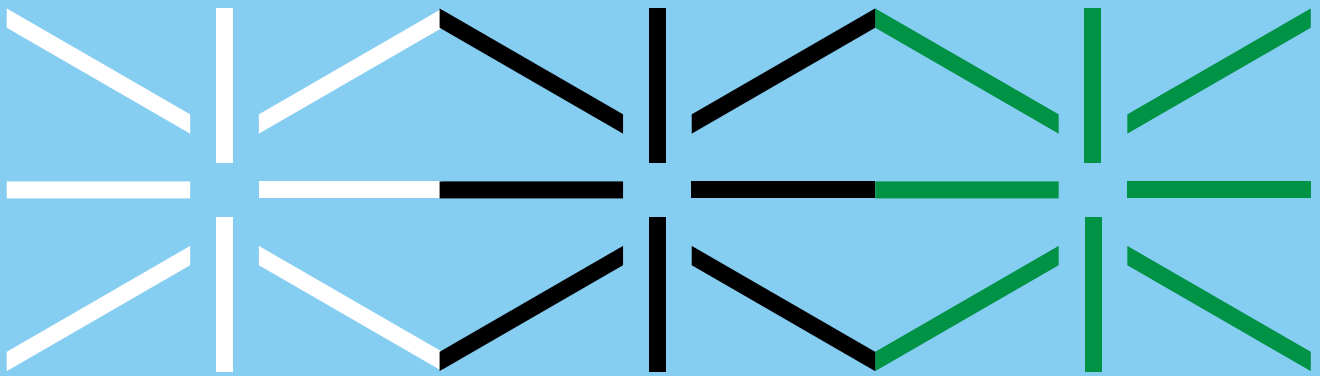




Kogerveld



metropool
regioamsterdam



Juni 2023

Uitwerkingsregels Kogerveldwijk CONCEPT

Uitgangspunten en randvoorwaarden voor de transformatie

www.zaanstad.nl

ZNSTD



Inhoudsopgave

	Inleiding	5
1	Programma – wonen, werken en voorzieningen	7
2	Ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders	12
3	Cultuurhistorie – architectuur en stedenbouw	16
4	Klimaatadaptatie en ecologie	20
5	Wandel- en fietsrondjes	23
6	Mobiliteit – verkeerscirculatie en infrastructuur	25
7	Parkeren	27
8	Milieucontouren - bestaande bedrijven en hun hindercirkels	30
9	Duurzame warmte en circulariteit	33
10	Ontwikkelvelden	34
11	Financiële kaders en uitwerkingsregels	36

Inleiding

De komende 20 jaar gaat de Kogerveldwijk ingrijpend veranderen. In 2040 is het een wijk waar het fijn is om in te wonen, werken, spelen en sporten. Het stationsgebied is opgeknapt en er zijn op straat (koele) plekken voor ontmoeting. De verschillende buurtjes zijn goed met elkaar verbonden en de openbare ruimte is groen en vriendelijk ingericht vooral voor voetgangers, fietsers en spelende kinderen. Met 2.500 tot 3.500 nieuwe woningen wordt een stevige bijdrage geleverd aan het woningtekort en de bijbehorende voorzieningen zoals een school, kinderopvang en huisartsen zijn op orde. Er blijft ruimte voor bedrijvigheid, zodat inwoners ook in de toekomst kunnen werken in de wijk.

Het eerder in 2019 vastgestelde *Perspectief Kogerveldwijk 2040* geeft een impressie van de toekomstige wijk en schetst de kaders. De in 2020 vastgestelde strategienota geeft aan hoe we de doelstellingen uit het perspectief willen bereiken. Een belangrijk en onmisbaar instrument daarbij is het voorliggende boekje met uitwerkingsregels en themakaarten. Eerder spraken we van een spelregelkaart.

De uitwerkingsregels zorgen ervoor dat er samenhang blijft tussen alle afzonderlijke ontwikkelingen. Immers er is voor de vernieuwing van Kogerveldwijk geen uitgewerkt masterplan gemaakt. De transformatie van de buurten zal geleidelijk en organisch verlopen op initiatief van grondeigenaren en ontwikkelaars die kansen zien. Zij krijgen gelegenheid om op hun grondgebied hun wensen en behoeften te realiseren, mits het uiteindelijke doel van een leefbare en gezonde Kogerveldwijk voor iedereen in beeld blijft.

Uitwerkingsregels bieden houvast aan bewoners, gemeente en ontwikkelaars

Bij de ontwikkeling van Kogerveldwijk gaat het niet alleen om wonen, al is dat in

de beeldvorming en vanwege de urgentie wel een belangrijk thema. Het toevoegen van woningen moet uitdrukkelijk gepaard gaan met het worden van een duurzame en klimaatbestendige wijk, verbetering van het voorzieningenniveau, een goede en veilige infrastructuur en een openbare ruimte die uitnodigt tot wandelen, sporten en mijmeren op een bankje uitkijkend over de Zaan. Om dat te bereiken zijn per potentiële ontwikkellocatie regels en randvoorwaarden gesteld die duidelijkheid geven aan de bewoners, grondeigenaren en gemeente. Die uitwerkingsregels zijn zodanig geformuleerd dat de belangrijkste doelen daarmee bewaakt worden en er nog voldoende ruimte voor de markt is om verdere invulling aan een plan te geven. Die duidelijkheid wordt ook geboden voor de financiële randvoorwaarden. Meer informatie is te vinden in het milieueffectrapport (MER) Kogerveldwijk. Daarin is in hoofdstuk 21 het milieuspelregelkader opgenomen waar elke nieuwe ontwikkeling aan zal worden getoetst.

Voor het transformatiegebied Hofwijk en Boerejonkerbuurt is een indeling in ontwikkelvelden gemaakt die ruimtelijk en qua eigendomssituatie logisch is. Juist bij een geleidelijke herontwikkeling moeten de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en ambities voor de verschillende locaties en voor de hele wijk glashelder zijn. Met behulp van een tiental themakaarten kunnen de regels worden vertaald naar de ontwikkellocaties. Regels voor woningtypologie en cultuurhistorie, voor de dichtheid van de bebouwing, de parkeereisen, waar plaats is voor bedrijven en voorzieningen en voor de inrichtingseisen voor de openbare ruimte. Waar van toepassing is de relatie tot het energie en materiaalgebruik aangegeven. Dit geeft duidelijkheid voor de ontwikkelaars en is een goed vertrekpunt voor de start van de planontwikkeling. Het biedt bovendien zekerheid voor de bewoners en ondernemers in het gebied.



Handzaam boekje voor snel inzicht in de belangrijkste regels

De nota's en deelstudies die in de afgelopen periode zijn verschenen bieden gedetailleerd inzicht in o.a. de cultuurhistorie van de wijk en stationsomgeving, de verkeerssituatie en de milieueffecten van de mogelijke ontwikkelingen. De thema's zijn verwerkt in dit handzame boekje waarin de belangrijkste gemeentelijke kaders en randvoorwaarden zijn vastgelegd. Initiatiefnemers en grondeigenaren kunnen hierin opzoeken wat de uitwerkingsregels betekenen voor de kavel dat zij willen herontwikkelen en met welke andere partijen in het ontwikkelveld samenwerking gewenst is.

Op de linkerpagina treft u steeds dezelfde kaart met daarin per pagina een visualisatie van het specifieke thema en de daarbij behorende toelichting op de rechterpagina. Duidelijk en uitnodigend om samen te werken en aan de nieuwe Kogerveldwijk.

Programma – wonen, werken en voorzieningen

Uitwerkingsregels programma – wonen, werken en voorzieningen

Kogerveldwijk wordt een stedelijk gebied waar het fijn is om te wonen, te werken, spelen en sporten en waar je elkaar gemakkelijk ontmoet. Het nieuwe programma draagt bij aan een diverse en veelzijdige wijk met veel groen en alle ruimte voor voetgangers en fietsers. Er wordt stevig verdicht met ruimte voor 2.500 – 3.500 woningen en veel verschillende functies.

Uitwerkingsregel wonen

In Kogerveldwijk wonen jong en oud, verschillende inkomensgroepen en mensen die extra aandacht of zorg nodig hebben met elkaar. Er is ruimte voor het toevoegen van 2.500 tot 3.500 woningen in een goede mix, ook in combinatie met de bestaande woningen. Een goede mix bestaat uit woningen in verschillende groottes en types en in verschillende prijsklassen van sociale-, middeldure- en vrije sector huur tot sociale koop, betaalbare koop en vrije sector koop. Voor het **woonprogramma** is de opgave voor Kogerveldwijk bepaald in de Woonvisie 'Metselen aan het Zaaans Mozaïek' (actualisatie 2019) en de Uitvoeringsagenda wonen 2019-2024, inclusief woningen en woonzorgvormen voor groepen voor wie de markt niet vanzelfsprekend bouwt. Met het coalitieakkoord Slagen maken en de Woondeal met het rijk (ondertekening 15 maart 2023) zet Zaanstad in op versterking van het middensegment.

Waarom

De druk op de woningmarkt is groot. Om ervoor te zorgen dat Kogerveldwijk een gemengde wijk wordt met ruimte voor verschillende inkomensgroepen en voor mensen die extra zorg en aandacht nodig hebben, zijn taakstellingen vastgesteld voor Kogerveldwijk als geheel. Een gedifferentieerd woonprogramma dat de doorstroming stimuleert en ervoor zorgt dat het woningaanbod zo veel mogelijk ten goede komt aan Zaanse woningzoekenden. Er zullen ontwikkelvelden en projecten zijn waar minder dan 30 % van de te bouwen woningen bestaat uit sociale huur (Hofwijk Noord fase 1) of juist vooral bestaat uit sociale huurwoningen (Jonker Juffer). Afhankelijk van de specifieke locatie is dat toegestaan. Voorwaarde is wel dat de toename van de woningvoorraad voor de wijk als geheel minimaal 30% sociaal is. Verder wordt per ontwikkelveld minimaal 30% van de nieuwe woningen geschikt voor middeninkomens. Er wordt ook specifiek rekening gehouden met woningen en woonzorgvormen voor ouderen, jongeren, mensen met een beperking, spoedzoekers en statushouders. Zo'n 10% van de nieuwe woningen moet voor deze doelgroepen beschikbaar komen. Deze opgave is nader uitgewerkt voor Kogerveldwijk en krijgt inmiddels al vorm in diverse plannen. Naast nieuwbouw zal ook de bestaande woningvoorraad in de Kogerveldwijk worden verbeterd. Verduurzaming, funderingsherstel en herstel van betonrot moeten ervoor zorgen dat de wijk één geheel wordt waar het voor iedereen goed wonen is.

