt ontwikkeld, dan zal dat aansluiten bij de schaal, materiaalgebruik (bakstenen, dakpannen) en andere stijlkenmerken van de bestaande bebouwing.

Transformatie bedrijvigheid Aris van Broekweg

- Behoud van mogelijkheden voor bedrijvigheid
- Ruimte voor voorzieningen en onderwijs (BO, MO, VO)
- Meer programma op zelfde grondgebied
 - Bestaande bedrijven die willen kunnen blijven
 - Nieuwbouw minimaal 10 meter bouwhoogte (intensief ruimtegebruik)
 - Minimale parkeernorm om gebruik nabijgelegen OV te stimuleren
 - Mix van programma naast elkaar en boven elkaar
 - Meer aandacht voor expressie (onder andere door een accent/hoogbouw bij de entree aan de Houtveldweg)
- Toekomstbestendige nieuwbouw

Toelichting: aan de Aris van Broekweg zijn nu bedrijven gevestigd. Het uitgangspunt is dat dit gebied in een gemixt stedelijk gebied zal transformeren.

In de Economische Visie is de ambitie voor banengroei gerelateerd aan de groei van het aantal inwoners.

De woningbouwontwikkelingen leiden tot groei van het aantal inwoners in Zaanstad. Hier dienen voldoende banen tegenover te staan. Zaanstad streeft naar een toename van de ratio banen/inwoners van 0,43 in 2021 naar 0,46 in 2035 (Economische Visie). Om zowel het huidige aantal banen te behouden en nieuwe banen naar rato van inwoners toe te voegen, is het noodzakelijk om ruimte voor werken te reserveren in het plangebied. Voor een leefbare en werkbaar moet rekening met hinderaspecten worden gehouden.

Een mix aan bedrijvigheden en wonen (op gebiedsniveau) zal de algehele aantrekkelijkheid van het gebied verhogen. Indirect zal de transformatie een prikkel vormen om meer aandacht aan de expressie van gebouwen en onbebouwde ruimte te besteden. Hoogbouw aan de Houtveldweg kan het gebied meer kenbaar in het centrumgebied maken. Om in te zetten op duurzaam ruimtegebruik en verdichting kan worden gedacht aan productieve bedrijvigheid beneden en kantoren of ondersteunende voorzieningen als bijvoorbeeld horeca, sport, parkeren of onderwijs erboven (hierbij kan gedacht worden aan het Regiocollege of Techlands).

Bij nieuwbouw staat duurzaamheid hoog in het vaandel. Dit zal zich vertalen in de materiaalkeuze, isolatiewaarden, hergebruikmogelijkheden, (eigen) energievoorziening. Naast duurzaamheid wordt er aandacht aan het bijdragen van de biodiversiteit gevraagd. Bij nieuwbouw wordt gekeken naar mogelijkheden van vergroenen en ruimte voor bieden aan beestjes.

Om in de toekomst flexibel ruimtegebruik mogelijk te maken zal worden ingezet op flexibele concepten en gebouwtypologieën die eventueel op lange termijn van werk/kantoor naar wonen getransformeerd kunnen worden.

Voorbeeld van productie op maaiveld en kantoorlagen erboven (Minervahaven, Amsterdam)



VISIE ARIS VAN BROEKWEG

In het gebied Aris van Broekweg e.o. wordt gewerkt en gewoond. Door de jaren is erbij gebouwd en zijn er gebouwen vervangen. De laatste jaren hebben een aantal bedrijven het gebied verlaten en dat biedt kansen voor nieuwe ontwikkelingen en daarmee de nieuwe koers (zie Omgevingsvisie) uit te dragen.

Uniek karakter

De nieuwe ontwikkelingen doen recht aan en versterken bestaande gebiedskwaliteiten. De Westzanerdijk met aan de noordzijde de Dijksloot vertellen veel over de geschiedenis van de stad (en de strijd tegen het water) en zijn momenteel een gewilde plek om te wonen. De dijk wordt in haar karakter versterkt met kleinschalige bebouwing waar hoofdzakelijk wordt gewoond. Op de voormalige Aldi-locatie is ruimte voor nieuwbouw van de basisschool De Dijk West. Naast de school worden voorzieningen ontwikkeld en hiermee ontstaat een buurtplek. De ligging aan de dijk en naast de Bosjes van Terwindt dragen bij aan een aantrekkelijke en geborgen, verkeersluwe buurtplek.

De Aris van Broekweg refereert met zijn rechtlijnige opzet aan de haven en kades die daar voorheen heeft gelegen. Nieuwbouw staat stoer en op een stevige plint langs de straat. De nieuwbouw is rechthoekig, heeft duidelijk kenmerken van werkgebouwen en vormt in situering, schaal en hoogte een tegenhanger van de oude zeedijk. De contrasten versterken het unieke karakter van de dijk en het gebied rond de Aris van Broekweg.

Bij de constructie en afwerking van nieuwbouw wordt nadrukkelijk gebruik gemaakt van hout. Dit materiaal levert een bijdrage aan een duurzame ontwikkeling

en het refereert aan het historische verleden van houthaven.

