



gemeente Zaanstad  
Gebiedsontwikkeling

# Verslag

## Participatiebijeenkomst

### Visie stationsgebied Kogerveld

### Bijeenkomst Ondernemers 16 juni 2020

DATUM	16 juni 2020
TIJDSTIP	15:30-17:00 uur
LOCATIE	Videobijeenkomst via StarLeaf
GENODIGDEN	10 ondernemers De Zwarte Hond: Linda van Heugten Gemeente: Marcel Dingemans, Simone Berkhout, Casper de Canne, Martine Koppe en Irene John (verslag)

---

#### *Inleiding*

De gemeente Zaanstad organiseert in samenwerking met stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond participatiebijeenkomsten voor stakeholders, ondernemers en bewoners in het stationsgebied Kogerveld. Dit gebied is momenteel niet erg aantrekkelijk om te verblijven en we willen dat het getransformeerd gaat worden tot het centrale punt in de wijk, een ontmoetingsplek en goed bereikbaar. In deze bijeenkomst willen we graag met de ondernemers bespreken welke opgaven, knelpunten en ambities zij zien voor de op te stellen Visie Stationsgebied Kogerveld.

#### *Toelichting Omgevingsanalyse*

Hierna volgt de presentatie van de door bureau De Zwarte Hond opgestelde Omgevingsanalyse. Aan de hand hiervan kunnen vragen gesteld worden waarbij de vier thema's uit de Omgevingsanalyse dienen als richtlijn voor de inventarisatie van de ideeën en wensen.

De analyse is opgesteld aan de hand van o.a. het eerder vastgestelde Perspectief op de Kogerveldwijk en andere rapporten en documenten over het gebied en stationsgebieden in het algemeen. Aan deze beleidsstukken wordt ook vastgehouden als uitgangspunt Eén van de documenten is 'Maak plaats'. Dit is een analyse op basis van het vlindermodel door de provincie. Hierin staat hoe stations geanalyseerd moeten worden, en welke menging en nabijheid van functies wenselijk zouden zijn bij Kogerveld.

Uit dit model zijn 4 thema's gedestilleerd voor het stationsgebied. Deze zijn:

- De verbinding met stad en regio verbeteren.
- Kleinschalige bedrijvigheid.
- Meer mix aan functies.
- Klimaatbestendigheid.

In het model hebben de bovenste thema's betrekking op bereikbaarheid en de openbare ruimte. De onderste thema's gaan over het programma, het wonen en werken.

Kijkend naar mobiliteit en bereikbaarheid zien we dat de wijk omsloten wordt door verschillende barrières. Dat zijn aan de ene kant de snelwegen en het spoor, maar ook de infrastructuur zoals de Heijermansstraat loopt daar doorheen. Ambitie zou moeten zijn om die barrières wat minder te maken zodat de buurten meer kunnen versmelten.

Het Hoogspanningsnetwerk is een barrière om te bouwen in het gebied. Er mag niet dichtbij gewoond worden, maar dit biedt aan de andere kant ook mogelijkheden voor groen en openheid in de wijk.

Een andere ambitie is om de HOV-lijn (hoogwaardig openbaar vervoer) richting Amsterdam-Noord te versterken.

De verbindingen naar de Zaan zijn vanaf de Oostkant slecht. Dat is een ambitie om te verbeteren, ook om mooie wandel- en fietsroutes te creëren.

Als we kijken naar de openbare ruimte bij het station, valt op dat het nu geen aantrekkelijke plek is om te verblijven, het leent zich niet voor ontmoeting. Het is er echter heel groen en ruim en dit biedt kansen om een heel prettig gebied daarvoor te zijn.

Met betrekking tot klimaatbestendigheid is er veel last van water. Met name de westkant heeft te maken met wateroverlast, de tunnel staat bijvoorbeeld vaak onder water. Er zijn in de wijk wel kansen om dit op te lossen.

Het gebied kent veel bedrijvigheid en het stationsgebied kan daarin ook als vliegwiel dienen om de rest van de buurt een kwaliteitsimpuls te geven. De wijk moet een goede mix blijven van wonen en werken. Er zijn al meerdere ontwikkelingen, nieuwbouwplannen gaande. Deze staan niet ter discussie, met de Visie voor het stationsgebied zal hier zoveel mogelijk op aangehaakt worden.