Wat en waar

Bij de planontwikkeling wordt per ontwikkelveld een evenwichtig en gedifferentieerd woonprogramma bepaald met 30% sociale huur en minimaal 30% voor middeninkomens. Concreet betekent dit dat voor de middeldure huurwoningen uitgangspunten worden vastgelegd voor de maximale huurhoogte, zodat de woningen toegankelijk zijn voor huishoudens met een inkomen van modaal tot anderhalf modaal. Dit is ook bedoeld voor prijsdemping, voor een redelijke prijs-kwaliteitverhouding en voor de minimale exploitatietermijn. Dit conform het B&W-besluit van 15 mei 2019 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen'. Voor de Betaalbare Koopwoningen Zaanstad gelden de normen uit de Verordening doelgroepen sociale koopwoningen Zaanstad 2019 (medio 2022 geactualiseerd, 2022/13097).

De **woonzorgopgave** is voor MAAK-gebied Zaanstad Midden vastgesteld en zal voor het grootste deel in Kogerveldwijk worden gerealiseerd. Bij de ontwikkeling van elk afzonderlijk ontwikkelveld wordt beoordeeld welk onderdeel van het woonzorgprogramma het beste gerealiseerd kan worden. Het gaat om de volgende opgave:

- 10 woningen/plekken voor opvang dak- en thuisloze jongvolwassenen
- 24-32 plekken in een Kamers met kansen concept voor kwetsbare jongvolwassenen
- 75 woningen in geclusterde woonvorm voor ouderen
- 150 intensieve zorgplekken voor ouderen.
- 50 goedkope kleine woningen voor jongeren, spoedzoekers en (jonge) statushouders
- 24 woningen/plekken voor mensen met een psychische beperking
- 50 woningen/plekken voor mensen met een verstandelijke beperking

Tot slot, vanuit het Rijk is geld ontvangen voor de transformatie van Kogerveldwijk vanuit de Regeling Woningbouwimpuls onder voorwaarde dat minimaal 64% van de te realiseren woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd (sociale huur tot €763,47, middeldure huur tot €1053 en koop tot de NHG-grens – prijspeil 2022 = € 355.000). Dit is voorzien in de afspraken die zijn gemaakt voor de projecten, waarvan de planontwikkeling al in een vergevorderd stadium is en die onderdeel zijn van de woningbouwimpuls aanvraag.

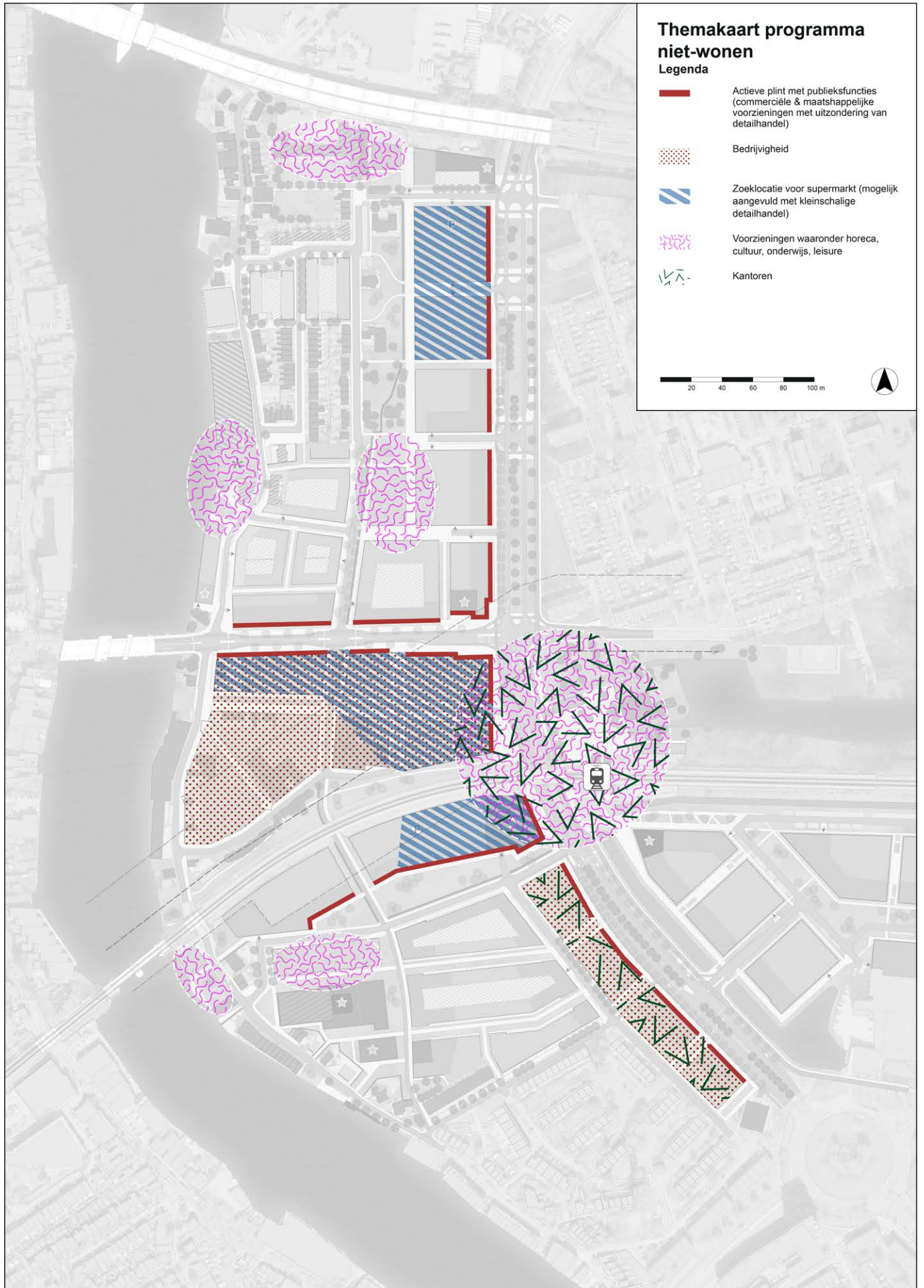
Themakaart Programma – wonen, werken en voorzieningen

Themakaart programma niet-wonen

Legenda

-  Actieve plint met publiekfuncties (commerciële & maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van detailhandel)
-  Bedrijvigheid
-  Zoeklocatie voor supermarkt (mogelijk aangevuld met kleinschalige detailhandel)
-  Voorzieningen waaronder horeca, cultuur, onderwijs, leisure
-  Kantoren

20 40 60 80 100 m



Uitwerkingsregel werken en voorzieningen

In Kogerveldwijk wordt gewoon en gewerkt. Juist de menging van functies maakt het gebied aantrekkelijk en levendig vooral als voor de werkfunctie de locaties worden benut die minder geschikt zijn om te wonen. De nieuwe werkgelegenheid verdraagt zich goed met wonen en komt zoveel mogelijk ten goede komen aan de inwoners. Er ontstaat door de verdichting ook ruimte voor nieuwe voorzieningen.

Waarom

De Hofwijk en Boerejonkerbuurt veranderen van een gedateerd bedrijventerrein met een onoverzichtelijk stratenpatroon en donkere hoekjes, in een afwisselende en groene woonwerk omgeving met een sterke wijk economie. Wonen wordt wel veel dominantier dan nu het geval is en dat voel je als je in de wijk rondloopt. Geen blinde muren, garageboxen en anonieme galerijflats, maar voordeuren aan de straat, wonen en voorzieningen op de begane grond waardoor een **levendige plint** ontstaat, met ruimte voor publieksfuncties. Waarbij in deze plinten geen ruimte zal zijn voor detailhandel. De groene route (zie themakaart wandel- en fietsrondjes) is een verbindende schakel en biedt ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, voorzieningen of horeca. Al met al een sociaal veilige, evenwichtige en rechtvaardige wijk, waarbij het erom gaat hoe mensen met elkaar samenleven en hoe we zorgen voor een passend en bereikbaar aanbod van voorzieningen op het gebied van zorg en ondersteuning, onderwijs, sport en cultuur. Zodat Kogerveldwijk onderdeel van een stad wordt waarin iedereen gelijke kansen heeft.

Wat en waar

Bedrijven zijn meer dan welkom in de wijk in diverse vormen en op verschillende plekken, bijvoorbeeld in de zone langs het spoor of langs de Heijermansstraat. Als we slim gebruik maken van de mogelijkheden en kritisch kijken naar wat waar kan, is een divers programma mogelijk met behoud van het ontspannen en groene karakter. We zetten langzaam verkeer op één en geven ruim baan aan aan openbaar vervoer, voetgangers en fietsers. Daarom moet de stationsomgeving toegankelijker worden en veranderen in een makkelijk bereikbaar knooppunt in de wijk waar het goed toeven is. Het stationsgebied is niet alleen van belang voor de regionale verstedelijkingsopgave maar brengt ook banen dichterbij voor de huidige en toekomstige bewoners. Bedrijven die veel verkeersbewegingen veroorzaken of een verkeersaantrekkende werking hebben zijn niet gewenst. De maximale milieucategorie is 3.1 en voor het aspect geluid maximaal milieucategorie 2. Op zichtlocaties bij de toegangswegen en de directe omgeving van het station is beperkt ruimte voor **kantoren**. In de zone ten noorden en ten zuiden langs het spoor kan een supermarkt komen. In combinatie met de verplaatsing van een supermarkt kan eventueel wel sprake zijn van een combinatie met kleinschalige **detailhandel**. Voor deze combinatie is alleen ruimte als het aantal m² vloeroppervlak aan supermarkten gelijk blijft in het transformatiegebied van Kogerveldwijk. Dus alleen bij verplaatsing (of herontwikkeling van de locatie) van de huidige supermarkten in de Boerejonkerbuurt om daarmee ook ruimte te creëren voor een park. Voor alle nieuwe detailhandel geldt dat deze ontwikkeling moet passen bij de omvang van de (toekomstige) wijk en geen afbreuk doet aan de hoofdstructuur. Verspreid door de wijk zijn er goede kansen voor **horeca** en **leisure**. Aan de Zaan of Gouw en in de stationsomgeving zijn in ieder geval aantrekkelijke locaties. Het zal gaan om kleinschalige horeca, zoals bijvoorbeeld een restaurant of café, gericht op de wijk en de directe omgeving, en op recreatieve passanten.

Met 2.500 tot 3.500 nieuwe woningen neemt het draagvlak voor nieuwe voorzieningen toe. Er zal behoefte zijn aan huisartsen, wijkposten, kinderopvang, basisonderwijs, culturele voorzieningen en plekken om elkaar te ontmoeten. Veel van deze voorzieningen kunnen in de plint van de woningblokken een plek vinden. Voor een basisschool en kinderopvang gelden andere vestigingsvoorwaarden. Deze voorzieningen moeten goed en veilig bereikbaar zijn te voet en met de fiets en ze mogen niet te veel hinder opleveren voor de omgeving. Er moet bovendien voldoende buitenruimte zijn. Liefst naast of nabij groen zodat (openbaar) groen- en speelvoorzieningen gecombineerd kunnen worden. Daarbij geldt wel dat gevoelige bestemmingen, zoals kinderopvang en scholen niet aan drukke wegen komen vanwege het geluid en de luchtkwaliteit.

