



gemeente Zaanstad
Gebiedsontwikkeling

Verslag Themabijeenkomst 2 van 4 Bedrijven en Voorzieningen

DATUM	12 november 2020
TIJDSTIP	16:00-17:30 uur
LOCATIE	Videobijeenkomst via Zoom
GENODIGDEN	Bewoners, ondernemers, ontwikkelende partijen en ambtenaren gemeente Zaanstad
ORGANISATIE	Monica Sommer (procesmanager Kogerveldwijk, gemeente Zaanstad) en Marion De Haan (Kwartiermaker Kogerveldwijk, Platform van Eigenaren)

Inleiding door dagvoorzitter Marion de Haan

Marion heet iedereen welkom en stelt zichzelf en de leden van het Gebiedsplatform voor. Vervolgens geeft zij een toelichting op het programma van vandaag en de agenda van de Themasesies. Twee weken geleden is er in de eerste bijeenkomst gesproken over Identiteit, vandaag zijn de Bedrijven en Voorzieningen aan bod, over twee weken wordt het thema Wonen besproken en de keer daarop het thema Mobiliteit en Openbare Ruimte. In een laatste sessie wordt het concept van de Spelregelkaart gepresenteerd en besproken.

Vandaag wordt er nagedacht over omgevingen die nodig zijn om succesvol maatschappelijk te kunnen ondernemen in Kogerveldwijk in 2040. Er gaat veel veranderen de komende jaren. Wat gaat er gebeuren wanneer er steeds meer woningen bij komen, meer hoogbouw en wat wanneer een gebied verkleurt van een bedrijvengebied naar een gebied met een mix van bedrijven en wonen? De presentaties van vandaag helpen ons om beter in te kunnen beelden hoe de situatie in 2040 kan zijn.

Presentaties

Vandaag zijn er drie sprekers: Gert-Joost Peek geeft een minicollege over stedelijke verdichting en bedrijvigheid, Menno Doppenberg vertelt over bestaande bedrijvigheid en het huidige economisch beleid van de gemeente en Lotte Muis geeft een presentatie over maatschappelijke voorzieningen en waar er voor Kogerveldwijk rekening mee gehouden moet worden.

De presentaties worden ook geplaatst op de Kogerveldwebsite: <https://maakkogerveldwijk.zaanstad.nl>

Presentatie Kogerveldwijk in transformatie, Opgave Gebiedsontwikkeling Toekomstbeelden door Gert-Joost Peek (Spoton Consulting)

Gert-Joost neemt ons mee in wat er gebeurt met bedrijven en voorzieningen in gebieden die aan het transformeren zijn. Hij doet dit aan de hand van drie onderdelen, te weten de Opgave, de Gebiedsontwikkeling en Toekomstbeelden. De Opgave is transformatie en daarin zijn twee routes te onderscheiden; Tijdelijkheid en geleidelijkheid en Slopen en (ver)kopen. Een transformatie gaat zowel over een fysieke als een functionele verandering van een gebied. Het is afhankelijk van de richting waarin de transformatie zich ontwikkelt voor welke route je kiest. Gebiedsontwikkeling is iets anders dan vastgoedontwikkeling en is nodig wanneer je van de opgave nog geen project kan maken. Dit is zo wanneer er een beperkt beeld van het eindresultaat is en de route van tijdelijkheid en geleidelijkheid gevolgd wordt. De omgeving (besluitvorming van betrokken actoren) is nog dynamisch en onzeker. Vervolgens gaat Gert-Joost in op de mogelijke Toekomstbeelden voor Kogerveldwijk. Wat opvalt in het gebied zijn het station en de weginfrastructuur, de oever en bestaande trekkers. Om een beeld te krijgen van wat mogelijk is krijgen we voorbeelden te zien aan de hand van ontwikkelingen elders in het land. Tot slot wijst Gert-Joost er op dat er al veel over gebiedsontwikkeling is bedacht en geschreven en noemt twee recente publicaties van het College van Rijksadviseurs (De noodzaak van tuinieren en De Metro-mix).

