



RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN

Oostzijderpark fase 2 | Gemeente Zaanstad | Maart 2024

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding		4				
1.1	Aanleiding	5		3.9.3	Een diverse samenleving	45
1.2	Omschrijving initiatief	5		3.9.4	Woningen van verschillende prijsklassen	45
1.3	Doel van het initiatief	5				
2. Huidige situatie		6		4. Mobiliteit		46
2.1	Ligging en geschiedenis plangebied	7		4.1	Regionale verbondenheid	47
2.2	De context	8		4.2	Een passend mobiliteitsplan	48
2.3	Begrenzing, fasering en eigendom plangebied	9		4.3	Mobiliteitsconcept	49
2.4	Aansluiting externe ontwikkelingen	10		4.4	Auto- en fietsverkeer	50
2.5	Beleidskaders	10		4.5	Parkeren	51
2.6	Vigerend bestemmingsplan	11		5. Duurzaamheid: klaar voor de toekomst		54
2.7	Archeologie	11		5.1	Duurzame energie	55
2.8	Uitgangspunten Startnotitie Oostzijderpark fase 2	12		5.2	Circulaire economie (afvalinzameling, sloop en bouw)	56
3. Uitgangspunten voor de toekomst		14		5.3	Ambitie klimaatadaptatie	57
3.1	Toekomstbeeld op hoofdlijnen en beschrijving gewenste kwaliteit	15		5.3.1	Ambitie wateroverlast en overstromingen	58
3.2	Verstedelijking/ruimtelijke structuur	16		5.3.2	Ambitie natuurinclusiviteit en biodiversiteit - hoogwaardige habitats	59
3.3	Bebouwing	20		5.3.3	Ambitie groennorm - groenblauwe structuren	60
3.3.3	Woningbouw (blok G t/m L)	24		5.3.4	Ambitie gezonde leefomgeving - temperatuurstijging tegengaan	61
3.3.9	Voorzieningen	30		5.4	Ambitie klimaatneutraal bouwen	62
3.4	Openbare ruimte	32		5.5	Ambitie duurzame mobiliteit - Parkeernorm en laadpalen	63
3.4.1	Stedelijk groen	32		5.6	Ambitie duurzame mobiliteit - Voetgangers en fietsers	64
3.4.2	De Parklaan	33		5.7	Ambitie duurzame mobiliteit - Deelmobiliteit	65
3.4.3	Zijstraten	33		6. Uitvoerbaarheid		66
3.4.4	De randzones	33		6.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid	67
3.4.5	De passantenhaven	33		6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (stakeholders, draagvlak, partners)	67
3.4.6	Speelplekken	33		6.3	Technische uitvoerbaarheid	67
3.4.7	Natuur en water (ecologie, flora en fauna)	34		6.4	Risico's	67
3.4.8	Ondergrond (riolen, kabels en leidingen)	35		6.5	Fasering	68
3.4.9	Water	35		7. Vervolgtraject		70
3.4.10	Watertoets	36		7.1	Flexibel plan	71
3.5	Veiligheid	38		7.2	Planproces / Participatieproces	71
3.5.1	Milieuveiligheid (opslag stoffen, vervoer, calamiteiten)	38		7.3	Planologisch juridisch proces	71
3.5.2	Brandveiligheid (vluchtwegen, infrastructuur)	38		7.4	Planning	72
3.5.3	Sociale veiligheid	39				
3.6	Geluid	40				
3.7	Gezondheid	43				
3.7.1	Gezonde leefomgeving (lucht-, geluid-, geurhinder van bedrijven en voorzieningen en bodem)	43				
3.7.2	Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoetingsruimte, variatie)	43				
3.8	Economie	44				
3.8.1	Bedrijven, detailhandel, dienstverlening/voorzieningen	44				
3.8.2	Hoogstedelijk woonwerk omgeving	44				
3.8.3	Vestigingsklimaat (start ups, scholen, internationaal)	44				
3.8.4	Toerisme	44				
3.9	Kansengelijkheid	45				
3.9.1	Differentiatie en diversiteit (ouderen en mensen met een beperking)	45				
3.9.2	Ontplooiingskansen jongeren	45				



Versie 3
Aangeboden aan College: 19 maart 2024

© 2024
Gemeente Zaanstad
LAP Landscape & Urban Design
Oostzijderpark BV

www.oostzijderpark.nl

1.1 AANLEIDING

De Zaanse woningmarkt heeft tot 2030 behoefte aan 10.000 extra woningen in alle prijssegmenten, zowel in huur als in koop. In de komende decennia zullen er daarom 15.000 - 20.000 woningen toegevoegd worden in het bestaande stedelijke gebied. Dit biedt kansen om de kwaliteit van wijken te verhogen door te zorgen voor een betere mix tussen wonen en werken en een betere menging van woonmilieus, woningtypes en huishoudens. Het versnellen van de bouwproductie heeft de hoogste prioriteit, zodat meer mensen een geschikte woning kunnen vinden, doorstroming op gang komt en starters in Zaanstad kunnen blijven wonen.

Huidig gebruik

Van de 14 ha. is circa 4,8 ha. momenteel in ontwikkeling door Oostzijderpark BV (fase 1). Het overige deel was tot voor kort nog in gebruik door voetbalvereniging Zaanlandia en tennisvereniging TVV de Gouw. Zij zijn in de zomer van 2023 verhuisd naar het Hoornseveld. Door de verhuizing van de sportverenigingen is nu ook het oostelijke deel van het Oostzijderveld beschikbaar voor de ontwikkeling van Oostzijderpark fase 2.

Toekomstig gebruik

In 2018 stelde de gemeenteraad de 'Nota van uitgangspunten omgevingskwaliteit Oostzijderveld' vast. Daarmee is besloten dat, net als bij Oostzijderpark fase 1, duurzaamheid en kwaliteit hoog in het vaandel staan bij de ontwikkeling van fase 2. Een mix van maatschappelijke voorzieningen, groen en een woon-werk leefmilieu gaan van Oostzijderveld een stadswijk maken die de Kogerveldwijk én de stad een kwalitatieve boost zullen geven, die duurzaam en passend is bij de stedelijkheid van Zaandam.

Omdat de grond eigendom is van de gemeente, zal een grondexploitatie (Grex) geopend moeten worden om daadwerkelijk met de ontwikkeling van fase 2 te kunnen starten. Voor het openen van de Grex is eerst dit Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) nodig.

1.2 OMSCHRIJVING INITIATIEF

Het projectgebied betreft de bouwontwikkeling begrensd door Oostzijderpark fase 1, de spoorlijn Hoorn – Enkhuizen, watergang de Gouw en de Prins Bernhardweg. Op dit moment is de bouw van de woningen in Oostzijderpark fase 1 in volle gang. De laatste woningen van fase 1 worden volgens de planning opgeleverd in 2025. Daarnaast is door de gemeenteraad besloten dat OBS Kogerveld van de stichting Zaan Primair in Oostzijderpark fase 1 haar nieuwe schoolgebouw kan gaan realiseren. In eerste instantie was dit in fase 2 gepland, maar voor de gemeente ontstond de kans het nieuwe onderwijsgebouw naar voren te halen in de tijd. Voor wat betreft de ruimtelijke invulling wordt

OBS Kogerveld nu meegenomen in fase 2, maar voor wat betreft de planning hoort het bij fase 1. Oostzijderpark fase 2 sluit straks direct aan op fase 1 aan de westzijde en met een nog te realiseren langzaam verkeersbrug over de Gouw naar het toekomstige Sportpark Hoornseveld aan de oostzijde. Met fase 2 wordt voortgeborduurd op de weg die met fase 1 is ingeslagen. Een kwalitatieve woonbuurt met een mix aan woningtypes rond de Parklaan die vanaf het station naar de Gouw loopt. De bebouwing aan de noordzijde van de Parklaan wordt dermate geprogrammeerd dat deze groene ruimte ook goed wordt gebruikt. Met een woningprogramma op de begane grond en voordeuren aan de groenzone voor intensief gebruik en sociale controle. Het programma is fors voor Zaanse begrippen. Met de verdichting die gerealiseerd wordt komt er een grotere druk op de openbare ruimte te liggen. Om de kwaliteit van die openbare ruimte te borgen wordt in fase 2 het parkeren zoveel mogelijk uit de openbare ruimte geweerd en opgelost binnen de bouwblokken en in een parkeehuis /hub.

1.3 DOEL VAN HET INITIATIEF

Onder de noemer MAAK.Kogerveldwijk verandert het Oostzijderveld de komende jaren in een levendige stadswijk met zo'n 850 huur-, sociale huur- en koopwoningen, goede verbindingen en de juiste voorzieningen.

In Oostzijderpark fase 2 zullen circa 447 woningen gerealiseerd worden, waarvan 30% in het sociale segment. Door het College is een motie vastgesteld voor een 30/30/40 verdeling: 30% sociale huur, 30% middensegment en 40% vrije sector.

De speerpunten uit het vastgestelde 'Perspectief Kogerveldwijk' (2019/9075) (verstedelijking, economie, duurzaamheid, klimaatadaptatie, kansengelijkheid, gezondheid en veiligheid) zullen ook in Oostzijderpark fase 2 de belangrijkste thema's zijn die uitgewerkt worden in dit voorliggende RPvE. Met het opstellen van het RPvE voor Oostzijderpark fase 2 wordt eveneens invulling gegeven aan de ambitie die is vastgesteld door de raad in 2018 en 2019 met de vaststelling van de 'Uitgangspunten omgevingskwaliteit Oostzijderpark' (2017/56496).

Vanwege het gemeentelijk grondeigendom zal de gemeente een sterke regisseursrol gaan pakken. De gemeente kan zodoende goed sturen op kwaliteit, duurzaamheid & klimaat, innovatieve mobiliteit, woonprogramma en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zijn er voorzieningen als de school, recreatieve hotspots en economische voorzieningen voorzien. De gemeente is voornemens de grond conform een openbare (tender) procedure marktconform te verkopen.

Inleiding

2 Huidige situatie

2.1 LIGGING EN GESCHIEDENIS PLANGEBIED

Het Oostzijderveld is omsloten door de snelweg A7, de spoorlijn Zaandam-Hoorn, de Heijermansstraat en de hoofdwatergang de Gouw. Het totale oppervlakte is zo'n 14 hectare. Oostzijderpark fase 2 maakt deel uit van het gebied Oostzijderveld en MAAK. Kogerveldwijk. Het Zaans Medisch Centrum ligt ten zuiden van de locatie. Oostzijderpark fase 1 ligt ten westen van fase 2, waar in de noordwest hoek ook het station Zaandam Kogerveld zich bevindt.

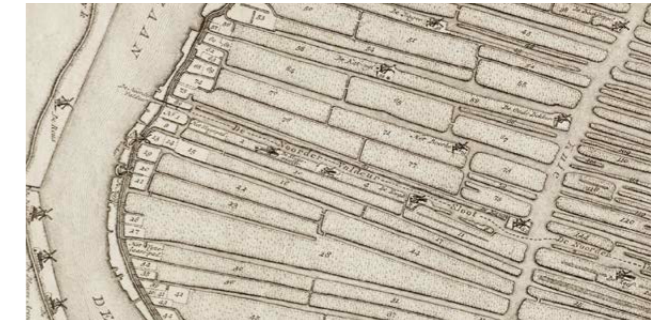
In de tweede helft van de zestiende eeuw verschenen de eerste industriemolens in de Zaanstreek. Zo ook in het plangebied Oostzijderveld. Vanaf omstreeks 1600 ontwikkelde de Zaanstreek zich tot het eerste grootschalige industriegebied. In de zeventiende eeuw beleefde de Zaanse industrie de eerste bloeiperiode. In de wijk Kogerveld moeten circa 40 molens hebben gestaan.

Op de kaarten van 1794 is goed te zien dat het landschap vanaf de zeventiende eeuw tot begin achttiende eeuw weinig veranderde. Vanaf het Kalf tot aan de Sam in Zaandam was aaneengesloten bebouwing langs de dijk ontstaan.

Pas aan het einde van de negentiende eeuw veranderde het landschap door de industrialisatie. Vanaf 1860 begon het Rijk met de aanleg van spoorwegen. Tussen 1884 en 1885 werd de spoorlijn tussen Zaandam en Enkhuizen in gebruik genomen. Hiermee is de noordelijke begrenzing van het plangebied gevormd.

Na de invoering van de Woningwet werden uitbreidingsplannen gemaakt voor dorpen, waaronder Zaandam. Op een aantal plekken werd de oude verkaveling gevolgd, maar voor het grotere deel niet.

In 1963 is het plangebied Oostzijderveld bestemd als sportterrein. In 1962 was de Heijermansstraat parallel aan de Oostzijde aangelegd en daarmee had de locatie haar westelijke begrenzing gekregen. In het oosten bleef de Gouw als scheiding fungeren. De Prins Bernhardweg werd aan het einde van de jaren zestig aangelegd en daarmee ontstond de zuidelijke begrenzing. Tot 2015 heeft het Oostzijderveld in die complete vorm dienst gedaan als Sportpark. Met het vertrek van Z.V.V. Zaanlandia en tennisvereniging De Gouw en het aanstaande vertrek van Murene, is het Oostzijderveld definitief geen Sportpark meer. Daardoor is er ruimte ontstaan voor woningbouw met de gebiedsontwikkeling van Oostzijderpark fase 2.



Detailkaart Oostzaandam, 1794 - Ter hoogte van de wijk Kogerveld



Kadasterkaarten Oostzijderveld, 1909 - Gebieden ten noorden en zuiden van de spoorlijn



Plangebied in 1983

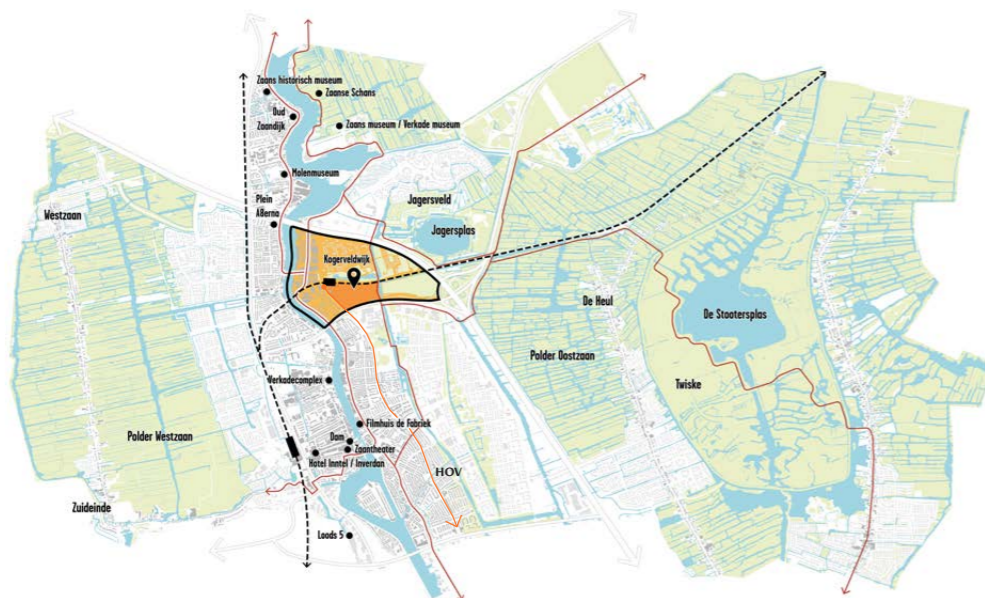


Situatie 2022

2.2 DE CONTEXT

De opgave om Oostzijderveld te ontwikkelen staat niet op zichzelf. De gemeente Zaanstad ziet een grote druk op haar gemeente ontstaan, onder meer vanwege de vraag naar betaalbare woningen vanuit de grotere Metropoolregio Amsterdam. Zaanstad is in de voorgaande 20 jaar qua inwoners aantal sterk gegroeid. De verwachting is dat deze groei zich onverminderd sterk zal doorzetten. Dit komt mede door de goede verbinding van Zaanadam met Amsterdam en richting het noorden van Noord-Holland.

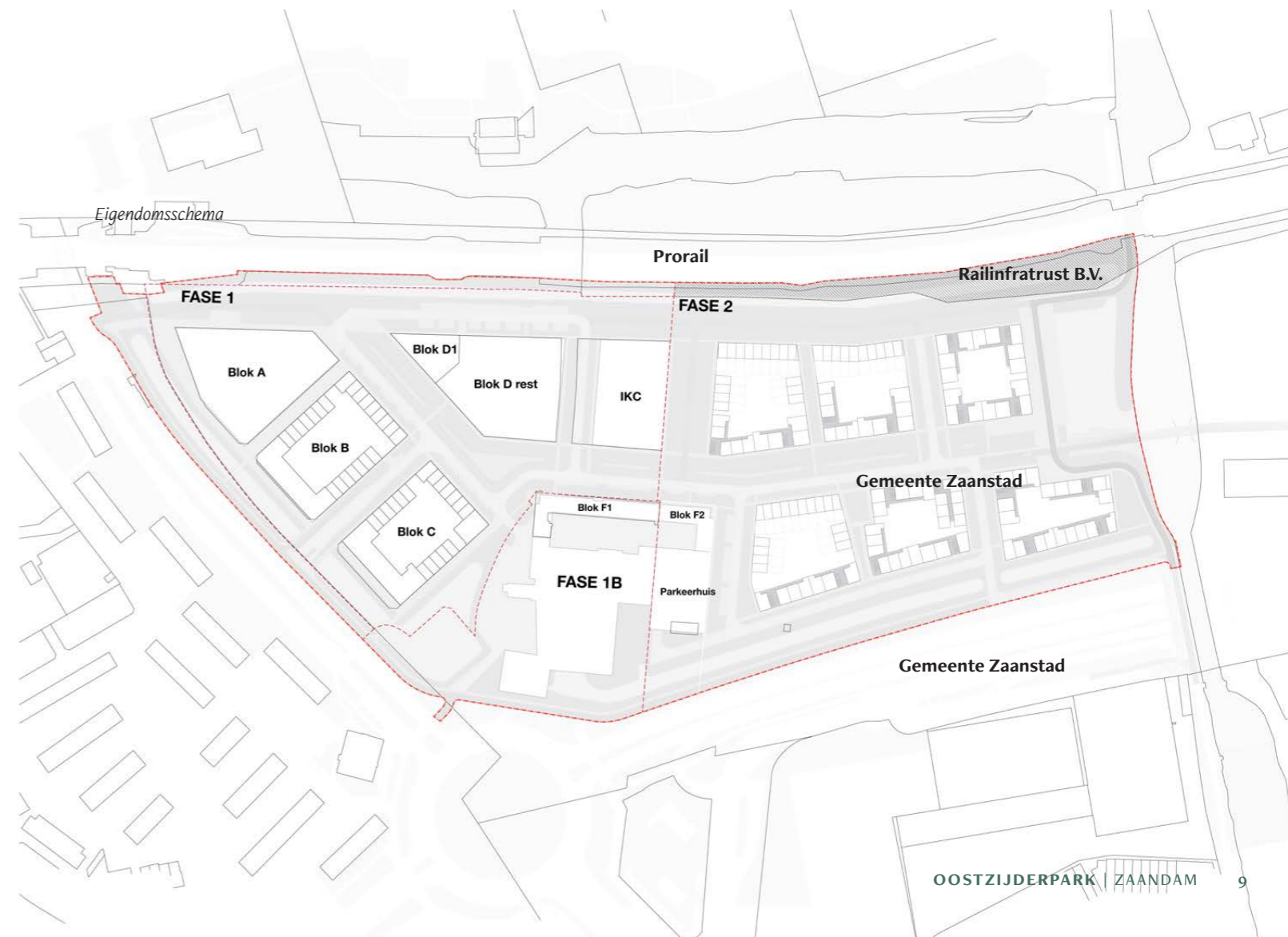
De gemeente investeert de komende jaren in Zaanadam. Kwaliteit staat daarbij centraal: kwaliteit van leven in de stad en investeren in kwaliteit van wonen, werken, bereikbaarheid, duurzaamheid en levendigheid. In het beleidsdocument MAAK.Zaanstad, de Ruimtelijk Economische Investeringsagenda en Uitvoeringsagenda van de gemeente Zaanstad, staan ambities en ontwikkelrichtingen beschreven.



2.3 BEGRENZING, FASERING EN EIGENDOM PLANGEBIED

Het plangebied van Oostzijderpark fase 2 wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn, aan de oostzijde door de Gouw, aan de westzijde door de Heijermansstraat, zuidzijde de afgewaardeerde stadsweg A7. Het projectgebied is grotendeels in eigendom van de gemeente.

De huidige watergang aan de noordkant van het plangebied is deels in eigendom van Prorail. Deze dient een kwaliteits- en kwantiteitsopwaarding te krijgen om het watersysteem van Oostzijderpark aan te laten sluiten op het veel robuustere polderpeil.



2.4 AANSLUITING EXTERNE ONTWIKKELINGEN

Met de realisatie van Oostzijderpark fase 2 wordt ook de aansluiting gezocht bij externe ontwikkelingen, in ieder geval bij:

1. Samenwerkingsagenda Zaanstad-Midden

Met provincie Noord-Holland heeft gemeente Zaanstad een samenwerkingsagenda gesloten voor Zaanstad-Midden. Als één van de gezamenlijke beleidsambities hierin wordt knooppuntontwikkeling van onder andere Zaandam Kogerveld benoemd.

2. MRA (Metropool Regio Amsterdam)

In MRA-verband zijn acht sleutelgebieden geformuleerd, die een grote bijdrage (moeten) gaan leveren aan de verstedelijkings- en woningbouwopgave van de hele metropoolregio. Samenwerking tussen verschillende overheden in een sleutelgebied is noodzakelijk vanwege de complexe opgaven. Eén van deze sleutelgebieden is het gebied IJ-oever, Sloterdijk, Achtersluispolder tot aan Kogerveld, met als belangrijk element de toekomstige HOV-verbinding met Amsterdam Noord. Het Oostzijdeveld ligt in dit gebied.

3. Hoornse Lijn

In 2020 is in het kader van de Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT)-verkenning Corridor Amsterdam-Hoorn een ontwikkelagenda opgesteld voor de OV-knooppunten langs deze lijn. Doel is om het OV-product te verbeteren. Hier wordt ook gekeken naar ruimtelijke invulling/programmering van stationsgebieden.

4. Afwaardering Prins Bernhardweg

Het afwaarderen van de A7/Prins Bernhardweg is een van de projecten van het Multimodaal Mobiliteitspakket, voortkomend uit de corridorstudie Amsterdam- Hoorn (CAH). Dit betreft het omvormen van het (eerste) stukje A7 tussen het Prins Bernhardplein en knooppunt Zaandam tot een stadsweg met (indien mogelijk) aansluitingen op de aanliggende gebieden.

5: HOV ZaanJ

De Vervoerregio werkt aan het verbeteren van de hoogwaardig openbaarvervoerverbinding (HOV) tussen Zaandam en Amsterdam: de ZaanJ-corridor. Onderdeel van het programma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid. Ter hoogte van het NS-station Zaandam Kogerveld is mogelijk een bushalte voorzien.

2.5 BELEIDSKADERS

De opdracht is beperkt tot een haalbaarheidsonderzoek naar mogelijkheden voor ontwikkeling Oostzijderpark fase 2, het opstellen van het RPvE en voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van het bestemmingsplan en het bouwrijp maken van het terrein. Hiertoe dienen in ieder geval de volgende beleidskaders:

- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Uitvoeringsnota parkeren 2016, 2015/275485
- Maak Zaanstad, 2016/112587
- Uitgangspunten omgevingskwaliteit Oostzijdeveld, 2017/56496
- Speelruimtebeleidsplan 2017
- Groen en waterplan 2018, 2018/36243
- Perspectief Kogerveldwijk, 2019/9075
- Uitvoeringsagenda wonen 2019-2024, 2019/12361
- Gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024, 2019/25035
- Nota Gebiedsoverstijgende kosten Zaanstad, 2021
- Nota Wijkgebonden kosten Kogerveldwijk 2021
- Strategienota Kogerveldwijk, 2020/11501
- Bomenbeleidsplan 2020-2050, 2021/8979
- Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026, 2021/5745
- Zaans Mobiliteitsplan 2021, 2021/6982
- Visie Stationsgebied Kogerveld, 2021/25536
- B&W besluit OBS Kogerveldwijk, 2021/27170
- Kader parkeergarages
- Advies Maatschappelijke Voorzieningen Kogerveldwijk
- Green Deal Houtbouw
- MER Kogerveldwijk
- Uitwerkingsregels Kogerveldwijk
- De MRA Basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw v3.0
- Nota Sturing op woningbouwprogrammering van betaalbare huur- en koop-woningen (2023/7516560)
- Vaststelling Gebiedenkaart kapvergunning 2022/8238
- Maatschappelijke Voorzieningenmodel 2021/28005

2.6 VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

De gronden van het projectgebied vallen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Oostzijdeveld', onherroepelijk vastgesteld d.d. 08-10-2020. De gronden hebben de enkelbestemming 'Sport' en op enkele locaties is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van toepassing. Het terrein, in de plannen aangewezen als 'sportterrein', is uitsluitend bestemd voor sportvelden met bijbehorende was- en kleedgelegenheden en clublokalen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied de beoogde functie woningen of andere functies niet toegestaan. Er zal voor de ontwikkeling een planologische procedure doorlopen moeten worden.

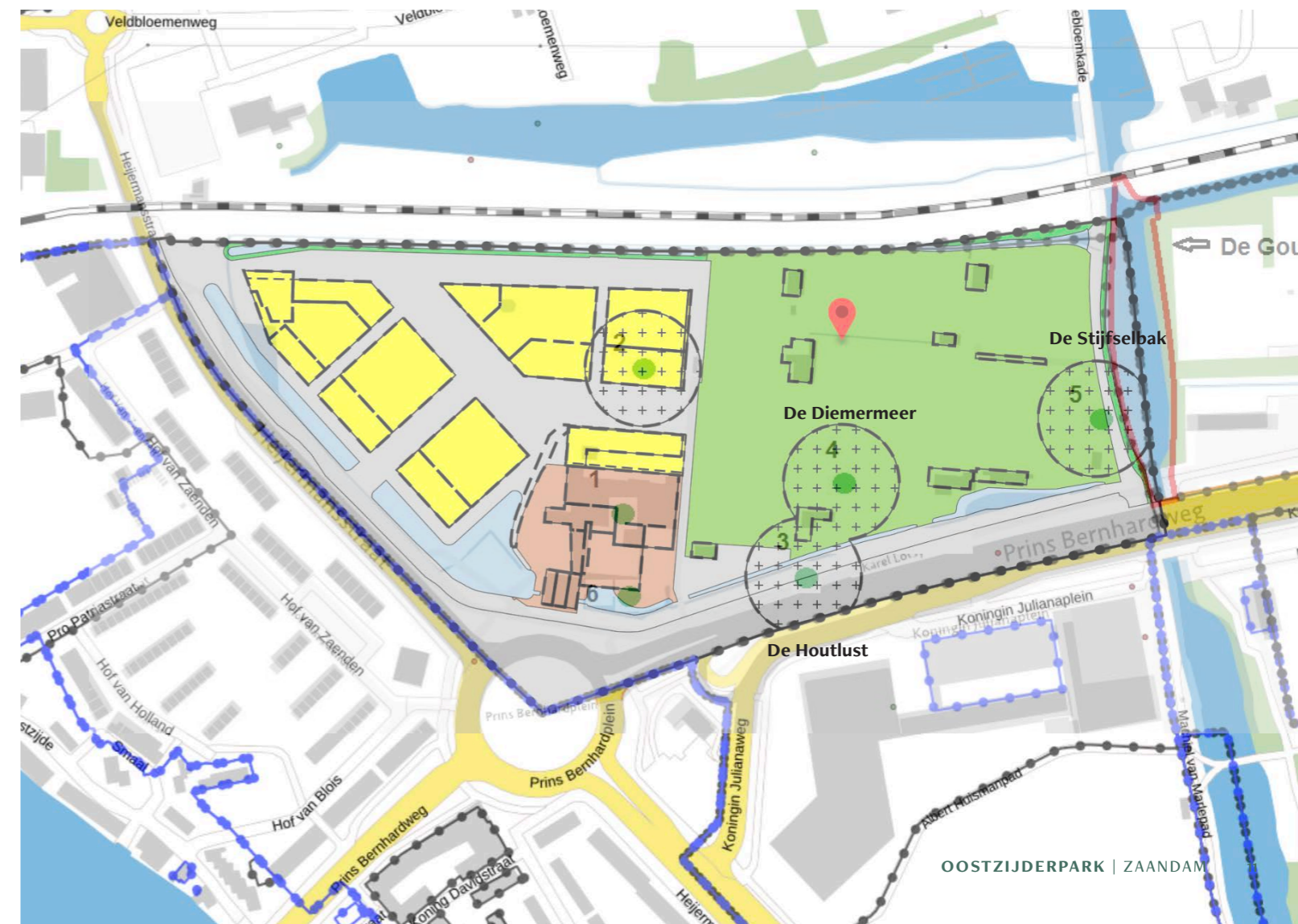
2.7 ARCHEOLOGIE

Het plangebied was oorspronkelijk een veenmoeras dat tussen de elfde en veertiende eeuw is ontgonnen en omgezet tot weiland. Van de zeventiende tot de negentiende eeuw hebben er zes molens in het veld gestaan. Deze zijn inmiddels al lange tijd verdwenen.