Op basis van het maatschappelijk voorzieningenmodel wordt het aantal m²'s per type voorziening bepaald waar behoefte aan is bij het toevoegen van 2.500 tot 3.500 woningen. Het gaat daarbij in ieder geval om twee basisscholen, waarbij één gevestigd wordt in Oostzijderpark en er zal een locatie gezocht worden in het transformatiegebied Hofwijk en Boerejonkerbuurt. In het voorzieningenmodel is – naast gebouwde voorzieningen – ook opgenomen hoeveel groen en speelruimte in de openbare ruimte wenselijk is.

NB: Op de kaart zijn mogelijke locaties voor de diverse voorzieningen en functies aangegeven. Dit zijn zoeklocaties. De zoeklocaties zijn geschikte locaties voor de functies, maar geven niet aan of de voorzieningen financieel haalbaar zijn op die locatie. In de loop van de tijd zal deze kaart worden geactualiseerd aan de hand van de planvorming op de verschillende locaties.

Uitwerkingsregel

De ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders zoals de bouwhoogte, de rooilijnen en de gewenste structuur zijn bepalend om bij geleidelijke transformatie en toename van de woningdichtheid een fijne en leefbare wijk te krijgen. De kaders, zoals op de spelregelkaart en themakaart bouwhoogte opgenomen, geven duidelijkheid aan grondeigenaren en ontwikkelaars die hun locatie willen herontwikkelen.

Waarom

De huidige bebouwing van Kogerveld ten oosten en westen van de Heijermansstraat-Scholtenstraat laat twee heel verschillende stadsbeelden zien. Het westelijke deel – het transformatiegebied Hofwijk en Boerejonkerbuurt – is een aaneenschakeling van dicht bebouwde woonbuurtjes, bedrijfskavels, industrie-complexen en restanten van historische bebouwingsstructuren. Hier wordt – naast de ontwikkeling van het Oostzijdepark – het grootste aantal woningen toegevoegd. Het oostelijke deel – de Kogerveldbuurt – kent een veel planmatiger opzet, gekenmerkt door grote groene ruimtes, waterpartijen en ruim opgezette wegen. Deze twee karakteristieken zijn leidend bij het ontwerpen van de nieuwe Hofwijk en Boerejonkerbuurt en bij het verbinden van oost en west. Kogerveldwijk wordt daardoor beter intern verbonden en er komt samenhang tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw, ook bij geleidelijke transformatie.

Wat en waar

De verdichtingsopgave in de Hofwijk en Boerejonkerbuurt wordt aangegrepen om tot een fijnmazige ladderstructuur te komen dwars op de Zaan. Dit stratenpatroon verbindt de Kogerveldwijk met de Zaan en helpt om hittestress in dit stedelijk gebied te voorkomen. Ook komen er parkachtige plekken langs het water wat lucht en ruimte geeft aan dit dichtbebouwde deel van Zaanstad.

Door de twee stadsbeelden consequent te volgen in planontwikkelingen zal de buitenbocht van de Heijermansstraat-Scholtenstraat zich steeds meer gaan tonen als een stedelijke straatwand terwijl in de binnenbocht een parkachtige uitstraling domineert, wat ook van belang is voor de stedelijke biodiversiteit. Dit verschil in stadsbeeld biedt houvast bij het vormgeven van een divers woningaanbod, het ontwikkelen van een goede en goed bereikbare voorzieningenstructuur en duurzame buitenruimte en bij het vinden van geschikte plekken voor economische activiteit.

In de Hofwijk en Boerejonkerbuurt is ruimte voor een compacte stedelijke mix van grondgebonden woningen en appartementen in verschillende bouwhoogten. Rond station Zaandam Kogerveld kan de dichtheid toenemen en zal de nadruk wat meer liggen op gestapelde woonvormen en hogere bebouwing. Aan de kant van de Zaan is het belangrijk om het historische lint van de Oostzijde te versterken en het zicht op de Zaan open te breken. Hogere bebouwing wordt daar gedoseerd mogelijk gemaakt met als referentie de Zaanse fabrieken.

In de nieuw te maken straten in oost-west richting is het vooral van belang dat er aandacht is voor de menselijke maat. Een Zaanse mix met voordeuren aan de straat en voldoende grondgebonden woningen, met wellicht daarboven nog een of twee lagen appartementen.

Bij de toegenomen woningdichtheid is een uitnodigende buitenruimte, zowel openbaar als privé erg belangrijk. Met bankjes, groen en tuinen, spel en sport, uitgezette wandelpaden, veilige oversteekmogelijkheden en goede verlichting zodat het een fijne en levendige woonomgeving wordt. Het toevoegen van water, zoals het doortrekken van de Noordervaldeursloot aan de westkant van de Heijermansstraat, hoort daar ook bij. Het toevoegen van water biedt daarnaast kansen voor watergebonden biodiversiteit.

Tot slot speelt ook de keuze in materialisatie van de ruimtelijke inrichting en bebouwing een rol: deze sluit aan op de thema's energieneutraal (of positief) en circulair. Hergebruik van materialen zal vanuit (nog te ontwikkelen) materialen hubs plaats vinden.

Themakaart Bouwhoogte

Themakaart bouwhoogte Legenda

-  Bouwveld ≤ 3 bouwlagen
-  Bouwveld ≤ 4 bouwlagen
-  Bouwveld ≤ 7 bouwlagen
-  Bouwveld ≤ 14 bouwlagen
-  Bouwveld > 14 bouwlagen
-  Aantal bouwlagen gespecificeerd

20 40 60 80 100 m



Spelregelkaart



Uitwerkingsregel

Karakteristieke onderdelen van de Hofwijk en Boerejonkerbuurt zoals de industriële bebouwing langs de Zaan, de kleinschalige bebouwing langs de dijk en de paden en de diverse bebouwing binnen de Boerejonkerbuurt moeten herkenbaar blijven. De diversiteit en stedenbouwkundige gelaagdheid van deze buurten is een belangrijke waarde die behouden moet blijven en op veel plekken verbeterd moet worden.

Behoud van panden met hoge waarden is het uitgangspunt. Behoud betekent het handhaven van de gebouwen in situ/“as is” dat wil zeggen de hoofdvorm, materialisering en detaillering. Bij panden met positieve waarden is behoud uitgangspunt, maar is er ruimte voor herontwikkeling. Hoe dit kan met behoud van de belangrijkste cultuurhistorische waarde dient nader te worden onderzocht. Panden met basiswaarden kunnen vervangen worden, waarbij vanuit cultuurhistorische waarden uitgangspunten voor nieuwbouw kunnen worden meegegeven.

Waarom

Bij de waardering van de Hofwijk en Boerejonkerbuurt is de gelaagdheid van de stedenbouwkundige structuur en de gelaagdheid in architectuur zeer belangrijk. De stedenbouwkundige onderlegger van de historische kamstructuur (dijk en paden), de fabriekswand langs de Zaan, de woningbouw uit begin en midden 20e eeuw en de industriële bebouwing is waardevol in zijn diversiteit en organische ontwikkeling. Om een prettig leefbare, herkenbare en spannende wijk te bouwen is de geschiedenis van de wijk belangrijk. Het karakter oftewel ‘de ziel’ moet afleesbaar blijven.

Deze historische tijdslagen hebben elk hun eigen waarde en zorgen voor diversiteit. Toevoegen van nieuwe tijdslagen is heel goed mogelijk mits deze de concurrentie met het bestaande niet aangaan, maar aanvullend zijn.

Wat en waar

Op de themakaart Cultuurhistorie zijn verschillende behoudenswaardige cultuurhistorische elementen aangegeven zoals de oorspronkelijke loop van de Oostzijde en de structuur van het slagenlandschap. Deze worden zoveel mogelijk behouden en versterkt waar dat nog kan. Dat geldt ook voor de fabriekswand. Bij transformatie van historische fabrieken wordt nader bouwhistorisch onderzoek gedaan naar behoudenswaardige elementen. Geprobeerd wordt het silhouet te behouden. Op de themakaart Compositieprincipes krijgt dit een ruimtelijke vertaling.

Delen van de Slachthuisbuurt en de arbeiderswoningen zijn als kenmerkende vroeg 20e eeuwse ontwikkeling in Zaandam een laatste herinnering aan het slachthuis en het ontstaan van dit deel van de wijk. Meer oostelijk vragen de omgeving van de St. Jozefkerk en de waterpartij erachter (Noordervaldeursloot) en de St. Jozefkerk zelf speciale aandacht. De St. Jozefkerk, een typische naoorlogse kerk met kunstramen en met losse kerktoren die een baken in de buurt vormt, is cultuur- en architectuurhistorisch waardevol.

NB1. voor verschillende waardevolle cultuurhistorische elementen zal nader onderzoek worden gedaan.

NB2. Het project Jonker Juffer en Slachthuisstraat 67/67A hebben panden met een positieve waardering, maar in de planvorming is al besloten dat deze panden gesloopt kunnen worden vanwege het zwaarder wegend belang van het toevoegen van woningen.

NB3. Van de 59 sociale huurwoningen van Rochdale in de Hondemanstraat zullen er 15 behouden blijven en opgeknapt worden. De overige woningen worden gesloopt en vervangen door ongeveer 90 appartementen. Bij de architectonische uitwerking van deze nieuwbouw zal gestreefd worden om een nieuw ensemble te creëren.