Intensief ruimtegebruik

De ambities van de gemeente zijn erop gericht om bij nieuwe gebieden de beschikbare ruimte intensief te gebruiken. Aangezien het visiegebied dicht bij het centrum met een veelheid aan voorzieningen ligt, is de potentie voor verdichting erg groot. Het gaat bij verdichting niet alleen om de hoeveelheid programma in een gebied, maar ook om de kwaliteit van de intensivering. Intensivering zal meer mensen bij elkaar brengen. Voor een leefbare omgeving en aantrekkelijk ondernemersklimaat is voldoende, goede en aantrekkelijke openbare ruimte nodig. De straten zijn functioneel en veilig opgezet, maar bieden ook ruimte aan groen. Plekken krijgen een hoge verblijfskwaliteit. Zo wordt

het Bosje van Terwindt meer toegankelijk gemaakt en daarmee een bijzondere plek in de buurt. Hier en op andere plekken wordt ruimte voor ontmoeten, spelen en sporten ingericht.

Een stedelijke mix

Met de herontwikkeling van de Aris van Broekweg blijft ruimte bestaan voor bestaande ondernemers en bewoners. Met name aan de Aris van Broekweg is ruimte voor nieuwe ontwikkeling. Hier zijn al woningbouwplannen ontwikkeld (van de woningbouwvereniging ZVH). Onderdeel van dat bouwplan is een aantrekkelijk plantsoen tussen de appartementengebouwen. Deze groenruimte is een rustige verblijfsplek met mogelijk een speelplek en schakelt wandelroutes in diverse richtingen.

Referentiebeeld intensief werken (Stratford, Londen) en wonen (Buiksloterham, Amsterdam)



VISIE ARIS VAN BROEKWEG (vervolg)

Naast ruimte voor nieuwe woningen worden mogelijkheden gecreëerd voor de ontwikkeling van maakbedrijven, kantoren, onderwijs (bijvoorbeeld Regiocollege of Techlands), een supermarkt en andere voorzieningen. Bij de ontwikkeling van verschillende functies wordt rekening gehouden met eventuele hinder. Zo zal nieuwe bedrijvigheid de ontwikkeling van wonen niet belemmeren en andersom zal woonprogramma geen belemmering voor werkfuncties vormen. Bij alle ontwikkelingen staat intensief ruimtegebruik voorop. Als er bijvoorbeeld een supermarkt aan de Aris van Broekweg wordt voorgesteld, dan zal daarboven ruimte voor parkeren, kantoren of andere functies worden toegevoegd. Om de verkeersveiligheid te borgen wordt ingezet op nieuwe ontwikkelingen met een beperkte (auto) verkeeraantrekkende werking. En waar dat wel het geval is, bijvoorbeeld bij een supermarkt, wordt dit programma zo dicht mogelijk bij de Houtveldweg geplaatst. Dit voorkomt dat auto's en vrachtauto's verder het gebied in moeten rijden.

Het gebied Aris van Broekweg wordt een onderdeel van het stedelijk gebied van Zaanstad waarbij het karakter van de Westzanerdijk en Adriaan Roggestraat behouden blijft. Het werk-woongebied wordt aan de stedelijke Houtveldweg geïntroduceerd met hoogbouw.

Water en groen

Een klimaatbestendige gebiedsinrichting is essentieel voor een toekomstbestendig gebied. Met de transformatie zal optimaal naar kansen worden gezocht om de hoeveelheid en diversiteit aan groen toe te laten nemen. Die mogelijkheden liggen in het openbaar gebied, maar zeker ook op en tegen gebouwen aan. Groen heeft een belangrijke bijdrage aan het

voorkomen van hittestress en het vergroten van de diversiteit aan flora en fauna. Ook het wateroppervlak in het transformatiegebied zal toenemen om piekbuien op te kunnen vangen en water vast te houden voor drogere momenten. Naast de technische functies van water en groen zal er nadrukkelijk een bijdrage aan een aantrekkelijke en leefbare buurt worden geleverd. De groene plekken worden met bankjes, speelaanleidingen en sportvoorzieningen ingericht om ontmoeting te stimuleren. Op die manier worden mensen verleid om naar buiten te gaan. Dat kan als werknemer in de pauze zijn, of als bewoner die een frisse neus gaat halen.



Wandelen en fietsen

Bij de herontwikkeling zal nadrukkelijk worden gekeken naar mogelijkheden om het wandelnetwerk uit te breiden. Wandelen is belangrijk voor een leefbare en gezonde woonomgeving. De nieuwe wandelroutes maken het gebied interessanter en creëert kansen om het gebied meer met de directe omgeving te verknopen. Slim ingerichte groene wandelroutes kunnen tevens als verbindingroutes voor flora en fauna tussen diverse groengebieden dienen.

Naast wandelen wordt het fietsen goed geacommodeerd. Het wordt makkelijk om met de fiets direct en veilig naar het centrum of andere omliggende gebieden te fietsen. Een directe fietsverbinding tussen de Westzanerdijk, via de Aris van Broekweg naar de Albert Heijnbrug vormt hierbij een belangrijke schakel. Hiermee wordt een groot deel van het zuiden van de stad verbonden met westelijk gelegen veenweidegebieden.