Volgens de provinciale en gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart heeft de te ontwikkelen locatie geen archeologische waarde. De verwachting is dat door het bouwrijp maken van het plangebied in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw en de aanleg van de sportvelden, de in de bodem achtergebleven molenresten zodanig beschadigd zijn dat ze weinig archeologische informatie opleveren. Echter is niet uitgesloten dat tijdens graaf- en bouwwerkzaamheden archeologische vondsten bij deze molenplaatsen tevoorschijn komen.

Tijdens de realisatie van het plan wordt de grond opgehoogd, waardoor er niet in de ondergrond geroerd wordt. Tevens worden er geen kelderbakken gegraven. Hierdoor is er geen archeologisch onderzoek nodig.

De Gouw, de oostgrens van het gebied, is één van de twee overgebleven doorgaande vaar-/ontginningsloten op de oostelijke Zaanover. De Gouw heeft daarom een hoge historische & geografische waarde die behouden moet blijven.



2.8 UITGANGSPUNTEN STARTNOTITIE OOSTZIJDERPARK FASE 2

De in 2022 vastgestelde Startnotitie geldt als basis voor het ontwerp en ontwikkeling van Oostzijderpark fase 2.

1.1 Verstedelijking/ruimtelijke structuur		
• Er is een motie vastgesteld voor een 30/30/40 verdeling: 30% sociale huur, 30% middensegment en 40% vrije sector	V	
• Er komt een Integraal kindcentrum (IKC) , een gebouw voor primair onderwijs (ca. 400 leerlingen) en vormen van kinderopvang zoals peuterzaalwerk (= voorschoolse opvang), BSO, kinderdagopvang. Tevens zal verkend worden op welke wijze het bewegingsonderwijs voor dit IKC zal worden ingevuld, in combinatie met het andere toekomstige IKC in de Boerejonkerbuurt (motie raad 25).	V	
• Onderzocht wordt of de business case van wonen boven scholen financieel haalbaar is en of de specifieke situatie (karakter van het PvE, locatie, samenwerkingspartners) zich leent voor het combineren met woningen (motie raad 25).	X	Onderzoek wijst uit dat het wonen boven de school niet haalbaar is. Zie paragraaf 3.2
• Er wordt verkend wat de mogelijkheden zijn tot het realiseren van een maatschappelijke woonzorg voorziening .	V	
• Er komt een koppeling met Sportpark Hoornseveld d.m.v. een langzaam verkeersbrug over de Gouw.	V	
• Er wordt ingezet op behoud van de recreatieve fiets- en wandelroute langs de Gouw.	V	
• Onderzoek optimalisatie van bestaande fiets- en wandelroutes , waaronder de verbinding tussen het station en het ZMC.	V	
• De bestaande ontsluiting van het gebied wordt verder onderzocht, mogelijk middels een extra verkeersontsluiting via de Karel Lotsyiaan .	V	
• Binnen Oostzijderveld fase 2 wordt – net als in fase 1 – betaald parkeren ingevoerd.	V	
• De mogelijkheden voor een mobilitieithub en deelmobiliteit nabij het kantoor van de VrZW worden onderzocht.	V	
• Binnen het haalbaarheidsonderzoek wordt een klimaatstresstest uitgevoerd.	V	Voldoen aan Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige nieuwbouw 3.0. Zie paragraaf 5.3
1.2 Duurzaamheid		
• Ontwikkeling fase 2 sluit aan op het warmtenet Zaandam Oost , mits er een passende aanbieding wordt gedaan vanuit WNZ bv en de beoogde duurzaamheidsambities worden gerealiseerd.	V	
• Het gebied krijgt een watersysteem dat aansluit op de polder en voldoende robuust om wateroverlast als gevolg van extreme regenbuien snel te verplaatsen.	V	
• De kwaliteit van de ecologische verbindingszone de Gouw wordt verbeterd.	V	
• Er wordt gewerkt aan een klimaatbestendige, waterrobuuste en natuurinclusieve inrichting van het plan.	V	
• Het streven is om afvalinzameling op eenzelfde wijze te laten plaatsvinden als in fase 1. Hier is gebruikt gemaakt van ondergrondse perscontainers .	V	

1.3 Veiligheid		
• Uitgangspunt is een comfortabele onbebouwde ruimte met een prettige verblijfskwaliteit .	V	
• Bewoners krijgen de ruimte om zich de omgeving eigen te maken en daarmee de sociale cohesie te versterken , en daarmee bij te dragen aan de te ervaren sociale veiligheid.	V	
1.4 Gezondheid		
• Bij het haalbaarheidsonderzoek worden de effecten van geluidhinder, fijnstof, geur, etc onder meer veroorzaakt door nabijgelegen rijkswegen en het spoor, onderzocht.	V	
• Er wordt onderzocht in hoeverre buitensportlocaties en speelterreinen te realiseren zijn.	V	
1.5 Economie		
• De mogelijkheden naar meer bedrijvigheid in het gebied worden onderzocht, bij voorkeur aansluitend op het thema life, science en health (LSH) in combinatie met ZMC (bijv. gezondheidscentrum, apotheek).	V	Onderzoek wijst uit dat er geen basis is voor een LSH programma op Oostzijderpark. Bedrijvigheid wordt waar mogelijk ingepast.
1.6 Kansengelijkheid		
• De mogelijkheden voor iets grotere woningen dan in omliggende ontwikkelingen zullen worden verkend. In nabijgelegen plannen worden veel woningen gerealiseerd van rond de 50 m2 GBO.	V	
• De mogelijkheden voor woongroep initiatieven of zelfbouw , waaronder een woon(zorg) voorziening voor ouderen, worden onderzocht.	V	
• Onderzocht zal worden of, en zo ja op welke wijze, een tijdelijke voorziening geplaatst kan worden voor OBS Kogerveld in afwachting van de oplevering van het IKC om de kansengelijkheid voor kinderen in de nieuwe buurt te bevorderen.	X	Onderzoek wijst uit dat een tijdelijke voorziening voor OBS Kogerveld niet haalbaar is. Zie paragraaf 3.1
• De mogelijkheden voor een woonzorgprogramma in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en ontmoetingslocatie (bijv. Jongeren centrum) worden onderzocht	V	

2022/12413

ZNSTD
Zaandam
Nieuw Westerpark

Startnotitie
Oostzijderpark fase 2, Zaandam



Opdrachtgever	Stuvia Rijks
Opdrachtgever	Stuvia Rijks
Versie	1.0001
Datum	23 juni 2022

3

Uitgangspunten voor de toekomst

3.1 TOEKOMSTBEELD OP HOOFDLIJNEN EN BESCHRIJVING GEWENSTE KWALITEIT

De ligging in het noorden van de MRA met goede verbindingen naar Alkmaar en de Randstad resulteert in een grote behoefte aan nieuwe woningen in Zaanstad. Met de bouw van deze woningen wil Zaanstad groeien naar 200.000 inwoners. Zaanstad is echter omringd door drie Natura-2000 gebieden. Door de geldende stikstofregels is ontwikkelen voor Zaanstad daarom een extra complexe opgave. Met de transformatie van het Oostzijderveld van Sportpark naar woon- en werkomgeving is gekozen voor een binnenstedelijke verdichting, gebruik makend van de aanwezige infrastructuur en voorzieningen.

Oostzijderveld biedt ruimte om grootstedelijke elementen toe te voegen die nu nog missen in het woon-werk aanbod in Zaanstad en die te combineren met de groene kwaliteiten die in de Kogerveldbuurt te vinden zijn. Het wordt een zelfstandig herkenbare, groenstedelijke buurt en is duidelijk onderdeel van en verbonden met Kogerveld, maar heeft een sterke eigen identiteit en een autonoom karakter.

Kwaliteitshandboek “Uitgangspunten omgevingskwaliteit Oostzijderveld” is het uitgangspunt voor het RPvE en de kwaliteiten. Met het vaststellen van het kwaliteitsboek zijn de uitgangspunten gezet waaraan de plannen getoetst kunnen worden.

Deze pijlers zijn;

- 1- één met de metropool Amsterdam
- 2- verbonden met het Zaanse landschap
- 3- een wijk vol speciale plekken voor ontmoeting
- 4- Zaanse mix als constante in een veranderende economie
- 5- interactie: mensen maken Oostzijderpark
- 6- een goed proces integreert de kwaliteit

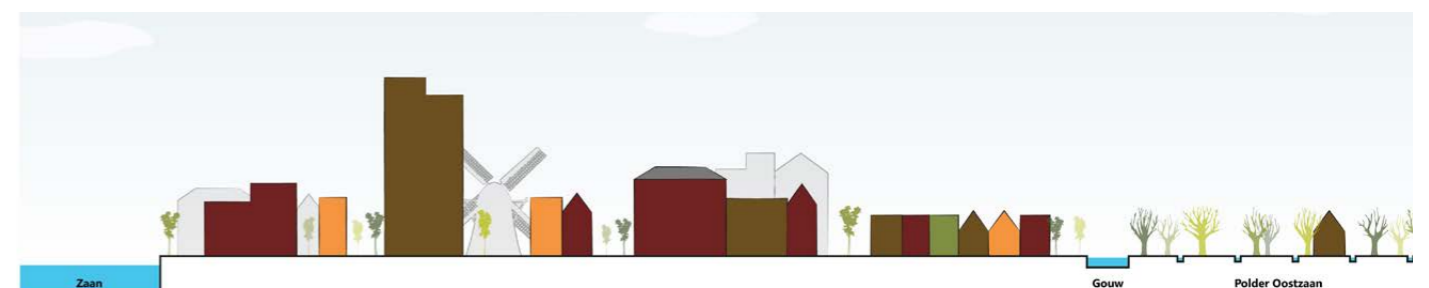
Sinds het vaststellen van de uitgangspunten voor de omgevingskwaliteit (2018) is de behoefte aan woningen, ruimte voor werken en voorzieningen alleen maar toegenomen, terwijl de druk op de openbare ruimte toeneemt (klimaatadaptatie). Intensiveren van het gebruik van ruimte is dus hard nodig. Oostzijderveld biedt kansen om op stedelijk niveau verder te verdichten. Oostzijderpark is een A+ locatie, nabij verschillende

OV- en infra-knooppunten. In de haalbaarheidsfase wordt verder onderzocht wat de mogelijkheden zijn om de stedelijkheidsgraad nader te verhogen zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de wijk. Dat hoeft niet alleen met woningen, maar kan ook goed met bedrijvigheid (productieve wijken) en maatschappelijke voorzieningen. Door verdichting rondom station Kogerveld wordt bijgedragen aan de HOV ZaanIJ lijn met stedelijke en regionale betekenis.

Het plan sluit aan op de stedelijke structuur van Zaanstad, de Zaanse Mix, waar stevige industriële gebouwen worden afgewisseld met fabrieken en woonbuurten. In Oostzijderpark is aan deze Zaanse Mix niet te ontsnappen. Het VRZW complex wordt ingepast in de woningbouw. In Zaanstad is de bebouwing groots aan de Zaan en dun aan het landschap. Vanuit deze dichtheidsgradient kent fase 2 minder laadvermogen van woningbouw dan de reeds in aanbouw zijnde fase 1.

Conform het door de raad vastgestelde beleid in de Startnotitie Oostzijderpark fase 2 wordt in ieder geval ruimte gereserveerd voor recreatieve hotspots, maatschappelijke (woon)functies en een mobiliteitshub. Economische voorzieningen in het cluster Life, Science & Health bleken na onderzoek niet haalbaar te zijn. Daaropvolgend is in overleg met Economische Zaken gezocht naar het toevoegen van meer werkgelegenheid. In de haalbaarheidsfase is ook nog onderzocht in hoeverre te sturen valt op een groter aandeel te realiseren woningen in het middensegment.

De gemeenteraad heeft besloten dat OBS Kogerveld van de stichting Zaan Primair in Oostzijderpark fase 1 haar nieuwe schoolgebouw kan gaan realiseren. In eerste instantie was dit in fase 2 gepland. De mogelijkheden voor tijdelijke lokalen om een deel van de onderwijsvoorziening in 2024 te kunnen aanbieden zijn onderzocht, maar deze zijn niet haalbaar gebleken. Ook de business case van wonen boven scholen en/of de specifieke situatie (karakter van het PvE, locatie, samenwerkingspartners) zich leent voor het combineren met woningen (motie raad 25) bleek financieel, bouwtechnisch, en organisatorisch niet wenselijk en/of niet haalbaar te zijn.



3.2 VERSTEDELIJING / RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In het Coalitieakkoord 2022-2026 is opgenomen dat de komende jaren de doorstroming van ouderen naar kleinschalige woonvormen bevorderd wordt. Ook starters op de woningmarkt moeten een betere kans krijgen op de woningmarkt. Zaanse jongeren verdienen het om in hun eigen gemeente woonruimte kunnen vinden. Dat betekent dat er voldoende passende en betaalbare woonvormen in Oostzijderpark moeten komen. De bouw van meer woningen voor middeninkomens is belangrijk om de doorstroming te bevorderen. Zo kunnen sociale huurwoningen vrij komen voor gezinnen.

Daarnaast is opgenomen dat er voldoende maatschappelijke voorzieningen in elke wijk toegevoegd worden. Het gaat dan niet alleen om buurthuizen, scholen, kinderdagverblijven en (sport) verenigingen, maar ook om voldoende groen in de openbare ruimte en plekken die uitnodigen tot sporten en ander gezond gedrag.

Woonprogramma

30% van de te bouwen woningen moet sociale huur zijn en 30% betaalbaar. De 30% betaalbaar is verdeeld in 5% Betaalbare Koopwoningen Zaanstad (BKZ) en 25% middeldure huur.

Integraal kindcentrum (IKC)

Vanuit het Advies Maatschappelijke Voorzieningen Kogerveldwijk is overgenomen dat er een nieuw Integraal Kindcentrum wordt opgenomen in het masterplan van Oostzijderveld. Oorspronkelijk gepland in fase 2 van Oostzijderpark, is het IKC onderdeel geworden van fase 1. Dit alles-in-één onderwijs gebouw voor primair onderwijs geeft ruimte aan circa 400 leerlingen, kinderopvang zoals peuterzaalwerk (=voorschoolse opvang), BSO en kinderdagopvang. Het bewegingsonderwijs voor dit IKC zal worden ingevuld met een gymzaal welke onderdeel van het gebouw gaat worden.

Vervangende nieuwbouw en uitbreiding nieuwbouw

Het huidige schoolgebouw van OBS Kogerveld moet worden vervangen vanwege de kwaliteit van het gebouw en omdat de school aanzienlijk zal groeien vanwege de woningbouwambities van de gemeente Zaanstad in de wijk Kogerveld. Nieuwbouw op de bestaande locatie aan de Perzikkruidweg is niet mogelijk vanwege de aanwezige hoogspanningsmasten.

Onderdoorgang verbeteren

Met een nieuw IKC in Oostzijderpark voor 400 leerlingen, met gymzaal en kinderopvang wordt bijgedragen aan diverse doelstellingen uit de omgevingsvisie zoals verstedelijking, kansengelijkheid en duurzaamheid. De locatie is goed bereikbaar voor langzaam verkeer uit de Kogerveldbuurt, via de tunnel onder het spoor door. Wel moeten maatregelen worden getroffen om de tunnel aantrekkelijker te maken en zo veilig mogelijk voor langzaam verkeer. Zie afbeeldingen rechter pagina.

Buitenruimte IKC

Vergroening en multifunctionaliteit zijn belangrijke thema's voor de openbare ruimte en de buitenruimte van de school. De bouwvelop van de school start in de rooilijn van de woningbouw zodat het gebouw de rooilijn van de naastgelegen woningblokken volgt langs de Parklaan. De hoofdbuitenruimte zal aan de noordkant van het gebouw gepositioneerd worden. Buiten de openingstijden van het IKC is er ruimte voor medegebruik van het schoolplein. Hierdoor is het mogelijk om een divers aanbod aan speelplekken op te bouwen rondom de school.

Verkeersveiligheid

Verreweg de meeste kinderen komen met de fiets naar school. Hiervoor wordt aan de west- noord- en oostzijde van de school, naast het fietspad, royaal fietsparkeren voorzien. Aan de westzijde komt de Kiss&Ride aan een doorgaande autostraat. Onderzocht wordt of deze straat éénrichtingsverkeer kan worden. Docent- en bezoekersparkeren vindt plaats in het parkeerhuis.

Milieueffecten

Fijnstof- en stikstofdioxidewaardes blijven bij de toevoeging van het extra programma onder de gestelde grenswaarden van een goed woon- en leefklimaat. De hoogspanningslijn ligt buiten het projectgebied en derhalve wordt er geen beperking opgelegd vanwege het magnetisch veld.

Wonen boven school

Middels referentieonderzoek is onderzocht of woningbouw bovenop de school financieel haalbaar gemaakt kan worden. Doordat de school een kleine footprint krijgt met het lesprogramma op meerdere verdiepingen ontstaat er een bouwstructuur die afwijkt op de gewenste bouwstructuur van woningen. Dit maakt woningen boven het schoolprogramma inefficiënt en met de huidige bouwpreizen onhaalbaar. Wel is het mogelijk om de gymzaal boven het lesprogramma te plaatsen, mits hiervoor een trillingsvrije en geluidsabsorberende tussenvloer wordt gemaakt. Door het stapelen van het programma, lesprogramma en sport ontstaat er een hoogstedelijk schoolvolume waardoor een combinatie tussen school en woningen niet nadrukkelijk noodzakelijk is.

De ervaringen van het Zaans Primair zijn exemplarisch voor de problematiek van wonen boven de school. Zo moeten het schoolgebouw en de woningbouw op elkaar aansluiten. Dit lijkt technisch niet goed mogelijk te zijn. Ook het oplossen van ontstane problemen kost veel tijd, geld en moeite. Voorbeelden zijn lekkages, de wijze van opslaan en afvoeren van afvalcontainers en onderhoud van het gebouw. Daarnaast klagen bewoners veel over geluid van buiten spelende kinderen. En daarom is voorgesorteerd op een IKC op afstand van de woningbouw die momenteel wordt ontwikkeld.

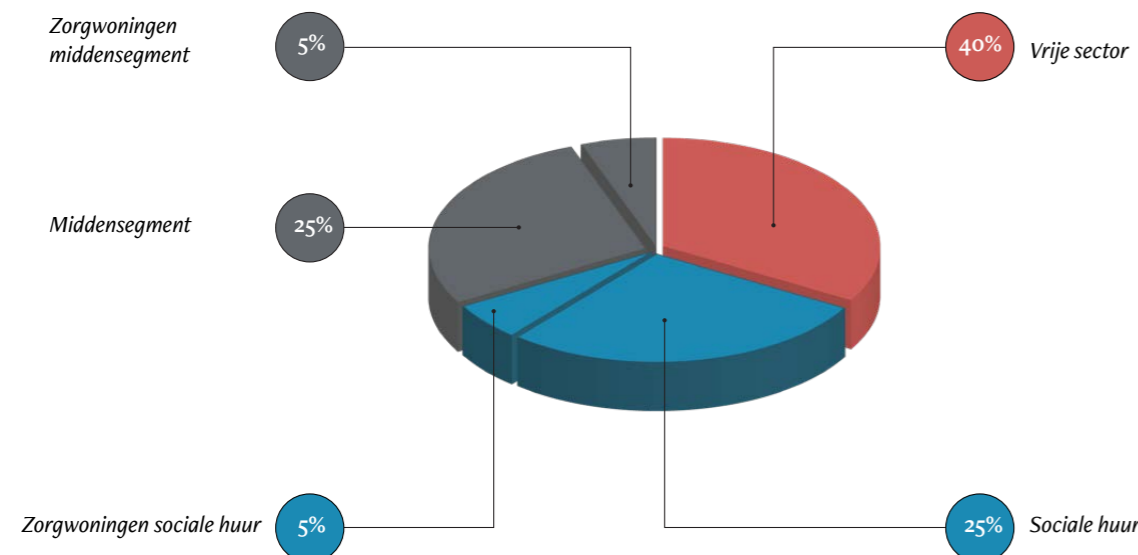
Maatschappelijke woonzorgvoorziening

Nederland vergrijsd in rap tempo. In de regio Zaanstreek verdubbelt de zorgvraag bijna van 1000 verpleeghuisplaatsen in 2020 naar 1800 verpleeghuisplaatsen in 2040. Om aan de groeiende zorgvraag te kunnen voldoen is uitbreiding van de bestaande capaciteit noodzakelijk. In de visie van de Zorggroep Zaanstreek (ZGZ) blijven ouderen onderdeel uitmaken van maatschappij, ook als zij zorg en ondersteuning nodig hebben. Daarnaast is er ook vraag naar woningen met een lift, die rolstoel geschikt en dus drempelvrij zijn. Zo kunnen ouderen blijven wonen in hun eigen wijk, ook als er onverwachts iets gebeurt in de gezondheid.

Stichting Goed Wonen Zaanstreek bestaat uit ouders van jongeren met een verstandelijke beperking. Zij willen een wooninitiatief realiseren om ouderen en jongeren met een zorgvraag te combineren. Ontwikkeling van zelfstandigheid en participatie in de samenleving zijn daarbij belangrijke pijlers. Zo worden de capaciteiten van beide doelgroepen benut en wordt inhoud gegeven aan de totstandkoming van samenleving. Deze samenwerking leidt tot een plek waar met elkaar en voor elkaar werken aan een vitale woon-, leef- en werkgemeenschap.

In Oostzijderpark fase 2 komen circa 32 woningen voor de intensieve zorg van 75-plussers en gehandicapten.

In de plint aan de Karel Lotsyalaan is ruimte voor zorg- of welzijnsvoorzieningen. Deze sluiten aan op de looplijnen naar het Zaans Medisch Centrum.



De huidige situatie van de onderdoorgang onder het spoor laakt kwaliteit en wordt als sociaal onveilig ervaren.



- Let op: exacte plaatsing van de iconen is indicatief.
- | | | |
|-----------------------|----------------------|---------------------------|
| wadi | NS-Station | Speelplek |
| Water | Maritieme plek | Autoluwe straat |
| Parklaan | Atelier / workshop | Koffiebar |
| Collectief groen | OV-fiets | Horeca |
| Deeltuin spoorzone | Flexwerken | Individuele toeëigening |
| Groene randen | Stimulatie deelfiets | Geveltuintjes (1-2,5m) |
| Voetpad | Stimulatie deelauto | Behoud van bomen |
| Auto hoofdontsluiting | Parkeergarage | Hotel / nieuwe woonvormen |
| Autosuggestie straat | Paviljoen | Flora & Fauna |
| Parkeerbinnen | Collectieve tuin | Deeltuintjes |
| Geveltuin (1-2,5m) | Ontmoetingsplek | Waterberging |
| Hoogte-accent | | |

In Oostzijderpark komen bijna 900 woningen en daarmee meer dan 2000 Zaanse inwoners die allemaal klimaatadaptief en duurzaam wonen.

Disclaimer: De getoonde openbare ruimte is een indicatieve invulling. Deze dient nog ontworpen te worden in een volgend proces

3.3 BEBOUWING

In de Zaanse woningmarkt is tot 2030 behoefte aan 10.000 extra woningen in alle prijssegmenten, zowel in huur als in koop. Vooral in het sociale segment (huur en koop) zijn veel extra woningen nodig. Voor het middensegment gaat het meer om sturing op kwaliteit/oppervlakte, prijsontwikkeling en instandhouding. Er is sprake van groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens als gevolg van de toenemende vergrijzing. Ook is er meer behoefte aan bijzondere en innovatieve woonvormen en -producten en vormen van beschermd of beschermd wonen voor kwetsbare groepen.

In het plan wordt voorzien in een gemengd woongebied. Een wijk is meer dan wonen. Het programma gaat uit van een gevarieerd aanbod van sociale woningen en betaalbare koopwoningen of middeldure huur. Waarbij er ook plaats is voor mensen met een zorgvraag.

BKZ is één van de maatregelen uit het pakket van het college van de gemeente Zaanstad voor betaalbare koopwoningen voor starters. Het doel is om mooie koopwoningen voor een sociale prijs te kunnen aanbieden. Het is een erfpachtregeling die meegroeit met het inkomen van de koper.

3.3.1 Dichtheid bebouwing

Langs de gehele zuidzijde (1) van het plangebied zullen volumes van 5-10 lagen met een hoogbouw accent bij het station toegepast worden. Het hoogteaccent markeert het station Zaanam Kogerveld in de skyline van de stad.

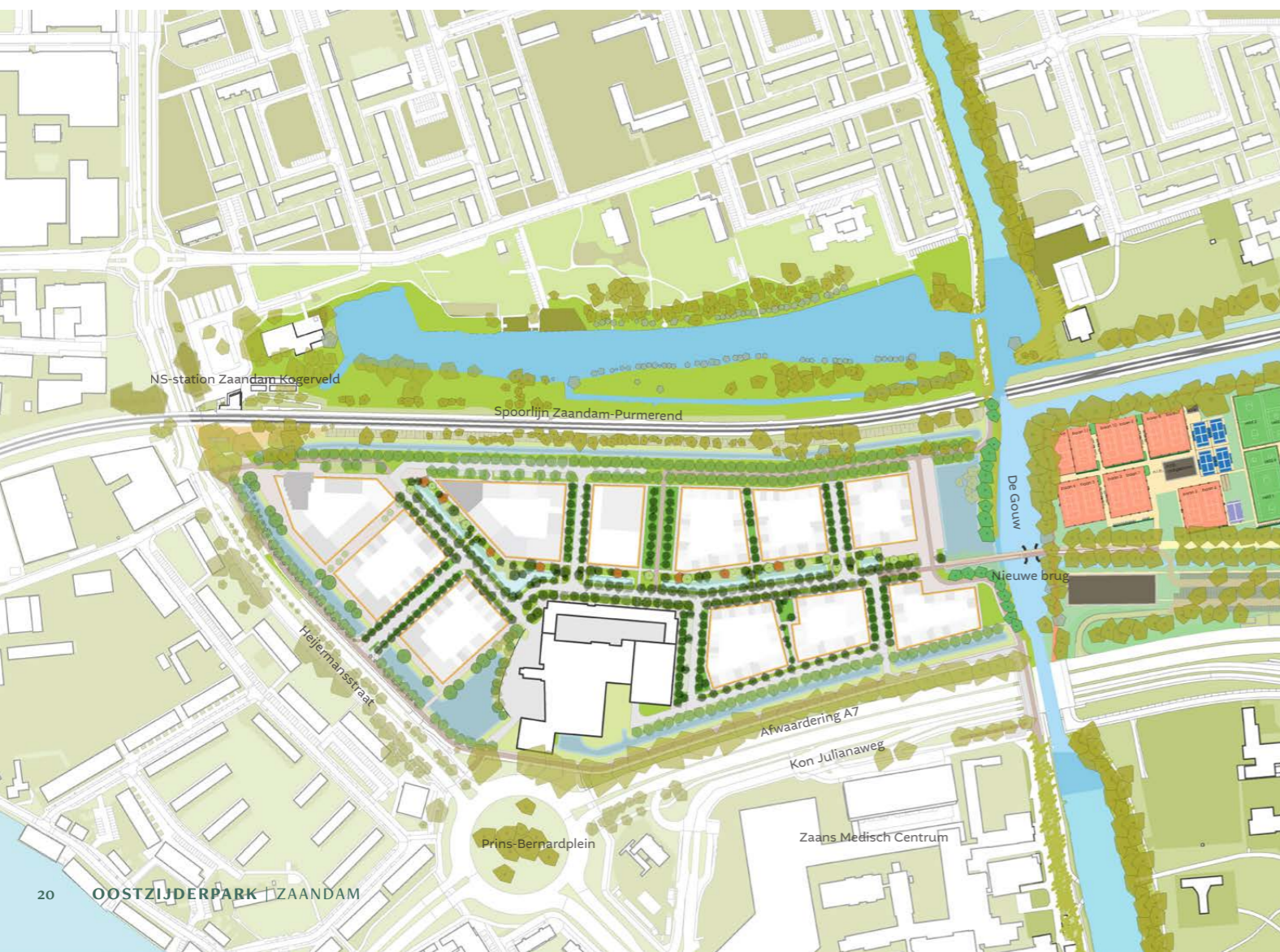
De zuidkant van de Parklaan (2) bestaat uit stedelijke laagbouw, afgewisseld met stedelijke grondgebonden woningen. Een gestapeld programma is hier beperkt mogelijk. De volumes in deze zone zijn 3-6 lagen hoog.