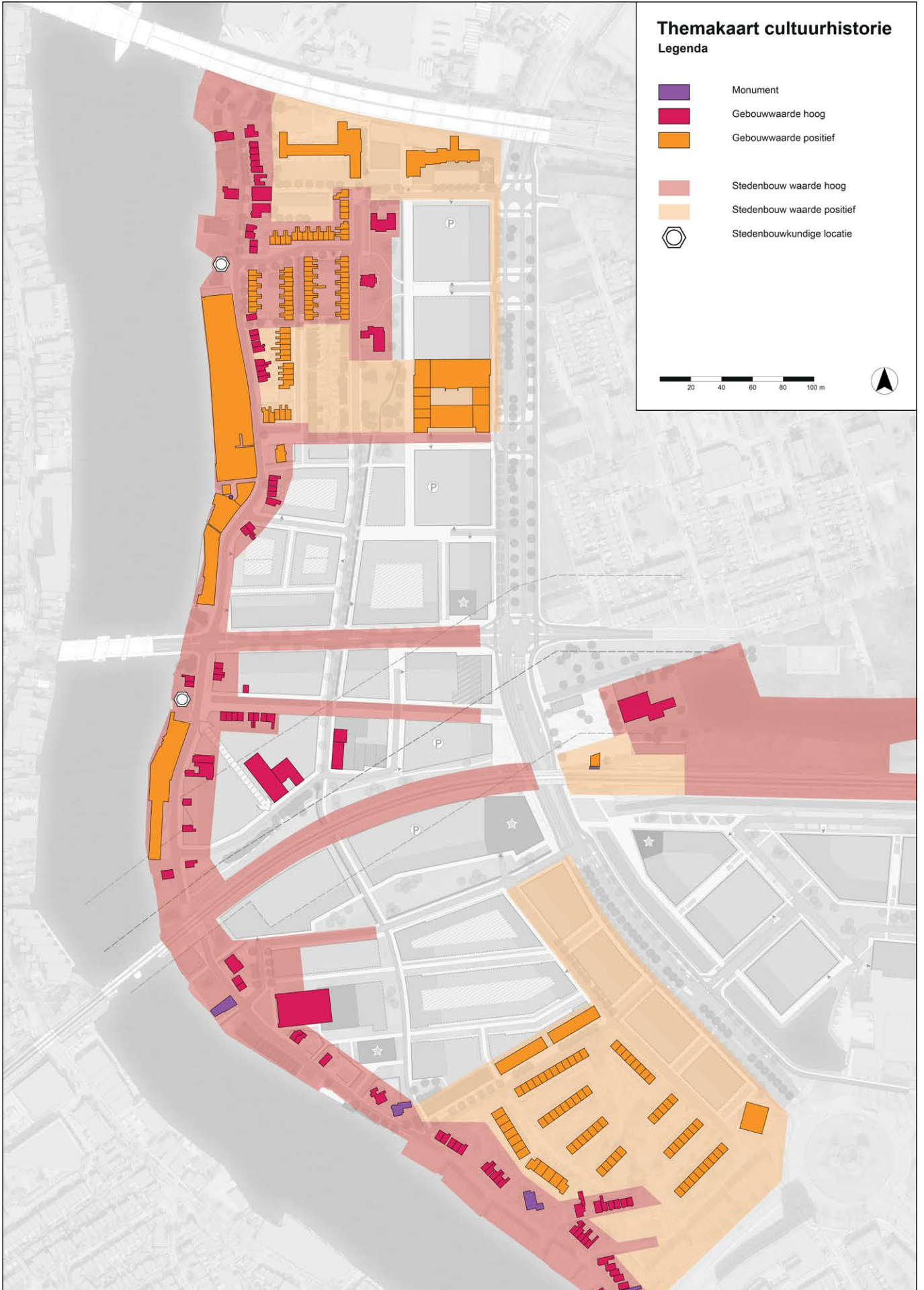
NB.4 Voor het project Hilko blijft in ieder geval de schoorsteen en de direct aangelegen bebouwing behouden. Voor de overige gebouwen is onderzocht of deze behouden/herontwikkeld kunnen worden voor woningbouw. Uit de onderzoeken is gebleken dat dit niet mogelijk is. Vanwege het zwaarder wegende belang van het toevoegen van woningen en het creëren van open plekken en ontmoetingsplaatsen langs de Zaan is als uitgangspunt voor de planvorming gekozen om de gebouwen ten noorden en zuiden van de schoorsteen te slopen. De oude zeepfabriek blijft gehandhaafd.

Themakaart Cultuurhistorie

Themakaart cultuurhistorie Legenda

- Monument
- Gebouwwaarde hoog
- Gebouwwaarde positief
- Stedenbouw waarde hoog
- Stedenbouw waarde positief
- Stedenbouwkundige locatie

20 40 60 80 100 m



Themakaart Compositieprincipes



Uitwerkingsregel

Bij zowel de bebouwing als de herinrichting van openbare ruimte worden eisen gesteld om hittestress en wateroverlast te voorkomen en biodiversiteit te bevorderen. Dit betekent dat:

- Bij de uitwerking van plannen worden gedurende de transformatieperiode klimaatstresstesten uitgevoerd om van Kogerveldwijk een klimaatrobuuste en toekomstbestendige wijk te maken.
- Voor elke ontwikkeling het MRA basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 3.0 geldt waarin uitgangspunten voor de thema's wateroverlast, hitte, droogte, overstromingen en natuurinclusief bouwen zijn vastgelegd.
- Gebruik wordt gemaakt van het Zaanse puntensysteem 'natuurinclusief bouwen' dat naar verwachting medio 2023 zal worden vastgesteld. Het puntensysteem is een uitwerking van de eisen uit de MRA Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0
- Ontwikkelingen zullen voldoen aan het Zaanse Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026 waarin uitgangspunten zijn vastgelegd om het zogenoemde 'stedelijk hitte-eilandeffect' te voorkomen, het verschijnsel dat de temperatuur in een stedelijk gebied gemiddeld hoger is dan in het omliggende landelijke gebied.

Waarom

Als gevolg van de toename van CO₂ in het milieu verandert ons klimaat. Het wordt steeds warmer en er zijn vaker hittegolven. Regenbuien worden heftiger waarbij in korte tijd grote hoeveelheden water naar beneden komen die voor overlast kunnen zorgen. En er zijn meer en langere droogteperiodes die juist vragen om het beter vasthouden van water.

Bij het toevoegen van bebouwing en herinrichten van de openbare ruimte kunnen we met de gevolgen van de klimaatverandering rekening houden door goede afwatering, schaduwrijke routes en verblijfsplaatsen, maatregelen om zon en hitte uit gebouwen te weren en door de verkoelende werking van de Zaan zoveel mogelijk te benutten.

Mede door de klimaatverandering en verstedelijking neemt de biodiversiteit af. Het uitgangspunt voor biodiversiteit en natuurinclusief bouwen ondersteunt en stimuleert de biodiversiteit in de bebouwde omgeving door versterking van geschikte habitats en het groenblauwe netwerk. Verder draagt aansluiten op natuurlijke processen en het toepassen van ecologische oplossingen bij aan een gezonde en toekomst vaste ontwikkeling.

Wat en waar

Langs de Zaan worden verblijfsplekken ingericht waar het aangenaam toeven is en waar verkoeling gezocht kan worden. Deze plekken staan in verbinding met de schaduwrijke wandel- en fietsroutes en (nieuwe) buurtparken, o.a. op de locatie van de huidige supermarkten in de Boerejonkerbuurt. Om voorzieningen voor iedereen op een prettige manier bereikbaar te maken is het belangrijk om veel gebruikte routes (fiets, wandel of beide) te voorzien van minimaal 30% boomkroonbedekking, zodat tijdens hete dagen voldoende schaduw te vinden is op deze routes. Er is onderscheid gemaakt tussen wandel- en fietsroutes, omdat dit gevolgen kan hebben voor de positionering van de bomen. Daarnaast blijkt dat voetgangers vaak een route nemen waar het minder druk is qua verkeer (omdat dit als druk en saai wordt ervaren door voetgangers), vandaar dat fiets- en wandelroutes in parallel straten zijn gesitueerd.

Het gaat hier dus niet over het creëren van laanbeplanting langs de rijbaan, maar specifiek over het toevoegen van bomen voor de voetgangers en fietsers. De getekende routes moeten minimaal 30% boomkroonbedekking hebben, want deze routes zijn belangrijk in het verbinden van woningen naar voorzieningen of naar verblijfsplekken. Dit wordt verder uitgewerkt in de inrichtingsplannen voor het transformatiegebied.

De Gouw wordt versterkt als recreatieve en ecologische verbindingzone met bijzondere verblijfsplekken aan het water. Ook de groen/ blauwe verbindingzones onder de hoogspanning (Noordervaldeursloot en park) en de bestaande bomenstructuur zijn van belang. De afwatering gaat in de Boerejonkerbuurt in zuidelijke richting en in Hofwijk in noordelijke richting en vervolgens vanuit beide buurten naar de oostkant van de Heijermansstraat – Scholtenstraat.

De afwatering komt uit in het nieuwe water in het Oostzijderpark en in de toekomst in de te ontdeppen Noordervaldeursloot, nu nog Noordervaldeursstraat. Bij de inrichting van de percelen en de openbare ruimte wordt met deze afwatering rekening gehouden.

Nieuw te ontwikkelen ontwikkelvelden worden waterneutraal ingericht. Hiervoor zijn zogenaamde 'waterneutrale bouwveloppen' verplicht. Daarin wordt onder meer bepaald dat 70 mm hemelwater moet worden vastgehouden op de kavel en dat bij de aanleg van extra verhard oppervlak watercompensatie wordt geëist van minimaal 10% en bij voorkeur 15%. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat het hemelwater bij extreme buien wordt verzameld op plekken waar het geen schade kan aanrichten en waar het water kan worden vastgehouden.