BASISSCENARIO ARIS VAN BROEKWEG-WESTZANERDIJK

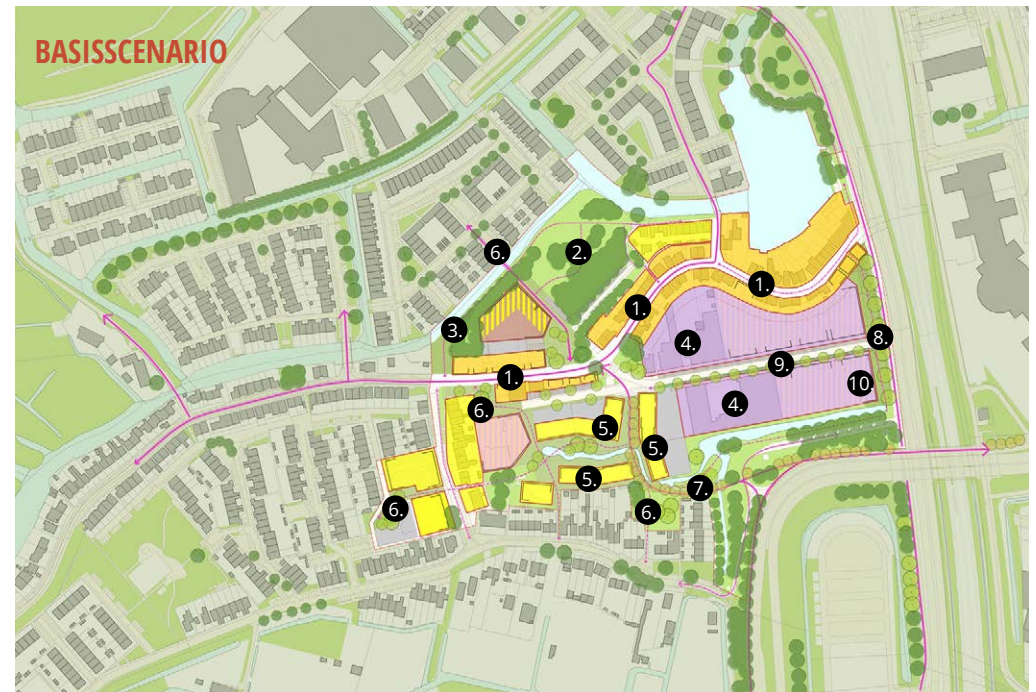
-  Bestaande bomen
-  Bestaand groen
-  Nieuwe bomen
-  Nieuwe groene plekken
-  Uitbreiding waterpartijen
-  Wandelroutes
-  Fiets- en wandelroute
-  Fietsverbinding Westzanerdijk-Albert Heijnbrug
-  Bestaand wonen aan de dijk
-  Nieuwbouw op de dijk (en niet-woonprogramma zonder hinder)
-  Wonen bestaand
-  Wonen nieuw
-  Voorzieningen (basisschool, zorg, maatschappelijk)
-  Wonen boven voorzieningen
-  Werken (met beperkte hinder)
-  Werken mix (productie, kantoor, onderwijs, supermarkt)
-  Wonen en/of werken en/of kantoor
-  Stevig en aantrekkelijk bouwfront
-  Parkeren maaiveld



WAARDENKAART BASISSCENARIO

Binnen een verdere uitwerking met bouwstenen blijven de volgende elementen als constante in het ontwikkelmodel:

1. Ruimtelijke karakteristiek en programmatische mogelijkheden aan de Westzanerdijk behouden. Variatie zit in de hoeveelheid ontwikkelplekken aan de dijk
2. Behoud van Bosjes van Terwindt
3. Waardevolle oevers langs Dijksloot behouden en voorzien van openbare wandelroute
4. Mogelijkheid voor bestaande bedrijven om te kunnen blijven ondernemen op huidige locatie
5. Woningbouwontwikkeling van ZVH
6. Uitbreiding van aantal wandelroutes, ook naar aangrenzende gebieden
7. Fiets- wandelverbinding Aris van Broekweg-Albert Heijnweg
8. Een veilige en aantrekkelijke kruising Aris van Broekweg-Houtveldweg
9. Een veilige inrichting van de Aris van Broekweg
10. Hoogbouw langs de Houtveldweg



Overige elementen

- Nieuwe gebouwen worden optimaal van **groen** en **zonnepanelen** voorzien
- Mogelijkheid voor **gebouwd parkeren**
- **Woonprogramma:**
 - Langs de dijk wordt hoofdzakelijk ingezet op **gezinswoningen** die qua bouwhoogte en korrelgrootte passen bij het kleinschalige karakter van de dijk
 - Op enkele plekken langs de dijk ook ruimte voor **senioren** (appartementen)
 - Boven en nabij de voorzieningen inzetten op **appartementen** voor **senioren** (huur en koop)
 - In de overige gebieden worden appartementen voorzien in een **diversiteit** aan groottes en financieringscategorieën (zodat er een diversiteit aan bewoners wordt aangetrokken)

TOELICHTING BASISSCENARIO

De karakteristieke gebieden worden versterkt. De Westzanerdijk blijft een herkenbare dijk (1). De weg is smal en ligt verhoogd in het landschap, de bebouwing is kleinschalig. Achter de dijk ligt de Dijkslot waarlangs gewandeld kan worden. De Bosjes van Terwindt (2) krijgen een meer centrale positie naast de school en voorzieningen (3). De Aris van Broekweg is de centrale straat in een gebied waar (nog steeds) wordt gewerkt (4) en in de toekomst ook gewoond (5). Het grote verschil zal de inrichting van de openbare ruimte worden. Deze is momenteel sober en functioneel. In de toekomst zal hier meer ruimte voor groen en water (6) zijn en deze plekken zullen aantrekkelijk zijn om te verblijven en langs te wandelen (7).