De noordkant van de Parklaan (3) is een stedelijke wand met een gestapeld programma waar op strategische plekken voorzieningen in de plint mogelijk zijn. Het wordt afgewisseld met een incidentele laagbouwwooning en het IKC. De volumes in deze zone zijn 3-6 lagen hoog.

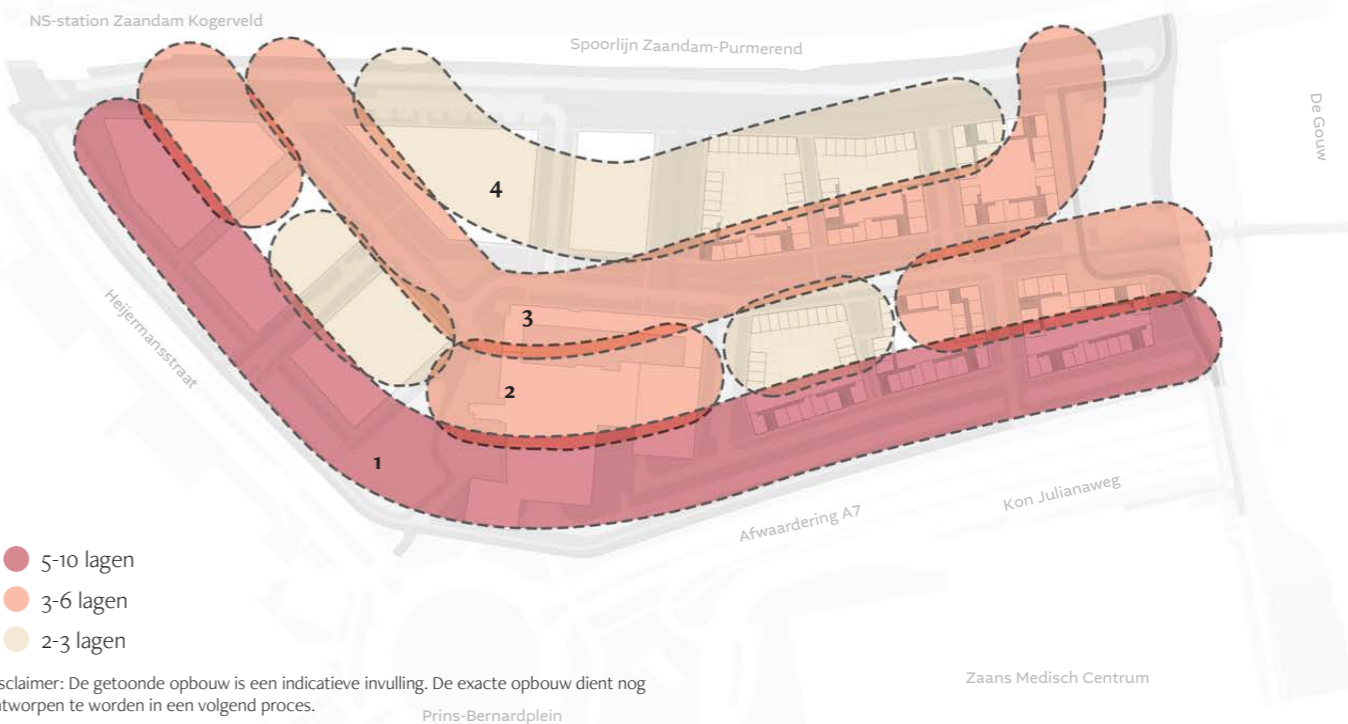
De spoorzone (4) aan de noordzijde van het plangebied is een ontspannen woonmilieu met een grondgebonden programma van 3-4 bouwlagen.

Ruimte om te bouwen in de stad is schaars. De vraag naar woningen is groot. Vanuit de omgeving is het belangrijk om te zorgen dat het plan ingepast wordt in de context wat betreft hoogte, dichtheid en Zaanse identiteit. Vanuit de participatie komen signalen van omwonenden dat de dichtheid als zeer fors beschouwd wordt. Acceptabel maar haast onZaans.

In overleg met supervisor MAAK.Midden is een bouwlagenplafond bedacht, die past in de stedelijke structuur van Oostzijderpark en in de wijk Kogerveld. Dit levert een dichtheid op van 106 woningen per hectare met een FSI van 3,5.



Dichtheidschema



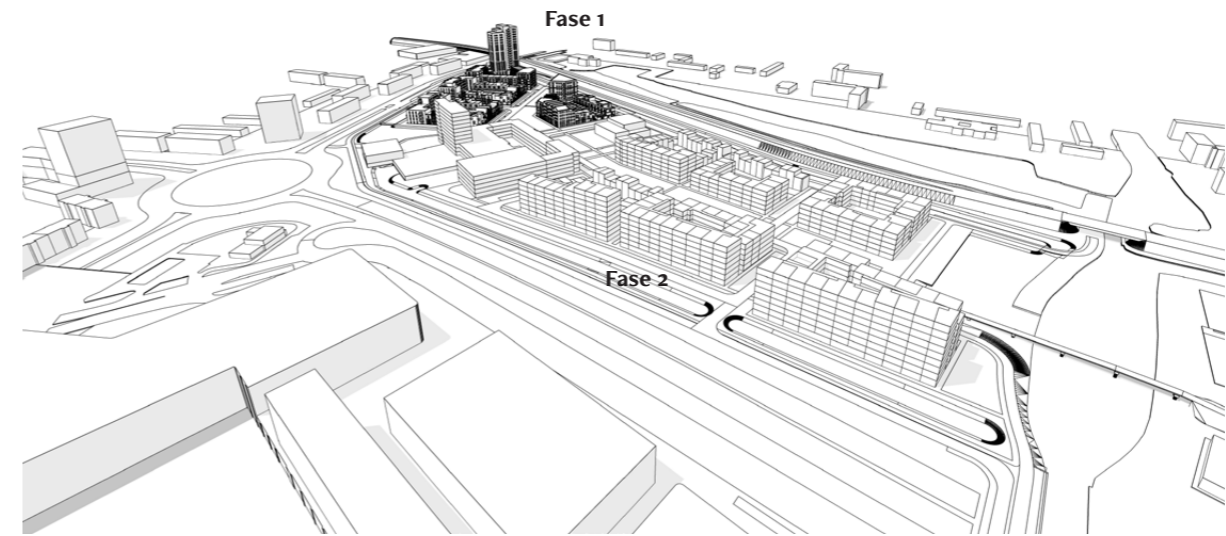
3.3.2 Programma

Het programma van Oostzijderpark fase 2 is samengesteld om verdere differentiatie van de woningvoorraad ten behoeve van alle doelgroepen te realiseren. Dit levert een gedifferentieerd woonmilieu op, zodat verschillende inkomensgroepen en typen huishoudens (jong en alleenstaand, gezinnen, senioren) hier kunnen wonen.

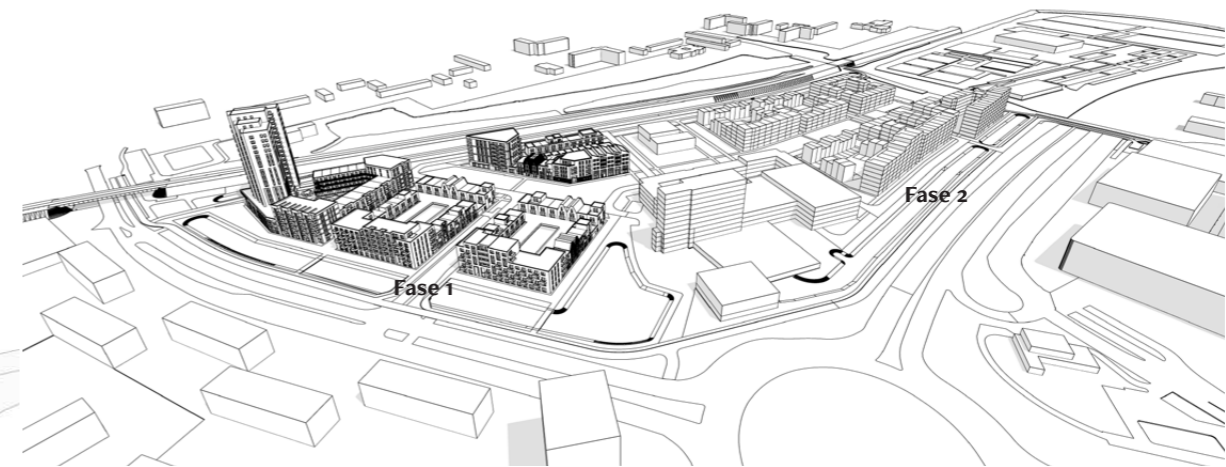
Het totaal geschetste programma omvat in totaal circa 447 woningen, waarvan:

- 130 sociale huurwoningen.
- 141 betaalbare koop- en huurwoningen.
- 176 koopwoningen.
- maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen.

39%	Vrije sector	
9%	EGW	42
30%	MGW	134
31%	Betaalbaar	
20%	MGW	91
11%	BKZ	50
30%	Sociaal	
30%	MGW	130
	TOTAAL WONINGEN	CIRCA 447



Zicht vanaf zuidoost zijde



Zicht vanaf zuidwest zijde

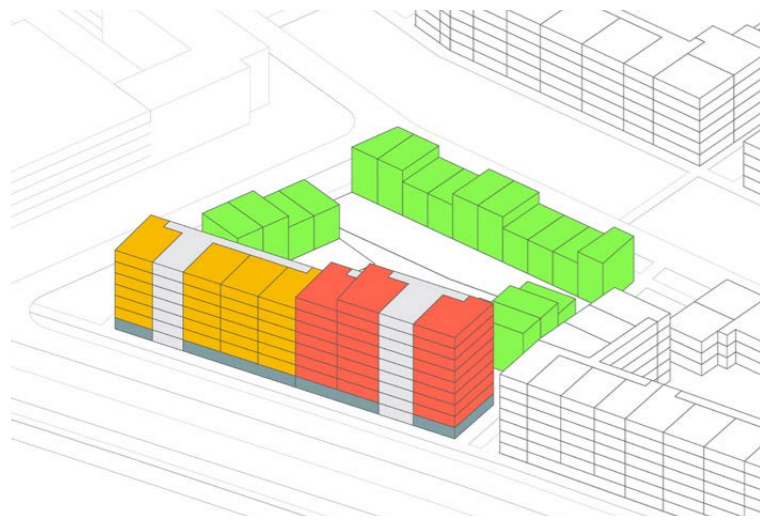


Disclaimer: Het schema toont een indicatief telmodel. Het exacte bouwvolume dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

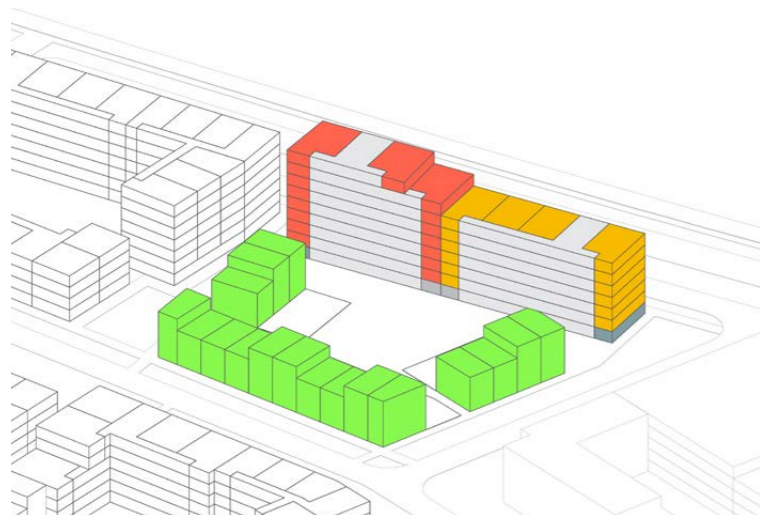


Disclaimer: Het schema toont een indicatief telmodel. Het exacte bouwvolume dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

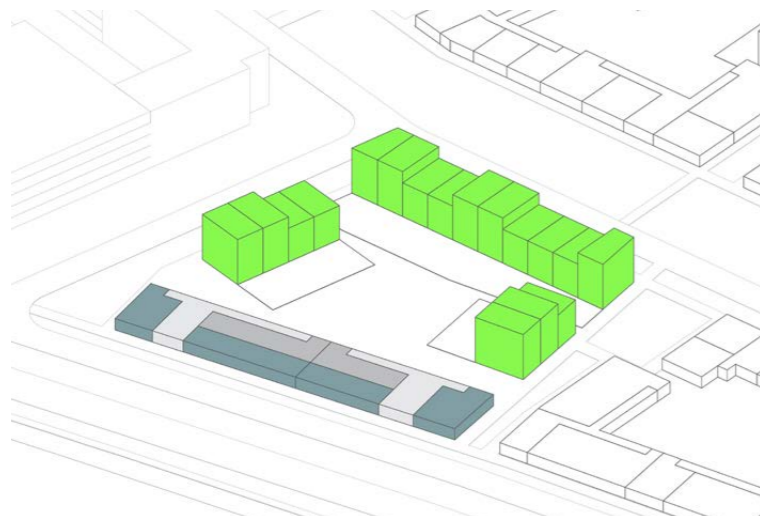
3.3.3 Blok G



Zicht vanaf zuidzijde



Zicht vanaf noordzijde



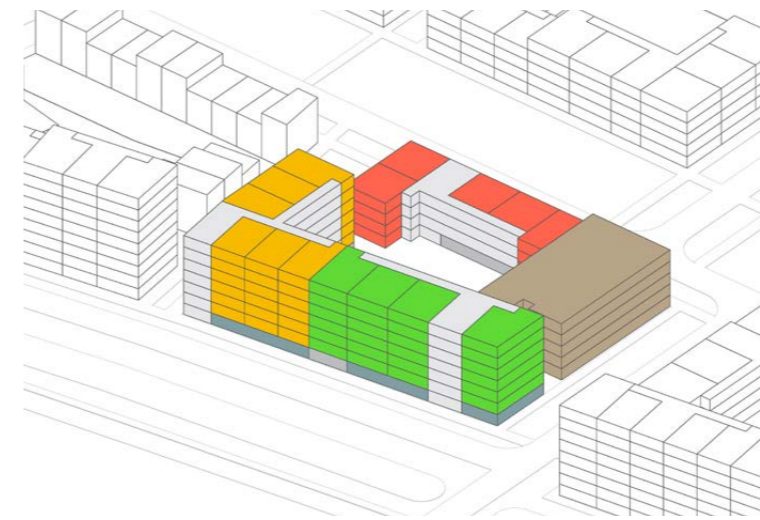
Begane grond

Disclaimer: De schema's tonen een indicatief telmodel. Het exacte bouwvolume dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

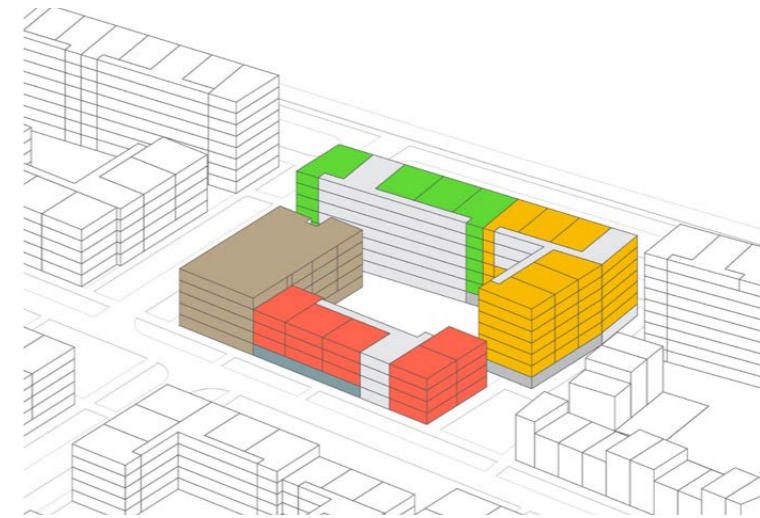


- Vrije sector**
- MGW ca. 90m² BVO
- Middensegment**
- MGW ca. 72m² BVO
- BKZ ca. 68m² BVO
- Sociale huur**
- MGW ca. 60-66m² BVO
- Bergingen
- Commercieel maatschappelijk ca. 360m² BVO

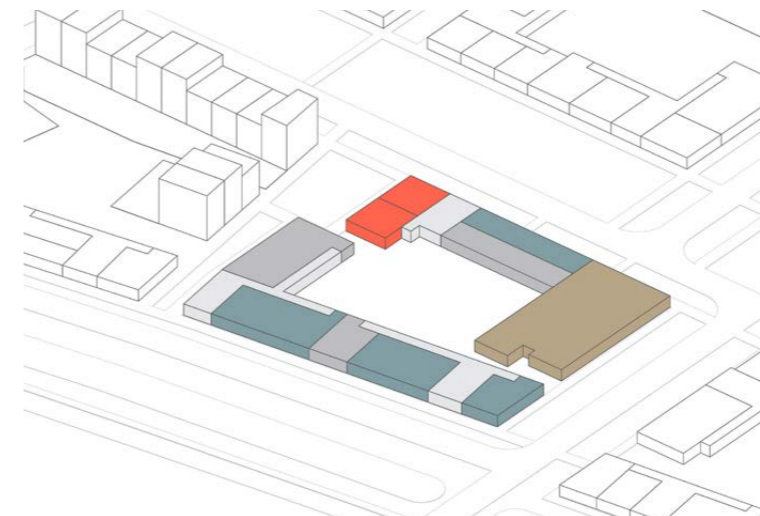
3.3.4 Blok H



Zicht vanaf zuidzijde



Zicht vanaf noordzijde



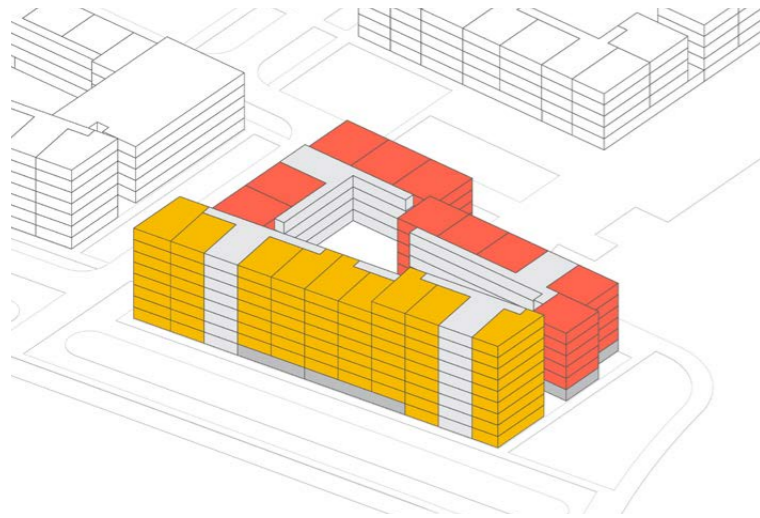
Begane grond

Disclaimer: De schema's tonen een indicatief telmodel. Het exacte bouwvolume dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

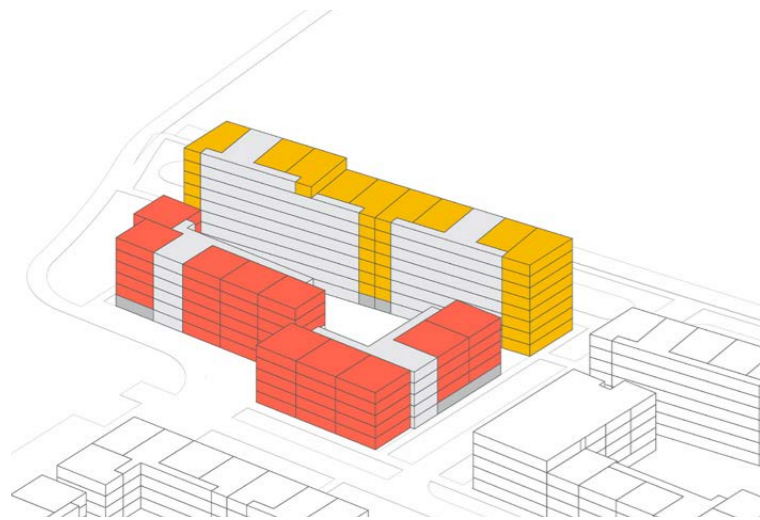


- Vrije sector**
- MGW ca. 90m² BVO
- Middensegment**
- MGW ca. 72m² BVO
- BKZ ca. 68m² BVO
- Sociale huur**
- MGW ca. 60-66m² BVO
- Bergingen
- Commercieel maatschappelijk ca. 570 m² BVO
- Zorgstudio ca. 2450 m² BVO

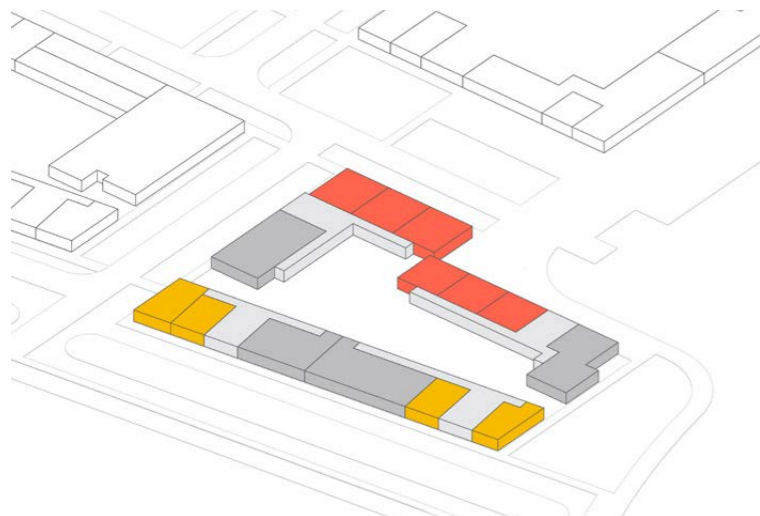
3.3.5 Blok I



Zicht vanaf zuidzijde



Zicht vanaf noordzijde



Begane grond

Disclaimer: De schema's tonen een indicatief telmodel. Het exacte bouwvolume dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.



- Vrije sector
MGW ca. 90m² BVO
- Middensegment
MGW ca. 72m² BVO
BKZ ca. 68m² BVO
- Sociale huur
MGW ca. 60-66m² BVO
- Bergingen

3.3.6 Blok J



Zicht vanaf zuidzijde



Zicht vanaf noordzijde



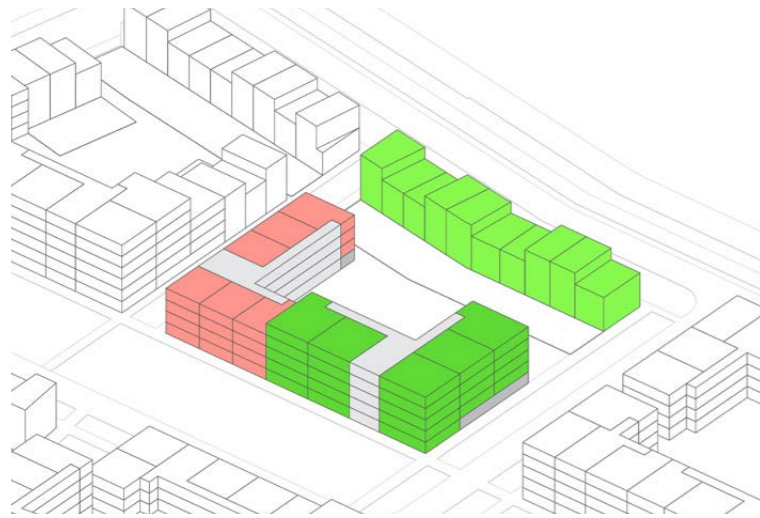
Begane grond

Disclaimer: De schema's tonen een indicatief telmodel. Het exacte bouwvolume dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.



- Vrije sector
MGW ca. 90m² BVO
- Middensegment
MGW ca. 72m² BVO
BKZ ca. 68m² BVO
- Sociale huur
MGW ca. 60-66m² BVO
- Bergingen

3.3.7 Blok K



Zicht vanaf zuidzijde



Zicht vanaf noordzijde



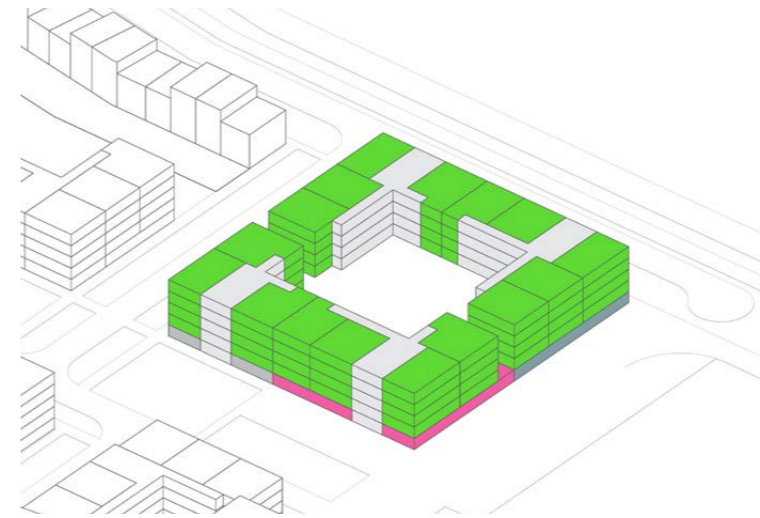
Begane grond

Disclaimer: De schema's tonen een indicatief telmodel. Het exacte bouwvolume dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

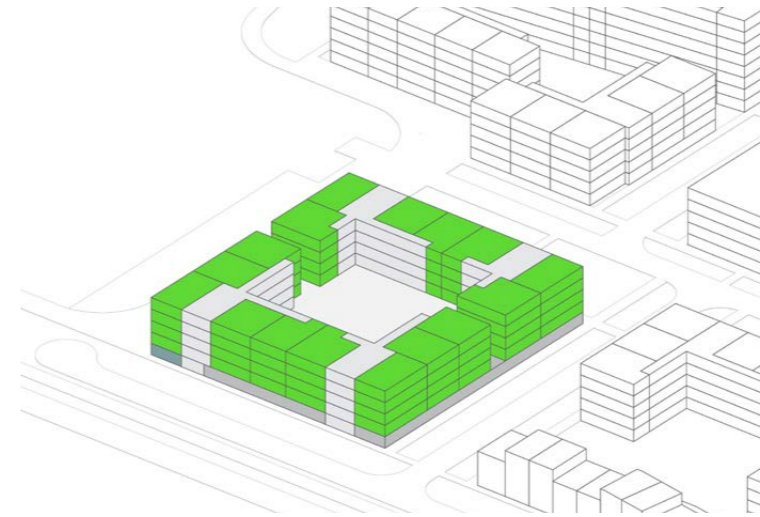


- Vrije sector
MGW ca. 90m² BVO
- Middensegment
MGW ca. 72m² BVO
BKZ ca. 68m² BVO
- Sociale huur
MGW ca. 60-66m² BVO
- Bergingen

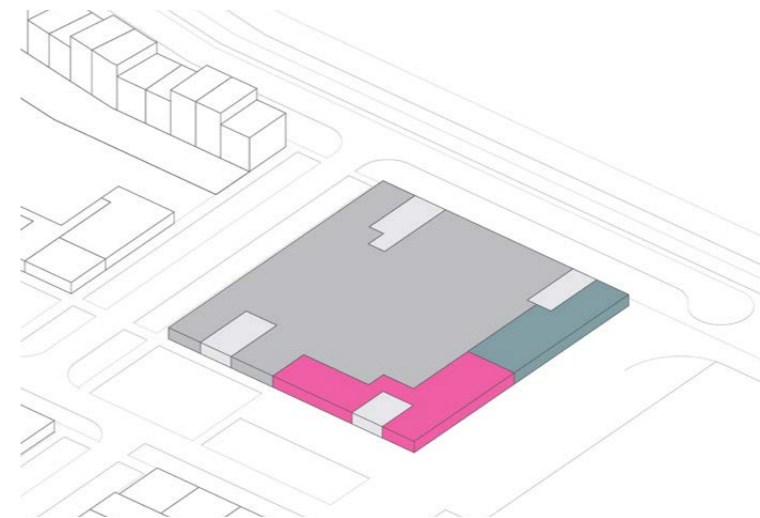
3.3.8 Blok L



Zicht vanaf zuidzijde



Zicht vanaf noordzijde



Begane grond

Disclaimer: De schema's tonen een indicatief telmodel. Het exacte bouwvolume dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.