Themakaart Klimaatadaptatie

Themakaart klimaatadaptatie Legenda



Verblijfplek aan de Zaan



Schaduwrijke route



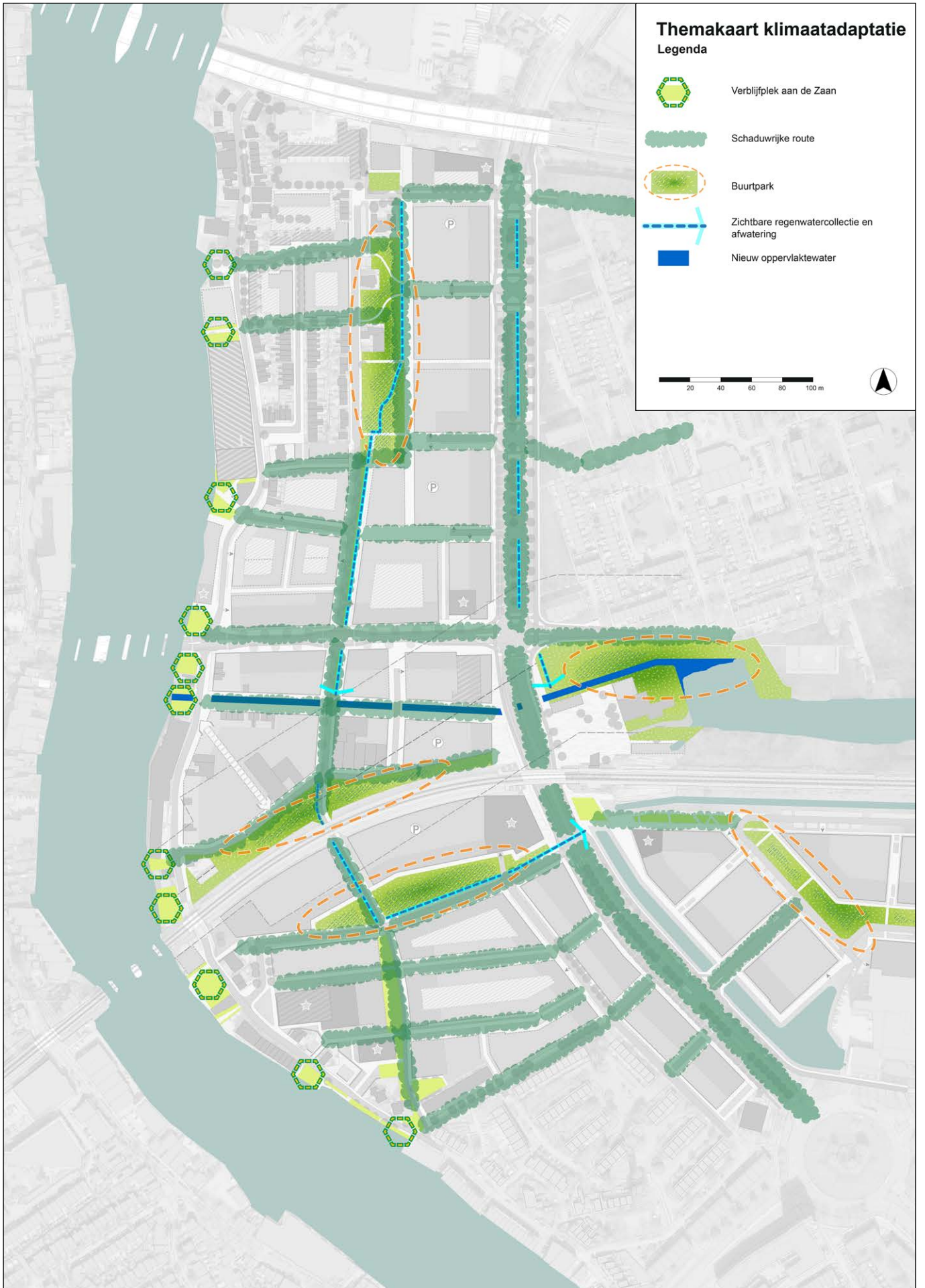
Buurtpark



Zichtbare regenwatercollectie en afwatering



Nieuw oppervlaktewater



Uitwerkingsregel

De (groene) routes worden ingericht met de focus op voetgangers en fietsers. Bij de herontwikkeling van de ontwikkelvelden houden ontwikkelaars rekening met de inrichting van deze wandel- en fietsrondjes, met de groene verblijfsplekken en het programma dat past bij een langzaam verkeersroute.

Waarom

Door de toevoeging van woningen krijgen Hofwijk en Boerejonkerbuurt een stedelijk karakter. De ambitie is om dezelfde groene uitstraling te realiseren als in de overige buurten van Kogerveld en de verschillende buurten beter met elkaar te verbinden door directe wandel- en fietsrondjes en veilige overstekmogelijkheden. Zo ontstaat een gezonde en veilige woonomgeving die uitnodigt om een rondje met de hond te wandelen, lopend naar het station te gaan, te sporten in de buitenlucht en via een veilige route naar school te gaan. Deze (groene) routes bieden mogelijkheden voor wijkvoorzieningen waar bewoners lopend of met de fiets naar toe komen. Denk aan huisarts, ontmoetings- en speelplekken, kleinschalige horeca

Het gaat om interne rondjes in de wijk die buurten verbinden en via de stationsomgeving en de Gouw goede aansluiting hebben met recreatiegebieden als de Jagersplas en het Twiske. De routes zullen ook uitnodigend zijn voor de bewoners aan de overkant van de Zaan en dragen bij aan het recreatieve netwerk voor heel Zaanstad.

Wat en waar

In de het transformatiegebied verbinden de schaduwrijke routes de parkachtige zones met elkaar. Ze worden zo ingericht dat het uitnodigend en veilig is om te wandelen, te fietsen en te verblijven. De parkachtige randen van de wijk worden ingericht met fiets- en wandelrondjes door het gebied. Dat geldt ook voor de nieuwe wijk Oostzijderpark waar veel water en groen komt. De Gouw wordt versterkt als recreatieve en ecologische verbindingzone met bijzondere verblijfsplekken aan het water. Alle bewoners van Kogerveld hebben snel toegang tot deze rondjes.

Sommige routes bestaan al en worden opnieuw ingericht en verbeterd. Andere zijn nieuw aan te leggen routes. Langs de Zaan komen aantrekkelijk groen ingerichte verblijfsplekken. De gemeente zal een inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het transformatiegebied maken dat leidend is voor aansluiting van ontwikkellocaties. Andere infrastructuurle maatregelen zijn:

- Fietsbrug over de Gouw tussen Oostzijderveld en sportpark Hoornseveld, ook deze brug wordt gebouwd aan de hand van het puntensysteem natuurinclusief bouwen.
- Interne route tussen Hofwijk en de Boerejonkerbuurt vergroot de fijnmazigheid van het gebied via een tunneltje onder het spoor
- Extra oost-west verbindingen die Kogerveldbuurt verbindt met de Boerejonkerbuurt en de Zaan, met veilige oversteken over de Dr. H.G. Scholtenstraat

Themakaart Wandel- en fietsrondjes



Uitwerkingsregel

Kogerveldwijk wordt een aantrekkelijke wijk voor voetgangers en fietsers, met goede verbindingen in de wijk en met de wijde omgeving. Zowel nu als in de toekomst is de wijk door de snelle verbinding met de A7 ook goed bereikbaar voor de auto. En er komt een nieuwe Hoogwaardige OV-verbinding met Amsterdam door Kogerveldwijk.

Om uitvoering te geven aan de ambitie van meer duurzame mobiliteit wordt nog – in lijn met het Zaans Mobiliteitsplan – een mobiliteitsplan voor Kogerveldwijk opgesteld met daarin maatregelen t.b.v. het bevorderen van de mobiliteitsvormen OV, fiets en lopen, het beschikbaar stellen van mobiliteitsservices die voor iedereen bereikbaar en beschikbaar zijn en het beperken van de parkeerdruk in de wijk door gereguleerd parkeren.

Waarom

De goede bereikbaarheid van Kogerveldwijk met de auto en met het openbaar vervoer maakt het gebied geschikt om verantwoord woningen en voorzieningen bij te bouwen. Door de bereikbaarheid met het openbaar vervoer als uitgangspunt te nemen en voetgangers en fietsers ruim baan te geven, bouwen we aan een toekomstbestendige, leefbare en gezonde buurt. Een duurzaam mobiliteitssysteem, gebaseerd op snelle verbindingen via het openbaar vervoer en voldoende voorzieningen in de wijk, leidt tot vermindering van het aantal auto's en autobewegingen in de wijk en stimuleert om de fiets te pakken of te gaan lopen. Bij de verdeling van de schaarse ruimte in de wijk kan dit ook ruimte opleveren voor andere ambities in de wijk op het gebied van bijvoorbeeld klimaatadaptatie of verblijfsruimte. Parkeren, autobezit en –gebruik van de huidige bewoners komt daarmee mogelijk in een ander licht te staan en vraagt bijzondere aandacht in deze transitie.

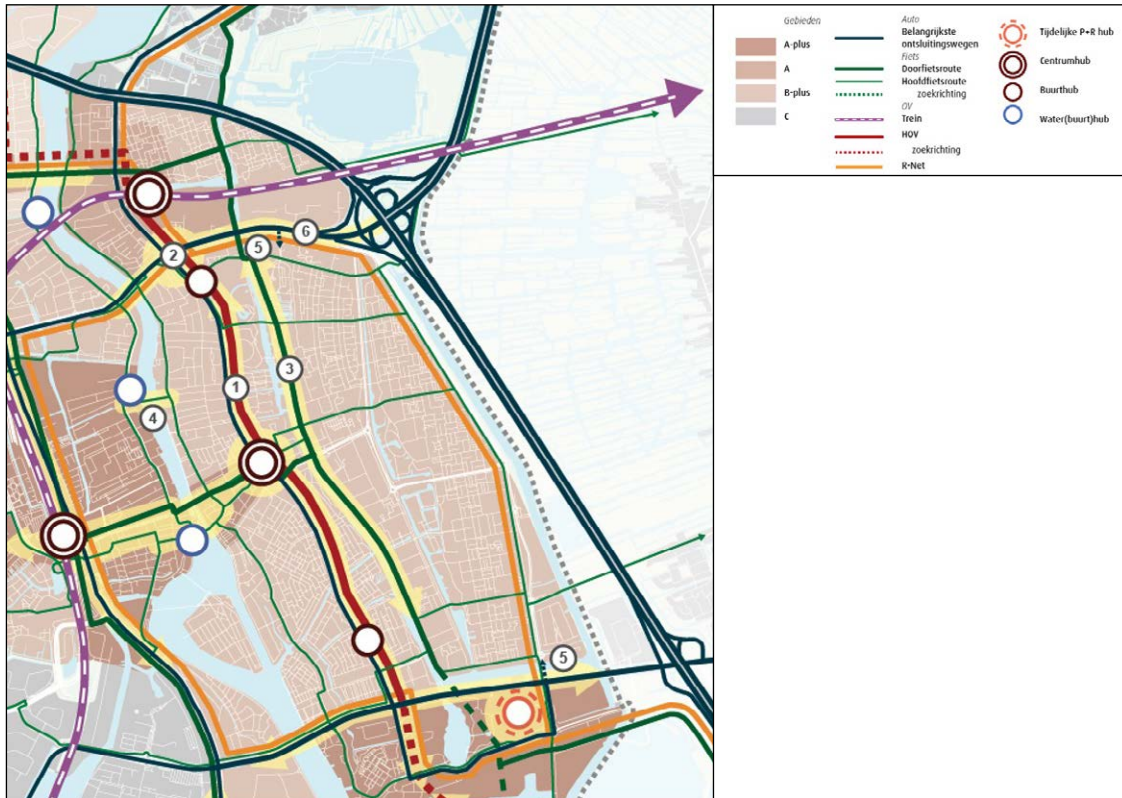
Wat en waar

Bedoeling is dat een nieuwe Hoogwaardige OV (HOV)-verbinding met Amsterdam door Kogerveldwijk gaat lopen. Om ook in de toekomst het verkeer goed af te wikkelen en deze snelle OV-verbinding mogelijk te maken is het nodig om de Heijermansstraat, Scholtenstraat en Paltrokstraat opnieuw in te richten met aandacht voor veilige overstekmogelijkheden voor voetgangers en fietsers. Op de themakaart Hoofdinfrastructuur staat de hoofdstructuur voor de auto, fiets en OV en de relatie met de omgeving. In een eerder gemaakt schetsontwerp is ruimte gereserveerd voor een aparte OV-baan op de Heijermansstraat om de snelle verbinding met Amsterdam mogelijk te maken (maatregel 1 op themakaart hoofdinfrastructuur). Het station Kogerveld werkt als stedelijk knooppunt waar vervoerswijzen samenkomen en voorzieningen zijn waar mensen elkaar ontmoeten. Dit vraagt ook om herinrichting van het stationsplein en voldoende en goed bereikbare fietsenstallingen. De rotonde bij de Paltrokstraat verdwijnt en straten worden geherprofileerd waardoor een goed bereikbare, veilige en overzichtelijke verbinding met het stationsplein ontstaat. De focus ligt op langzaam verkeer, maar de Heijermansstraat blijft ook een belangrijke doorgaande route naar omliggende wijken (Kalf en Rosmolenvijk).