Aantrekkelijke woon- en werkomgeving

Het gebied is nagenoeg onderdeel van het centrumgebied van Zaanstad. Veel voorzieningen en het station liggen op loop/fietsafstand. Dit maakt het gebied aantrekkelijk om te werken en te wonen. In het oostelijk deel van de Aris van Broekweg is ruimte voor maakbedrijven (4), kantoren, een supermarkt (8) en onderwijs (MBO/HBO). Hiermee wordt het aantal banen gehandhaafd en kan zelfs uitbreiden. Het nieuwe type bedrijven heeft een lage milieuhindercategorie zodat er eventueel in een later stadium kan worden gekozen voor het mixen met wonen. Aan de westzijde van de weg wordt het woningbouwplan van ZVH ontwikkeld (5). Dit plan kan worden uitgebreid met enkele woongebouwen (9). Langs de dijk kunnen meer kleinschalige grondgebonden woningen of niet-woonfuncties zonder milieuhinder, zoals uitbreiding van het hotel, worden ontwikkeld (10).

Groen en water

De gebiedsintensivering met wonen, werken en voorzieningen verhoogt de vraag naar een kwalitatief ingerichte openbare ruimte. Straten en plekken zijn voor veel mensen in deze verstedelijkende omgeving de buitenruimte. Er worden nieuwe groene plekken ingericht. Op merendeel van die plekken zal ruimte voor wateropvang worden ingericht. De plekken en plantsoentjes kunnen door verschillende bewoners, werknemers, studenten en bezoekers worden gebruikt. Er zullen nuances ontstaan. Bij de Bosjes van Terwindt (2) zal meer nadruk op gezinnen en ouderen liggen. Bij de ZVH-woningen (5) zal het meer ingericht worden voor starters op de woningmarkt, kleine gezinnen, ouderen en bijzondere doelgroepen. Langs de Houtveldweg (11) wordt de bomenlaan voortgezet en het gebied ingericht voor studenten, kantoorpersoneel en passanten.

Routes en bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid is een basisconditie voor een stedelijk gebied. Binnen het plangebied zal het aantal wandelroutes sterk toenemen. Vanuit het gebied kan ook in diverse windrichtingen worden gewandeld en gefietst (12). Om de oost-west fietsroute tussen het centrum en het buitengebied te verbeteren wordt een nieuwe verbinding tussen de Westzanerdijk en de Albert Heijnbrug aangelegd (13). Deze route wordt aantrekkelijk en veilig ingepast.

Met de verdeling van het programma zal de verkeersveiligheid enigszins worden beïnvloed. De dijk en het gebied met de school en voorzieningen (14) zal autoluw worden. Werkverkeer zal met name op het oostelijke deel (4/8) van de Aris van Broekweg rijden. Langs de noordzijde van de weg worden enkele parkeerplekken



en ruimte voor laden en lossen ingericht. De zuidzijde van de weg wordt vergroend. De bomen die hier in een groenstrook komen te staan zorgen voor schaduwwerking in de straat waarmee het verblijfsklimaat enigszins geborgd wordt. Op de straat worden fietsstroken aangegeven. Parkeren wordt op de eigen kavels opgelost (als onderdeel van het gebouw). Rond de woningbouw van ZVH (5) worden parkeerterreinen ingericht voor de bewoners en bezoekers.

Voorzieningen

Op de parkeerplaatsen van de voormalige supermarkt, direct naast de Bosjes van Terwindt is ruimte voor een basisschool in combinatie met maatschappelijke voorzieningen (3). Hierboven worden woningen ontwikkeld. Met de clustering van voorzieningen en de nabijheid van de Bosjes wordt een buurtplek (14) ingericht. Het gebied wordt primair voor wandelen, fietsen en verblijven ingericht. Een deel van de Bosjes (2) komt in beheer van de school. Het wordt een plek om te ontmoeten, te feesten, te leren en te sporten. Een nieuwe supermarkt kan zich vestigen in het oostelijke deel van de Aris van Broekweg (8). Hier is de bereikbaarheid voor de bevoorrading en bezoekers het meest optimaal. Alle ontwikkelingen langs de Aris van Broekweg zullen in meerdere lagen plaatsvinden zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt gebruikt.



Bouwvolume/hoogte

De bouwhoogtes langs de Westzanerdijk en Adriaan Roggestraat blijven vergelijkbaar met de huidige hoogtes. Bij de Bosjes van Terwindt wordt tot maximaal 10 meter hoogte gebouwd (basishoogte 7 meter met enige uitbreiding tot 10 meter). Langs de Aris van Broekweg wordt een minimale bouwhoogte van 10 meter aangehouden met een maximum van 15 meter en op de kop naar de Houtveldweg accenten van 25 tot 40 meter.