- Vrije sector
MGW ca. 90m² BVO
- Middensegment
MGW ca. 72m² BVO
BKZ ca. 68m² BVO
- Sociale huur
MGW ca. 60-66m² BVO
- Bergingen
- Commercieel maatschappelijk ca. 260m² BVO
- Horeca ca. 400m² BVO

3.3.9 Voorzieningen

Dagelijkse voorzieningen

Het plan ligt in een binnenstedelijk gebied, waar op korte afstand diverse voorzieningen aanwezig zijn. Op loopafstand zijn verschillende supermarkten aanwezig. Aan de zuidzijde van het plangebied in het ZMC locatie bevindt zich een Albert Heijn XL, in de wijk Kogerveld aan de noordzijde is een DekaMarkt en in de Boereijkerbuurt zijn de twee supermarkten, de Aldi en Lidl.

Onderwijs

Binnen een kilometer afstand bevinden zich op dit moment de openbare basisschool Kogerveld en een kinderdagverblijf. Iets verder weg zijn er nog twee tot drie andere basisscholen. In het plangebied komen een Integraal kindcentrum (IKC), een gebouw voor primair onderwijs (ca. 400 leerlingen) en vormen van kinderopvang zoals peuterzaalwerk (= voorschoolse opvang), BSO, kinderdagopvang. Het bewegingsonderwijs voor dit IKC zal worden ingevuld met een gymzaal welke onderdeel van het gebouw gaat worden.

Opties voor voortgezet onderwijs en enkele andere maatschappelijke voorzieningen zijn aanwezig. De omgeving is verder rijk gezegend met sport- en recreatievoorzieningen, zoals de Jagersplas en Sportpark Hoornseveld.

Horeca

De Gouw is de oostgrens van het gebied, een in noord-zuid lopende doorgaande vaar-/ontginningsloot op de oostelijke Zaanoevers. Er lopen fiets- en wandelpaden langs het water, maar nergens is er momenteel de mogelijkheid om het water aan te raken. De groenblauwe lijnen die de Gouw en de Valdeursloot vormen zijn de stevige visuele en ruimtelijke structuren die het landschap rijk is. Deze wordt als uitgangspunt genomen voor het ontwerp. Fase 2 zal daarom insteken op het maken van een haven voor recreatievaart. Met daarbij behorende gerelateerde horeca voorzieningen. Zo komt er een maritieme plek aan het water.

Opgave maatschappelijke voorzieningen

In het rapport 'Advies Maatschappelijke Voorzieningen Kogerveldwijk' uit 2021 wordt geadviseerd aandacht te hebben voor buitensport en beweging (veldoppervlakte). Daarbij zijn er in het projectgebied vooral kansen voor de steeds belangrijker wordende ongeorganiseerde buitensport, ofwel sporten in de openbare ruimte. Een deel van de claim dient daarom te worden ingevuld binnen een beweegvriendelijke openbare ruimte die uitnodigt tot sporten. Te denken valt aan routes voor beweging, een rondje lopen door de wijk, een hardlooptroute of obstakelparkoers. De Parklaan wordt ingericht om te bewegen.

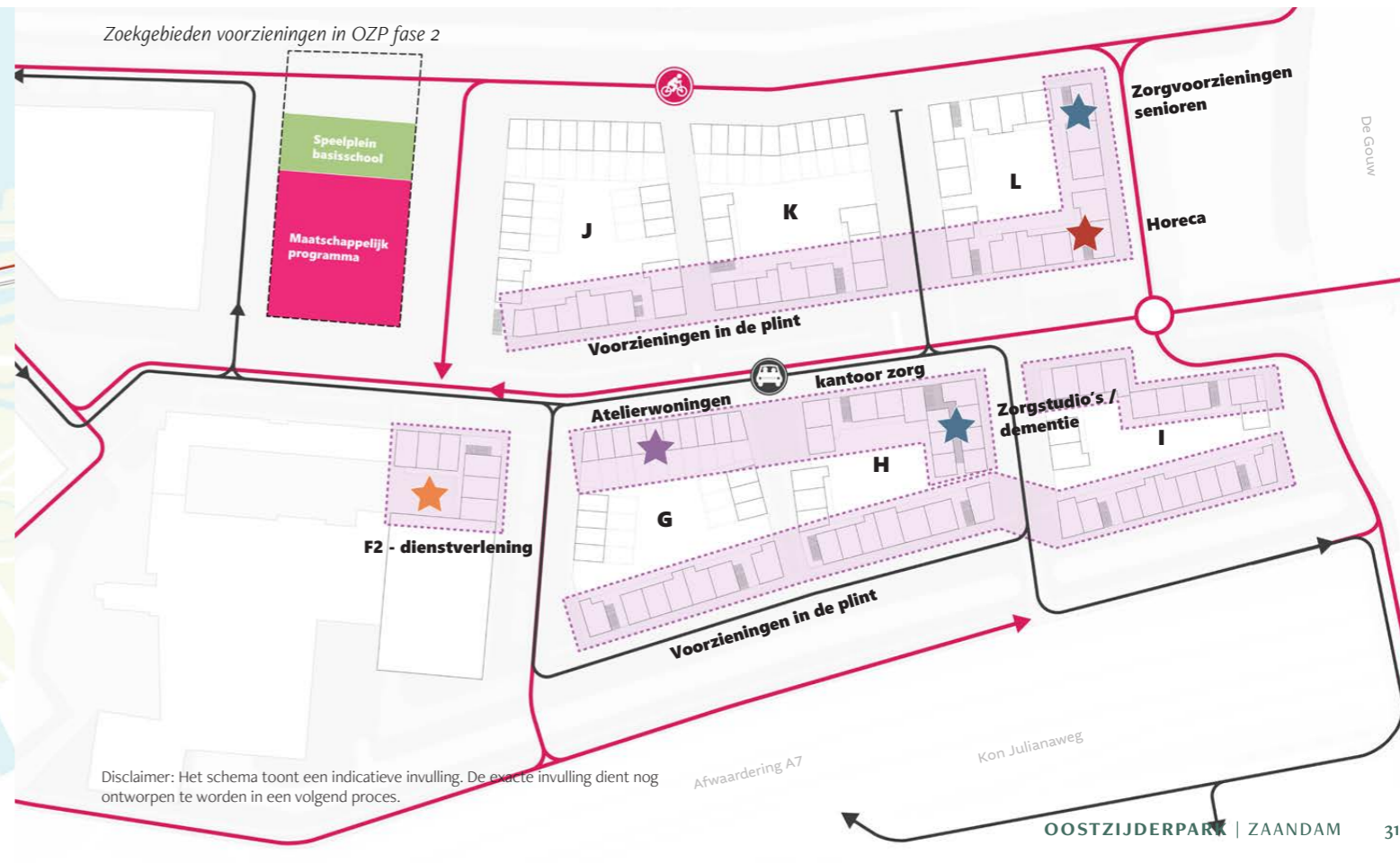
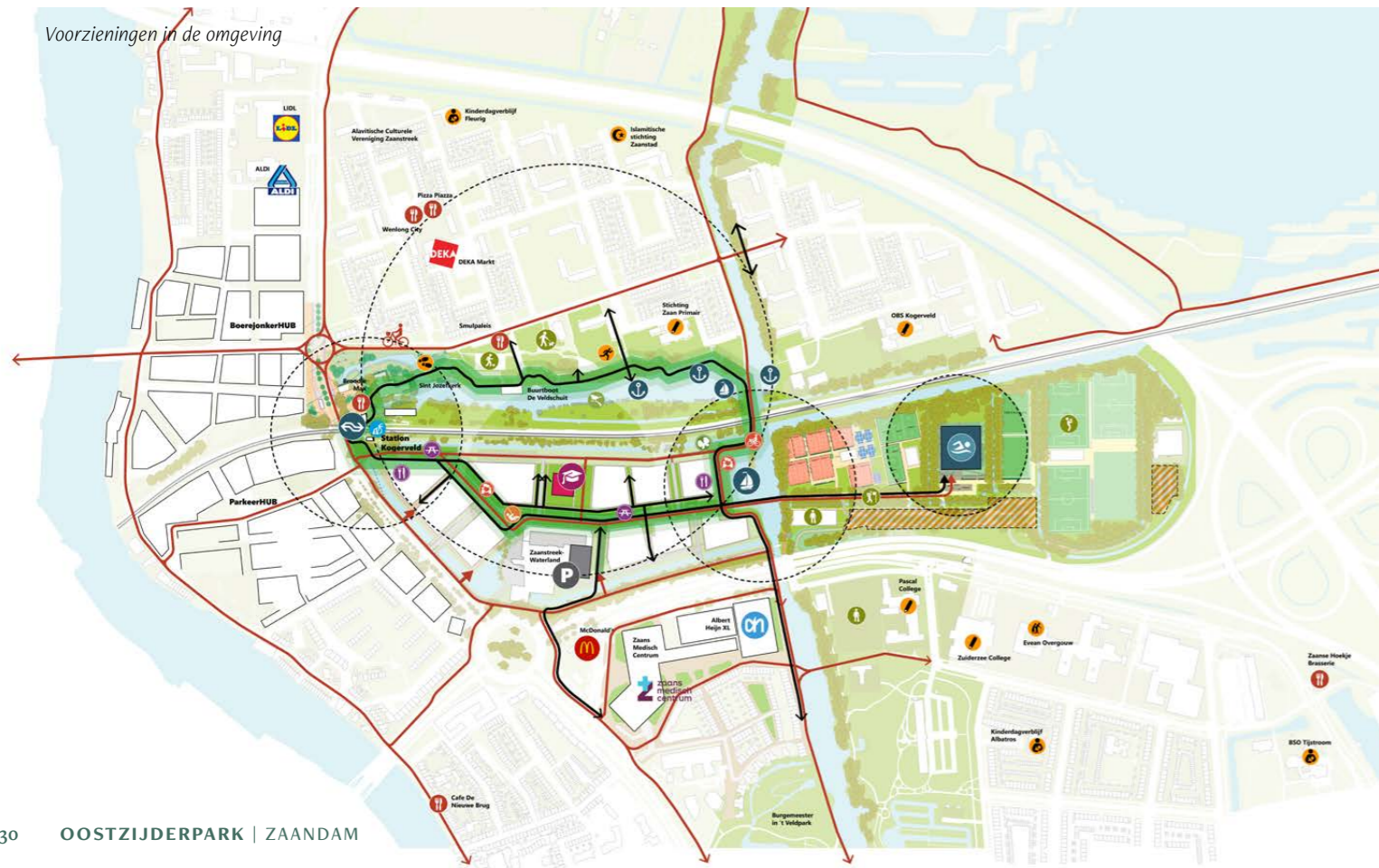
Daarnaast wordt geadviseerd gebruiksgroen en eco systeemgroen toe te voegen. De combinatie van de omvang van het toe te voegen groen met de zeer verdichte bebouwing, maakt dat er goed gekeken zal moeten worden naar het

slim combineren van verschillende voorzieningen. Zoals picknickplaatsen met een barbecue naast de schommel en de zandbak en/of het trapveldje, en een Tiny Forest van fruitbomen voor school en/of dagbesteding in het eco systeemgroen.

In de directe omgeving bevinden zich al het Sportpark Hoornseveld, bestaande uit sportvelden van voetbalvereniging Zaanlandia en tennisvereniging TVV de Gouw, en een zwembad. In Hofwijk zijn diverse sportvoorzieningen zoals dansscholen aanwezig.

Het 'Advies Maatschappelijke Voorzieningen Kogerveldwijk' geeft ook aan dat in de Kogerveldwijk door de groei van het aantal woningen en dus inwoners, behoefte is aan maatschappelijke voorzieningen en diverse zorg- en welzijnsvoorzieningen met onder andere eerstelijns zorg. Daarom zijn op verschillende plekken in de plinten locaties opgenomen waar deze zorgvoorzieningen een plek kunnen krijgen.

Commerciële voorzieningen / maatschappelijke voorzieningen		OZP Fase 1:	Woningen	551x
★ Horeca	±400m ²		Commercieel / maatschappelijk / dienstverlening	1500m ²
★ Zorgvoorzieningen senioren	±260m ²			
★ Commercieel / maatschappelijk / dienstverlening	±1.260m ²	OZP Fase 2:	Woningen	447x
★ F2 - dienstverlening	±1.500m ²		Commercieel / maatschappelijk / dienstverlening	3420m ²
★ Atelierwoningen	±10x			
Zorgstudio's / dementie			VRZW	±10.250m ²
			BSO	±3.087m ²
Zelfstandig wonen (VPT) in besloten setting met 24/7 zorg				
24-32 zorgappartementen	à ca. 50 m ² BVO	32x50	= ca. 1.600 m ² BVO	
2-4 huiskamers	à ca. 150 m ² BVO	4x150	= ca. 600 m ² BVO	
Algemene ondersteunende functies (incl. berging)			= ca. 200 m ² BVO	
TOTAAL: 14 ha., 998 woningen = 71 woningen/ha.				
TOTAAL: niet wonen =				18.257m ²
Gem. woninggrootte: 85m ² BVO x 998 =				84.830m ²



Disclaimer: Het schema toont een indicatieve invulling. De exacte invulling dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

3.4 OPENBARE RUIMTE

Vooral door de grote woningbouwopgave waarmee Zaanstad wil groeien en waarbij de woningen binnenstedelijk moeten worden ingepast, neemt de druk op de stad, het ruimtegebruik, het groen en het water toe. Daarom is het belangrijk om het groen en water op een dusdanige manier in te passen dat de waarden behouden blijven, passend binnen de eisen en wensen van ecologie, recreatie en klimaat.

De openbare ruimte bestaat uit een netwerk van straten, een park, waterlopen en een haven. Deze ruimtes krijgen hun eigen specifieke betekenis door de afmeting, inrichting en het beoogde gebruik. De verdere betekenis wordt ontleend aan de gevels van de bouwblokken die eromheen staan en de functies die deze gebouwen herbergen.

De openbare ruimte moet een plek worden om te verbinden en te verblijven. De verbindingen zijn voor de natuur met groenstructuren van belang maar ook voor inwoners van Zaandam met goede fiets- en wandelroutes gelegen in het groen. Daarnaast moet de openbare ruimte een plek zijn voor het stimuleren van bewegen en recreëren in het groen en blauw. De openbare ruimte moet ruim worden opgezet daar waar mogelijk en zichtbaar zijn vanuit de bebouwing.

De gemeente is de regisseur, de eigenaar van de grond en draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De wijk krijgt een kwaliteitsniveau passend bij de hoge dichtheid.

Omdat er veel mensen geconcentreerd bij elkaar wonen, ligt er veel druk op de openbare ruimte. Daarom is het kwaliteitsniveau hoger dan woonwijk standaard zoals vermeld in de WIORZ. Het vastgestelde uitgangspunt is WIORZ+ waarvoor de basis is gelegd in het Uitwerkingsplan fase 1. De WIORZ+ heeft extra aandacht voor duurzaamheid en kwaliteit van materiaal.

3.4.1 Stedelijk groen

De openbare ruimte in Oostzijderpark fase 2 is schoon en heeft mooie, duurzame materialen en kleuren, voldoende groen, met een menselijke maat en prettige verlichting. Er wordt ingezet op royale aanplant van groen, zowel in de openbare ruimte van de Parklaan, de zijstraten en de randen rondom het gebied. Het stedelijk groen geeft de buurt een natuurlijke uitstraling en met veel planten en bomen. Inheemse soorten leveren een bijdrage aan de natuur in deze dichtbevolkte buurt. Tevens nodigt het uit tot ontmoeten en bewegen, ook doordat 20% van de openbare ruimte een boomkroonbedekking heeft en er 30% boomkroonbedekking op koele verblijfsplaatsen en langzaamverkeerroutes aanwezig is. Onderdeel hiervan is ook het schoolplein van OBS Kogerveld. Deze zal groen en multifunctioneel worden ingericht als speelplaats, waardoor het onderdeel wordt van de openbare ruimte, ook buiten schooltijden.

Het stationsgebied en het groen langs de Gouw worden met elkaar verbonden tot één doorlopende parkruimte, welke een stedelijke park uitstraling krijgt. Hier kunnen voetgangers en

fietsers zich vrij van autoverkeer verplaatsen door de wijk. De parkruimte wordt onderdeel van een groter netwerk in de omliggende buurt.

De zone langs de Gouw met de haven, verschillende voorzieningen en de langzaamverkeersbrug biedt mooi zicht op Gouw. Hier is veel ruimte om te verblijven, te flaneren en te sporten langs het water. Verschillende bankjes in het groen maken het mogelijk elkaar hier te ontmoeten en te verblijven.

3.4.2 De Parklaan

De Parklaan is de hoofdas die door het hele gebied loopt, vanaf het stationsgebied tot aan de passantenhaven aan de Gouw. Het wordt ingericht als de centrale parkzone, waar veel levendigheid is. Aan de straatzijdes is aandacht voor de plinten die zoveel mogelijk zijn geactiveerd met een mix van publieke en commerciële functies, met gebouwentrees en woon(werk) ruimten, en dus niet alleen met slaapkamers. Dit vergroot de sociale controle in de buurt en maakt van de Parklaan een levendige en groene stadsstraat.

3.4.3 Zijstraten

De straten haaks op de centrale parkzone staan in verbinding met de groene randzones en worden ingericht met groen, afgewisseld met formele en informele ontmoetingsplekken. Deze zijn ruim en groen opgezet met veel bomen. Hier wordt voornamelijk gewoond. Dat betekent niet dat hier niets gebeurt: naast alle voordeuren voor woningen en entrees van bovengelegen appartementen liggen hieraan juist die ruimtes waarin geleefd en gewerkt wordt, direct grenzend aan de straten. Zo dragen zij bij aan een veilige en aangename woonomgeving waar mensen elkaar ontmoeten en voor elkaar een oogje in het zeil houden.

3.4.4 De randzones

De randzones vormen een 'blauwgroene' buffer rondom Oostzijderpark heen. Hier wordt zowel gewoond als gewerkt. De straten zijn deel autovrij, met ruimte voor watergangen met flauwe taluds voor een natuurlijke uitstraling met veel bomen. Ze vormen een groene overgang naar de spoorlijn in het noorden en de A7 stadsweg in het zuiden.

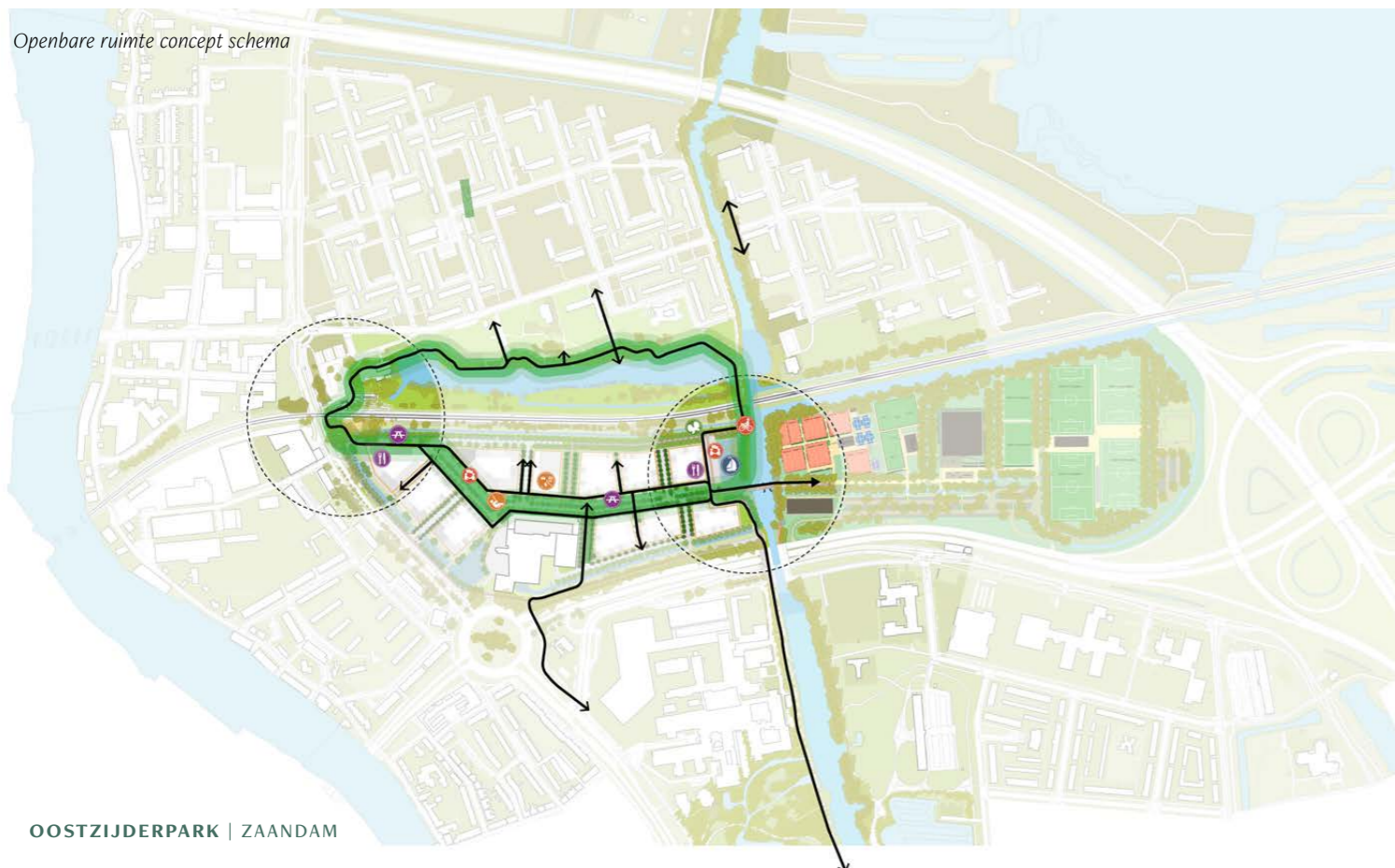
3.4.5 De haven

Rondom de haven ontstaat door een mix van wonen, werken en horeca een levendige openbare ruimte langs het water. Dit wordt versterkt door het autovrije karakter, waardoor alleen voetgangers en fietsers toegang hebben tot dit gebied. Het gebied krijgt een groen karakter met veel ruimte voor planten en bomen in combinatie met bankjes, waardoor het aangenaam vertoeven is langs de kade en op het terras. In de haven zijn ligplaatsen beschikbaar voor bewoners van Oostzijderpark, waarvandaan de rest van Zaandam bereikbaar is via het water. De haven krijgt een bestemming voor kleine en middelgrote recreatie voertuigen.

3.4.6 Speelplekken

De speelplekken zullen volgens het speelbeleid van de gemeente Zaandam en in samenspraak met toekomstige bewoners en de school verder worden uitgewerkt in een volgende fase. Het schoolplein van OBS Kogerveld wordt natuurinclusief ingericht.

Openbare ruimte concept schema



Impressie Parklaan (nog te ontwerpen)

Disclaimer: De doorsnede toont een indicatieve invulling van de openbare ruimte. Deze dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

3.4.7 Natuur en water (ecologie, flora en fauna)

Oostzijderpark fase 2 is direct gelegen aan het water de Gouw, een ecologische verbindingzone in Zaanstad. Ecologische verbindingzones zijn erg waardevol voor de ecologie en biodiversiteit in het stedelijk gebied. Ook maken ze migratie van flora en fauna tussen de verschillende (natuur)gebieden mogelijk. Met de ontwikkeling van Oostzijderpark fase 2 zal de gemeente zich inspannen de kwaliteit van deze ecologische verbinding te verbeteren. Dit kan bijvoorbeeld door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en het natuurlijke inrichten en vergroten van waterberging. Daarnaast wordt de kwaliteit van de ecologische verbindingzone de Gouw verbeterd.

De oevers van al dit water leveren ook een belangrijke bijdrage aan de ecologie. Op de overgang van water en land is ruimte voor een continue rijke biodiversiteit. Oostzijderpark fase 2 wordt omringd door water. Groene oevers en extensieve taluds leveren een belangrijke bijdrage aan de ecologie. Extensief beheerde groene taluds in combinatie met bomen leveren een habitat voor een gemengde flora en fauna. De lengte van deze oevers maken ook ecologische verbindingen met de grotere natuur om Oostzijderpark heen.

Een ecologisch onderzoek is uitgevoerd en een vervolgonderzoek naar vlemuizen in de bestaande sportgebouwen is uitgezet.

3.4.8 Ondergrond (riolen, kabel en leidingen)

In het plan is er sprake van een lozing van afvalwater en hemelwater op een (bestaand) gescheiden stelsel. Het afvalwater wordt geloosd op het gemengd riool. Hiervoor moet het toepassen van rioolgemalen voorkomen worden.

Er ligt een riool in fase 1 van de Parklaan, waarop aangesloten kan worden. Percelen die direct grenzen aan het oppervlaktewater kunnen hemelwater na 24 uur bergen daarop lozen. De mogelijkheden om het hemelwater op eigen terrein te verwerken moeten aangetoond worden. Het hemelwater en afvalwater moeten gescheiden aangeboden worden tot aan de perceelgrens. De waterberging wordt uitgevoerd naar de dan geldende normen.

3.4.9 Water

Nu het klimaat merkbaar verandert heeft dit gevolgen voor onze leefomgeving. Wateroverlast komt frequenter voor en wordt afgewisseld met langdurige droogte. Het groen-blauwe raamwerk van de stad moet daarom robuust zijn om deze veranderingen te kunnen dragen. Om schommelingen van het veranderende klimaat te kunnen opvangen maken we een toekomstbestendige openbare ruimte. Het watersysteem vraagt ruimte en krijgt dat ook. Hiervoor wordt de volgende strategische volgorde toegepast:

1. vasthouden
2. bergen
3. benutten
4. afvoeren (naar oppervlaktewater in/rondom plangebied)

Water wordt eerst vastgehouden in en rond de woningen. Dat kan bijvoorbeeld door middel van retentiedaken, watertonnen/zakken aan of onder de woning en in het binnengebied in waterkratten of puinfundering onder de parkeerplaatsen. Hierna wordt water in de openbare ruimte geborgen in wadi's, waar het maximaal 60 uur krijgt om op een natuurlijke wijze in de bodem

te zakken. De openbare ruimte wordt ontworpen met voldoende buffermaatregelen welke voldoet aan het vigerend beleid van minimaal 70mm. Hierdoor zullen er geen overstromingen plaatsvinden bij een regenbui van 70mm.

Het geborgen water in watertonnen/zakken kan weer gebruikt worden bij het besproeien van de tuinen of in de woning. Als laatste wordt het water afgevoerd naar het oppervlakte water in de watergangen rondom het projectgebied.

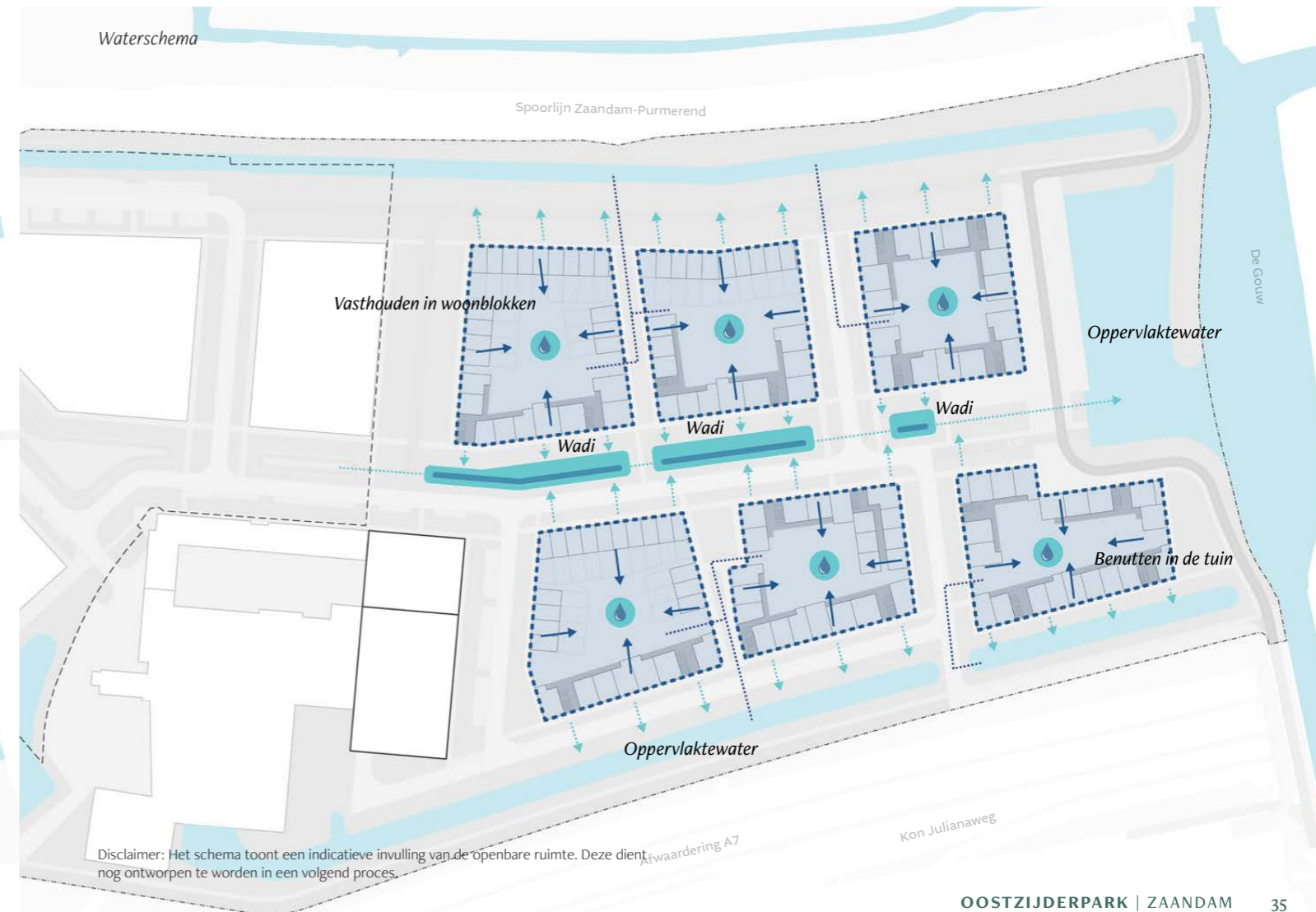
Door het water te concentreren kan het ook gebruikt worden voor recreatie in de vorm van een jachthaven. Veel Zaanammers genieten van het zeer uitgebreide waternetwerk. Oostzijderpark fase 2 is via de Gouw verbonden met het grote recreatiegebied.