Mentimeter-vraag: Wat is een bedrijf of voorziening waarvan je wilt dat die in de buurt blijft?
De antwoorden:



Presentatie Economische analyse Kogerveld door Menno Doppenberg (gemeente Zaanstad)

Menno gaat in zijn presentatie in op het huidige economische beeld in Kogerveldwijk en welke kansen er zijn voor mogelijke toekomstige bedrijvigheid. Wat opvalt in de analyse van de ontwikkeling van werkgelegenheid is dat het aantal lager opgeleide bewoners iets groter is dan het gemiddelde voor Zaanstad. Ook valt op dat de werkgelegenheid hier nogal conjunctuurgevoelig is; wanneer het economisch slechter gaat verdwijnen er veel banen maar wanneer de economie weer aantrekt is dit ook direct zichtbaar. Dit biedt zowel risico's als kansen. De analyse laat zien dat er veel banen in de sector Gezondheidszorg zijn, gevolgd door Industrie. Menno licht vervolgens de economische sterkten en ontwikkelpunten toe en gaat in op het aanbod commercieel vastgoed en leegstand in het gebied. Belangrijkste conclusies: Er is sprake van een vitale economie met stabiele werkgelegenheid; Gezondheidszorg is een belangrijke pijler en er zijn kansen voor detailhandel. Onderwerpen die aandacht en onderzoek vragen voor de toekomstige ontwikkeling zijn hoofdzakelijk: Een goede mix tussen ruimte voor woningbouw en bedrijven, welk vestigingsklimaat willen we creëren en wat is nodig voor een succesvol Life, Science & Health cluster.

Mentimeter-Vraag: Welke ondernemingen vindt u passen in Kogerveldwijk in 2040?
De antwoorden:



Presentatie Maatschappelijke voorzieningen door Lotte Muis (gemeente Zaanstad)

Lotte laat zien hoe er vanuit de gemeente wordt gewerkt om te zorgen dat maatschappelijke voorzieningen in de MAAK gebieden een plek krijgen. Een prettige leefbare wijk heeft voorzieningen nodig. Bij het toevoegen van grote aantallen woningen in een wijk moet er aandacht zijn voor het inpassen van maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld scholen, verschillende praktijken voor (gezondheids)zorg, speelplekken etc.

We werken met een model om te berekenen welke ruimte er nodig is om aan de maatschappelijke opgave te kunnen voldoen. Hierbij wordt op basis van het aantal en type woningen bepaald hoeveel m² er nodig is voor de verschillende type voorzieningen. We maken nu een analyse om te bepalen welke type voorzieningen waar zouden kunnen komen. Dit doen we door te kijken naar de bestaande voorzieningen in en om Kogerveldwijk en de ontwikkelingen en mogelijkheden in de verschillende deelgebieden.

Mentimeter-vraag: Welke maatschappelijke voorziening wil je dat behouden blijft?

De antwoorden:



Conclusies deelsessies

In verschillende deelsessies is besproken wat wenselijke deelmilieus zijn wat betreft bedrijven en voorzieningen. Er is gebrainstormd over de redenen van mensen om het Kogerveldwijk van de toekomst te bezoeken. Wat voor bijzondere plekken kunnen we maken waar bedrijven en voorzieningen succesvol kunnen functioneren in 2040? In bijlage 1 vindt u een samenvatting van deze brainstormsessies.

Voorbeelden van besproken wenselijke deelmilieus (ambities):

- een cultuurcluster / ontmoetingscentrum / popodium / plek voor evenementen bij het station: events kunnen in 2040 zowel binnen in de kerk (met aanbouw of nieuwbouw op het stationsplein) plaatsvinden als buiten op het stationsplein of ergens langs de Noorder Valdeursloot. Ook is er horeca met een groot terras waar mensen elkaar ontmoeten. Programmering events: voor alle leeftijden.
- een cluster met gezondheidsvoorzieningen tussen het ziekenhuis en het station: tegenover het ziekenhuis kunnen zorgfuncties komen die graag heel dicht bij het ziekenhuis zitten. Denk bijvoorbeeld aan een kraamhotel of zorgvoorziening. Het is prettig wanneer deze bedrijven en voorzieningen 's avonds open zijn zodat er een veilige looproute ontstaat tussen het Zaans Medisch Centrum en het station. Er kan zelfs een nieuw life, science & health cluster ontstaan.
- Groene wandelroute door de Kogerveldwijk met stadsparken, een bootcampcircuit, free running, recreatie zoals een kanovereniging, ontmoetingsplekken voor ouderen (aantrekkelijke plekken: binnen en buiten) en een basisschool met kinderdagverblijf ernaast (kinder campus). Zo'n kinder campus hoeft niet in 1 gebouw te zitten (kan prima in losse gebouwen in een specifieke zone).

- een creatief wijkje met bedrijven en beroepsonderwijs tussen het station en de Zaan (onder de hoogspanningsleidingen): een MBO of HBO opleiding en ergens aan de Zaan staat in 2040 broedplaats Hellema 4.0. Ook hier zijn diverse voorzieningen geconcentreerd.
- een boulevard langs de Zaan (zie ook referentiebeelden hieronder): de horeca op de promenade bij de bedrijven en voorzieningen is ook fijn voor de bewoners van Kogerveldwijk en de studenten in de creatieve zone. Ook een hotel zou hier niet misstaan. 's Avonds wordt deze plek heel populair om te wandelen en te ontmoeten.