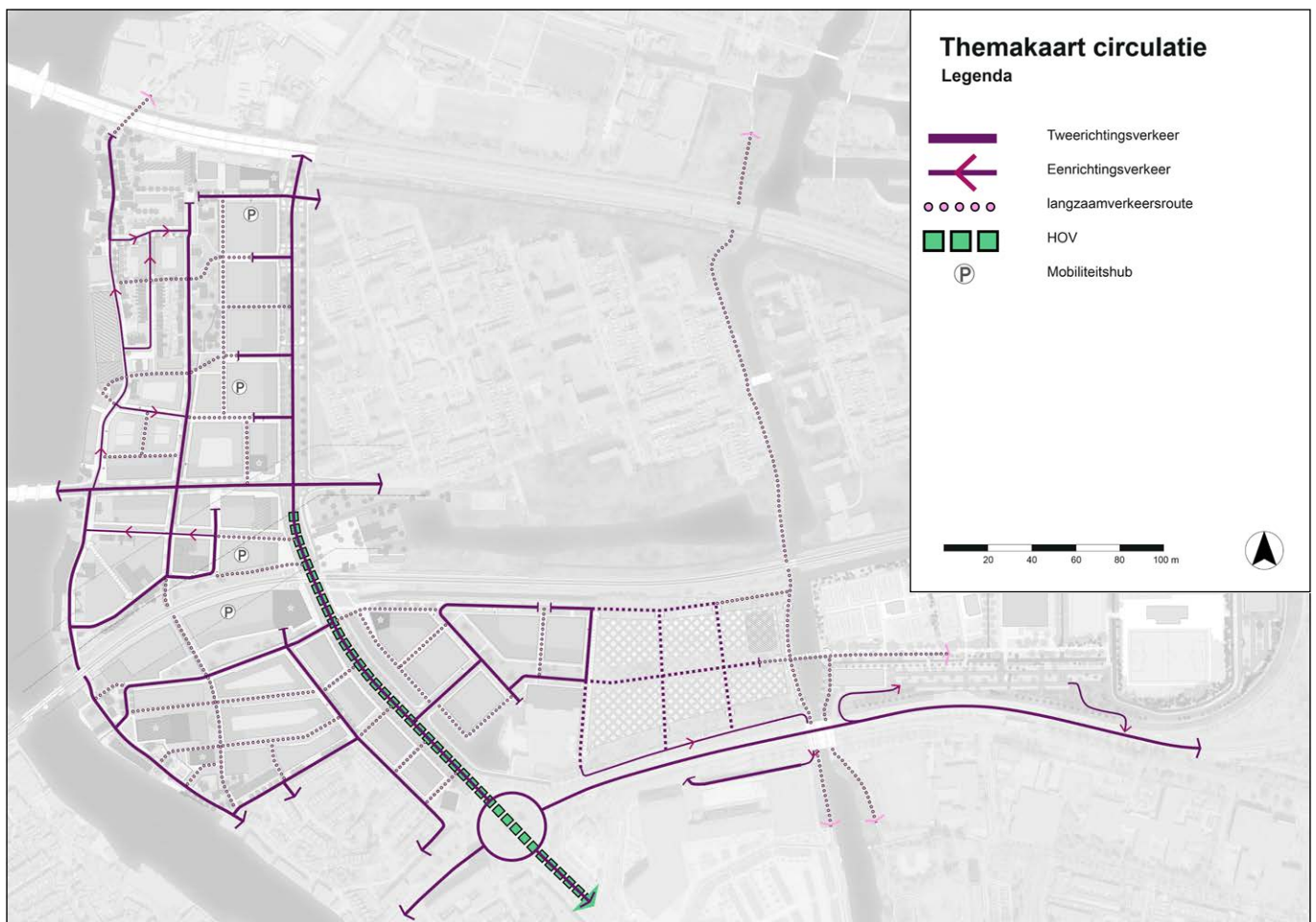
Het idee is dat het autoverkeer dicht bij de hoofdwegen (Scholtenstraat, Heijermansstraat en Paltrokstraat) blijft, dat er alleen bestemmingsautoverkeer in de buurt komt en er dus geen sluipverkeer is. Hiermee worden de woonbuurten zo autoluw mogelijk gemaakt. Wat dit betekent voor de toekomstige inrichting en routes in de buurt is nog niet bekend. Gedacht wordt aan de principes zoals afgebeeld op de themakaart circulatie, maar dat vraagt nog een nadere uitwerking in een inrichtingsplan.

De A7 wordt afgewaardeerd tot stadsstraat en krijgt een rechtstreekse afslag naar sportpark Hoornseveld (maatregel 6 op themakaart hoofdinfrastructuur). Het Prins Bernhardplein is samen met de Prins Bernhardweg een belangrijke verbinding naar de wijk, waar verschillende stromen elkaar kruisen. Ruimtelijk vormen ze een barrière voor met name fietsers en voetgangers van en naar Kogerveldwijk. Met de toenemende verkeersintensiteit en de realisatie van de HOV-verbinding, zal de vormgeving van het kruispunt en de aanliggende wegen onderzocht worden (maatregel 2 op themakaart hoofdinfrastructuur).

Themakaart Hoofnfastructuur met maatregelen



Themakaart Circulatie



Uitwerkingsregel

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt in Hofwijk en Boerejonkerbuurt de parkeernorm 'zeer stedelijk B' en zal parkeerregulering worden ingevoerd. Dat betekent dat nieuwe bewoners geen recht hebben op een parkeervergunning (en dus niet op een openbare plek kunnen parkeren) maar gebruik maken van een parkeerplaats die bij het project beschikbaar komt. De ontwikkelaar informeert de toekomstige bewoner hierover. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst die de gemeente sluit met de ontwikkelaar.

Parkeren wordt binnen de grenzen van een ontwikkelveld opgelost of geclusterd in parkeerhubs die verspreid in de wijk komen. Grotere parkeerhubs komen dichtbij de hoofdontsluitingswegen. Om overlast in de directe omgeving te voorkomen, zal met de huidige bewoners worden overlegd waar de grenzen van de parkeerregulering komen te liggen. Invoering van gereguleerd parkeren gebeurt op basis van het parkeerbeleid. Daarbij zal er oog zijn voor wat dit betekent voor de huidige bewoners van de wijk. Op sommige plekken wordt nu al overlast van een hoge parkeerdruk ervaren.

Waarom

In Kogerveldwijk en met name in de buurten rondom OV-knooppunt station Kogerveld worden ongeveer 2.500 – 3.500 woningen en bijbehorende voorzieningen gebouwd. Onderzoek toont aan dat toekomstige bewoners vooral een korte reistijd belangrijk vinden en ondanks de goede OV-verbindingen gehecht zijn aan de auto. Daarom moet bij binnenstedelijk bouwen van zo'n omvang een oplossing gevonden worden voor autobereikbaarheid en parkeren.

Om een gezonde en prettige leefomgeving te houden, krijgen voetgangers en fietsers alle ruimte en wordt de directe nabijheid van woningen zoveel mogelijk ingericht als verblijfsruimte. Dat is mogelijk als creatief wordt omgegaan met het parkeervraagstuk en deelmobiliteit wordt gestimuleerd. Juist de ontwikkeling van Hofwijk en Boerejonkerbuurt in de directe omgeving van een OV-knooppunt biedt mogelijkheden voor nieuwe parkeeroplossingen. De wijk krijgt een meer stedelijk karakter en daarbij past in ieder geval de parkeernorm 'zeer sterk stedelijk B'. Daarnaast willen we anders omgaan met 'parkeren op eigen terrein' dat in het vigerende parkeerbeleid nog steeds de norm is. Als een parkeeroplossing binnen het ontwikkelveld geen goede woonomgeving oplevert, kan geclusterd parkeren uitkomst bieden op zogenaamde parkeerhubs die verspreid over de wijk worden aangelegd. De verwachting is dat dit ook deelmobiliteit stimuleert als deelauto's op korte afstand van de woning worden aangeboden.

Wat en waar

Op de kaart staan de verschillende locaties aangegeven waar geclusterd parkeren het beste past. In de planvorming voor Jufferstraat 1 wordt een parkeerhub opgenomen. Parkeerhubs kunnen in allerlei maten en soorten worden uitgevoerd en plaats bieden aan auto's, deelauto's, maar ook fietsen, bakfietsen en scooters. Grotere parkeerhubs worden gerealiseerd zo dicht mogelijk bij de hoofdstructuur en bij voorkeur op locaties die minder of niet geschikt zijn om te wonen, zoals het spoortalud.

NB: Het is wenselijk een integraal **hub concept** te ontwikkelen waarin gevorderde plannen en plannen die nog in de beginfase verkeren worden uitgewerkt. Door samenwerking en een goed integraal plan, kan op de lange termijn collectieve efficiëntie worden behaald en kan (parkeer)ruimte en geld worden bespaard. Het zal bovendien de mobiliteitstransitie faciliteren. In de overgangsfase kan gebruik worden gemaakt van gebieden in de openbare ruimte die tijdelijk dienst kunnen doen voor parkeren, zoals in de zone onder het hoogspanningsnetwerk (tussen Paltrokstraat en spoor).

Themakaart Mobiliteitshubs



Uitwerkingsregel

Het transformatiegebied – Hofwijk en Boerejonkerbuurt – is een gemengd woonwerkgebied en dat blijft zo. Nieuwe ontwikkelingen houden rekening met de gevestigde bedrijven waarbij de richtafstanden voor geluid, geur, stof en externe veiligheid die voor de betreffende bedrijven gelden, maatgevend zijn.

De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand. Voor milieuzonering is de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering een belangrijk standaardwerk.

Voor nieuwe bedrijvigheid ligt het accent op bedrijven die weinig vervoersbewegingen veroorzaken en bij voorkeur werkgelegenheid opleveren voor de bewoners.

De maximale milieucategorie voor bedrijven is 3.1 en voor het aspectgeluid geldt maximaal milieucategorie 2.

Waarom

Kogerveldwijk is een gebied waar sinds jaar en dag wordt gewoond en gewerkt. De bestaande bedrijven aan de Zaan hebben de stad voorspoed gebracht en worden dan ook gekoesterd. Maar de historisch gegroeide combinaties van wonen en werken leveren niet altijd de beste leefomgeving op. Daarom willen we bij de herontwikkeling van de wijk het goede van een gemengde wijk behouden op een manier die ook op langere termijn een gezonde en aangename leefomgeving oplevert. Op de kaart is zichtbaar wat de juridisch planologische situatie is en het feitelijk vergunde gebruik. Daarmee moet rekening worden gehouden bij nieuwe ontwikkelingen.