Groenschema



Disclaimer: Het schema toont een indicatieve invulling van de openbare ruimte. Deze dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

Waterschema



Disclaimer: Het schema toont een indicatieve invulling van de openbare ruimte. Deze dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

3.4.10 Watertoets

De watertoets is gesteld op een compensatie van de extra toegevoegde verharding van 15%. Deze norm is in fase 1 niet volledig behaald maar deels doorgeschoven naar fase 2 om daar de concentreerde opgave te gebruiken voor een kleine jachthaven. Hier is ruimte voor een tien tot twintig recreatie boten.

Omdat de huidige sportvelden deels worden onderbemaald gaat er met de komst van de nieuwbouw en de ophoging veel veranderen. Het water wordt opgetrokken naar polderpeil en de bemaling komt te vervallen. Hierdoor wordt het nieuwe wateroppervlak onderdeel van het veel robuustere polderpeil watervak. Enkele duikers zullen moeten worden vergroot voor een goede doorstroming.

HUIDIGE SITUATIE		138754
Verharding		
○	Bebouwing	8567
○	Wegen	16496
○	Tennisbaan	5324
Totaal verhard		
		30387
Onverhard		
●	Overig onverhard	90969
●	Sportvelden (50%)	5626
Totaal onverhard		96595
○	Water	6145

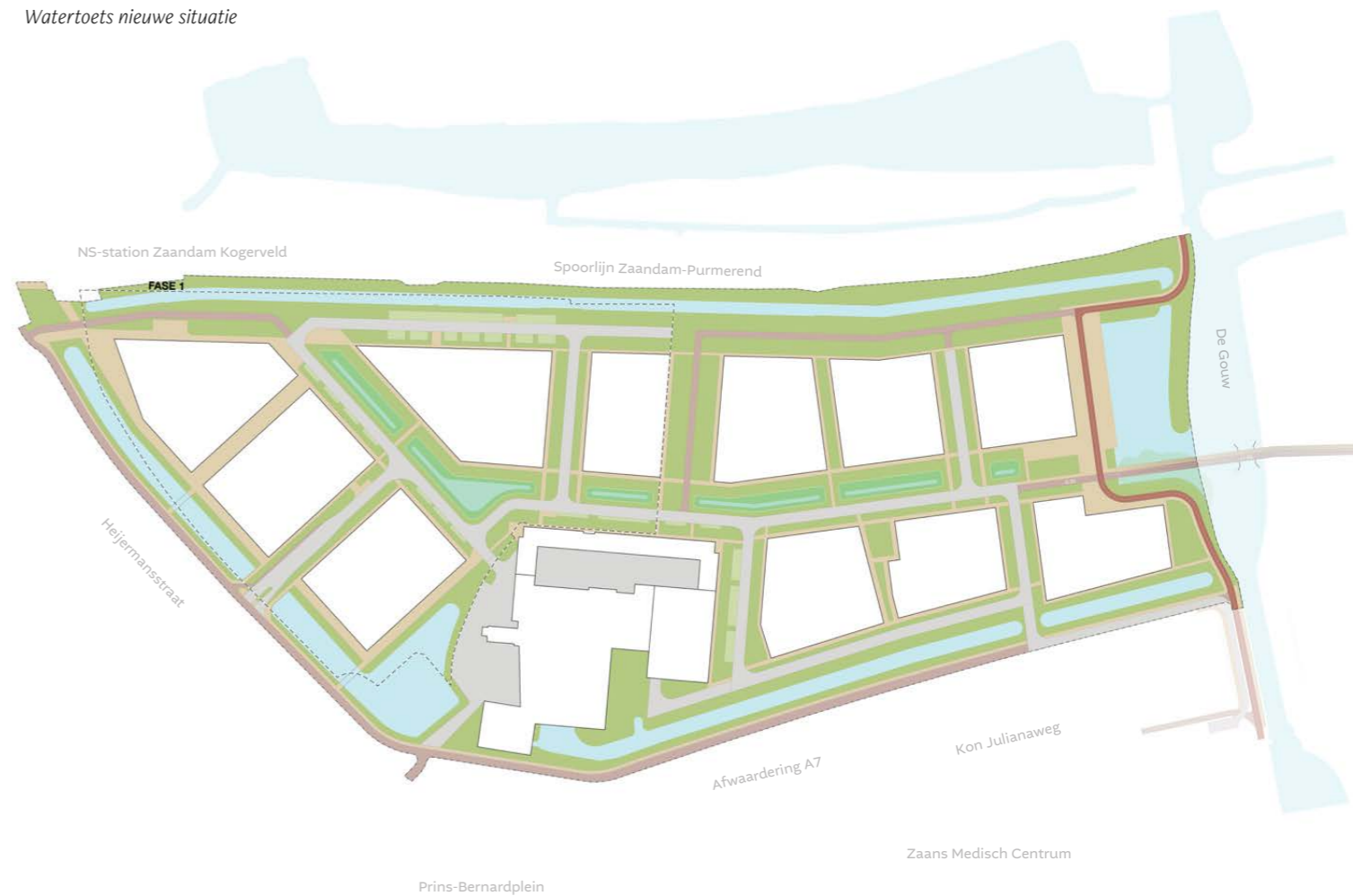
HET PLAN		138754
Nieuwe verharding		
○	Bebouwing	48898
○	Straat	13123
○	Trottoir	14167
○	Fietspad	5973
Totaal verhard		
		82161
Onverhard		
●	Overig onverhard	36514
●	Wadi	3037
●	Groenparkeren (100%)	1509
Totaal onverhard		41060
○	Water	15533

Toename aan verharding	$82161 - 30387 =$	51879
Nieuw water (water in het plan - water in huidige situatie)	$15533 - 6145 =$	9388
Compensatie van 15% (water nodig)	$51879 \times 0.15 =$	7782

Watertoets huidige situatie



Watertoets nieuwe situatie



Disclaimer: Het schema toont een indicatieve invulling van de openbare ruimte. Deze dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

3.5 VEILIGHEID

3.5.1 Milieuveiligheid (opslag stoffen, vervoer, calamiteiten)

Buiten het plangebied bevinden zich een aantal risicobronnen, namelijk:

- Tankstation Esso, met verkoop LPG aan de Prins Bernhardweg 6 (de LPG-tank ligt nabij Esso Xpress aan de overkant, Prins Bernhardweg 5);
- Avia tankstation, Hof van Zaenden 230a, alleen verkoop motorbrandstoffen;
- Er vindt vervoer van LPG plaats. Dit is bestemmingsverkeer (bevoorrading tankstation Esso) van A8 tot en met Prins Bernhardplein.

LPG-tankstation

Bij een brand wordt de lossende LPG-tankwagen aan de Prins Bernhardweg aangestraald. Dit kan leiden tot een warme explosie van een vat dat gevuld is met een vloeistof onder druk. Het oostelijk deel van het plangebied ligt in het effectgebied. Een klein deel (bestemmingen verkeer-verblijfsgebied, water en groen) bevindt zich in de 2e ring. Het wordt dan kortstondig blootgesteld aan een hittestraling tussen de 25 en 130 kW/m² waardoor meer dan 1% van de personen in de buitenlucht komt te overlijden. Een groter deel (met bestemming sport) ligt in de 3e ring, met een hittestraling tussen 10 en 25 kW/m². Hierdoor komt niemand te overlijden, wel zal 27% van de personen in de buitenlucht lichte verwondingen oplopen.

LPG-transport

Een LPG-tankwagen raakt betrokken bij een botsing. Hierdoor scheurt de tank open en het vrijkomende LPG ontsteekt tot een vuurbal en drukgolf, een koude explosie van een vat dat gevuld is met een vloeistof onder druk. Op een ongunstige locatie leidt dit tot effecten over de toekomstige woningen. Ongeveer de helft van de bestemming wonen bevindt zich dan in de 2e ring en de andere helft in de 3e ring. De kortstondige hittestraling bedraagt dan tussen de 30-120 kW/m² respectievelijk 10-30 kW/m². De toekomstige bewoners zijn binnen afdoende beschermd. Van de personen buiten kan 1% komen te overlijden en 88 % raakt gewond (2e ring) respectievelijk geen doden en 28% gewonde slachtoffers (3e ring).

Tankstation met benzine

Bij de bevoorrading vindt er een botsing plaats met de tankwagen. De tank scheurt open en de benzine verspreidt zich over de grond. Ontsteking van deze plas leidt tot een korte hevige brand. De effecten bereiken het noordwestelijke deel van het plangebied met de bestemmingsverkeer verblijfsgebied. De rook kan afhankelijk van de windrichting over de woningen trekken. Binnen zijn mensen veilig als ze ramen en deuren sluiten en eventuele mechanische ventilatie uitschakelen.

3.5.2 Brandveiligheid (vluchtwegen, infrastructuur)

Voor de tankstations heeft de brandweer bereikbaarheidskaarten/aanvalsplannen opgesteld. Bij het tankstation Avia is primair bluswater beschikbaar via brandkranen. Voor de LPG-installatie (tank en vulpunt) van Esso ligt dat anders. Ter bestrijding van een brand bij/incident met een lossende LPG-tankwagen zal de brandweer gebruik maken van open water (secundaire bluswatervoorziening). Uitgaande van een onbeschadigde hittewerende bekleding van de tankwagen en geen bijzondere omstandigheden (zoals grotere omvang brand/grotere hittestraling/meerdere gelijktijdige incidenten) dan is de brandweer in staat de brand te blussen en een warme explosie van een vat dat gevuld is met een vloeistof onder druk te voorkomen.

Voor de bestrijding van incidenten op de Prins Bernhardweg is geen primaire bluswatervoorziening aanwezig. Bij bestrijding van een ongeval met gevaarlijke stoffen op die weg moet de brandweer gebruik maken van open water of brandkranen die aanwezig zijn in de bebouwing aan de zuidzijde van de weg. Dit vergt een langere inzetijd. Ter bestrijding van effecten van externe calamiteiten bij gebouwen in het plangebied is de bluswatervoorziening deels op orde. In het te ontwikkelen deel voor woningbouw ontbreekt nog een primaire bluswatervoorziening. Dit wordt verder meegenomen in de uitwerking van het plan.

3.5.3 Sociale veiligheid

In de uitwerking van het ontwerp worden onder andere onderstaande principes meegenomen om tot een sociaal veilige openbare ruimte te komen. Uitgangspunt is een comfortabele onbebouwde ruimte met een prettige verblijfskwaliteit.

Zichtbaarheid

Het is belangrijk om te zien en weten wat er zich afspeelt in de omgeving en om erop te kunnen vertrouwen dat anderen dit ook zien en weten. Zichtbaarheid wordt voor een groot deel bepaald door zichtlijnen, overzichtelijkheid en verlichting. Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met goede zichtbaarheid.

Eenduidig

Voor zowel gebruikers als voor beheerders moet het duidelijk zijn welke status en functie een gebied heeft en wie voor het beheer verantwoordelijk is. Hiervoor is eenduidigheid en duidelijkheid in de zonering en markering van ruimte belangrijk. Goede grenzen creëren een gevoel van controle en veiligheid, omdat duidelijke grenzen de gebruiker de mogelijkheid bieden de omgeving te begrijpen.

Naast duidelijke grenzen is een duidelijke en eenduidige routing met goede oriëntatiemogelijkheden belangrijk voor een positieve beleving. Voor gebruikers is het namelijk belangrijk dat zij zich goed kunnen oriënteren, dit geeft een gevoel van controle.

Toegankelijkheid

Toegankelijkheid gaat over het gemak waarmee ruimten kunnen worden bereikt, gebruikt en weer verlaten. Hier dient in het ontwerp rekening mee te worden gehouden. Bijvoorbeeld door de plaatsing van toegangen, looproutes, uitgangen en vluchtroutes. Ontoegankelijkheid daarentegen gaat over het minder gemakkelijk bereikbaar maken van ruimten voor ongewenste gebruikers. Dit wordt zowel fysiek (afsluiting door deuren/hekken e.d.) als organisatorisch (toezicht en handhaving) geregeld.

Aantrekkelijkheid

Sociale veiligheid is gebaat bij een omgeving waar zorg en aandacht aan besteed is, omdat hiermee een bepaalde gedragsnorm wordt uitgestraald. Een verwaarloosde omgeving straalt namelijk uit dat het overschrijden van normen en wanorde wordt toegelaten.

Sociale interactie/ cohesie stimuleren

Bewoners krijgen de ruimte om zich de omgeving eigen te maken en daarmee de sociale cohesie te versterken, en daarmee bij te dragen aan de te ervaren sociale veiligheid.

Onderdoorgangen

De twee bestaande onderdoorgangen waar fietsers, voetgangers en calamiteiten gebruik van maken zullen aantrekkelijker moeten worden gemaakt voor extra sociale veiligheid.

Gebouwde parkeervoorziening (parkeehuis)

Bij de verdere uitwerking van het parkeehuis spelen de vormgeving en situering een belangrijke rol in de ervaring van sociale veiligheid door bewoners en gebruikers. Aspecten waar rekening mee gehouden dient te worden in het ontwerp zijn de eerder genoemde principes zichtbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid

3.6 GELUID

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van wegen in de zin van de Wet geluidhinder. Ook ligt het spoor op korte afstand van het plangebied. Het naastgelegen VRZW oefencentrum produceert geluid vanuit hun activiteitenbesluit. De brandweer oefent overdag, maar voornamelijk buiten kantooruren (zie afbeeldingen onderstaand). Hiervoor is het hof de toegewezen oefenplek. In dit kader is zowel akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai als het spoorweglawaai. Akoestisch adviesbureau M+P heeft onderzoek uitgevoerd naar zowel wegverkeer- als spoorweglawaai.

Met name geluid van de Prins Bernhardweg en de Rijksweg A7 leidt tot relatief hoge geluidsbelastingen en situaties met woningen die enerzijds dove gevels nodig hebben en daarbij zonder maatregelen geen geluidsluwe gevel hebben. Dat laatste is niet wenselijk. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Geadviseerd wordt om de volgende bron- en overdrachtsmaatregelen om het geluid vanwege deze wegen te verminderen en maatregelen om dove gevels te voorkomen, te overwegen:

- het overnemen van het beheer van een deel van de rijksweg ter plaatse van Oostzijderveld (over een afstand van 200 m tot bij voorkeur circa 400 m)
- het verminderen van de rijsnelheid op de Prins Bernhardweg en Rijksweg (tot 50 km/u)
- het toepassen van een (beter) geluidsreducerende wegverharding (bijvoorbeeld een dunne deklaag B in plaats van standaard asfalt respectievelijk enkellaags ZOAB)

Onderzoek naar het effectiviteit en haalbaarheid van deze maatregelen vindt plaats in een volgende fase van de ontwikkeling van het bouwplan.

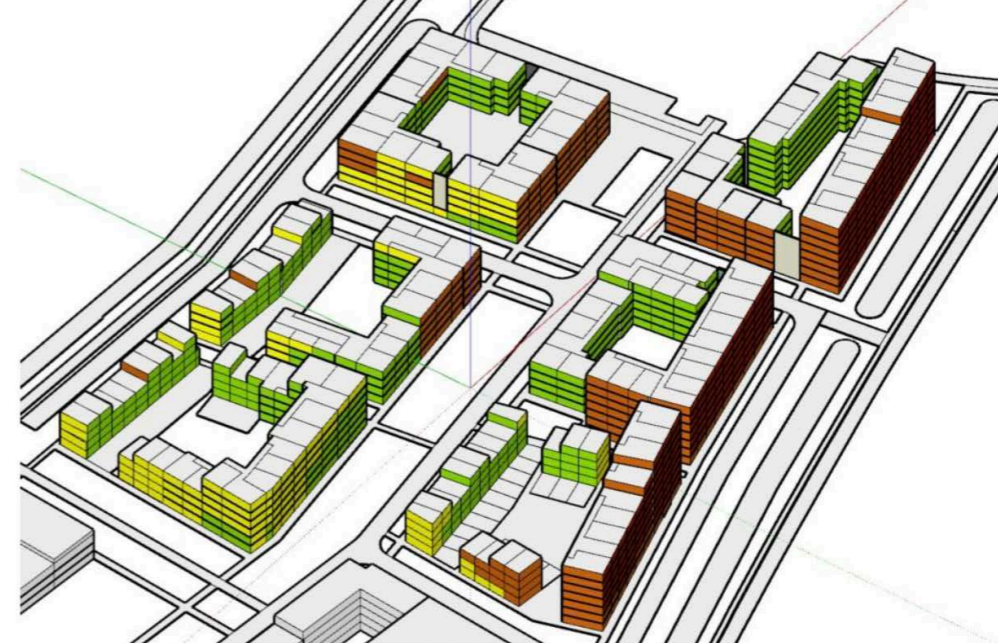
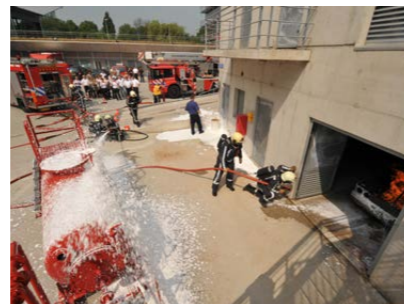
Met bovenstaande maatregelen kan echter niet worden voorkomen dat de binnenzijde van de bouwblokken op de bovenste bouwlagen een relevante geluidsbelasting vanwege de Rijksweg A8 ondervinden. Geadviseerd wordt de bebouwing aan de oostzijde wat hoger op te trekken ten opzichte van de bebouwing aan de Prins Bernhardweg, zodat de binnenterreinen als geluidsluw kunnen worden aangemerkt.

Ten tweede is duidelijk dat het geluid vanwege het spoor belangrijk is voor de ontwikkeling. Zowel voor de woningen in fase 1 als de te realiseren school en de woningen in fase 2. Een laag geluidsscherm van 1 á 1,5 m (t.o.v. bovenkant spoor) kan een belangrijk middel zijn om het geluid op leefniveau aanzienlijk te verminderen (effect 7 tot 8 dB). De kosten van een dergelijk scherm zijn bepaald op € 420.000 tot € 555.000 (incl btw), wat gezien de omvang van het plan als een kosteneffectieve maatregel wordt gezien. Voor wat betreft het geluid van het

spoor merken is er relatief veel ruimte tussen de vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP) voor het spoor en de recente nalevingswaarden. De ruimte tussen de realisatie 2021 en de GPP-waarden is 5 tot 6 dB.

Deze geluidruimte voor het spoor is onbenut en dat blijkt vaak ook op de langere termijn ook zo te zijn. Voor de toetsing moet worden uitgegaan van de vergunde ruimte. Geadviseerd wordt om bij ProRail te verzoeken om een verlaging van de geluidproductieplafonds. Dit verbetert enerzijds de ontwikkelkansen voor de aan het spoor gelegen woningbouw. Het scherm langs het spoor kan bij verlaging lager worden uitgevoerd. Anderzijds worden met een verlaging de woningen die momenteel worden gerealiseerd beter beschermd. Immers door een verlaging is het luider worden van het spoor niet zonder meer mogelijk.

Geluid vanwege spelende kinderen bij de school/kindcentrum in het plangebied is ook relevant. Gezien de omvang van de school met 400 kinderen en het gebruik van het kindcentrum voor en na schooltijden is te verwachten dat geluid bij de omliggende woningen tot hinder kan leiden. De richtafstand voor onderwijs is 30 m. Aan de westzijde zijn op 30 m afstand van het plein woningen geprojecteerd.



De geluidssituatie zonder de schermen langs het spoor is weergegeven in bovenstaande. De geluidssituatie betreft die van het weg- en railverkeer.

De kleuren voor de toetsing aan de grenswaarden voor weg- en railverkeerslawaai zijn als volgt:

- **groen:** voldoet aan de voorkeursgrenswaarde
- **geel:** beperkte overschrijding voorkeursgrenswaarde tot +5 dB
- **oranje:** overschrijdt de voorkeursgrenswaarde en voldoet aan de maximale ontheffingswaarde
- **rood:** overschrijdt de maximale ontheffingswaarde (dove gevel nodig)

Disclaimer: De schema's tonen een indicatief telmodel. Het exacte bouwvolume dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.



De geluidssituatie met de schermen langs het spoor is weergegeven in het bovenstaande figuur. De geluidssituatie betreft die van het weg- en railverkeer.

De kleuren voor de toetsing aan de grenswaarden voor weg- en railverkeerslawaai zijn als volgt:

- **groen:** voldoet aan de voorkeursgrenswaarde
- **geel:** beperkte overschrijding voorkeursgrenswaarde tot +5 dB
- **oranje:** overschrijdt de voorkeursgrenswaarde en voldoet aan de maximale ontheffingswaarde
- **rood:** overschrijdt de maximale ontheffingswaarde (dove gevel nodig)

3.7 GEZONDHEID

3.7.1 Gezonde leefomgeving (lucht-, geluid-, geurhinder- van bedrijven en voorzieningen en bodem)

Bij het haalbaarheidsonderzoek worden de effecten onderzocht van geluidshinder, fijnstof, geur, etc onder meer veroorzaakt door nabijgelegen rijkswegen en het spoor.

Zaans geurbeleid

Geur is in de gemeente Zaanstad een belangrijk onderwerp, wat de reden is dat het Zaans geurbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad (14 juli 2016). Voor een aantal bedrijven in de omgeving van het plangebied is de provincie Noord-Holland bevoegd gezag. Voor de toetsing of er in het plangebied sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het Zaans geurbeleid van toepassing. Hiervoor is het niet van belang of een bedrijf onder provinciaal of gemeentelijk gezag valt.

Het Zaans geurbeleid gaat uit van een streefkwaliteit. Uitgangspunt voor deze streefkwaliteit is een situatie waarin er geen ernstige geurhinder meer is en waarin het aantal geurghinderden 12% of minder is. Het Zaans geurbeleid heeft als doel het op termijn behalen van de streefkwaliteit.

De geurbelasting wordt uitgedrukt in een zogenaamde 'hedonische waarde' (afgekort als H). Deze waarde duidt de (on-)aangenaamheid van geur uit. De mate van geurhinder is afhankelijk van de onaangenaamheid van een geur (hedonische waarde) maar ook van de geur concentratie (het aantal odour-units/m³). De geurbelasting geldt voor continue en discontinue bronnen voor alle typen geurgevoelige objecten. In het Zaans geurbeleid wordt gebruik gemaakt van 2 onderscheidende hedonische waarden:

- Licht onaangename geur: H=-1
- Onaangename geur: H=-2

Uit het onderzoek blijkt dat er in de nabijheid van de geurgevoelige objecten geen andere bedrijven zijn die relevante geurhinder veroorzaken. De aanwezige bedrijven overschrijden niet de richtafstanden tot de geurgevoelige objecten en er zijn ook geen andere aspecten waaruit blijkt dat de streefkwaliteit zou kunnen worden overschreden. Deze bedrijven veroorzaken geen geurhinder die relevant is voor dit plangebied. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van de bedrijven bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Met het oog op deze bedrijven is geur daarom geen belemmering voor dit plangebied.

In het plangebied zijn circa 447 woningen voorzien. Dit zijn standaard geurgevoelige objecten. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of deze geurhinder aanvaardbaar is.

Het plangebied ligt in de omgeving van een aantal grotere en kleinere geuremitterende bedrijven. Uit de geldende milieuvorschriften en bijbehorende geurrapporten blijkt dat het plangebied gesitueerd is in het gebied waar voldaan wordt aan de zogenoemde streefkwaliteit voor geurbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat ook de onderzochte bedrijven nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder veroorzaken die relevant is voor dit plangebied. Geur is daarmee geen belemmering voor dit plangebied. Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied ten aanzien van het aspect geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bodem

Op basis van de hierboven genoemde informatie blijkt dat de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor de bestaande functies (sportvelden) en de beoogde functie wonen met (en zonder) tuin. Naar aanleiding van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

3.7.2 Gezonde sociaal leefomgeving (bewegen)

De openbare ruimte wordt zo ingericht dat deze uitnodigt tot bewegen, in aanvulling op het nieuwe Sportpark Hoornseveld. Daarnaast worden in de groene zone ook ontmoetingsplekken gecreëerd.

Er wordt onderzocht in welke vorm buitensportlocaties en speelterreinen gerealiseerd gaan worden. Fietsers en voetgangers zijn de belangrijkste verkeersdeelnemers, zodat bewegen gestimuleerd wordt, zo moeten deze routes sneller en comfortabel worden dan met de auto.

Daarnaast is het van belang om ontmoeting te stimuleren door het maken van attractieve voorzijdes van de woningen, waar gelegenheid is om te verblijven. Ook door wandelroutes elkaar te laten kruisen of samen te laten komen bij ontmoetingsplekken.

3.8 ECONOMIE

3.8.1 Bedrijven, detailhandel, dienstverlening/voorzieningen

Life Sciences & Health

De gemeente Zaanstad heeft Sweco (voormalig Bureau Stedelijk Planning) gevraagd om de kansrijkheid van de sector Life Sciences & Health voor het stationsgebied van Zaanstad Kogerveld in kaart te brengen. De LSH sector is in de afgelopen periode gekrompen in de gemeente Zaanstad, terwijl de sector in andere gemeenten in de MRA sterk is gegroeid. Een omvangrijk ecosysteem ontbreekt in Zaanstad: er zijn in beperkte mate LSH bedrijven gevestigd binnen de gemeente en het ZMC is geen academisch ziekenhuis. De aanwezigheid van een LSH ecosysteem is een belangrijke randvoorwaarde om LSH bedrijven aan te kunnen trekken.

Dit ecosysteem is er binnen de gemeente Amsterdam wel en hier bestaan omvangrijke plannen voor de ontwikkeling van vastgoed voor LSH bedrijven. Deze locaties kennen een sterkere concurrentiepositie dan Zaanstad/Stationsgebied Kogerveld. Op basis hiervan zijn er beperkte kansen voor LSH bedrijven in het Stationsgebied Kogerveld.

Als laatste concludeert Sweco in haar rapport dat het stationsgebied van Kogerveld kansrijk kan zijn voor andere type werkfuncties. Op basis van de (toekomstige) kenmerken van het gebied zijn er kansen voor de volgende werkfuncties: Kantoren ondersteunend aan de gezondheidssector, dienstverlenende ambachtelijke bedrijvigheid. En los van de sector LSH zijn er wel kansen voor Zaanstad en Kogerveld om in te spelen op de groeiende markt rond gezondheid en een gezonde levensstijl. (Rapport: Kansen voor Life Sciences & Health in Stationsgebied Kogerveld, maart 2023).

3.8.2: Productieve wijk

Oostzijderpark wordt een hoogstedelijke gemengde woonwijk met een hoog niveau aan voorzieningen en een cluster van werk. Zo zijn er niet alleen voorzieningen aanwezig die onderschikt zijn aan wonen, maar wordt serieuze werkgelegenheid aangeboden, met aantrekkelijke kantoren en werkplekken voor bedrijven. Daarnaast wordt er ook thuis veel gewerkt, waar de woningen goed op aansluiten. Thuiswerken gebeurde vroeger mondjesmaat, maar door corona is het thuiswerken in een stroomversnelling gekomen en heeft het serieuze vormen aangenomen.

