



Hilko Kogerveldwijk, Zaandam, Zaanstad

Ruimtelijk Programma van Eisen

Ziegler | Branderhorst



 ROCHDALE

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Analyse huidige situatie	4
3 Beleidskader; Rijk, Provincie & gemeente	6
4. Uitgangspunten voor de toekomst	10
5. Uitvoerbaarheid	29
6. Vervolgtraject	30
7. Bijlagen	31

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijfengebied langs de Zaan in de Boerejonkerbuurt wordt getransformeerd naar een woon-werkgebied. Het project HILKO van de Zaanwerf II CV maakt deel uit van deze transformatieopgave.

De Zeepfabriek Hilko en verffabriek Evert Koning liggen in ontwikkelveld 4a, in de Boerjonkerbuurt in de Kogerveldwijk in Zaandam. De percelen zijn in bezit van Zaanwerf II CV (hierna te noemen Zaanwerf), een samenwerking tussen AM gebiedsontwikkeling en Woningstichting Rochdale. Dit gebied (hierna te noemen: HILKO) wordt in samenspraak met de gemeente Zaanstad ontwikkeld.

1.2 Omschrijving initiatief

Ontwerpbureau voor stedenbouw en architectuur Ziegler|Branderhorst heeft samen met Zaanwerf II CV dit RPvE opgesteld. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het vertrekpunt waren de verkavelingsschetsen van Palmbout (supervisie Kogerveldwijk) en het schetsplan van FKG architecten (d.d.4 oktober 2019);
- Logische aansluiting op de naastgelegen ontwikkelvelden 4b en 4c en de woonbuurt aan de noordzijde;
- Het verbeteren van de verbinding van de Boerejonkerbuurt met de Zaan en de andere buurten;
- Het creëren van een oeverzone met (een hoge) gebruiks- verblijfs- en belevingswaarde;
- Het behouden dan wel het versterken van het bijzondere karakter van deze omgeving

- en de Zaanse industriële geschiedenis;
- Flexibiliteit in de ontwikkelvolgorde door ook voor te sorteren op een mogelijke ontwikkeling van de ontwikkelvelden 4b en 4c;
- Het realiseren van hoogwaardige klimaatadaptatieve openbare ruimte (straten) met goede gebruiks- verblijfs- en belevingswaarde;
- Het creëren van levendige plinten die bijdragen aan een prettige woon-werk omgeving. Ontsluiting, bergingen en goed doordachte parkeeroplossingen (passend binnen de algehele ontwikkelingen van de Kogerveldwijk) spelen een belangrijke rol. Er is veel aandacht voor de overgangen openbaar-privé;
- Verdichten is het uitgangspunt, maar wel passend binnen de context van de Boerejonkerbuurt en huidig beleid;
- Realiseren van voldoende en goede parkeermogelijkheden in relatie tot de verkaveling en woontypologieën, het uitgangspunt voor de parkeernorm is 'Zeer sterk stedelijk B';
- Het realiseren van een gedifferentieerd programma met 50% betaalbare woningen (waarvan 30% sociale huur en 20% betaalbare koop) en 50% vrije sector woningen is als uitgangspunt gehanteerd maar in dit RPvE wordt daarvan afgeweken. Dit wordt toegelicht in par. 4.2.1;
- Stedenbouwkundig plan voor de ontwikkelvelden 4a, 4b en 4c dat in fasen te realiseren is waarbij de velden wel één samenhangende ontwikkeling vormen.

1.3. Doel van het initiatief

Met de realisatie van HILKO wordt een nieuwe duurzame woonwijk toegevoegd aan de Boerejonkerbuurt.



Figuur 1. Studiegebied HILKO

2. Analyse huidige situatie

2.1 Ligging en historie plangebied

De HILKO-locatie ligt direct aan de Zaan. Om precies te zijn tussen de Zaan (oost), de Cornelis van Uitgeeststraat (west), Hondemanstraat (noord) en de Paltrokstraat (zuid). De HILKO-locatie is vernoemd naar de Zeep- en parfumerieënfabriek Hilko die werd opgericht in 1922 en sinds 1926 aan de Oostzijde is gesitueerd. De voormalige verffabriek Evert Koning en de voormalige machinefabriek van Engel waren ook hier, naast de Hilko-fabriek, gevestigd en zijn tevens onderdeel van de ontwikkellocatie. Machinefabriek Engel was gelegen tussen de zeepziederij en de verffabriek en is in 1970 verhuisd naar een nieuw gebouw aan Oostzijde 367 (in ontwikkelveld 4b)