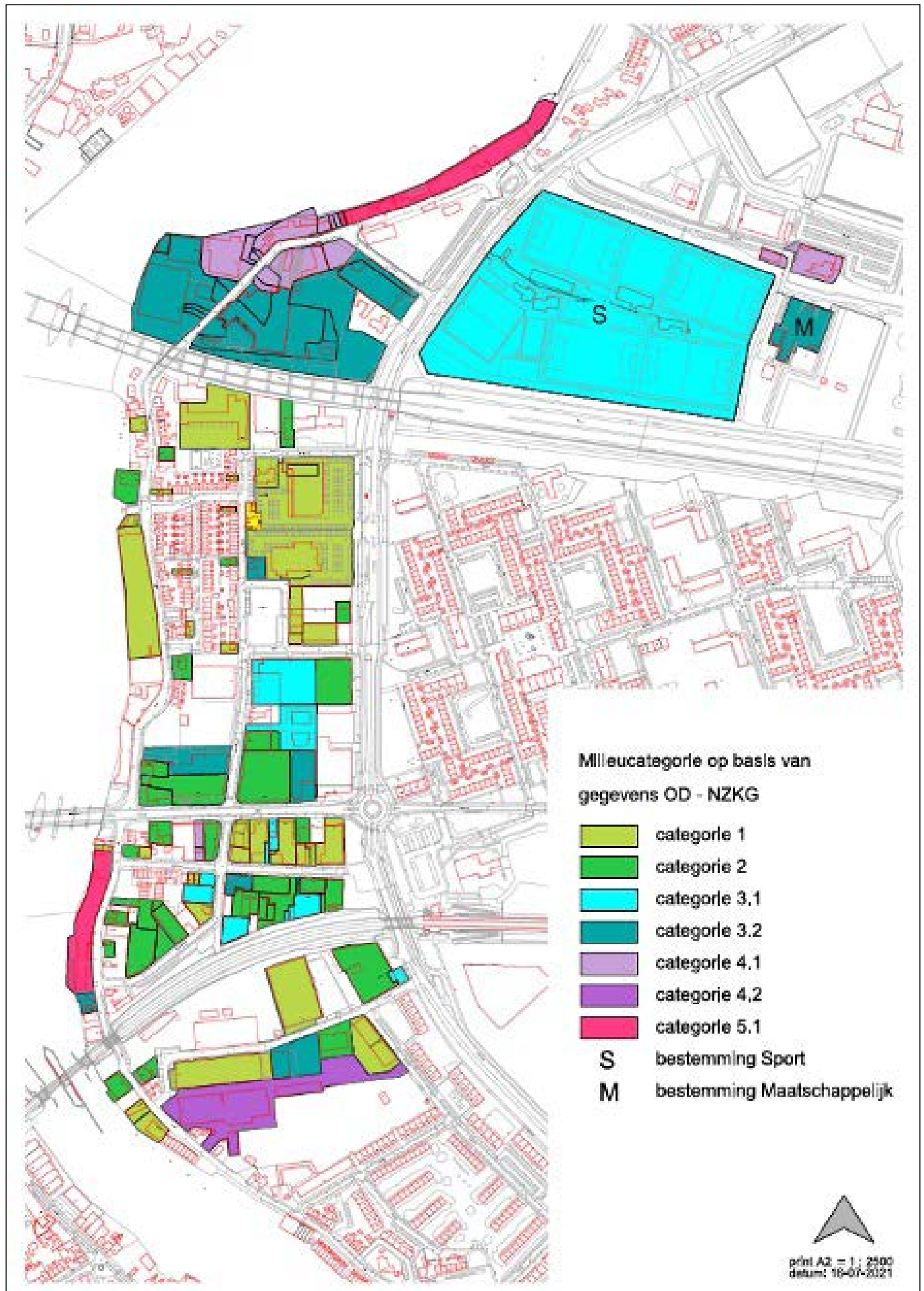
Van een aantal bedrijven is bekend dat zij gaan vertrekken en dat biedt kansen voor woningbouw en nieuwe vormen van bedrijvigheid. Bij voorkeur bedrijven die veel werkgelegenheid bieden aan de bewoners van Kogerveld en omgeving en die zowel een innovatief en divers economisch klimaat opleveren als een aangename en levendige woonomgeving.

Wat en waar

Zowel in de Boerejonkerbuurt (Noord en Zuid) als Hofwijk zijn bedrijven gevestigd met een relatief hoge milieucategorie, zoals 3.2- en 4.1-bedrijven. Het cacao-bedrijf Cargill komt qua feitelijke milieubelasting overeen met milieucategorie 5.1. Op de kaart zijn de milieucategorieën van de bedrijven weergegeven op basis van de vigerende bestemmingsplannen en het feitelijk gebruik op basis van maatbestemmingen en vergunningen, zoals bekend bij de Omgevingsdienst.

De transformatie is op gang gekomen door het aangekondigde vertrek van verschillende bedrijven met een relatief hoge milieucategorie waardoor woningbouw mogelijk is geworden, zoals een tweetal bedrijven op de kop van de Paltrokstraat en de verffabriek aan de Oostzijde.

Themakaart Bedrijven bestand gebruik



Uitwerkingsregel

Er wordt gestreefd naar aansluiting van nieuwbouw op een warmtenet voor warmte-/koudedistributie. Ambitie is om een netwerk te bouwen met de mogelijkheid om aan te sluiten op het bestaande warmtenetwerk. Afspraken hierover worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten.

Waarom

Kogerveldwijk wordt een duurzame wijk. In 2040 levert het energieverbruik in Kogerveldwijk geen CO₂ uitstoot meer op. Dat betekent dat de energievraag in bestaande bouw met ca 33 % wordt verminderd en alle kansen worden benut om duurzame energie in de wijk zelf op te wekken. De (huidige) energiecrisis laat zien dat energieprijzen grillig zijn en dat afhankelijkheid van fossiele bronnen zeer onwenselijk is.

De nieuwbouw is tenminste energieneutraal en mogelijk zelfs energieleverend. De overstap naar aardgasvrij verwarmen en koken vormt een bouwsteen voor een duurzaam en klimaatneutraal Zaanstad. Om de overstap zo zorgvuldig mogelijk te kunnen maken is nagedacht over welke warmteopties het beste passen en met welk tijdpad buurten aardgasvrij kunnen worden gemaakt. Voor de overstap in het transformatiegebied van Kogerveldwijk wordt gestreefd naar aansluiting op een warmtenetwerk.

In het licht van zoveel nieuwe bebouwing speelt zowel de energie- als materiaal-schaarste een rol. Hierop slim inspelen met (innovatieve) duurzame oplossingen wordt als opgave meegegeven. Idealiter zal bij de nieuwe locaties en herinrichting ook de focus liggen op bevorderen circulariteit in lijn met circulaire economie. De Gemeente werkt ernaartoe om uiterlijk 2050 volledig circulair te zijn.

Dit gebeurt o.a. in de openbare ruimte door het inzetten van duurzaam inkoopbeleid of door het stimuleren van circulair ondernemerschap.

Wat en Waar

Om op termijn alle woningen in Kogerveldwijk van het gas te kunnen halen, wordt gestart met een open net voor warmte/koude distributie voor nieuwbouw en bestaande bouw in Boerejonkerbuurt en Hofwijk. De komende tijd wordt een voorstel uitgewerkt voor de doorontwikkeling van een warmte/koude net voor de Boerejonkerbuurt en Hofwijk. Belangrijke keuzes daarbij zijn:

- dubbel of enkel net (w+k, w, k)
- temperatuurregimes (HT, MT, LT, ZLT)
- in één keer of in fasen realiseren
- financiering van het net
- mogelijke warmtebronnen en opslagmogelijkheden

De levering van warmte en koude komt bij nu nog onbekende leveranciers te liggen.

Voor wat betreft circulariteit speelt de keuze in materialisatie van de ruimtelijke inrichting en bebouwing een rol. Dit sluit ook aan op de thema energieneutraal (of positief). Hergebruik van materialen zal vanuit (nog te ontwikkelen) materialen hubs plaats vinden. Ook in relatie tot historie speelt circulariteit een rol. Het hergebruiken van (historische) materialen sluit zeer goed aan op dit principe en wordt gestimuleerd om zoveel mogelijk toe te passen.

Uitwerkingsregel

De transformatie van de Hofwijk en Boerejonkerbuurt verloopt gefaseerd via herontwikkeling per ontwikkelveld. Een ontwikkelveld is een logische eenheid van kadastrale percelen.

De gemeente stimuleert en faciliteert in principe uitsluitend de herontwikkeling per ontwikkelveld om het gewenste eindbeeld voor Kogerveldwijk te realiseren. Elk ontwikkelveld levert een bijdrage aan het collectieve belang voor de buurt: een afgewogen woningprogramma, de realisatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen, goede verbindingen tussen de buurten en de omliggende wijken en een mooi ingerichte en klimaatbestendige openbare ruimte