POTENTIEEL BOUWVOLUME IN REKENVOORBEELD (MET BEHOUD BESTAANDE BEDRIJVEN)

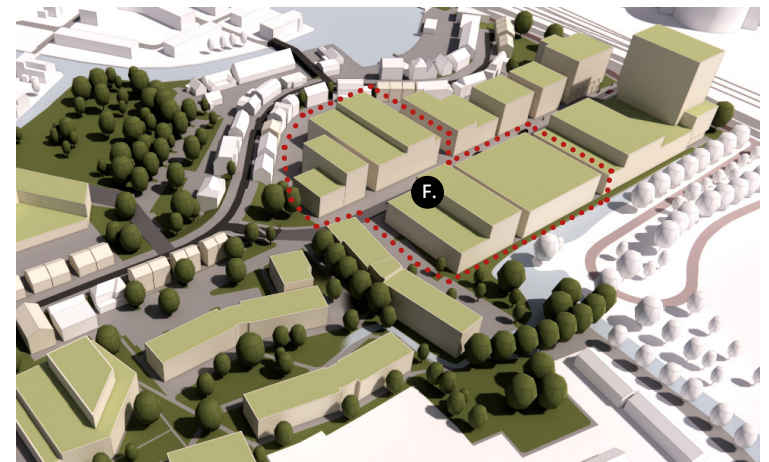
- A. 4.200 m² BVO dijkprogramma / circa 40 woningen
- B. 3.700 m² BVO school + voorzieningen + wonen / circa 15 woningen
- C. 1.700 m² BVO wonen / circa 18 woningen
- D. 5.100 m² BVO naast ZVH / circa 50 woningen
- E. 27.500 m² BVO mixprogramma kop AvB (excl bestaande bedrijven)

Totaal: 43.200m² / circa 120 woningen (+104 ZVH woningen)



POTENTIEEL BOUWVOLUME (NA EVENTUELE HERONTWIKKELING BESTAANDE BEDRIJVEN)

- F. 21.000 m² BVO mixprogramma herontwikkeling AvB
(totaal potentieel langs Aris van Broekweg komt dan op 47.400m²)