De Oostzijde was tot eind jaren 60 een op zichzelf staand lint met een mix van grootschalige en kleinschalige gebouwen. Pas toen de Kogerveldwijk rond 1969 werd gebouwd, werd de Oostzijde meer ingesloten in het stedelijk weefsel. In 1976 werd de Willem Alexanderbrug aangelegd en werd de HILKO-locatie beter verbonden met de westzijde van de Zaan. In 2003 ging de Hilko fabriek failliet en in 2008 werd een deel van de panden gesloopt.

De woningen aan de Oostzijde 384-286 zijn gebouwd aan het begin van de 20ste eeuw, en het kantoorgebouw (kantoor en sportschool Motivation for you) aan de noordzijde in 1955. De fabrieksgebouwen aan de Zaan, de verffabriek Evert Koning en de voormalige machinefabriek van Engel, dateren uit het begin van de jaren 50.



Zicht vanaf de Oostzijde in noordelijke richting (jaartal onbekend)



Zeepfabriek van HILKO met het pakhuis France aan de Oostzijde, 1935



Het kantoorgebouw aan de Oostzijde waar nu een sportschool in is gesitueerd (jaartal onbekend)



1900



1950



1969 - bouw Kogerveldwijk



1981 - bouw Willem Alexanderbrug



1990 - uitbreiding Engel- en Schoen-locatie



Huidige situatie

2.2 Begrenzing en eigendom plangebied

Op de kaart rechts (fig. 2) staan de eigendommen weergegeven. Alleen ontwikkelveld 4a is in eigendom van De Zaanwerf II CV. De ontwikkelvelden 4b en 4c zijn onderdeel geweest van de studie om tot een integraal beeld te komen van een mogelijke eindsituatie. Dit eindbeeld is opgenomen in de bijlage op pagina 36.

Dit RPvE heeft betrekking op de integrale ontwikkeling van ontwikkelvelden 4a en 4c, met een terugvalscenario voor een solitaire ontwikkeling van deze ontwikkelvelden. In paragraaf 3.1 onder Stedenbouwkundig plan wordt de keuze voor deze scenario's nader toegelicht.

2.3 Ruimtelijke context

Over het algemeen is er weinig stedenbouwkundige samenhang in dit deel van de Boerejonkerbuurt. De bestaande kwaliteiten van dit gebied zijn vooral te vinden aan de Oostzijde, de lintbebouwing parallel aan de Zaan. Ten opzichte van het achterliggende gebied heeft dit lint ook een gewogen welstandsbeleid. Het wordt, net als bij andere linten aan de Zaan, gekenmerkt door gevarieerde bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide structuur met als basis het individuele pand. Het Lint zelf is stenig en kent amper bomen, een functionele straat die past bij het industriële karakter. De schoorsteen van de Hilko fabriek is een markante verschijning en helpt bij de oriëntatie in het gebied. De overige straten zijn veelal stenig en hebben aaneengesloten straatwanden waar individuele panden en korte rijen woningen worden afgewisseld.

De bebouwing aan de Kogerveldzijde van de Oostzijde is, in tegenstelling tot de bebouwing langs de Zaan, kleinschalig en individueel. De Zaanzijde wordt over het algemeen gekenmerkt door grotere (fabrieksachtige) volumes. De bebouwing ten noorden van de HILKO-locatie zijn rijtjeshuizen van twee lagen en een kap. Aan de noordzijde grenst de HILKO-locatie ook aan een twintigtal parkeerplekken die toebehoren aan de Hellema. De Boerejonkerbuurt ten oosten van de Oostzijde is volop in ontwikkeling en diverse woningbouwontwikkelingen zullen hier in de toekomst plaatsvinden.