Het VRZW complex is met circa 10.000 m² een belangrijke voorziening voor veiligheidsdiensten en aangewande bedrijven zoals veiligheid. Veel bezoekers komen voor trainingen/oefeningen op het gebied van samenwerking en het behalen van diploma's.

Op de kavel van het parkeerhuis ligt met blok F2 in potentie een uitbreiding van dit VRZW complex of andere vorm van werken. Hiervoor zal samen met de gebruikers van het VRZW complex gezocht worden naar een ideale invulling, welke met 1500m² aantrekkelijke kantoren voor de dienstverlening kunnen herbergen. Met een werkgelegenheid van 20% kan Oostzijderpark zich meten met andere gemengde stadswijken in Nederland.

Werkgelegenheid in de wijk:

OZP Fase 1: 491 woningen
1500m² Commerciële voorzieningen / maatschappelijke voorzieningen

OZP Fase 2: 447 woningen
3420m² Commerciële voorzieningen / maatschappelijke voorzieningen

VRZW ±10.250m²
BSO ±3.087m²

TOTAAL: 14 hectare, 938 woningen = 71 woningen/hectare
TOTAAL: niet wonen = 18.257m²

Gemiddelde woninggrootte: 85m² BVO x 998 = 84.830m²

80% wonen, 20% niet wonen

3.8.3 Vestigingsklimaat

Het uitgangspunt is om bij de Gouw, een haven te maken, waar bijbehorende horeca gevestigd kan worden.

3.8.4 Toerisme

Oostzijderpark fase 2 krijgt een goede woon- en leefkwaliteit. In de essentie is het een woonwerkbuurt. Het aantrekken van toeristen is echter geen doel.

3.8.5 Parkeerhuis

Parkeerregulering speelt een essentiële rol in de overgang naar duurzame mobiliteit. Het kan mensen aanmoedigen om voor andere vervoersopties te kiezen, draagt bij aan de bereikbaarheid van een groeiende stad en schept ruimte voor wandelen, fietsen en het creëren van aantrekkelijke openbare plekken. In fase 2 komen geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte met uitzondering van mindervaliden en kiss&ride voor de BSO. Het parkeerhuis is doorgerekend op een exploitatie van 40jaar en is nagenoeg neutraal exploitabel. De stichtingskosten worden opgehaald bij de verkoop van parkeerrechten aan bewoners van fase 2 en bij eigenaren van de huurwoningen. Vanuit fase 1 zijn er nog een aantal parkeerplaatsen zonder dekking van de stichtingskosten meegenomen door de inzet van dubbelgebruik worden de kosten hiervan geminimaliseerd. Voor onderhoud en handhaving worden het abonnementsgeld ingezet. De

commerciële verhuur van parkeerrechten voor de tweede auto zijn samen met de tarieven van bezoekersparkeren strategieën om het parkeerhuis, mits gewenst, winstgevend te maken. Het risico van de exploitatie en de test met de markt kan worden weggenomen, doordat het parkeerhuis pas gerealiseerd hoeft te worden in de laatste stadia van de ontwikkeling. Zie voor de volledige exploitatie van het parkeerhuis het document 'Mobiliteitsvisie en uitgangspunten parkeerhub Oostzijderveld'.

3.9 KANSENGELIJKHEID

In 2019 is voor MAAK Kogerveldwijk een gebieds perspectief vastgesteld. De opgave is om een duurzaam, aantrekkelijk en gezonde woonomgeving te realiseren en daarbij ook rekening te houden met de omliggende delen van het plangebied. Daarbij staat ook het vergroten van de kansengelijkheid op de agenda. Onder meer door het bieden van maatschappelijke voorzieningen en gemengd te bouwen.

De ontwikkeling van de Oostzijderpark fase 2 draagt op verschillende vlakken bij aan de kansengelijkheid in de stad. Door het bouwen van verschillende woningtypes en groottes wordt differentiatie en diversiteit gestimuleerd. Ook de herinrichting van de openbare ruimte draagt hieraan bij. Door het toevoegen van groen wordt de kans dat bewoners elkaar ontmoeten groter.

OBS Kogerveld zorgt ervoor dat kinderen uit Oostzijderpark en Kogerveld bij elkaar gebracht worden en de kinderen met verschillende achtergronden gelijke kansen krijgen.

3.9.1 Differentiatie en diversiteit (ouderen en mensen met een beperking)

Gezondheid en kansengelijkheid vormen naast de thema's veiligheid, verstedelijking, economie en duurzaamheid de strategische opgaven waarvoor de kaders bepaald gaan worden.

De mogelijkheden voor een woonzorgprogramma in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en ontmoetingslocatie (bijv. Jongeren centrum) zijn onderzocht. (Programma van Wensen Zorggroep Zaanstad en Stichting Goed Wonen Zaanstreek, 220809) Zorggroep Zaanstad en Stichting Goed Wonen Zaanstreek zien een mogelijkheid van kruisbestuiving tussen diverse groepen.

3.9.2 Ontplooiingskansen jongeren

Door de aanwezigheid van de horeca liggen er kansen om werkgelegenheid voor jongeren te creëren. In fase 1 van Oostzijderpak is woongelegenheden gerealiseerd in de vorm van Kamers met kansen.

3.9.3 Een diverse samenleving

Door het toevoegen van woningen in de verschillende segmenten ontstaat er in de wijk en het grotere Kogerveld een betere mix aan woningtypologieën. Lokale Zaanstaders mengen zo met nieuwe instromers, waar het toevoegen van de school ervoor zorgt dat kinderen en mensen met een verschillende achtergrond, in bijvoorbeeld opleidingsniveau, inkomen, leefstijl of cultuur tot elkaar gebracht worden en inhoud geven aan de totstandkoming van een samenleving.

3.9.4 Woningen van verschillende prijsklassen

Meer woningen in diverse prijsklassen (sociale huur, middensegment, vrije sector) spelen beter in op de behoefte in Zaanstad en creëren eerlijkere kansen voor verschillende doelgroepen.

4 Mobiliteit

4.1 REGIONALE VERBONDENHEID

Met de groei naar 200.000 inwoners en de bouw van 20.000 nieuwe woningen staat de gemeente Zaanstad voor de opgave om de extra mobiliteit die dit met zich mee brengt op te vangen. Hiervoor is in het Zaans Mobiliteitsplan 2040 een zonering gemaakt om gebiedstypen te definiëren met een specifiek eigen mobiliteitsprofiel. Oostzijderpark fase 2 valt hierin onder de zone centrumgebieden (A).

In deze zone A staan de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde centraal. Ook wordt benadrukt dat de voetgangers en fietsers centraal staan. In de zone A is parkeren binnen het gebied mogelijk, maar wordt parkeren aan de rand aantrekkelijker gemaakt. Het plangebied is goed bereikbaar met OV. Deelmobiliteit wordt in zone A volop aangeboden en is op korte afstand beschikbaar. Parkeren zal worden gereguleerd. Schone en slimme stadslogistiek, met hubs in de omgeving, is nodig om de leefbaarheid te vergroten.

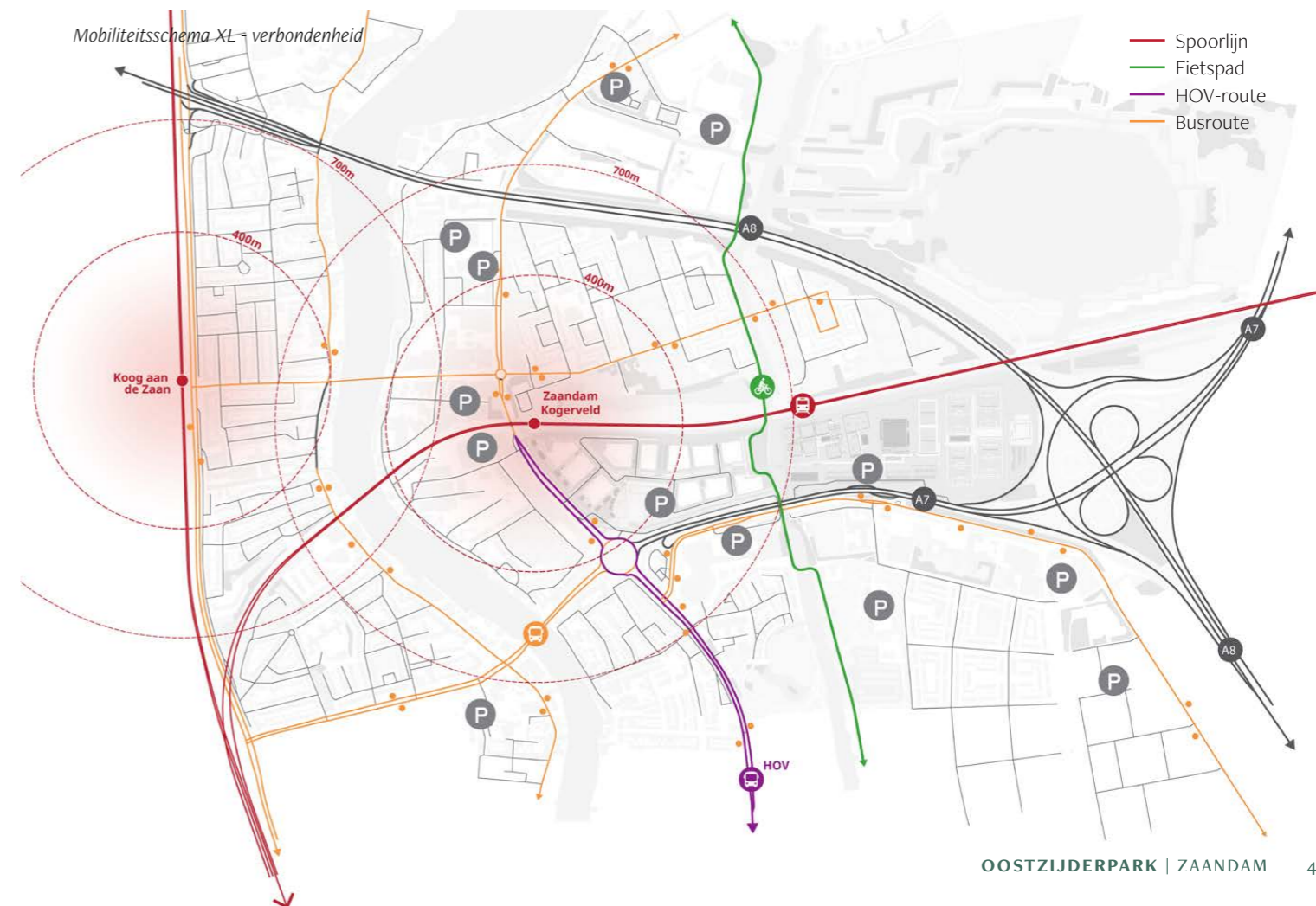
De ligging van Oostzijderpark fase 2 langs de snelweg A7, met uitvalswegen richting het centrum van Zaandam, het spoor aan de noordzijde met station Kogerveld en een regionale fietsverbinding biedt veel mogelijkheden voor een optimale bereikbaarheid.

Het Oostzijderpark fase 2 is volgens het STOMP (Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a service, Privé -auto) principe ontworpen. Dat houdt in dat de hoogste prioriteit gegeven wordt aan de voetganger en fietser. De belangrijke voorzieningen zijn per voet bereikbaar via interessante groene routes en over veilige voetpaden. Veel bewoners zullen voornamelijk bewegen van en naar het centrum van Zaandam. Deze verkeersbeweging worden optimaal gestimuleerd met goede en veilige voetgangers- en fietsvoorzieningen, welke de wijk doorwaadbaar maken en in verbinding brengen met het station Kogerveld en de HOV halte.

Aan de oostzijde loopt langs de Gouw een fietspad wat onderdeel is van een netwerk van metropolitane fietsroutes. Hier zal het ontwerp op aansluiten waardoor het voor bewoners aantrekkelijk wordt om de fiets te pakken in plaats van de auto.

Het Station Kogerveld is op 700m afstand van de gehele locatie van Oostzijderpark fase 2. Dit houdt in dat het station zich op maximaal 10 minuten lopen bevindt.

De aansluiting via de Heijermansstraat naar het Prins Bernardplein naar de A7/A8 zorgt voor een goede en directe verbinding met de omgeving. De huidige druk op de rotonde is groot.



4.2 EEN PASSEND MOBILITEITSPAN

Door de komst van veel nieuwbouwwoningen in de stad ontstaat er druk op de openbare ruimte voor het parkeren. Het invoeren van een ander parkeerregime is hiervoor noodzakelijk. Om deze druk van het parkeren weg te nemen is een slim mobiliteitsplan opgesteld. Hierin wordt geconcentreerd geparkeerd in parkeerhuizen.

Rondom het Oostzijderpark fase 2 zijn verschillende van deze geconcentreerde parkeervoorzieningen opgenomen of gepland:

- Het Zaan Medisch Centrum en Gouwpark hebben een collectieve parkeervoorziening.
- Hofwijk noord krijgt een collectieve parkeervoorziening voor de 750 beoogde nieuwbouwwoningen.
- Boerenjokerbuurt krijgt een parkeerhub met circa 250 parkeerplaatsen.

Op Sportpark Hoornseveld komt het nieuwe zwembad De Slag. Het bestaande zwembad is aangepast om plaats te bieden aan het vrouwen waterpoloteam, welke op Europees niveau spelen. Voor het Sportpark is daarom een nieuw parkeerterrein nodig. Deze hebben momenteel nog een collectieve parkeervoorziening op maaiveld.

Door de komst van de langzaamverkeersbrug tussen Oostzijderpark fase 2 en Sportpark Hoornseveld moet het parkeerregime van het Sportpark Hoornseveld nader worden onderzocht omdat foutparkeerders in het Hoornseveld in de toekomst een potentieel probleem zouden kunnen vormen.

4.3 MOBILITEITSCONCEPT

Het station Kogerveld is aangemerkt in het Zaan Mobiliteitsplan 2040 als een belangrijke centrumhub van mobiliteit met een HOV busverbinding. De wijk is daarom zo opgezet dat het aantrekkelijk is om naar het treinstation of de bushalte te wandelen en fietsen, waarmee duurzame mobiliteit gestimuleerd wordt. Via het centraal gelegen fietspad in het park is het ook eenvoudig om via het metropolitane fietspad naar het centrum van Zaanstad te fietsen. Langs de noordzijde van het gebied komt de kindvriendelijke fietsroute naar het IKC, welke centraal in het projectgebied ligt.

Het gebouw van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland ligt centraal in het plangebied. De uitrukhal ligt direct aan het Prins Bernardplein. De route terug, zonder haast, gaat door de wijk via de aansluiting van de Heijermansstraat. Naast de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland wordt een parkeerbuis voorzien waar bewoners hun auto parkeren.

Langzaamverkeersbrug

Er komt een koppeling met Sportpark Hoornseveld door middel van een langzaamverkeersbrug over de Gouw.

Behoud recreatieve fiets- en wandelroute

Er wordt ingezet op behoud van de recreatieve fiets- en wandelroute langs de Gouw. Deze wordt ook onderdeel van het fietssnelweg netwerk tussen Zaandam en Amsterdam.

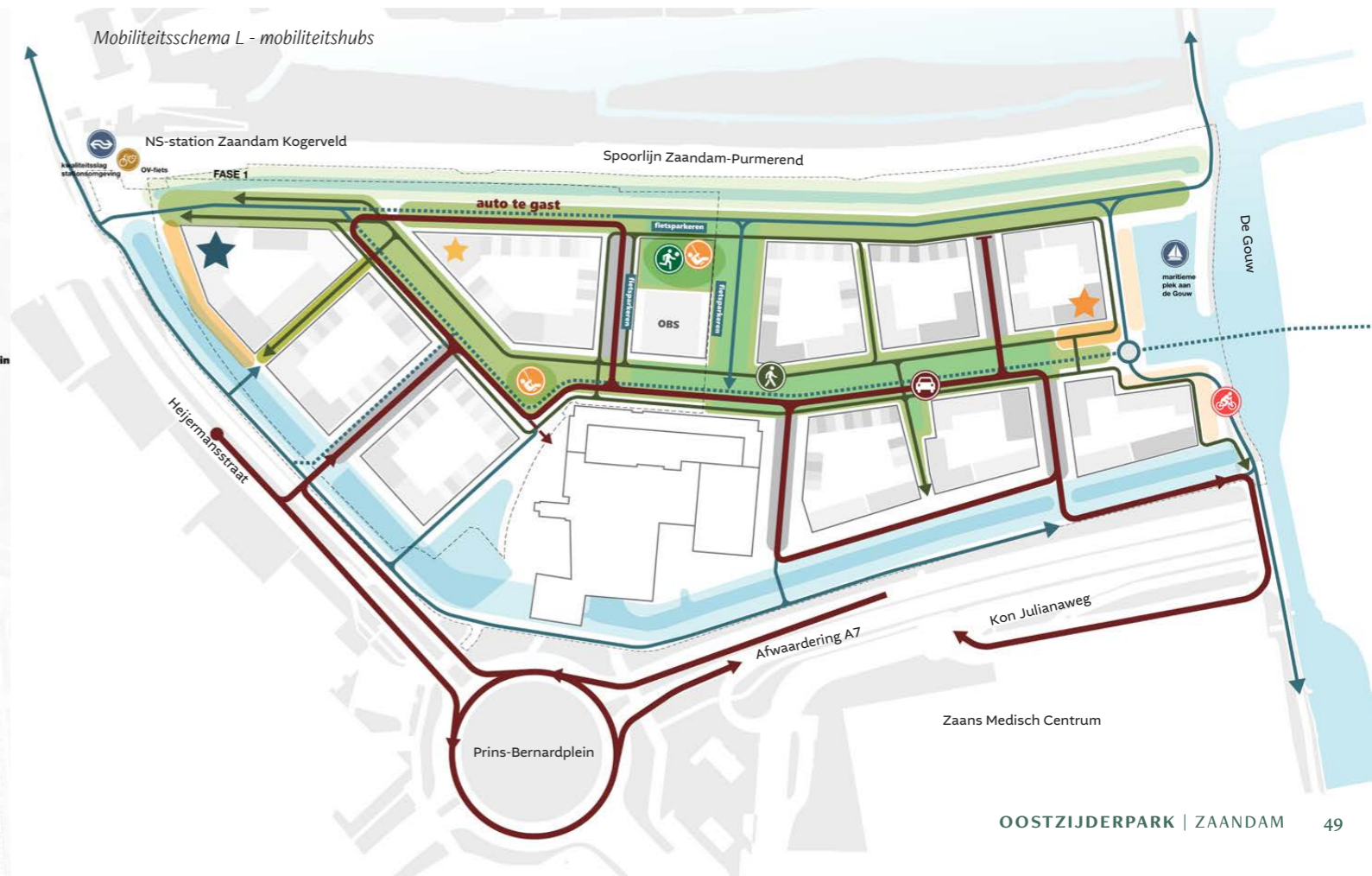
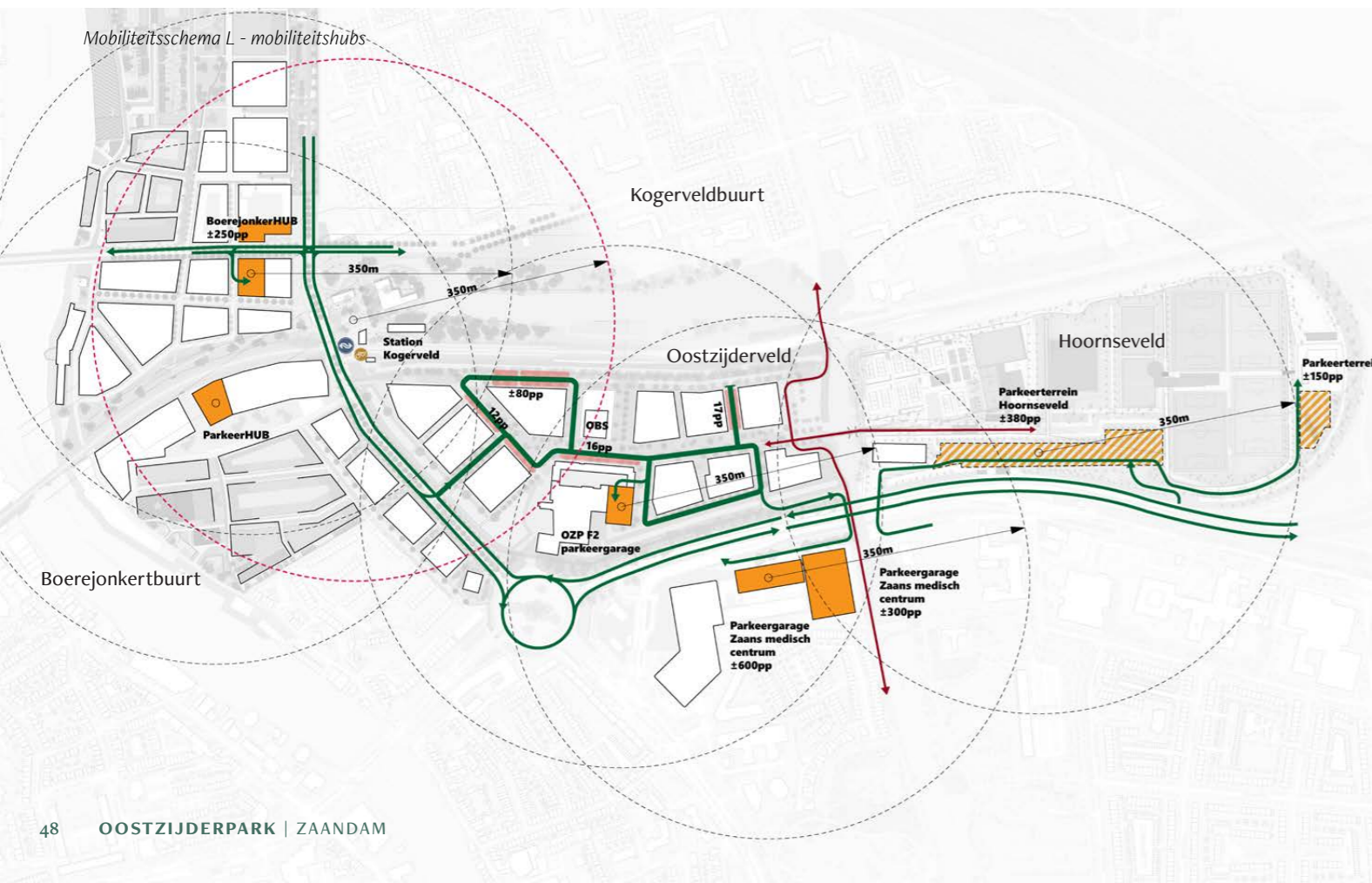
Optimaliseren bestaande fiets- en wandelroutes

In het vervolg moet er onderzoek plaatsvinden naar de optimalisatie van bestaande fiets- en wandelroutes. Waaronder de verbinding tussen het Station Kogerveld en het Zaan Medisch Centrum.

Betaald parkeren

In het Zaan Mobiliteitsplan 2040 wordt parkeerregulering gezien als onderdeel van de mobiliteitstransitie. Het kan een stimulans zijn om naar andere vervoerwijzen over te stappen, dit houdt de groeiende stad zo bereikbaar en het creëert ruimte voor lopen, fietsen en aantrekkelijke openbare ruimte. In de zone A waarin Oostzijderpark ligt is het daarom mogelijk om betaald parkeren in te voeren, als dit vanuit bereikbaarheid en leefbaarheid nodig is.

In de zone A sluit de parkeernorm aan bij het toekomstig verwachte autobezit en mobiliteitsgedrag. Om te voorkomen dat door het hanteren van een lagere parkeernorm in de zone A toekomstige bewoners en andere gebruikers uitwijken naar de omgeving, kan deze omgeving worden beschermd tegen een hoge parkeerdruk door het instellen van parkeerregulering. Met het instellen van betaald parkeren in de directe omgeving (waarbij bewoners van de nieuwbouwwontwikkeling geen parkeervergunning voor de directe omgeving kunnen krijgen) wordt het bedoelde autobezit en mobiliteitsgedrag binnen de ruimtelijke ontwikkeling gewaarborgd.



4.4 AUTO- EN FIETSVERKEER

Oostzijderpark fase 2 is aangesloten op de Heijermansstraat voor in- en uitgaand verkeer. Onder de A7 is nog een tweede uitgang die door de maximale doorrijhoogte van 2,8 m alleen geschikt is voor personenvervoer.

Naast de woningbouw speelt de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland een belangrijke rol in de mobiliteitsopgave. De veiligheidsdiensten moeten onbelemmerd hun activiteiten kunnen uitvoeren.

Daarnaast kennen de gebruikers van het IKC veel kwetsbare deelnemers. De kinderen in jonge leeftijd komen veelal met de fiets vanuit Kogerveldwijk en Oostzijderpark naar de basisschool fietsen. Hiervoor krijgen zij een veilige fietsroute naar de school.

De onderdoorgangen onder het spoor zijn een dissonant in de anders prettige fietsroutes. Hier zullen maatregelen genomen moeten worden voor het gevoel van sociale veiligheid en in de maximaal beschikbare dimensionering.

Rondom het IKC zijn in verband met halen en brengen met de auto geen doodlopende wegen. Hiervoor zijn twee rondgangen opgenomen in de structuur van de straten.

Het IKC krijgt aan één zijde de kiss-and-ride voorziening. Aan de andere kant komt het fietsparkeren. Deze twee parkeerstromen zijn hierdoor veilig van elkaar gescheiden. Parkeren voor personeel zal worden opgelost aan de noordzijde van de kavel op eigen terrein.

Omdat de hoofdautostraat, de Parklaan, midden in het projectgebied ligt, zijn er aan de noord- en zuidzijde veilige hoofdfietsroutes gepland die verbinding maken met de belangrijke fietspaden van Zaandam en lange afstandroutes.

Voor de fietsverbinding naar het zwembad de Slag en Sportpark Hoornseveld komt er een nieuwe langzaamverkeersbrug geschikt voor incidenteel calamiteitenverkeer.

De bushaltes Hof van Zaenden en Station Kogerveld zijn zowel te voet als met de fiets goed en veilig bereikbaar vanuit de hele wijk.

4.5 PARKEREN

Voor een groene, comfortabele leefomgeving met hoge dichtheid bebouwing is het belangrijk dat de openbare ruimte niet vol staat met parkeren. Ook klimaatadaptatie, recreatie en ecologie heeft zijn ruimtebeslag in de openbare ruimte. In het toegepaste STOMP principe is het daarnaast belangrijk dat het autobezit niet overmatig gestimuleerd wordt.

Parkeerhuis

Centraal in Oostzijderpark fase 2 komt een parkeerhuis. Hier wordt geparkeerd door de bewoners op maximaal 300 meter afstand van hun woning. Hiermee zal het parkeerhuis vanuit de omgeving makkelijk bereikbaar zijn. Het parkeerhuis moet een transparant en licht gebouw worden waar men veilig en prettig kan parkeren. Het streven is een zichtbaar duurzaam gebouw, met ruimte voor een aantrekkelijke collectieve fietsenberging aan de straatzijde, een pakket afhaalpunt en plekken om elektrische (deel)(bak) fietsen op te laden. Ook zullen alle parkeerplaatsen EV-ready zijn.

Afhankelijk van de wooncategorie en de gestelde parkeernormering van de gemeente worden er parkeerplaatsen voorzien in het parkeerhuis dat medegebruik kent vanuit de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland en de overige huurders van het gebouw.

Sociale huur

Voor woningen in deze categorie wordt een parkeerplaats in het parkeerhuis gereserveerd volgens de norm, waarbij de stichtingskosten voor de corporatie/koper zijn. De bewoners betalen voor een parkeervergunning, wat gelijkwaardig is aan parkeren op straat.

Middensegment - huur

Volgens de norm worden de stichtingskosten betaald door de beleggers. De bewoners huren een parkeerplaats bij de belegger.