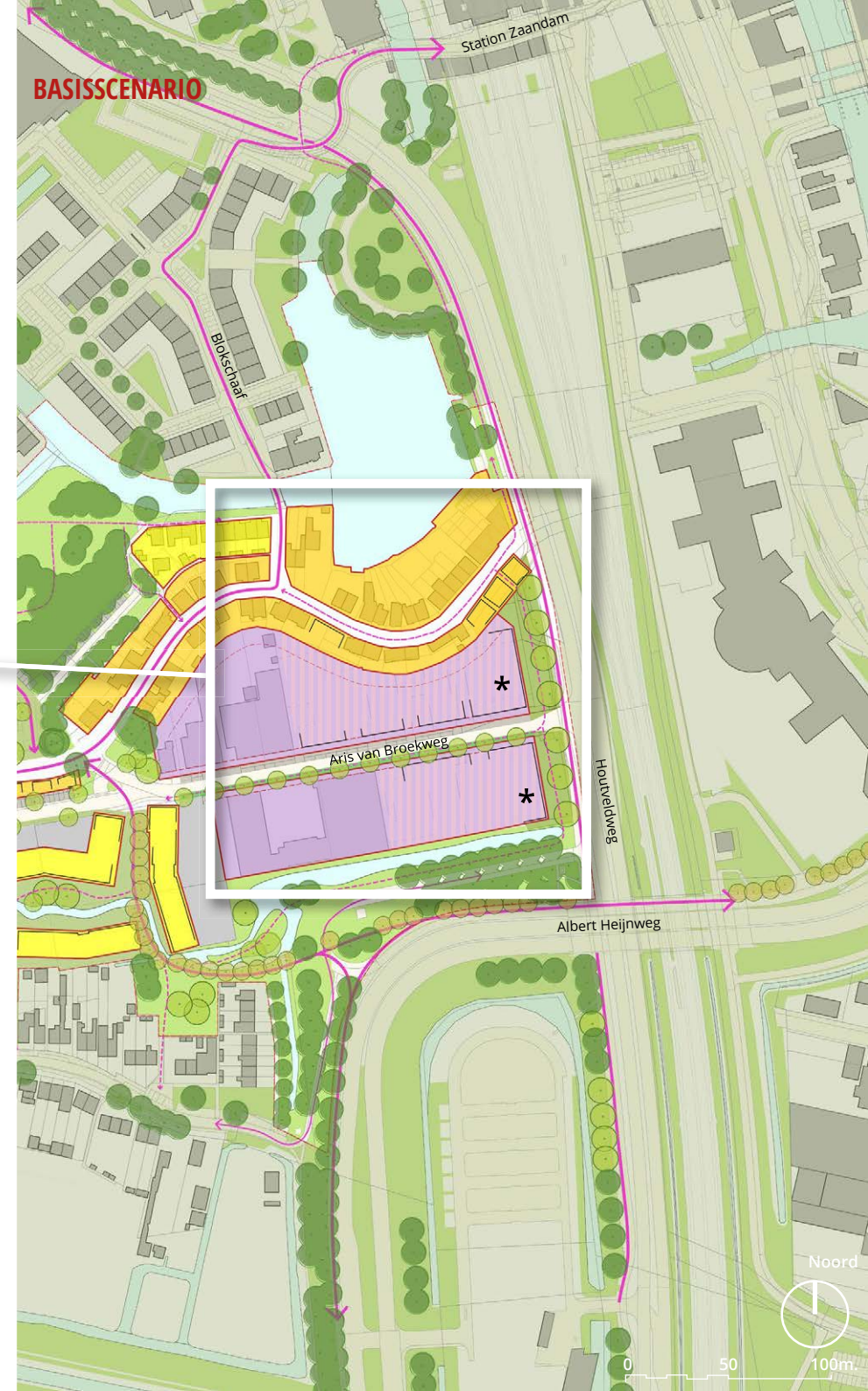


BOUWSTENEN

Op het basisscenario zijn een aantal varianten denkbaar. Hieronder worden enkele ruimtelijke en programmatische opties weergegeven.

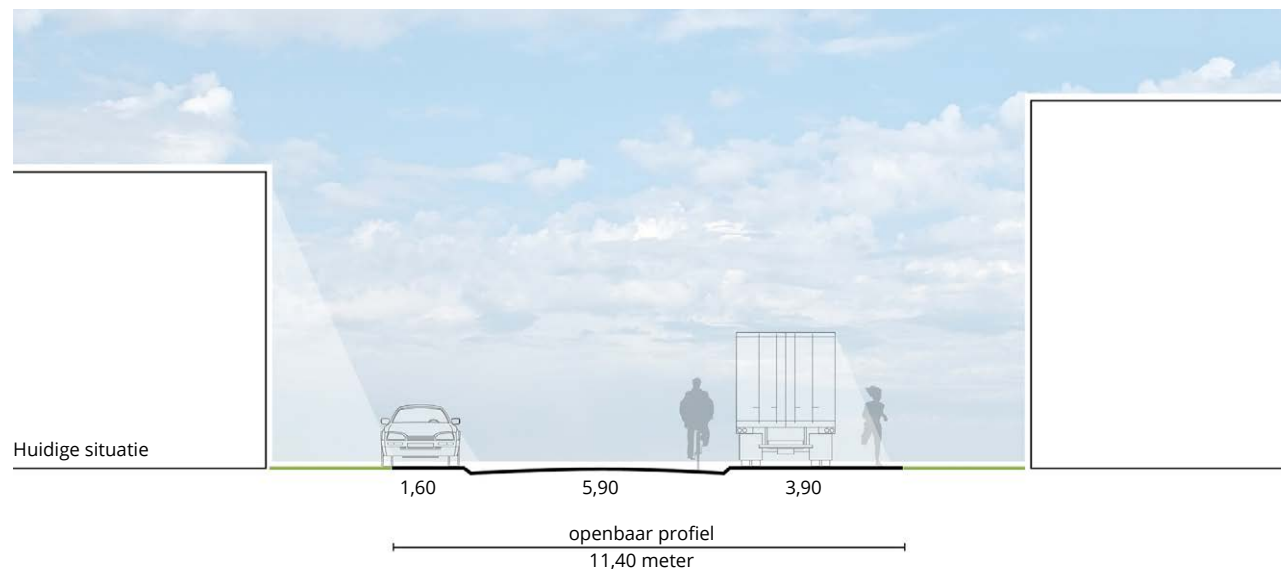
+Voorzieningen

Naast een ruimtelijke keuze kan er ook worden besloten een andere programmatische mix toe te staan. In het basisscenario wordt een voorzieningencluster naast de Bosjes van Terwindt voorgesteld. Op het moment dat er wordt gekozen de basisschool buiten het plangebied te ontwikkelen kan er worden gekozen om de voorzieningen op een andere plek te ontwikkelen. De kop van de Aris van Broekweg is daarvoor een goed alternatief. Dit kan zowel voor het basisscenario als voor de versie met maximale bebouwing.