De volgende stap in het opstellen van de Visie is het uitwerken van de thema's. Voor elk thema zal een extreem model gemaakt worden wat zal dienen als instrument bij het maken van een duidelijke keuze voor de richting. Deze modellen zullen dan ook in de volgende participatiebijeenkomsten besproken worden.

#### **Vragen en opmerkingen:**

Opmerking ondernemer: verbeteren bereikbaarheid en mobiliteit is herkenbaar en goed als daar iets aan gebeurt.

Opmerking ondernemer: Duidelijk dat er qua verbetering van de leefbaarheid het een en ander zal moeten gebeuren. Ik vind de bereikbaarheid goed door de nabijheid van de rotonde en de ligging van het station. De mix van wonen en werken met name aan de kant van de Bloemenbuurt kan verandering gebruiken. Daar is nu een klein winkelcentrum en er kan qua bedrijvigheid wel wat toegevoegd worden om de levendigheid in de buurt te vergroten. Goed punt om de wandelroutes rondom en richting het station te verbeteren, dit zal niet te veel inzet kosten en wel een groot resultaat hebben. Het probleem met de fietstunneltjes is lastig.

#### *Toelichting Economische analyse*

Casper de Canne is werkzaam als netwerkontwikkelaar bij de afdeling Economische Zaken van de gemeente en licht hier zijn economische analyse van het gebied toe.

De Kogerveldwijk is een wijk die erg gaat veranderen. Er zullen ongeveer 2.500 woningen toegevoegd worden en dit betekent dat de gemeente graag ziet dat de wijk meer gemengd wordt met economische functies maar ook met voorzieningen als huisartsen, kinderdagverblijven etc.

In de analyse is gekeken hoe de wijk er nu uitziet qua bedrijvigheid, demografische samenstelling, inkomen etc. De detailhandelstructuur is nu dat er een aantal supermarkten zijn en verder her en der in de wijk wat winkeltjes. De werkgelegenheid in de wijk is behoorlijk en stabiel. Dit komt door een aantal grotere werkgevers in het gebied zoals het ZMC, AH XL en Gerkens Cacao.

Verder is te zien dat er een iets kleiner aantal ZZP'ers in de wijk zitten dan elders in Zaanstad maar het zijn er nog steeds heel wat. De vraag naar kleine, vaak praktisch gerichte ambachtelijke werkruimtes is groot.

Eén van de grote werkgevers is de gezondheidszorg. Sinds de nieuwbouw van het ZMC is de werkgelegenheid en het medisch gerelateerde ondernemerschap in de gezondheidszorg harder gegroeid dan welke andere sector dan ook in de wijk. Dit wordt in het opstellen van de Visie voor het stationsgebied ook meegenomen als kans.

Er is weinig etnisch ondernemerschap. De gemeente kan nadenken over een programma om dit te stimuleren. Er is veel commercieel vastgoed en bedrijfsruimtes. De leegstand is lager dan gemiddeld in Zaanstad en de vraag naar betaalbare werkruimte is groot. Broedplaats De Hellema biedt nu ruimte voor met name ondernemers in de creatieve/kunst sector om tegen een schappelijke prijs te huren.

Het station Kogerveld is een potentieel interessante plek door de treinverbinding. Het creëren van een tegenspijs is hierin belangrijk. Wanneer er bedrijven of voorzieningen worden toegevoegd vlak bij het station die er voor zorgen dat mensen op andere tijden of in tegengestelde richting dan de gebruikelijke spits reizen, dan is het voor de NS interessanter om de treinfrequentie te verhogen. Er kan dan gedacht worden aan kantoren of bijvoorbeeld een school.

In de huidige detailhandelstructuur speelt een aantal ontwikkelingen een rol waarvan nog niet duidelijk is wat de uitwerking daarvan zal zijn. Het gegeven dat veel mensen online hun boodschappen bestellen maakt de detailhandel in met name de winkelcentra kwetsbaar. De gemeente kijkt naar manieren om te ondersteunen door bijv. kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Dit zijn zaken die tijd kosten.