Waarom

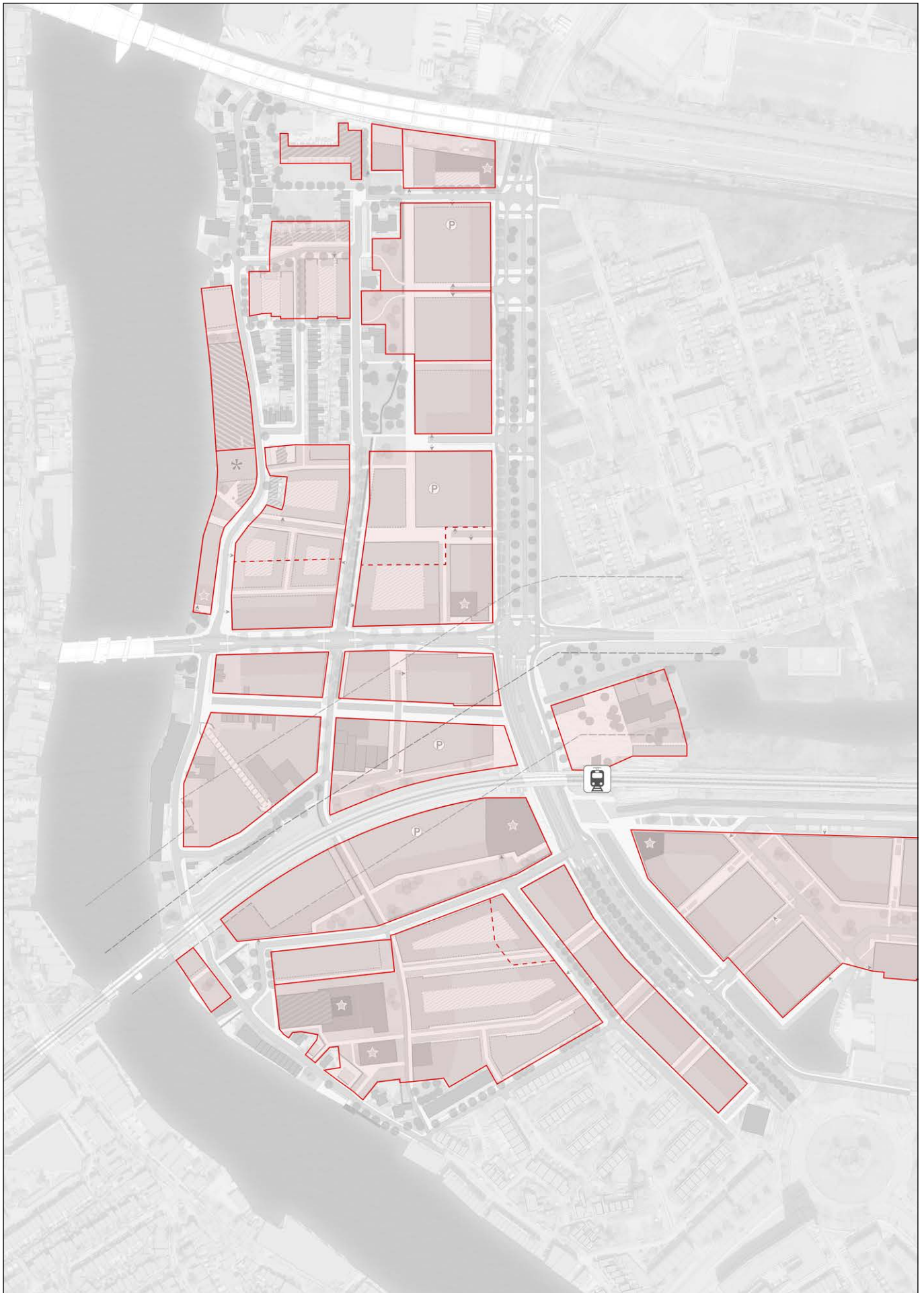
De transformatie van de Hofwijk en Boerejonkerbuurt zal geleidelijk en organisch verlopen. De gemeente heeft in het gebied beperkt grondpositie en het grondeigendom is sterk versnipperd. Dat betekent dat er een grote wederzijdse afhankelijkheid is om de ambities uit het perspectief Kogerveldwijk 2040 te kunnen realiseren. Grondeigenaren zullen hun belang inbrengen en de gemeente bewaakt het algemene maatschappelijk belang van een leefbare en toekomstbestendige Kogerveldwijk.

Om de gefaseerde herontwikkeling mogelijk te maken en te stimuleren is een indeling gemaakt in ontwikkelvelden die bestaan uit verschillende kadastrale percelen. Het zijn eenheden die ruimtelijk en qua eigendomssituatie logisch zijn en afzonderlijk tot ontwikkeling kunnen komen met een verdeling van zoet en zuur en een redelijk kostenverhaal voor de noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte.

Wat en waar

De gemeente zal voor de ontwikkeling van een ontwikkelveld eventueel juridisch planologisch instrumentarium inzetten om grondeigenaren tegemoet te komen wanneer één of enkele eigenaren binnen een ontwikkelveld niet bereid zijn om mee te werken aan het gewenste toekomstperspectief. Per ontwikkelveld sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met de grondeigena(a)r(en) en wordt een wijziging op het omgevingsplan/ bestemmingsplan opgesteld. Als het niet mogelijk is tot integrale ontwikkeling van een ontwikkelveld te komen, dan zal een gedeeltelijke ontwikkeling altijd een doorkijk moeten bieden naar de toekomstige situatie en hiervoor geen belemmeringen moeten opwerpen.

Themakaart Integrale ontwikkelvelden



Uitwerkingsregel

Alle stedelijke vernieuwingsprojecten dragen naar verhouding bij aan de investeringen die de gemeente Zaanstad moet doen om de stad leefbaar, bereikbaar en aantrekkelijk te houden. Deze regel geldt ook voor de projecten in Kogerveldwijk om ook daar investeringen te kunnen doen en een fijne en groene wijk te realiseren met kwalitatief goede voorzieningen.

De gemeente heeft een positieve grondhouding ten aanzien van projectplannen die passen binnen de uitwerkingsregels en zal de uitvoering zoveel mogelijk faciliteren. De eerste stap is een quickscan om een eerste beeld van het gebied te krijgen. Dan volgt een haalbaarheidsanalyse waarvoor de gemeente een intentieovereenkomst afsluit met de initiatiefnemer. Na verdere uitwerking van het plan worden afspraken vastgelegd in een zogeheten anterieure overeenkomst waarin naast de financiële aspecten (kostenverhaal) diverse overige afspraken worden gemaakt die de kwalitatieve kaders verankeren.

Bij de transformatie van verouderde bedrijventerreinen is vaak sprake van een omvangrijke onrendabele top. Voor dekking van deze onrendabele top kan onder voorwaarden een beroep worden gedaan op het gemeentelijk "Transformatiefonds".

Waarom

De ontwikkelingen in de Kogerveldwijk dragen bij aan de ambities die Zaanstad als stad heeft. De stad groeit naar 200.000 inwoners. Om Zaanstad leefbaar en aantrekkelijk te houden en haar ambities waar te maken, wordt veel geïnvesteerd in de stad. Het gaat om gemeentebrede investeringen waar alle nieuwbouwplannen in Zaanstad van profiteren en investeringen waarvan vooral de nieuwbouwplannen in de Kogerveldwijk profiteren.

Specifiek voor Kogerveld en omgeving gaat het om de herinrichting van de stationsomgeving, afwaarderen van de Prins Bernhardweg, fietsroutes en fietsbruggen, veilige oversteekplaatsen, maar ook een groene route met spelen en groenvoorzieningen, sportparken en scholen.

De gemeente gebruikt verschillende bronnen om al deze investeringen te financieren. Eén van die bronnen zijn de bijdragen vanuit nieuwe bouwplannen die profiteren van een aantrekkelijke stad. De onderbouwing van deze bijdragen wordt jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld in de "Nota Gebiedsoverstijgende kosten Zaanstad" en in de voor Kogerveld vastgestelde "Nota Wijkgebonden Kosten Kogerveldwijk". Omdat de gewenste transformatie van verouderde bedrijventerreinen vaak extra kosten met zich meebrengt die niet kunnen worden terugverdiend, doet de gemeente waar mogelijk een beroep op fondsen van het rijk. De gemeente kan tevens eigen middelen inzetten, zoals het transformatiefonds om een gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Wat en waar

In de "Nota Gebiedsoverstijgende Kosten Zaanstad" is een bedrag per m² BVO opgenomen dat ieder nieuw bouwplan in Zaanstad moet bijdragen. De nota wordt jaarlijks geactualiseerd en voor het actuele bedrag wordt dan ook verwezen naar de meest recente versie van de nota. Per 2022 bedraagt de afdracht **gebiedsoverstijgende kosten**: € 38,54/m² BVO exclusief sociale huurwoningen (mits die in eigendom komen bij een toegelaten instelling).

In de "Nota Wijkgebonden Kosten Kogerveldwijk" zijn de specifieke investeringen voor Kogerveldwijk en omgeving inzichtelijk gemaakt. Het zijn ingrepen die nodig zijn om de nieuwe woningen te kunnen realiseren en een aantrekkelijke goed bereikbare wijk te maken.

De doorberekening van **wijkgebonden kosten** is voornamelijk beperkt tot de infrastructurele ingrepen. Net als bij de gemeentebrede investeringen worden de totale kosten omgeslagen naar kosten die direct samenhangen met de toevoeging van de nieuwe woningen in alle deelprojecten en kosten waarvan de bestaande woningvoorraad profijt heeft. Dit laatste gedeelte (bestaande woningvoorraad) komt voor rekening van de gemeente en wordt door de gemeente gefinancierd. Het andere gedeelte (nieuwe woningen) is evenredig verdeeld over alle beoogde nieuwbouwplannen in de Kogerveldwijk. Per 2022 bedraagt de afdracht wijkgebonden kosten: € 23,23/m² BVO exclusief sociale huurwoningen (mits die in eigendom komen bij een toegelaten instelling)

Om een ontwikkeling mogelijk te maken, is gemeentelijke medewerking noodzakelijk. De gemeente maakt hiervoor **plankosten** die samenhangen met het in procedure brengen van een bestemmingsplan, het toetsen van bestekken, het opstellen van overeenkomsten en het voeren van overleg. Deze gemeentelijke plankosten zijn afhankelijk van de werkzaamheden die de gemeente moet verrichten en worden per deelproject begroot en in rekening gebracht bij de eigenaar/ontwikkelaar. Eventuele overige kosten en opbrengsten zijn onderdeel van de businesscase van de initiatiefnemer. De gemeente heeft hierin geen risicodragende rol.

Bij de vaak gecompliceerde transformatie van verouderde bedrijventerreinen kan de gemeente onder voorwaarden een extra financiële bijdrage toekennen uit het **transformatiefonds**. Hieraan is een aantal voorwaarden verbonden waaronder:

- Een open begroting van de initiatiefnemer welke begroting onder andere aan de hand van onafhankelijke taxaties door de gemeente wordt getoetst.
- Aantoonbare maatschappelijke impact van het plan in de zin van onder andere duurzaamheidsaspecten van het te realiseren plan.
- Aantoonbare eigen financiële inzet van de initiatiefnemer.



LIJST van te raadplegen documenten

- MAAK.Zaanstad juni 2016 (2016/112587) en investerings- en uitvoeringsagenda 2017-2020 (2016/204344)
- Gebiedsperspectief Kogerveldwijk 2040 (2019/9075) met daarin de ambities voor de hele Kogerveldwijk
- MAAK.Zaanstad- strategie Kogerveld (2020/11500)
- Zaans Mobiliteitsplan (2021/6977)
- Cultuurhistorische verkenning Kogerveldwijk station en omgeving, november 2020
- Cultuurhistorische verkenning Boerejonkerbuurt, januari 2021
- MER Kogerveldwijk dd. 30/08/2022
- Visie stationsgebied Kogerveld (2021/19892)
- Uitvoeringsagenda Wonen 2019 – 2024
- Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen (besluit 15 mei 2019)
- Maatschappelijke Visie (2021/ 19818)
- Maatschappelijk voorzieningenmodel
- Warmteplan Zaandam Oost
- Nota Gebiedsoverstijgende Kosten Zaanstad
- Nota Wijkgebonden Kosten Kogerveldwijk
- MRA basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 3.0
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026
- Indeling van de stedelijke omgeving in Ecologische eenheden
- Zaans Klimaatakkoord 2022
- Economische visie

Overigen:

- Milieucategorie bedrijvigheid: [Bedrijven en milieuzonering - Kenniscentrum InfoMil](#)
- Onderzoek 'mobiliteitshubs Kogerveldwijk' is uitgevoerd door Rebel in opdracht van gemeente Zaanstad, juli 2021