Houtveldweg-Aris van Broekweg

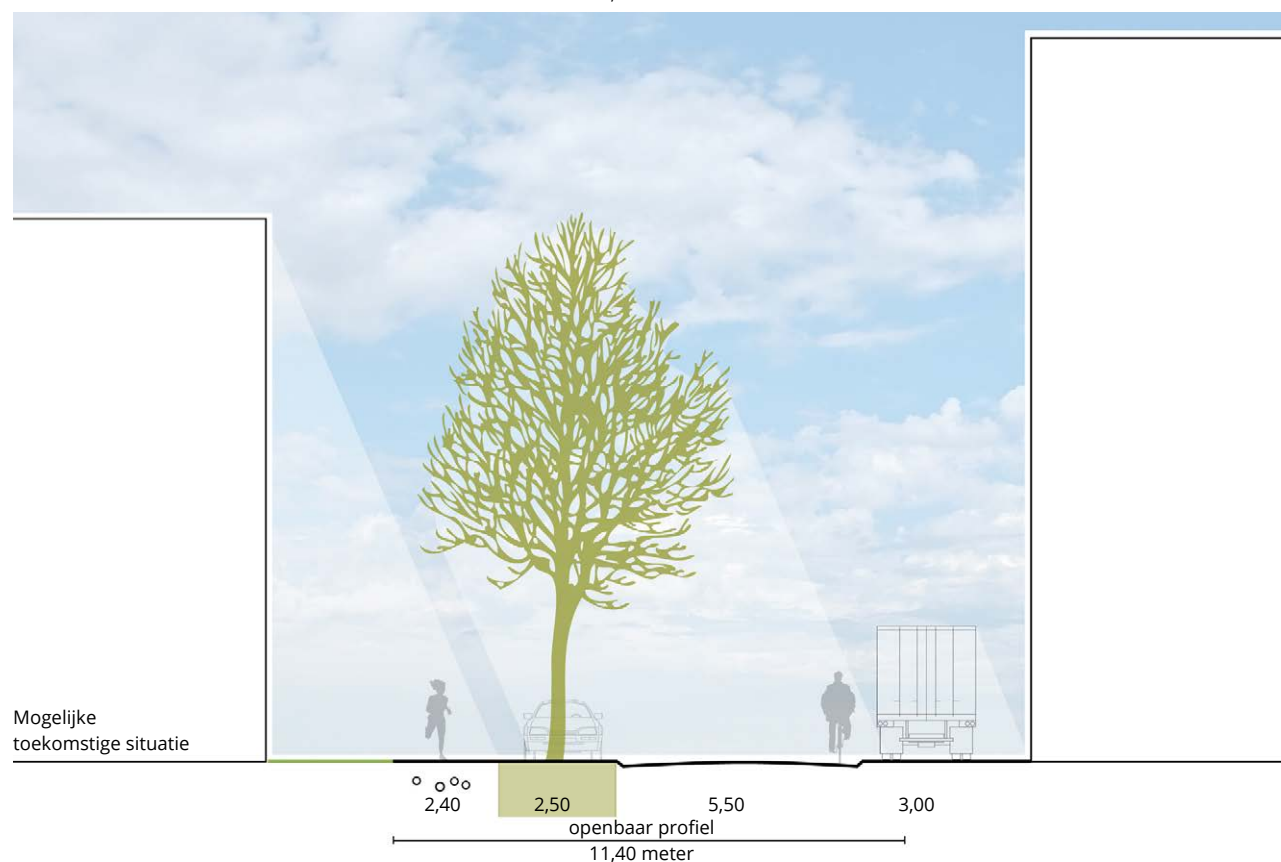




Profiel Aris van Broekweg

Het huidige profiel van de Aris van Broekweg is relatief smal en functioneel ingericht. Het openbaar profiel is 11,40 breed. De ruimte tussen de voorgevels is circa 17 meter. Er kan aan twee zijden van de weg worden geparkeerd en tussen de parkeerplekken is ruimte voor laden en lossen. De huidige inrichting wordt niet als veilig ervaren.

Om de fietsers een meer duidelijke en veilige plek op de weg te geven worden fietsstroken aangegeven. Voor de wandelaars wordt een voetpad aan de zuidzijde van de weg voorgesteld.



Om het profiel aantrekkelijker en meer klimaatadaptief te maken (schaduwwerking en verdampen van water) is het wenselijk een bomenrij in te planten. Per boom wordt circa 20m³ aan ruimte gevraagd (een breedte van circa 2,50 meter in het profiel). Kabels en leidingen moeten buiten de wortelzone blijven.

Dit profiel past niet binnen het huidige openbare profiel. Het is voorstelbaar om een boomplantzone in de vorm van een plantsleuf met worteldoek uit te voeren. De bomen zullen binnen die condities niet volledig tot wasdom komen, maar er is wel groen met schaduwwerking in de straat. In de uitwerking valt het aan te bevelen om op zoek te gaan naar boomsoorten die aanslaan in de huidige grondsamenstelling van het plangebied.

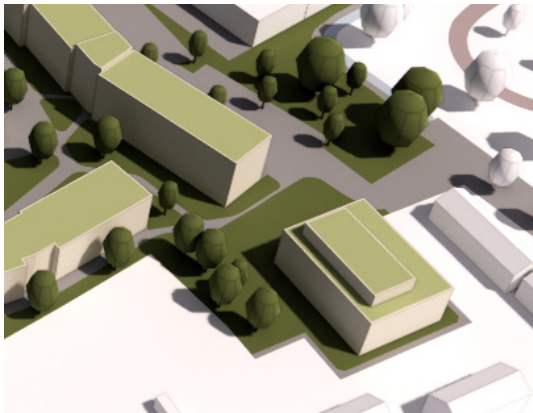
Om deze ingreep te kunnen verwezenlijken is overleg met de eigenaren nodig. Met hen moet worden besproken of een deel van de laad- en loszone op hun eigendomsgebied kan worden ingericht.