Het gebied Noordervaldeurstraat/ Cornelis van Uitgeeststraat is een gebied wat niet zo kansrijk is voor woningbouw, vooral niet het deel onder de hoogspanningslijnen. Vanuit de gemeente wordt dit gezien als een interessant gebied om te herontwikkelen en als economische kans zone te bestempelen waar we graag de kleinschalige bedrijvigheid zouden zien landen.

#### **Vragen en opmerkingen:**

Opmerking ondernemer: Herkenbaar verhaal. Voor wat betreft de ontwikkeling van de Noordervaldeurstraat/ Van Uitgeeststraat: Laat de markt zijn werk doen en grijp als gemeente zo min mogelijk in. Ingrijpen vergt misschien wel 15 tot 20 jaar en dat duurt te lang. Bovendien frustrereer je zo de natuurlijke ontwikkeling van het gebied doordat mensen gaan afwachten omdat de gemeente interesse in het gebied toont. Voor mijn bedrijf is de situatie in dit deel van het gebied momenteel niet interessant doordat het pand dat mogelijk geschikt zou zijn opgedeeld is in appartementsrechten en er dus mede-eigenaren zijn. Het gebied zelf is prima voor kleine zelfstandigen met een kleine beurs waar deze een plek zouden kunnen vinden.

In het kader van inmenging door de gemeente valt verder op dat huren bij bijvoorbeeld de Broedplaats met subsidies betaalbaar wordt gemaakt terwijl ZZP'ers in De Drieling tegen eenzelfde bedrag kunnen huren, zonder subsidies. Subsidies zijn dus niet nodig, je kunt beter de markt zijn werk laten doen. De gemeente kan ontwikkelingen stimuleren door duidelijk aan te geven wat ze willen. Geef aan wat de kaders en randvoorwaarden zijn maar laat verder de markt zijn werk doen in plaats van actief op te gaan kopen om dit te bewerkstelligen. Dan gaan mensen passief worden, ook in het onderhoud van het eigen pand en terrein omdat zij denken dat de gemeente vanzelf komt. De gemeente hoeft hier geen gemeenschapsgeld voor in te zetten. Zonder dit gaan de vastgoedeigenaren zelf aan het werk binnen de randvoorwaarden en kaders die de gemeente aan heeft gegeven.

Opmerking ondernemer: Herkenbaar over de inmenging van de gemeente. Het is nu als huurder lastig om iets aan de buitenkant van het pand gedaan te krijgen bij de pandeigenaar omdat iedereen lijkt af te wachten wat de gemeente gaat doen en of ze het pand dan kunnen verkopen. Iedereen is wel op de hoogte van de plannen en iedereen zit in een afwachterende houding tot de gemeente gaat opkopen.

Aanvulling Casper de Canne en Marcel Dingemans: Wij zien de rol van gemeente als partij die een aantal ontwikkelingen in het gebied kan aanjagen. Maar dit doen we niet door panden op te kopen maar door te faciliteren en de spelregels en randvoorwaarden vast te leggen, bijvoorbeeld in een bestemmingsplan. De signalen die we nu horen zijn wel aanleiding om hier in onze communicatie goed aandacht aan te besteden.

#### *Doorkijk naar het vervolg na de economische analyse.*

Casper de Canne licht toe dat er nog gesprekken zullen volgen met een aantal andere ondernemers en bijv. ook met ZMC en Gerkens. Met alle informatie wordt er vervolgens een strategie geschetst voor de verschillende gebieden in de Kogerveldwijk, zoals het stationsgebied, de Noordervaldeurstraat en het Zilverschoonplein. Dit in samenhang met het al vastgestelde Perspectief op de Kogerveldwijk en de Visie op het stationsgebied Kogerveld.

*Rondvraag:*

Er zijn geen verdere vragen.

*Doorkijk op het vervolg van de Gebiedsvisie:*

Op 30 juni om 19:00 uur volgt een tweede meedenksessie waar iedereen van harte voor uitgenodigd is en waarvan de uitnodiging nog via de e-mail volgt.