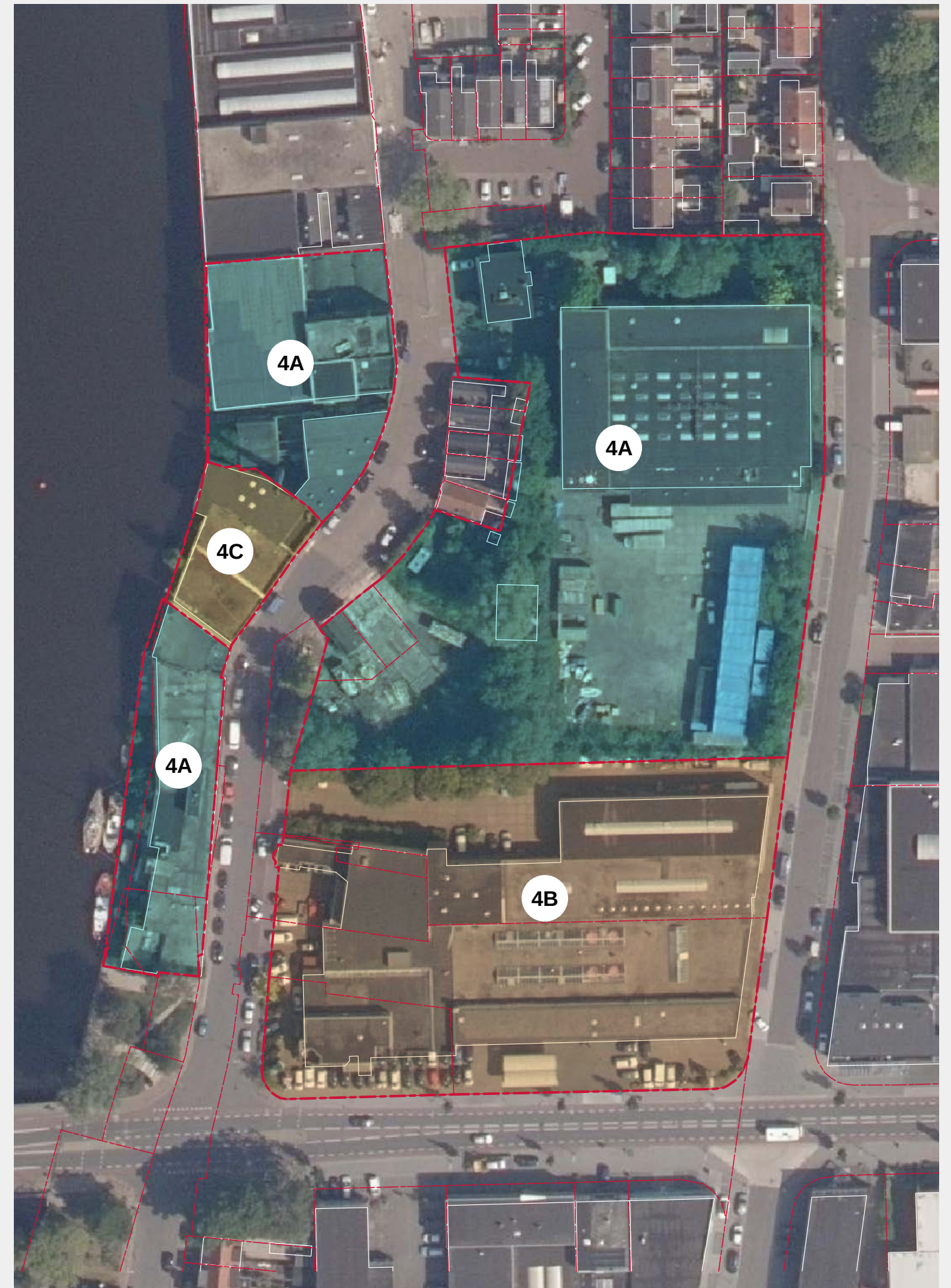
Bestaande woningen aan de Oostzijde



Zicht vanaf de Oostzijde richting de oude Hilko-locatie



Cornelis van Uitgeeststraat



Figuur 2. Ontwikkelvelden 4a zijn eigendom van Zaanwerf

3 Beleidskader; Rijk, Provincie & gemeente

3.1 Rijksbeleid

De ontwerp-Nationale Omgevingsvisie [NOVI] stelt dat de bouw van één miljoen nieuwe woningen noodzakelijk en urgent is. Daarbij gaat de voorkeur uit naar binnenstedelijk bouwen op goed per openbaar vervoer ontsloten locaties. HILKO, met ongeveer 100 nieuwe woningen op loopafstand van NS-station Kogerveld [ongeveer 400 meter], voldoet perfect aan dit beleid.