BOUWSTENEN

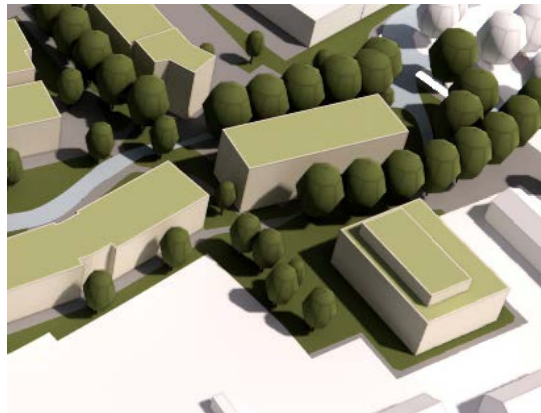
ZVH+

Aan de zuidzijde van het ZVH-complex ligt een perceel van de gemeente. Dit is momenteel onbebouwd en kan een bijdrage aan een groene maaiveldinrichting leveren. In de variant hiernaast wordt voorgesteld dit gebied te bebouwen. Met de nieuwbouw (woningen) kan de wandelroute tussen de Aris van Broekweg en de Ringweg worden begeleid.

Ontwikkelpotentieel: 1.500m² BVO extra t.o.v. het basisscenario (circa +18 woningen)



Aanvullend programma



Aanvullend programma en gedraaid gebouw (zie hieronder)

Soepele fietsroute, ontbrekende schakel

In deze bouwsteen wordt een alternatief voor de stedelijke oost-west fietsroute getoond. Met deze langzaam verkeersroute kan de verbroken connectie tussen de oude zeedijken (Westzanerdijk en Hogendijk) op een waardige manier worden hersteld. De route kan een volwaardige en aantrekkelijke groene verbinding (zie volgende pagina) tussen de oost- en westzijde van het spoor worden. De inpassing wordt meer soepele en overzichtelijke op het moment dat een deel van de geplande bebouwing een slag wordt gedraaid (#). Dit is een relatief eenvoudige ingreep in het bouwplan van ZVH.



Doorgaande fietsroute



Soepele fietsroute, ontbrekende schakel

Verbeelding van **West 8** laat de verbinding van het oude stadscentrum aan de Zaan en het agrarische buitengebied zien. Het gebied Aris van Broekweg is een cruciale sleutel in de langzaamverkeer route. De route kan een impuls voor de inrichting van de openbare ruimte in het gebied worden.



BOUWSTENEN

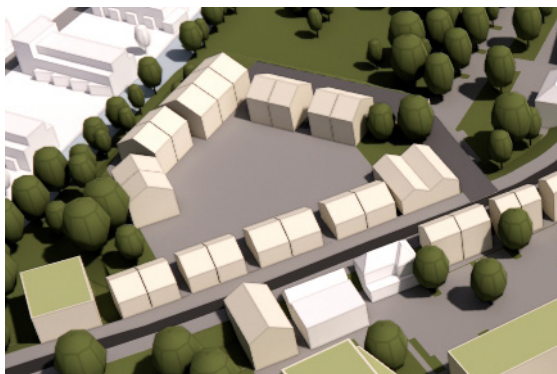
Wonen bij Bosjes van Terwindt

In het basisscenario wordt een voorzieningencluster naast de Bosjes van Terwindt voorgesteld. Op het moment dat er wordt gekozen de basisschool buiten het plangebied te ontwikkelen kan er worden gekozen om de voorzieningen op een andere plek te ontwikkelen. Hiermee ontstaat ruimte voor meer woningbouw achter de dijk en langs de dijk.

Ontwikkelpotentieel: circa 12 woningen extra (totaal 27 woningen)



Basisscenario



Wonen, geen school

Voorzieningen op schoollocatie

Als de locatie van de huidige basisschool vrij komt kan hier woningbouw worden ontwikkeld, maar het is ook denkbaar dat op deze locatie dorpsvoorzieningen worden gebouwd met enkele woningen erboven. In dat geval kan er op de voormalige Aldi-locatie worden ingezet op woningbouwontwikkeling. Op de huidige schoollocatie worden minder woningen ontwikkeld dan in het basisscenario.



Voorzieningen met wonen erboven

BASISSCENARIO



AANZET BEELDKWALITEIT

In de visie is meegegeven dat het gebied wordt getypeerd door twee milieutypes: enerzijds de Westzaandijk met zijn historische en kleinschalige bebouwing. Onder aan de dijk ligt het meer grootschalige werk- en woongebied rond de Aris van Broekweg.

Kenmerken kleinschalig aan de dijk

- Kleine gebouwen
- Persoonlijk
- Gebakken materiaal
- Dakpannen
- Margezone / Delftse stoep



Kenmerken groot aan de Aris van Broekweg

- Houtbouw (50-70% per gebouw)
- 'Open' plint
- Groene daken en gevels
- Parkeren uit het zicht



VERVOLGSTAPPEN

Dit document wordt gebruikt om een voorkeursscenario samen te stellen. Het concept voorkeursscenario zal besproken worden met omwonenden, grondeigenaren, ondernemers in het gebied en andere belanghebbers. Vervolgens zal dat scenario met input vanuit de participatie worden uitgeschreven tot een Ontwikkelkader. Hierin zullen ruimtelijke en programmatische regels worden opgenomen waarbinnen toekomstige ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Het Ontwikkelkader zal worden vastgesteld door de raad.

Colofon

Ontwikkelscenario met bouwstenen voor de Aris van Broekweg
Op weg naar een **Ontwikkelkader**

In opdracht van de gemeente Zaanstad
Opgesteld door **BREEN stedenbouw** en **Studiospacious**