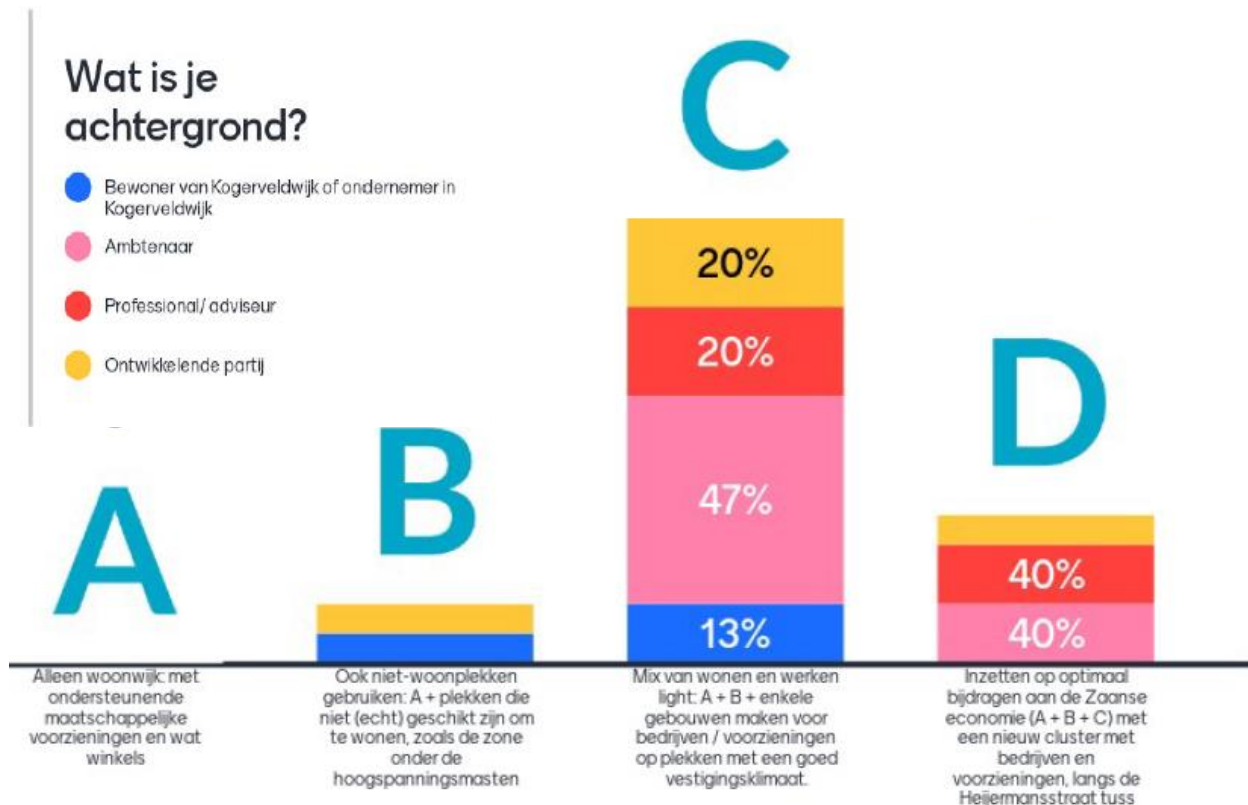


Na het plenaire gedeelte laten de deelnemers, via de Mentimeter, weten dat er op een aantal strategische plekken ook gebouwen moeten komen, specifiek ontworpen voor bedrijven of voorzieningen. Dit aanvullend op de verplichte maatschappelijke voorzieningen en aanvullend op plekken die ongeschikt zijn om te wonen. Zie hieronder antwoord C.

Vraag:

Nu ik tijdens de workshop goed heb nagedacht over bedrijven en voorzieningen maak ik persoonlijk de volgende keuze voor Kogerveldwijk:


De antwoorden:



BIJLAGE 1: BRAINSTORMS IN PARALLELSESSIES
Opsomming van wat de groepjes hebben opgeschreven in de eindtabel.