Middensegment - koop

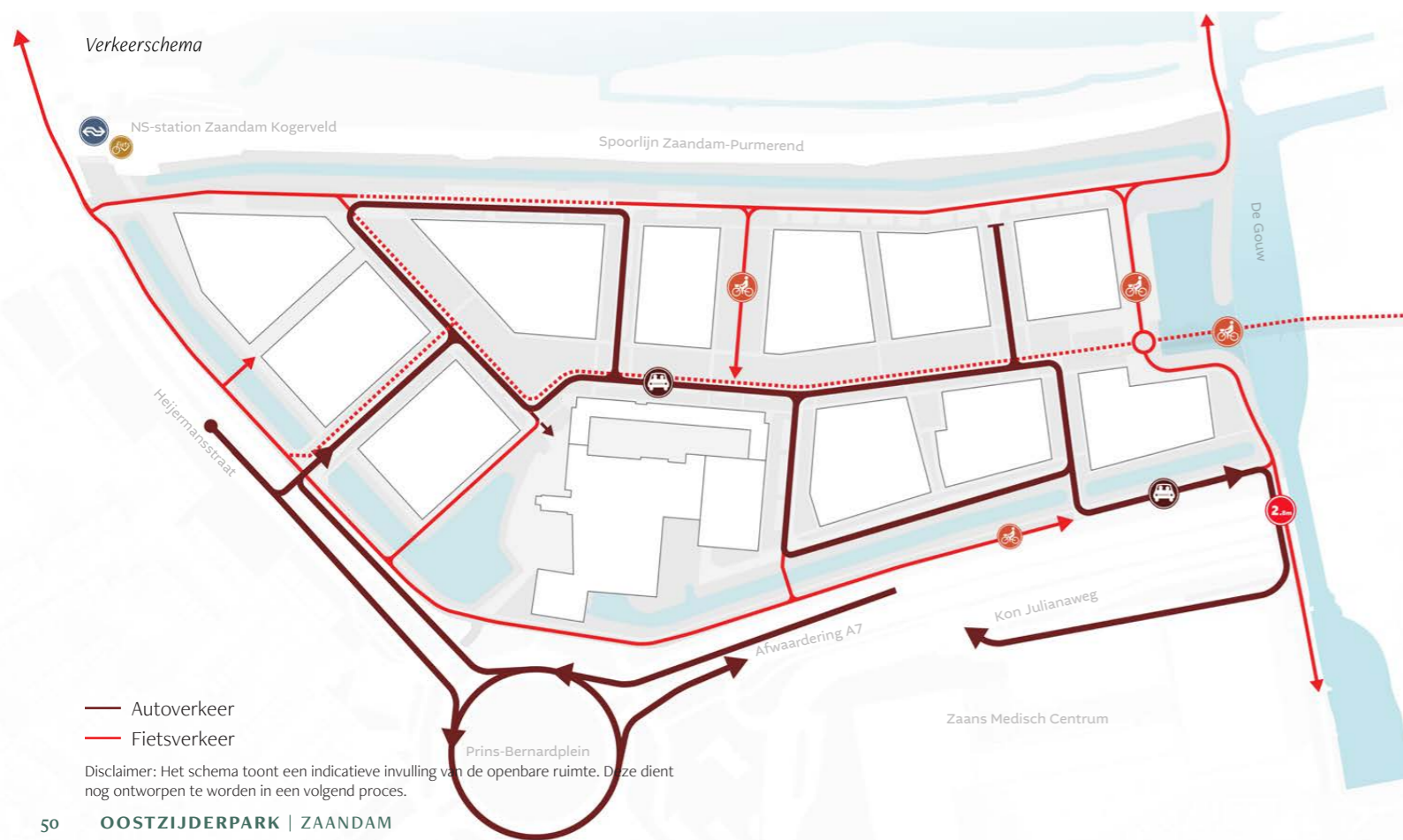
Volgens de norm worden er parkeerplaatsen gereserveerd in het parkeerhuis. Bewoners kunnen middels een parkeervergunning deze parkeerplaats huren.

Vrije sector

Bewoners kopen 1 parkeerplaats in het bouwblok. De overige parkeerplaatsen worden gekocht of gehuurd in het parkeerhuis.

Zorgwoningen

In het bouwblok waarvan de zorgwoningen onderdeel zijn worden voor het zorgpersoneel parkeerplaatsen gereserveerd, alsmede voor het halen en brengen van cliënten.



Parkeexploitatie

Uitgaande van de basis uitgangspunten, zonder realisatie van extra parkeerplaatsen voor het dure segment, is het cumulatieve resultaat € -222,602. Aanpassingen die een sterke invloed hebben op een positief cumulatief resultaat van de parkeexploitatie zijn:

- Verhogen van de abonnementskosten voor bewoners.
- Verhogen van het parkeertarief voor overig bezoek.
- Toevoegen van extra parkeerplaatsen voor het dure segment (tweede of derde auto).

Voor een break-even resultaat zijn ten minste 8 extra parkeerplaatsen benodigd. In het adviesrapport wordt geadviseerd om hier marge in te bouwen en in te zetten op ten minste 20 extra parkeerplaatsen. Dit betekent een hub van 192+20=212 parkeerplaatsen. Het cumulatieve resultaat komt hiermee uit op € 362,248. Zie voor een uitgebreide toelichting het document 'Mobiliteitsvisie en Uitgangspunten Parkeerhub Oostzijderveld'.

Parkeertelling

In totaal zijn er 212 parkeerplaatsen nodig. Dit is inclusief bezoekersparkeerplaatsen en exclusief de 12 parkeerplaatsen voor deelauto's. De deelauto's worden in de openbare ruimte geplaatst om zichtbaar en beschikbaar te zijn voor de omgeving.

In Nederland wordt de bezoekersnorm die de CROW-richtlijn hanteert voor woningen van 0,3 als te hoog beschouwd. Onderzoek laat zien dat het aantal autobezoeken in werkelijkheid lager is. Het toekomstige beleid (concept beleidsnota 2023) gaat uit van 0,15. In de berekeningen is uitgegaan van de toekomstige parkeernormen uit de

concept nota auto en fiets parkeren (Gemeente Zaandam, 2023) en een bezoekersnorm van 0,15. Het parkeren voor Oostzijderveld fase 2 is daarom volgens het concept Parkeernota 2023 vormgegeven. Zie voor een uitgebreide toelichting het document 'Mobiliteitsvisie en Uitgangspunten Parkeerhub Oostzijderveld'.

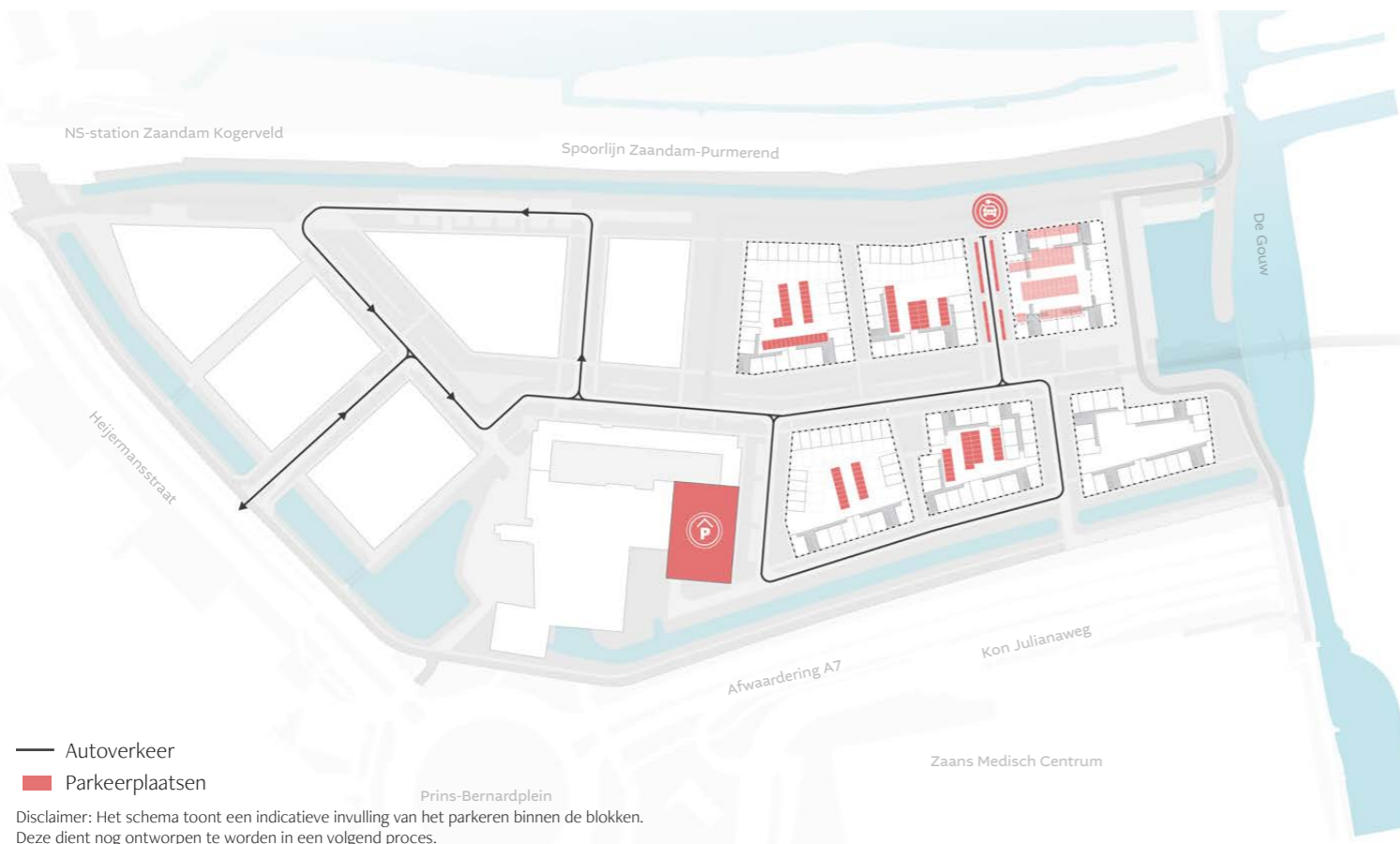
Typologie	Aantal woningen	PP in/onder blok	In p-huis	TOTAAL	Norm (excl bezoek)	Norm bezoekers	Aandeel bewoners	Aandeel bezoek
VS EG (koop, rij)	42	40	0	40	0,8	0,15	34	6
VS MG (koop, rij)	134	127	0	127	0,8	0,15	107	20
Betaalbaar (koop, app, midden)	91		77	77	0,7	0,15	64	13
BKZ (koop, app, goedkoop)	50		33	33	0,5	0,15	25	8
Sociaal	130		85	85	0,5	0,15	65	20
Zorgstudio's (kleine egw)	32	8		8	0,1	0,15	3	5
Horeca		28		28				
Totaal woningen en parkeerplaatsen	479	203	195	398			298	71

Extra pp fase 1	57
VRZW	44
Dubbelgebruik VRZW	- 44
Deelmobiliteit (20% van bewonersparkeren)	- 60
Deelauto's (1 op 5) (in openbare ruimte)	12
Totaal in parkeerhub	192

479
woningen

203
pp in/onder
blok

192
pp in hub



Disclaimer: Het schema toont een indicatieve invulling van het parkeren binnen de blokken. Deze dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

Parkeerberekening OZP fase 2 - Uit Mobiliteitsvisie en Uitgangspunten Parkeerhub Oostzijderveld

5

Duurzaamheid: klaar voor de toekomst

5.1 DUURZAME ENERGIE

De woningen gaan voldoen aan de landelijke BENG-eisen. Hierbij geldt dat voor zowel de verwarming als de verkoeling een hoge norm geldt. Om in de zomer de gebouwen voldoende koel te houden zonder hier airco's voor te hoeven gebruiken. De nieuwbouw wordt uiteraard gasloos. Geadviseerd wordt zonnepanelen te integreren in het ontwerp. Dat kan op daken, maar ook in gevels. Grondgebonden woningen worden geadviseerd om NOM te realiseren.

Warmtenet

Oostzijderpark fase 2 sluit aan op het warmtenet Zaandam Oost.

Netcongestie problematiek

Met de toenemende installatie van duurzame opwek en de elektrificatie van allerlei processen, neemt de druk op het elektriciteitsnet toe. De term netcongestie komt dan ook steeds vaker voorbij. Met netcongestie wordt drukte op het stroomnet bedoeld waardoor er geen transportcapaciteit voor duurzame opwekinstallaties beschikbaar is, vaak aangeduid als transportschaarste.

Wanneer salderen stapsgewijs afgeschaft wordt levert het maximaliseren van zonne-energie opwekking geen voordelen meer op. Dan is maximalisatie van het duurzaam zelf gebruiken van zonne-energie opwekking de belangrijkste maatstaf. Hiervoor is het Energie Management Systeem (EMS) een goede oplossing. De actuele ontwikkelingen in de technologie en energiemarkt maken dat nieuwbouwwoningen gemakkelijk kunnen worden voorzien van een EMS. En dat is nodig, want volgens de huidige methode wordt in een reguliere woning minder dan 30% van de zonne-energie opwekking zelf gebruikt. 70% gaat naar het energienetwerk wat dit nauwelijks meer aankan. De 30% moet dus verhoogd worden om meer gebruik te maken van de zelf opgewekte stroom.

Iedere nieuwbouwwoning wordt duurzaam ontworpen o.a. gasloos met warmtepompen en zonnepanelen (PV). Iedere koper of huurder richt zijn / haar woning in met apparaten die stroom nodig hebben. Daarnaast wil je een flexibel energiecontract om tegen de laagste kosten per uur stroom te kunnen kopen, als dat niet beschikbaar is via eigen opwekking. De zon schijnt immers niet altijd. Er is daarom een nieuw toekomstbestendig energiesysteem nodig dat reageert op aanbod van duurzame energie. Een systeem dat energie kan opslaan voor later gebruik in het etmaal als er geen duurzaam aanbod is.

Een belangrijk duurzaamheidsaspect is dat er maximaal gebruik kan worden gemaakt van eigen zon opwek. De 30% eigen gebruik moet dus verhoogd worden van de duurzaam opgewekte stroom, aangezien de salderingsregeling per 2025 wordt afgebouwd. Met het EMS kan gebruik van eigen zon opwek worden verhoogd naar 70% of meer. Daarnaast speelt de opwekking en opslag/distributie van thermische energie een mogelijke rol om te voldoen in de energievoorziening indien er niet genoeg eigen energie opwek beschikbaar is.

Het EMS geeft inzicht en slimme aansturing voor o.a.:

- Warmwater maken op verwachte zon opwek van de woning;
- Woning verwarmen of koelen geoptimaliseerd op eigen opwek;
- Auto laden met de snelheid van de opwek op slimme momenten.

Ambities comfort niveau binnenklimaat

De woningen moeten een goed comfort niveau krijgen. Het binnenklimaat van de woningen is zeer belangrijk, als het gaat om warmte- en energieverlies, daarom moeten de woningen hoogwaardig geïsoleerd worden. Daarnaast moeten de woningen geschikt zijn voor toepassing van lage temperatuur verwarming.

5.2 CIRCULAIRE ECONOMIE (AFVALINZAMELING, SLOOP EN BOUW)

De gemeente Zaanstad stimuleert circulair bouwen zoals vastgesteld in de Woonagenda. Het draait daarbij om het verantwoord omgaan met grondstoffen en voorkomen van afval. Voor gebouwen geldt dat het materiaalgebruik over de hele levensduur van het bouwwerk wordt geoptimaliseerd, dat wil zeggen:

- waardebehoud materialen;
- minder kosten;
- meer hergebruik;
- minder negatieve milieu-impact.

Dit houdt in dat de materiaalvraag zo veel mogelijk wordt gereduceerd en dat er waar mogelijk gebouwd wordt met hergebruikte materialen.

Tijdens de uitvoering dienen zoveel mogelijk hernieuwbare grondstoffen gebruikt te worden met een minder negatieve milieu-impact en wordt er in het ontwerp rekening gehouden met toekomstige functiewijziging (modulair bouwen). De bouwmaterialen voor woningen worden via Madaster bijgehouden, elk gebouw krijgt een materialenpaspoort. Materiaalgebruik is over de hele levensduur van het bouwwerk geoptimaliseerd (waardebehoud, minder kosten, meer hergebruik en minder milieu-impact).

CO₂-uitstoot verminderen

Zaanstad ontwikkelt zich tot een schone, circulaire stad. De bouwsector gebruikt wereldwijd circa 40% van de grondstoffen en produceert veel CO₂-uitstoot. Binnen de mogelijkheden moet de initiatiefnemer hierin een positieve rol aannemen. Het gaat dan om het terugdringen van uitstoot, tegengaan van uitputting van grondstoffen met als doel zo een betere leefomgeving te creëren. De ontwikkelaars worden gestimuleerd te streven naar 30% reductie van CO₂-uitstoot.

Afvalinzameling

Het streven is om afvalinzameling op eenzelfde wijze te laten plaatsvinden als in fase 1. Hier is gebruik gemaakt van ondergrondse perscontainers.

Houtbouw

Zaanstad stimuleert specifiek het gebruik van hout. Dit sluit aan bij de Zaanse traditie en is een biobased materiaal. Kenmerkend voor dit soort materialen is dat ze CO₂ opslaan, daar waar beton en staal juist een hoge uitstoot heeft. Waar hout niet mogelijk of niet wenselijk is (zoals funderingen), wordt het gebruik van circulair beton (hergewonnen beton) gestimuleerd.

In MRA verband heeft de gemeente middels het ondertekenen van de intentieovereenkomst van de MRA Green Deal Houtbouw de ambitie uitgesproken om minimaal 20% van de woningbouwproductie in Zaanstad vanaf 2025 met hout te bouwen. Een schaa sprong in houtbouw kan zorgen voor een toename van schone circulaire woningproductie die een economische impuls en meer lokale werkgelegenheid oplevert.

Gasloos

Nieuwe woningen hebben geen gasaansluiting meer. Er zal worden aangesloten op het bestaande warmtenet.

Uitvoeringsagenda Wonen

Op basis van de Crisis- en Herstelwet wordt een EPC van < 0,2 geëist. Dat is een scherpere eis dan in het Bouwbesluit is vastgelegd. Bij invoering van de wettelijke BENG-eisen wordt opnieuw beoordeeld welke norm Zaanstad gaat hanteren.

Klimaatadaptief bouwen

Klimaatadaptief bouwen zorgt ervoor dat woningen goed bestand zijn tegen veranderende weersinvloeden door klimaatverandering of is gericht op het waterbestendig maken van de begane grond. Om hittestress te voorkomen hebben woningen een bouwkundige zonwering en heeft de woonomgeving voldoende groen. Daken en gevels kunnen benut worden voor groen, water, opwekking van energie of een combinatie hiervan. Klimaatadaptief bouwen maakt onderdeel uit van de MAAK-gebiedsperspectieven. Aan bouwers en architecten worden adviezen meegegeven over natuurvriendelijk bouwen. Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen als plaatsing van vleermuiskasten of speciale dakpannen voor vogels kan de natuur in de stad versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Natuurinclusief bouwen heeft een extra grote waarde wanneer dit geïmplementeerd wordt met klimaatadaptieve maatregelen, zoals groene daken en gevels.

5.3 AMBITIE KLIMAATADAPTATIE

Het 'Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026' is op 4 mei 2021 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Bij nieuwbouw streeft de gemeente naar het inbedden van klimaatadaptieve maatregelen in het ontwerp en het toevoegen van groen in de wijk en in ontwikkelgebieden waar geen stadspark aanwezig is om te anticiperen op water(tekort en -overlast), hitte en waterveiligheid. Het ontwerp voor Oostzijderpark fase 2 moet zich naadloos in dit beleid voegen.

Het kader voor de klimaatbestendige, waterrobuuste en natuurinclusieve inrichting van het plan wordt geboden door het 'Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige nieuwbouw 3.0'. Deze is in het gemeentelijke 'Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026' vastgesteld als uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen in Zaanstad. De toepassing ervan is bekrachtigd middels de door het Zaanse College ondertekende 'Intentieovereenkomst klimaatadaptieve nieuwbouw MRA en Noord-Holland'. De MRA Basisveiligheidsniveaus zijn het uitgangspunt voor ruimtereservering, verkaveling en het ontwerp van het plan.

Het beschrijft een totaalpakket aan uitgangspunten waar nieuwbouw minimaal aan moet voldoen om potentiële schade door het veranderende klimaat te verminderen en leefbaarheid te vergroten. Alle punten uit het basisveiligheidsniveau moeten terugkomen in de ontwikkeling van Oostzijderpark fase 2 om klimaatbestendig te zijn.

Er wordt gewerkt aan een klimaatbestendige, waterrobuuste en natuurinclusieve inrichting van het plan. Het gebied krijgt een watersysteem dat aansluit op de polder en voldoende robuust is om wateroverlast als gevolg van extreme regenbuien snel te verplaatsen.

Voor de ontwikkeling van Oostzijderpark fase 2 zijn uitgangspunten opgenomen welke aansluiten op de hoofdonderwerpen uit het 'Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige nieuwbouw 3.0'.

Klimaatstresstest

Binnen het haalbaarheidsonderzoek zal een klimaatstresstest uitgevoerd worden. Hier zal het plangebied getest worden op onder andere potentiële wateroverlast, hittestress, droogte en waterveiligheid. Aan de hand van de uitkomsten van de klimaatstresstest zullen indien nodig stappen ondernomen worden om het ontwerp te verbeteren en klimaatbestendig te maken.



5.3.1 Ambitie wateroverlast en overstromingen

Kansen, om in onze leefomgeving meer rekening te houden met het veranderende klimaat, zitten in het verwerken van meer groen en water. Groen speelt een belangrijke rol bij klimaatadaptatie en waterberging en het voorkomen van hittestress. Een aantrekkelijke groenstructuur vormt onderdeel van de verdere uitwerking van het plan.

In geval van dijkdoorbraak en overstroming staat het gebied minder dan 0,5 meter onder water, waardoor bewoners veilig kunnen vluchten naar de eerste verdieping. Die kans is 1:30.000 per jaar. Daarmee is het een veilige woningbouwlocatie.

Uitgangspunten

- Op privaat terrein wordt een groot deel van de neerslag (50mm, met range tussen 40-70 millimeter) van een hevige bui (1/100 jaar, 70 millimeter in een uur) verwerkt (geïnfiltreerd, vastgehouden en/of geborgen) in voorzieningen op privaat terrein of in daarvoor bestemde (extra) voorzieningen in het plangebied. De voorzieningen voeren de eerste 24 uur vertraagd (niet extra) af en zijn in maximaal 60 uur weer beschikbaar (range 48-60 uur).
- Het plangebied wordt voorbereid op klimaatverandering, met passende waterberging en oppervlaktewater.
- Parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden met open verharding uitgevoerd.
- Water vanuit uitgeefbaar gebied wordt geborgen op eigen terrein.
- In het profiel wordt rekening gehouden met regenwaterafvoer en het beperken van niet doorlaatbare verhard oppervlak.
- Er wordt in het ontwerp rekening gehouden met de vereiste drooglegging.
- Er worden maatregelen getroffen op het voorkomen van schade, het beperken van schade en het voorkomen van slachtoffers in geval van een overstroming. Ook wordt de trafo 30 centimeter boven het maaiveld geplaatst.
- Bij de toepassing van gedeelde daktuinen zullen deze droogtebestendig ingericht moeten worden.



5.3.2 Ambitie natuurinclusiviteit en biodiversiteit - hoogwaardige habitats

Ecologische quickscan

Voor Oostzijderpark fase 2 is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksgebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland, de Groene contour, Weidevogelkerngebied en Ganzenrustgebied. De bescherming van het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking.

Beschermde diersoorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, nestelen vogels en bezetten vleermuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Beschermde ongewervelden bezetten echter geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats.

Verbeteren biodiversiteit en natuurwaarden

In het plan zullen bouwwerken en de omliggende openbare ruimte bijdragen aan de lokale biodiversiteit en algemene natuurwaarden. Door natuurinclusief te bouwen gericht op

het behoud, verbeteren en uitbreiden van biodiversiteit in de gebouwde omgeving en door het creëren van geschikte habitats voor deze soorten verbeteren we het totale ecosysteem. De vijf V's van natuurinclusiviteit, Verbinding, Variatie, Voedsel, Veiligheid en Voortplanting, zijn de leidraad voor natuurinclusieve maatregelen. Natuurinclusief beleid is in de maak en zal toegepast worden op de toetsing.

Natuurinclusieve nieuwbouw

Nieuwbouw moet voldoen aan de dan vigerende eisen van natuurinclusiviteit en zal getoetst worden aan het puntensysteem natuurinclusief bouwen.

Uitgangspunten

- Nestgelegenheid, faunabuizen, paddengoten, fauna-geleidingsschermen, vleermuis "hop-overs". Per woning minimaal 1 maatregel.
- Bloemrijke openbare ruimte en oevers.
- Nieuwbouw getoetst aan puntensysteem natuurinclusief bouwen van de gemeente Zaanstad.

Schema hoogwaardige habitats



Disclaimer: Het schema toont een indicatieve invulling van de openbare ruimte. Deze dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

5.3.3 Ambitie groennorm - groenblauwe structuren

Een veerkrachtige groen- en waterstructuur aan de randen en centraal door Oostzijderpark fase 2 zorgen voor een optimale biodiversiteit en gezonde omgeving voor mensen, dieren, bomen en planten.

Uitgangspunten

- Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren in de bredere omgeving ingericht (met minimaal 30% groen op buurtniveau, boomkroonoppervlak telt mee).
- Parkeerplaatsen worden met open verharding uitgevoerd.
- Behoud en uitbreiding bestaande groenblauwe structuur.
- Minimaal 0,4 boom per woning.

Plangebied : 60.714 m²

Water: 8.252 m²

Groen: 21.493 m²

Open verharding (50%): 83 m²

Totaal: 21.576 m² = ca. 36%

Schema groenblauwe structuren



- Bomen
- Groen
- Water

Disclaimer: Het schema toont een indicatieve invulling van de openbare ruimte. Deze dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

5.3.4 Ambitie gezonde leefomgeving - Temperatuurstijging tegengaan

Hitte

Extreme, langdurige hitte vermindert het functioneren van mensen en kan schadelijk zijn voor de gezondheid. De indicator hitte bij het thema klimaatadaptatie stelt ambities voor de hoeveelheid schaduw, het aantal koele plekken en de binnentemperatuur.

Groen

Een groene omgeving in of nabij een wijk draagt bij aan het welzijn van mensen. Mensen voelen zich gezonder, hebben aantoonbaar minder stress en komen minder vaak bij de huisarts. Niet alleen vanwege frisse lucht, maar ook door de positieve werking van natuur.

Uitgangspunten

- 20% boomkroonbedekking in de openbare ruimte en 30% boomkroonbedekking op koele verblijfsplaatsen en langzaamverkeerroutes.
- Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk. Deze worden nog ontworpen.
- 50% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht, bijvoorbeeld door middel van groene daken en groene gevels
- Temperatuurstijging minimaliseren door aandeel verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- Oppervlaktewater toepassen voor verkoeling leefomgeving.
- Hittebestendige architectuur om temperatuurstijging in woningen te minimaliseren door de toepassing van bouwkundige zonweringen.



5.4 AMBITIE KLIMAATNEUTRAAL BOUWEN

De gemeente heeft de ambitie uiterlijk in 2040 klimaatneutraal en in 2050 circulair te zijn. Gebieden die nu worden ontwikkeld en gebouwen die nu worden gebouwd zullen voor het merendeel een levensduur hebben na 2040 en 2050. Alles wat nu wordt ontwikkeld conform landelijke regelgeving (Bouwbesluit) voldoet daarmee niet aan de ambitie van de gemeente. Daarvoor zou minstens energieneutraal moeten worden gebouwd en basis circulaire principes moeten worden meegenomen.

Op eigen grond en gemeentelijk vastgoed

Op eigen grond te gaan bouwen conform doelstellingen strategische opgave duurzaamheid:

- Klimaatneutraal uiterlijk in 2040. Daarvoor wordt ENG en Paris Proof (PPI) gehanteerd.
- In lijn met het rijksbeleid sturen op 50% minder gebruik van abiotische grondstoffen in 2030 en 100% circulair in 2050. Hierbij wordt aangesloten bij de nieuwe subdoelen die het rijk hiervoor in 2023-2024 ontwikkeld.
- Realiseren van houtbouw conform definitie MRA + maximaal gebruik biobased isolatie en afwerkingstoepassingen.

- Hiervoor de taal en de prestatie-indicatoren te gebruiken van het manifest circulair bouwen: Nieuwe Normaal HNN 0.2.
- Materialenpaspoort bij projecten.



5.5 AMBITIE DUURZAME MOBILITEIT - PARKEERNORM EN LAADPALEN

Het verminderen van reiskilometers, overstappen naar elektrisch personenvervoer, minder auto's en het stimuleren van duurzame vormen van vervoer dragen bij aan het leefbaarder maken van de leefomgeving. In Oosterzijderpark fase 2 worden verschillende maatregelen genomen om duurzame mobiliteit te stimuleren.