De ontwerp-NOVI legt ook nadruk op het combineren van functies. Ook hieraan voldoet HILKO. Op wijkniveau door het introduceren van woningen tussen bedrijfsbebouwing en een schoolgebouw in de Kogerveldbuurt. In het project zelf komt een verblijfsplek aan de Zaan met ruimte voor horeca en een kleine buurtwinkel of andere bedrijvigheid. De gemeente heeft een aantal ontwikkelingen in de Boerejonkerbuurt (waaronder project HILKO) en Hofwijk aangemeld bij het Rijk voor de woningbouwimpuls en deze is ook toegekend.

3.2 Provinciaal

De provincie Noord-Holland kiest in haar Omgevingsvisie 2050 voor het behoud van het metropolitaanse landschap. Verdichting, toevoeging en verandering van functies vinden primair in bestaand stedelijk gebied plaats. Voor nieuwe ontwikkelingen hanteert de provincie een aantal heldere ontwikkelprincipes. Voor HILKO zijn de meest relevante:

1. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zoveel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten;

2. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd.

Dit zijn in feite dezelfde twee punten die ook de ontwerp-NOVI noemt. HILKO speelt daarom perfect in op het provinciale beleid.



3.3 Gemeentelijk beleid

Diverse beleidsnota's van de gemeente Zaanstad zijn van toepassing op HILKO.

Woonvisie

De gemeente heeft in juli 2019 een actualisatie van de Woonvisie vastgesteld. Deze stelt vast dat er tot 2030 behoefte is aan 10.000 extra woningen in alle prijssegmenten, zowel in huur als in koop. Dit komt doordat de druk op de regionale woningmarkt groter is dan ooit en dat voelt Zaanstad. Het evenwicht tussen vraag en aanbod is in elk segment ver te zoeken. De nieuwbouw- productie blijft achter. De wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn langer dan ooit. De gemiddelde wachttijd voor starters is opgelopen naar meer dan 11 jaar. In de koopsector is er door gebrek aan aanbod nauwelijks keuze.

Klimaatadaptief bouwen maakt onderdeel uit van de Woonvisie en de MAAK- gebiedsperspectieven. Klimaatadaptief bouwen voorkomt dat water de gevels van een woning bereikt 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. Woonmilieus met veel laagbouw vragen om veel inzet van bewoners, woonmilieus met veel hoogbouw vereisen meer inzet van de gemeente om een groene en waterrijke openbare ruimte te creëren.

Prestatieafspraken 2020-2024

In 2019 is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze legt de concrete doelen voor de komende vier jaar vast:

- Groei van de woningproductie met minimaal 300 sociale huurwoningen en 100 woningen voor lage middeninkomens;
- Een woonprogramma dat de doorstroming stimuleert en zo veel mogelijk ten goede komt aan Zaanse woningzoekenden;
- Ruimte bieden voor toevoeging van middeldure en dure woningen;
- Nieuwe woningen duurzaam en levensloopbestendig bouwen;
- Toevoeging van 175 woningen per jaar voor senioren (nultreden, koop en huur) en 35 geclusterde woningen voor senioren;
- 10% van de nieuwe sociale huurwoningen specifiek voor kwetsbare groepen en jongeren.

Voor projecten vanaf 100 woningen geldt dat minimaal 30% sociale huur moet zijn.