Zones Kogerveldwijk	Redenen om Kogerveldwijk 2040 te bezoeken	Wat (voor wie)	Waar (waarom is het daar een aantrekkelijk vestigingsklimaat)	Hoe ziet dat er fysiek uit?	Meerwaarde voor woonbuurten
A Bedrijventerreinzone	Specialistische winkels, technisch onderwijs, kantoor, hotel, creatieve bedrijven, startups	MBO of HBO Technisch zorg gerelateerd (studenten)	In de wijk, <u>dicht bij station</u> , bij een voetbalveldje	Hoogbouw, hoger dan 3 of 4 bouwlagen	Studenten komen daar wonen, geeft reuring, 's avonds kan het gebouw gebruikt worden voor iets anders. Veel bezoekers zijn extra draagvlak voor tegensprits OV. Plek voor jongeren in Kogerveldwijk
B Stationsomgeving	Vergadercomplex, hotel, horeca in kerk, concertpodium, skatepark, jongeren centrum, kinderopvang, hoofdkantoor (bijv. verzekeraar), Onderwijs, flexibele werkplekken, laboratorium, ontmoetingsruimte	Ontmoetingsplek voor alle functies, mensen die werken, mensen die recreëren, mensen die reizen.	Ontmoetingsplek van mensen uit de wijk en van buiten.	Echt een mix van functies waarbij je al een beetje de wijk in kan kijken met zicht op groen of iets bijzonders.	Er gebeurt wat en het is een goede afspreekplek.
		Basisschool + Kinderdagverblijf en ruimte voor kinderen en gezinnen	Rechts van Scholtenstraat	School bestaande uit 2 of 3 lagen, groen dak, speelterrein, natuurlijke speelplek	School voor de kinderen in de buurt en door groen dak, groen speelterrein goed voor milieu

Zones Kogerveldwijk	Redenen om Kogerveldwijk 2040 te bezoeken	Wat (voor wie)	Waar (waarom is het daar een aantrekkelijk vestigingsklimaat)	Hoe ziet dat er fysiek uit?	Meerwaarde voor woonbuurten
B Stationsomgeving		Pop / Cultuurpodium (voor iedereen)	Nabij station (minder overlast, centraal) In Kerk, nabij groen	Kerk met eventueel toevoegingen, Oud gebouw, terras, gezellig, buitenpodium	Reuring, werk, beter OV door tegensprits, ontmoeten, sociale veiligheid, aanjager voor andere bedrijfjes
		Café of aanlandplek voor ouderen, incl. afhaalpunt voor pakketjes en ondersteuning etc.	Tussen rotonde en Zilverschoonplein	Hoog plafond, ruim, uitnodigend, plint, waar deur open staat	Ontmoeten, Inclusief wonen
C1 Paltrokstraat		Basisschool + Kinderdagverblijf en ruimte voor kinderen en gezinnen	Naast groen, niet aan het water, niet onder hoogspanning, in Boerejonkerbuurt	School bestaande uit 2 of 3 lagen, groen dak, speelterrein, natuurlijke speelplek	School voor de kinderen in de buurt en door groen dak, groen speelterrein goed voor milieu
C2 Scholtenstraat	Gezondheidszorg				
C3 Heijermansstraat	Gezondheidscentrum MBO HBO				
D Zaans Medisch Centrum	Zorg, Kraamhotel	Zorgcluster	Nabij ziekenhuis	Veilig en goed verlicht	Reuring en werkgelegenheid
E1 Zaan	Cultuur, horeca aan de Zaan, kleinere bedrijven, ambachtelijke bedrijven, Hellema 4.0, community workspace en werkplekken voor jongeren, watersportvoorziening, verhuur bootjes, wonen (promenade), doortrekken route Zaan-station-Kogerveldwijk	Boulevard met Hotel/Horeca	Uitzicht / reuring	Steiger, verbinding met water, herkenningselement	
		Kleine leer/werkplekken voor jongeren	Boerejonkerbuurt	Werkplekken, groen	Werkkansen
E2 Noorder Valdeursloot	Kanovereniging, aanlegplaatsen boten, school, Groen/Jagersplas, plekken aan het water voor ouderen (dagopvang)	Sport en bewegen	Gebouw, in de wijk, Buiten		Gezondheid, ontmoeten
E3 Gouw	Stukje recreatie	Cluster van voorzieningen			
 Mogelijke groene route door de wijk	Stadspark (bij C1, C2 en E1), bootcampcircuit (bij E2), stukje recreatie (bij E2, E3)	Sport en bewegen	Gebouw, in de wijk, Buiten		Gezondheid, ontmoeten

De volgende Themasessie vindt plaats op 26 november van 16:00-17:30 en gaat over Wonen. De uitnodigingen zijn verstuurd en aan de deelnemers wordt gevraagd om de uitnodiging vooral door te sturen aan andere mogelijke geïnteresseerden uit hun netwerk.