Laadpalen

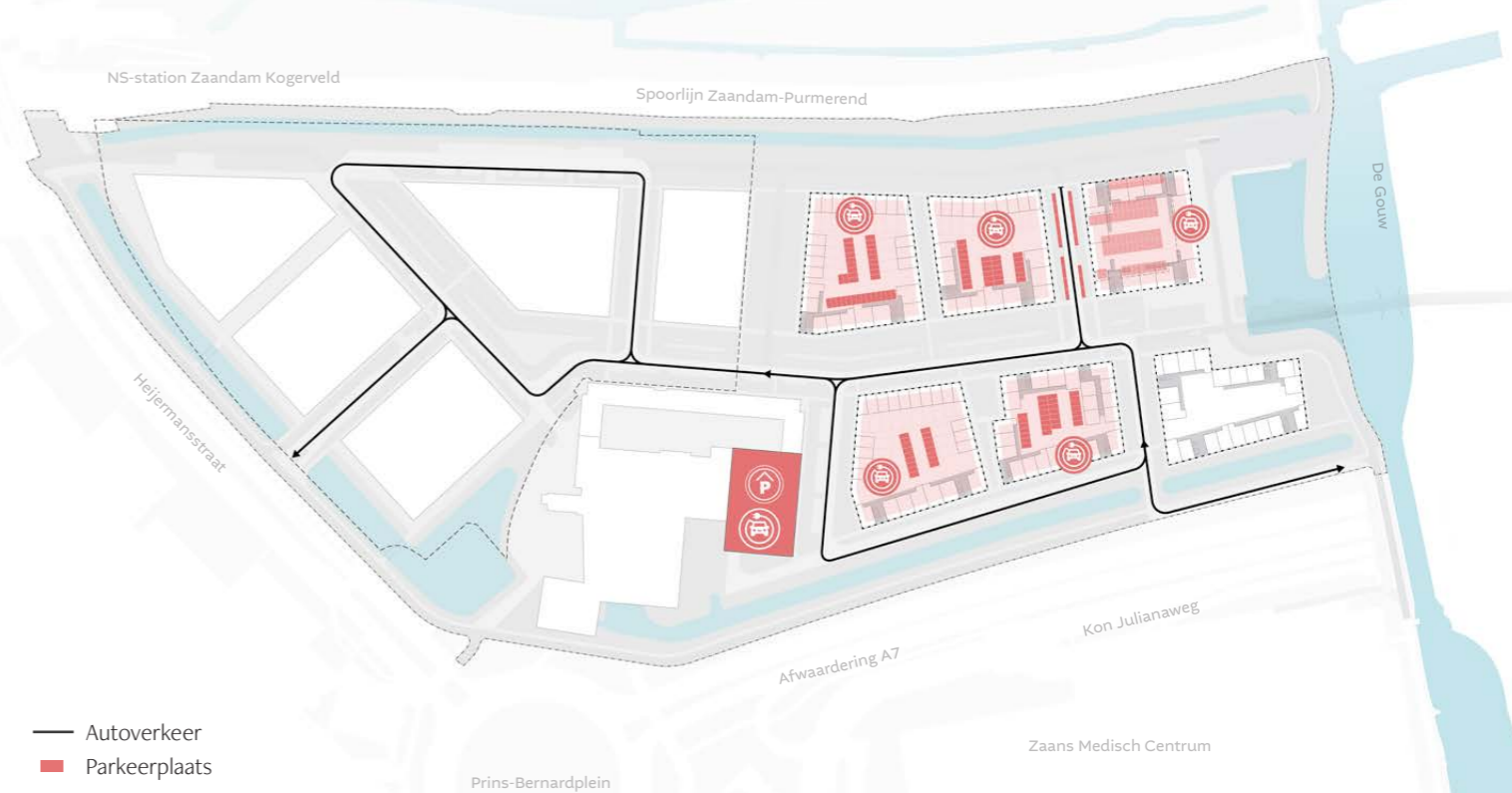
Bij woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein, is het sinds maart 2020 landelijk verplicht om voor elk parkeervak leidinginfrastructuur (loze leidingen) aan te leggen voor de aanleg van laadpunten. Dit geldt voor nieuwe woongebouwen en voor bestaande woongebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd.

Met deze eis zullen alle parkeervakken op eigen grond EV ready moeten worden gemaakt.

Uitgangspunten

- Laadpalen: 10% van de parkeerplaatsen worden ingericht met een laadpaalvoorziening.
- Overeenkomstig het Bouwbesluit worden alle parkeerplaatsen in het parkeershuis en in de woonblokken voorbereid om een elektrisch oplaadpunt te kunnen plaatsen (EV ready).

Schema duurzame mobiliteit - parkeren en laadpalen



Disclaimer: Het schema toont een indicatieve invulling van de parkeervakken. Deze dienen nog ontworpen te worden in een volgend proces.

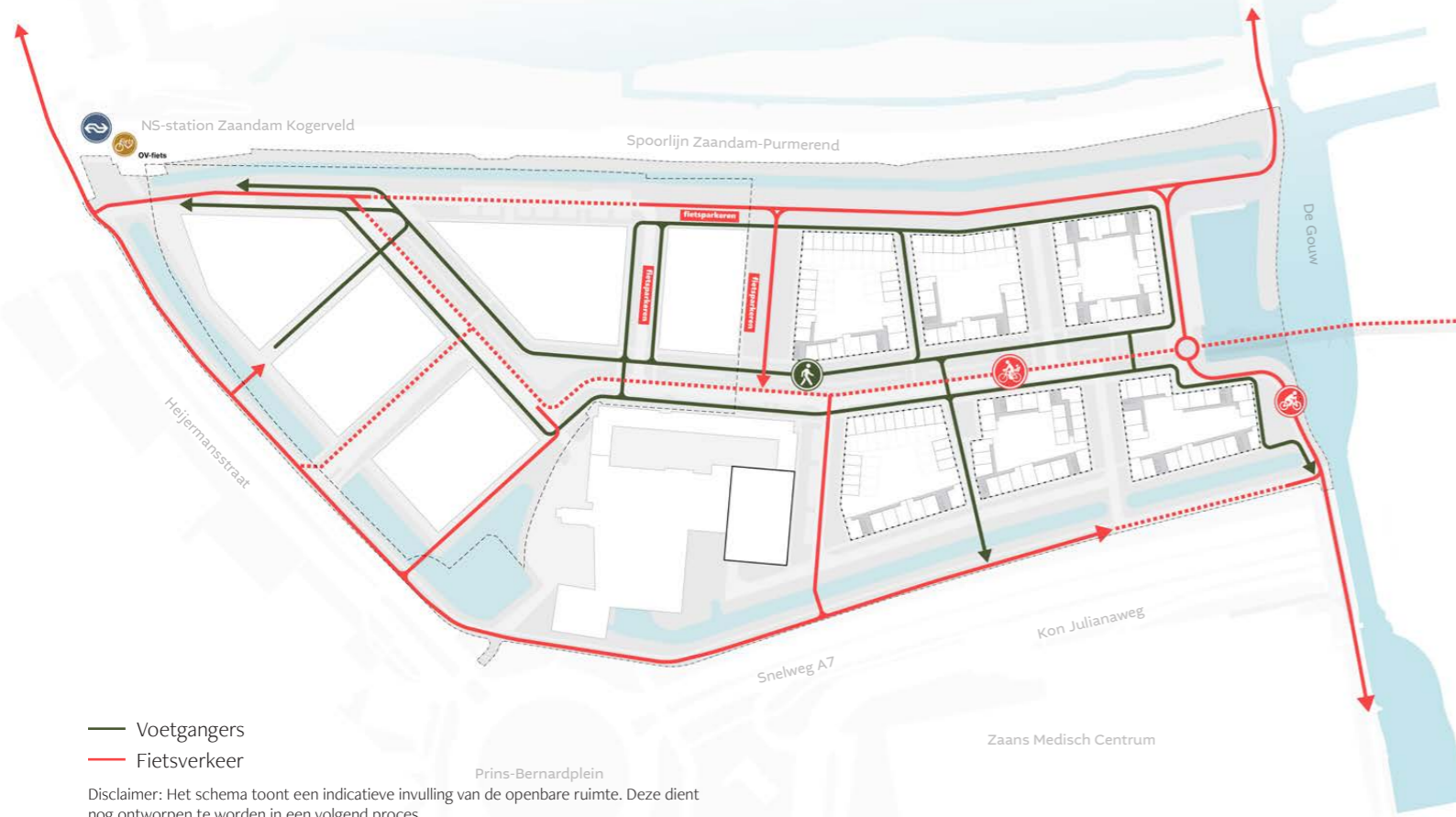
5.6 AMBITIE DUURZAME MOBILITEIT - VOETGANGERS EN FIETSERS

Voor bewoners van de appartementen zullen fietsvoorzieningen en laadvoorzieningen voor elektrische fietsen in het gebouw worden meegenomen. Hier kunnen verschillende soorten fietsen worden gestald.

Uitgangspunten

- Directe verbinding met station Kogerveld en metropoetaan fietspad.
- Fietsvoorzieningen meegenomen in appartementengebouwen. Deze voldoen aan de gestelde fietsparkeernormen van de gemeente Zaanstad.
- Bezoekers fietsparkeren wordt zo dicht mogelijk bij de entree van een appartementengebouw geplaatst in de openbare ruimte.
- Veilige straten voor fietsers en voetgangers.
- Centraal parkeren aan de binnenzijde van de blokken en in het parkeerhuis.
- Laadvoorzieningen voor elektrische fietsen in appartementengebouwen.

Schema duurzame mobiliteit - voetgangers en fietsers



— Voetgangers
— Fietsverkeer

Disclaimer: Het schema toont een indicatieve invulling van de openbare ruimte. Deze dient nog ontworpen te worden in een volgend proces.

5.7 AMBITIE DUURZAME MOBILITEIT - DEELMOBILITEIT

De aanwezigheid van goede OV-verbindingen in de directe omgeving biedt de mogelijkheid om in te zetten op deelmobiliteit. Zoals het aanbieden van een deelauto, of deelbakfietsen, waarmee het aantrekkelijker wordt om boodschappen met de fiets te doen.

Uitgangspunten

- Inzetten op verschillende vormen van deelmobiliteit om ruimte te besparen en bij te dragen aan een milieuvriendelijkere woonomgeving, zoals deelfietsen en deelauto's.
- Er komen minimaal 12 deelauto's in de openbare ruimte te staan, om zo de zichtbaarheid en de mogelijkheid de deelauto's ook voor de omgeving aan te kunnen bieden te vergroten.
- Er moet gestreeft worden naar de toegang tot deelmobiliteit op minder dan 100 meter afstand van een woning. Het betreft dan minimaal een deelauto, maar bij voorkeur ook een deelfiets, bakfiets of een e-bike, in de vorm van bijvoorbeeld een straat- of buurthub.
- Fietstvoorzieningen in appartementengebouwen zijn geschikt voor het faciliteren van deelmobiliteit in de vorm van deelfietsen, bakfietsen of een e-bike.
- Bij ontwikkelingen vanaf 30 woningen en andersoortige ontwikkelingen met vergelijkbare impact wordt een MobiliteitsProgramma van Eisen (MPVE) opgesteld. Deze voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Zaanse Mobiliteitsplan 2040.



Deelauto's in parkeerhuis/ of openbare ruimte



Deelbakfiets



Aantrekkelijke in pandige fietsenstalling

6

Uitvoerbaarheid

6.1 ECONOMISCHE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

De gemeentelijke kosten voor de planbegeleiding worden verhaald op de betreffende ontwikkelaar. Hiervoor zal een koop- en ontwikkelovereenkomst worden afgesloten. Daarnaast zullen de gebruikelijke bankgaranties afgegeven moeten worden en mogelijk risico op planschade in beeld moeten worden gebracht. Aangezien de sociale huurwoningen van het project in eigendom komen van en geëxploiteerd gaan worden door de exploitant, zijnde een toegelaten instelling, worden deze sociale huurwoningen vrijgesteld van bijdrage gebiedsoverstijgende kosten bedoeld in de Nota Gebiedsoverstijgende Kosten Zaanstad.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het is belangrijk dat alle verschillende stakeholders door de ontwikkelaar worden betrokken bij het proces om het ontwerp zo breed mogelijk geaccepteerd te krijgen.

6.3 TECHNISCHE UITVOERBAARHEID

Het plot is onderdeel van het project Oostzijderpark, waar sportvelden herontwikkeld worden naar een nieuwe woonwijk. Fase 1 is momenteel in aanbouw. Om overlast te voorkomen tijdens de realisatie van fase 2 zal een BLVC-plan worden opgesteld.

6.4 RISICO'S

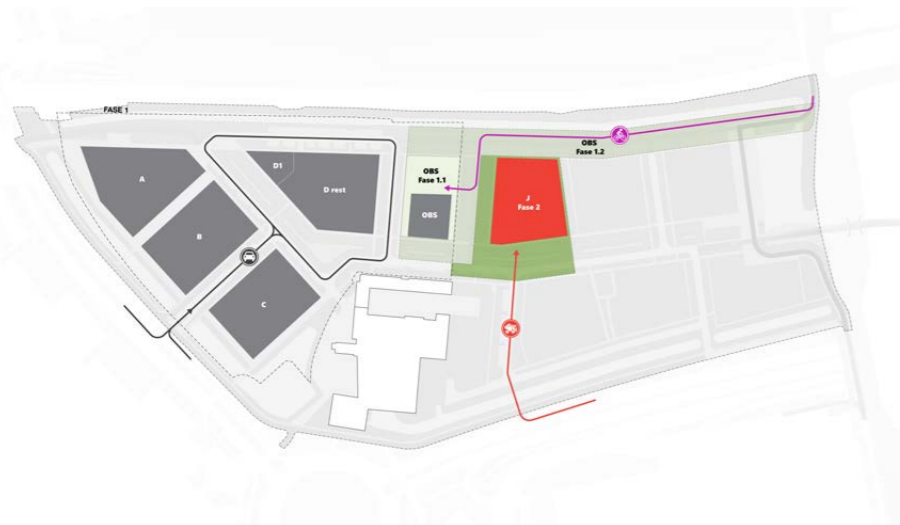
De ontwikkeling van Oostzijderpark fase 2 wordt pas opgestart na afronding van fase 1. Zo'n situatie levert altijd enige extra risico's op, zoals vertraging. Het voortvarend doorlopen van de (juridisch- planologische) procedures, de juiste omgang met de parkeeropgave en het tijdig opschalen van de rioleringscapaciteit en het warmtenet vragen wat dit betreft voortdurende aandacht.

6.5 FASERING



Met de stapsgewijze oplevering van Oostzijderveld fase 1 komen er steeds meer bewoners in Oostzijderveld. Om het bouwverkeer te scheiden van de bewoners dient er een aparte in- en uitrit te komen voor bouwverkeer. Deze kan gerealiseerd worden voor het Prins Bernhardplein in de uitloper van de A7. De bouwfase van het IKC is de laatste fase van fase 1. Behalve de school wordt ook het fietspad naar de school aangelegd en dient de onderdoorgang onder het spoor te worden verbeterd.

OBS - Fase 1.5



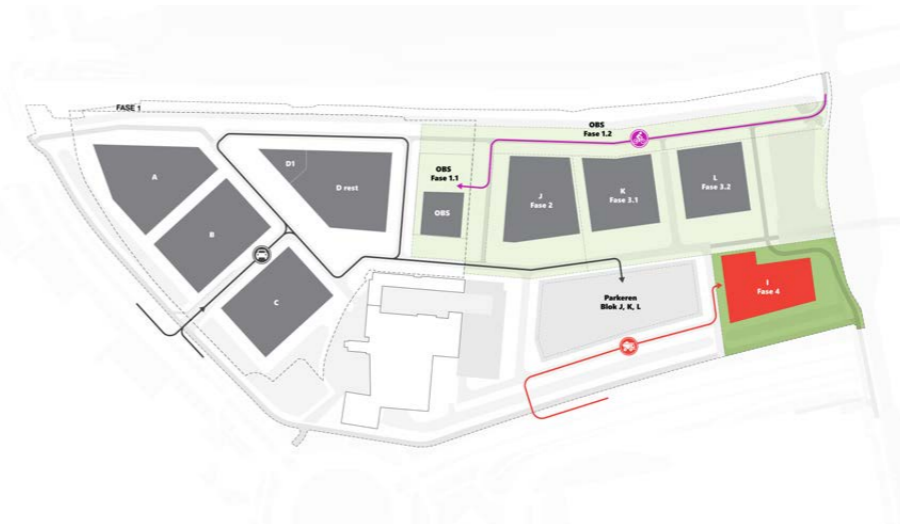
Het bewoners autoverkeer en het halen en brengen van het IKC ontsluit via de Heijermansstraat. Het langzaamverkeer kan via het fietspad, parallel aan het spoor, richting de Gouw en het Kogerveld station. Het IKC bedient de Kogerveldbuurt en Oostzijderveld, waardoor deze veilige fietsroute cruciaal is. Het bouwverkeer voor het eerste woningbouwveld kruist niet met het bewoners en schoolverkeer.

Blok J - Fase 2.1



Met de bouw van het tweede en derde woningbouwblok moet ook de waterberging gerealiseerd worden. De horeca en haven horen bij het derde bouwblok en zijn onderdeel van woonkwaliteit. Het gehele noordelijk deel van Oostzijderveld is nu afgerond. De Parklaan is ingericht van haven tot station. De brug over de Gouw naar het Hoornseveld is ook gereed.

Blok K, L - Fase 2.2



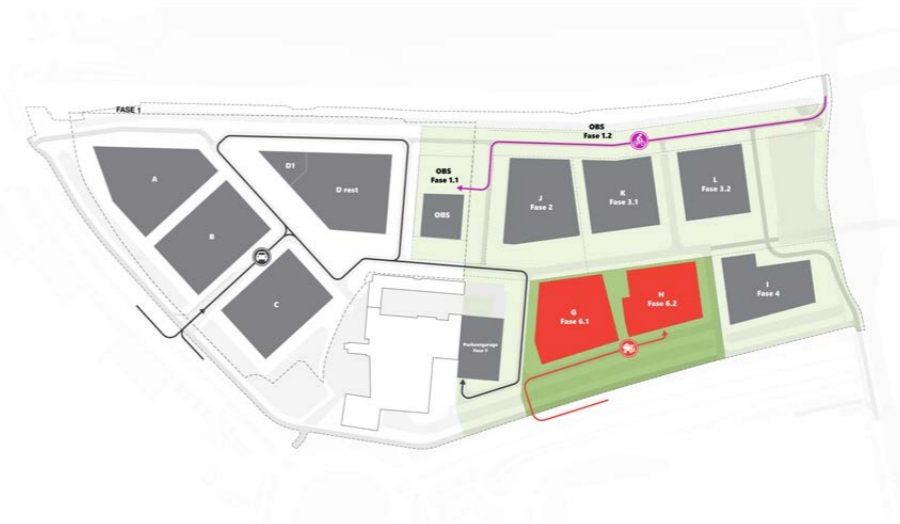
Blok I - Fase 2.3

Naast de haven kan nu het vierde bouwveld gerealiseerd worden. Het bouwverkeer rijdt aan de zuidzijde van Oostzijderveld nabij de Karel Lotsylaan. Bewonersverkeer over de Parklaan. Bouwveld vier en vijf dienen tijdelijk als maaiveld parkeeroplossing voor de bewoners van de nieuwbouw, maar ook voor werknemers en bezoekers van het VRZW complex.



Parkeerhuis - Fase 2.4

Met de bouw van het parkeerhuis naast de VRZW kan het maaiveld parkeren op bouwveld 4&5 worden vrijgespeeld voor de resterende woningbouw ontwikkelingen. De bewoners verplaatsen zich over de Parklaan en het bouwverkeer is gescheiden van het bewonersverkeer. De Parklaan is nu ook verbonden met de onderdoorgang onder de A7.



Blok G, H - Fase 2.5

In de laatste fase parkeren de bewoners van Oostzijderveld fase 2 in het parkeerhuis en is de Parklaan bouwverkeer vrij. De in- en uitrit aan de A7 wordt gebruikt voor het bouwverkeer. Mocht deze fase worden opgeknipt dan dient het oostelijk blok eerst te worden gerealiseerd. Met het verwijderen van de tijdelijk bouw in- en uitrit aan de A7 zijn de werkzaamheden afgerond.

Vervolgtraject

7.1 FLEXIBEL PLAN

De grond is, behoudens een strook langs het spoor van Prorail en Railinfratrust B.V., geheel in eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente de gronden zelf uitgeeft aan ontwikkelende partijen. De gemeente beslist afhankelijk van de situatie op welke wijze zij een ontwikkelaar selecteert. Dat zal gebeuren conform vigerende wet- en regelgeving.

Alvorens de gemeente de gronden uitgeeft, doorloopt de gemeente in nauwe samenwerking met de ontwikkelaars de ontwerpfasen. Hiertoe sluit zij met een ontwikkelende partij een koop- en ontwikkelovereenkomst, waarin naast de hiervoor genoemde werkwijze ook de organisatie (het werken met een planteam en/of ontwerpteam) en de essentialia voor de uitgifte worden vastgelegd, zoals de kavel, kavelgrootte en grondprijs. De ontwerpfasen bestaan uit een Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en een Definitief Ontwerp. Elke ontwerpfasen wordt afgesloten met een goedkeuring door de MAAK supervisor, waarbij het ontwerp getoetst wordt aan het Uitgangspunten Omgevingskwaliteitsdocument.

7.2 PLANPROCES/ PARTICIPATIEPROCES

Oostzijderpark fase 2 maakt deel uit van het gebied MAAK. Kogerveldwijk. Het is één van de focusgebieden in het programma MAAK.Zaanstad. Onder de noemer MAAK.Zaanstad wordt gewerkt aan meer en betere woningen, verbindingen en voorzieningen in de stad. Dat wordt samen met inwoners, organisaties, ondernemers, investeerders en andere betrokkenen gedaan.

Een gebiedsontwikkeling raakt mensen, omdat het vaak heel dichtbij plaatsvindt. Daarom moet op een goede manier omgegaan worden met de omgeving en hun belangen. Hiervoor wordt vooraf een participatie aanpak gemaakt. De gemeente is de trekker van het opstellen van het RPvE voor Oostzijderpark fase 2, en is daarmee aan zet voor de participatie daarover.

De Zaanse Factor C

Voor het maken van een communicatie- en participatieplan, wordt in Zaanstad gebruik gemaakt van de methodiek 'De Zaanse Factor C'. Vervolgstappen worden gezet om te komen tot een participatieplan, waarna de omgeving betrokken wordt:

- Voor de ontwikkeling van Oostzijderpark fase 2 worden zo vroeg mogelijk de belanghebbenden in beeld gebracht. Denk aan (toekomstige) bewoners en ondernemers, omwonenden, verenigingen en maatschappelijke organisaties. Aangezien ook de OBS Kogerveld ingepast wordt in het plan, worden de in- en externe belanghebbenden m.b.t. de schoollocatie betrokken.

- De belangen worden in kaart gebracht. Wat is er al bekend in de omgeving? Bij het tot stand komen van het Perspectief Kogerveldwijk 2040 is uitvoerig gesproken met de omgeving en zijn ook de plannen voor het Oostzijdeveld besproken. Daarom zijn al een aantal belangen en meningen in kaart gebracht. Deze belangen en meningen worden met open vizier getoetst en aangevuld als de wijk in wordt gegaan.
- De doelen van de participatie worden bepaald. Onze doelen bij deze fase zijn:
 - Het vergroten van de betrokkenheid bij de ontwikkeling;
 - Het vergroten van het begrip voor de verschillende belangen;
 - Het verrijken van het plan met kennis en ervaring vanuit de belanghebbenden;
 - Het kunnen maken van een zorgvuldige belangenafweging in het bestuurlijk besluitvormingsproces.
- Er is gekozen voor een participatieniveau volgens de Zaanse participatieladder. Voor het tot stand komen van het RPvE is het doel uit te gaan van het participatieniveau 'Adviseren'. Tijdens en na de analyse van belanghebbenden, belangen en doelen (bovenstaande stap 1, 2 en 3) wordt bepaald of dit participatieniveau haalbaar is voor alle betrokkenen of een deel van de betrokkenen en of het haalbaar is voor alle onderwerpen of een deel van de onderwerpen.
- Het participatieplan wordt zelf gemaakt én getoetst. Op basis van de voorgaande stappen wordt een ontwerp voor het participatieproces gevraagd. De Adviesgroep Kogerveldwijk, bestaande uit bewoners, wethouders en raadsleden, wordt gevraagd om input en advies op het participatieplan. In het ontwerp wordt ook ingegaan op de terugkoppeling: wat gebeurt er met de opbrengst van de participatie en hoe wordt de opbrengst meegenomen in de bestuurlijke afweging. Het participatieplan wordt teruggekoppeld aan de gemeenteraad.
- De wijk in! Er is een concept-RPvE gemaakt op basis gemeentelijke kaders en de belangen die al in beeld zijn (zie punt 2). In de wijk - volgens de aanpak van het participatieplan - zullen belanghebbenden gevraagd worden hoe het conceptplan bevalt en of ze input kunnen meegeven. Gestart wordt met de eerste huurders (Blok A) en kopers (Blok D). Geleidelijk aan zullen er meer mensen komen wonen en zullen ook meer individuen of groepen betrokken worden bij de plannen. Op basis van wat opgehaald wordt, wordt het plan bijgeschaafd, verrijkt of aangepast. Ook de nieuwe versie zal (in één of meer rondes) met de omgeving besproken worden.

Democratische waarden

Het is belangrijk dat een participatieproces bijdraagt aan een democratische besluitvorming. Het proces moet dan ook democratisch ingericht zijn. Bij de participatie voor het RPvE van Oostzijderpark fase 2 is dat het uitgangspunt en wordt dat als volgt gedaan:

- Alle belanghebbenden worden uitgenodigd voor het participatieproces. Dat wordt zoveel mogelijk gedaan met de bestaande communicatiemiddelen van MAAK. Midden / MAAK.Kogerveld.
- Het proces is voor iedereen toegankelijk is: iedereen kan meedoen.
- De uitkomst van het participatietraject wordt gedeeld met de deelnemers, alle belanghebbenden en bestuurders.

Aan de raad wordt gevraagd om verdere uitgangspunten en richting mee te geven over hoe participatie voor Oostzijderpark fase 2 dient te worden vormgegeven

7.3 PLANOLOGISCH JURIDISCH PROCES

Na vaststelling van het RPvE door het college van B&W van Zaanstad, wordt een overkoepelend Omgevingskwaliteitsdocument opgesteld met een sterke focus op beeldkwaliteit. Door sturend te zijn op beeldkwaliteit voor de gehele buurt kunnen de verschillende ontwikkelingen in architectonische harmonie individueel ontwikkeld worden. Hiermee heeft het Maak Supervisor team een toetsingsdocument en hebben ontwikkelende partijen kaders en houvast op kwaliteit van naastgelegen ontwikkelingen. Dit laat vrij hoe de gronduitgifte procedures gevoerd worden.

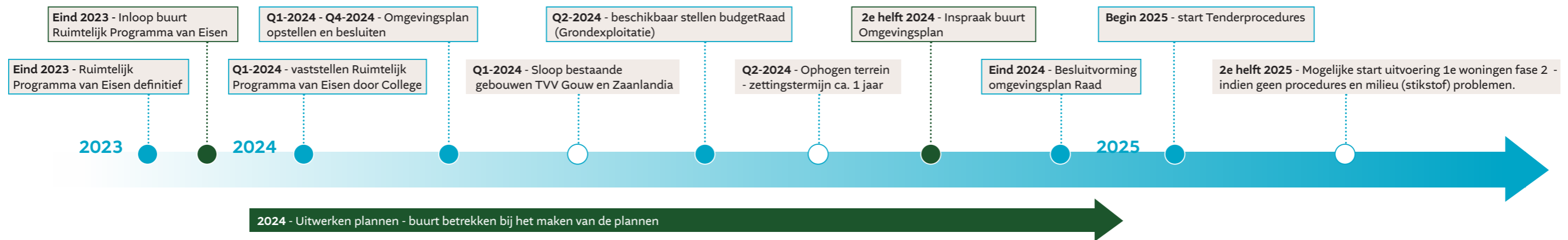
Daarnaast zal er een definitief matenplan masterplan OZP fase 2 opgesteld worden met daarbinnen kavelpaspoorten per bouwblok. De kavelpaspoorten zijn de basis voor de eventuele tenderdocumentatie voor gronduitgifte. Hierin kunnen eisen en wensen worden meegegeven gekoppeld aan een puntenwaardering. Dit vormt de basis voor het definitieve Masterplan OZP fase 2.

Na dit proces neemt de ontwikkelaar het voortouw voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, dat de woningbouw mogelijk moet maken. Dit plan wordt in samenwerking met de gemeente tot stand gebracht. Daarna brengt de gemeente het in procedure, tot aan vaststelling in de gemeenteraad.

7.4 PLANNING

De voorlopige planning voor Oostzijderpark fase 2 is hieronder weergegeven.

PLANNING OOSTZIJDERPARK FASE 2 (NOG NIET DEFINITIEF)



PLANNING SCHOOL (NOG NIET DEFINITIEF)





LAP

Landscape & Urban Design