Perspectief Kogerveldwijk 2040

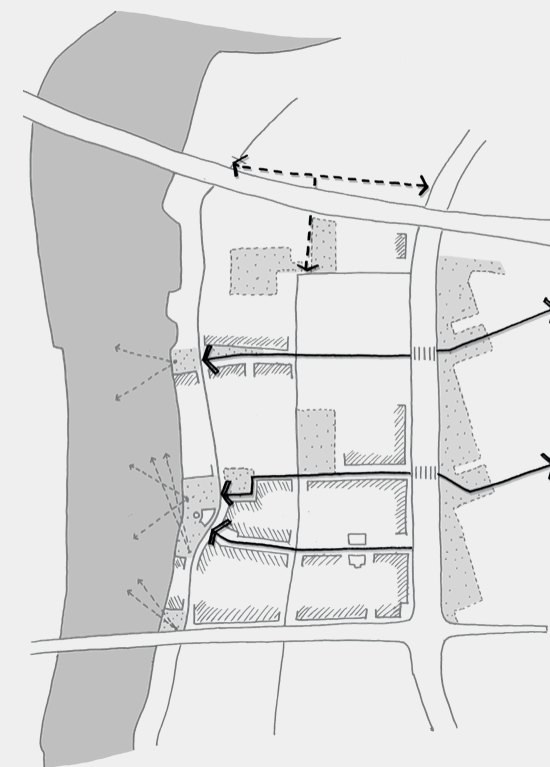
In het perspectief Kogerveldwijk 2040 wordt het gebied tussen de Zaan en Heijermansstraat – Doctor H.G. Scholtenstraat aangewezen als stedelijke plek voor vernieuwing en verdichting. Deze ontwikkelingen moeten worden aangegrepen om tot een fijnmazige ladderstructuur te komen dwars op de Zaan. De Zaan wordt daarmee meer onderdeel van de kwaliteit van de stad, het biedt oriëntatiemogelijkheden en vergroot de doordringbaarheid van deze zone langs de rivier. Onderdeel van deze structuur is ook het openen van delen van de oevers langs de Zaan waardoor er openbare en parkachtige plekken ontstaan langs het water. De HILKO-locatie en het nieuwe stedenbouwkundig plan zouden een bijdrage moeten leveren om deze structuur daarin te verweven. Geleidelijk aan zal daarmee de kwaliteit van de stad en de relatie tot de Zaan toenemen.

De Kogerveldwijk heeft een sterk versnipperde eigendomsstructuur. Ook is er sprake van verschillende typen initiatieven. Dit vraagt om een overkoepelend ruimtelijk kader. Dit komt niet alleen ten goede aan de kwaliteit van de HILKO-locatie, maar is ook goed voor de onderlinge meerwaarde en heeft positieve effecten voor de stad.

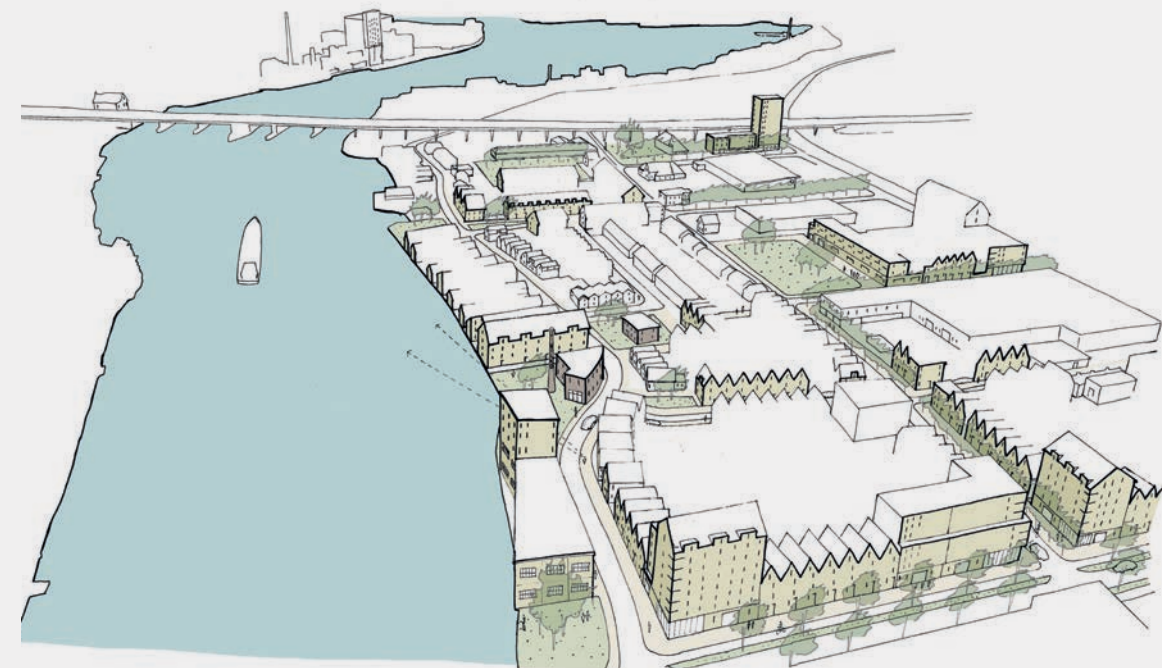
De ontwikkeling van de omgeving van station Kogerveldwijk tot een stedelijk knooppunt zal leiden tot minder parkeerdruk, waardoor woningbouwontwikkelingen makkelijker van de grond komen.



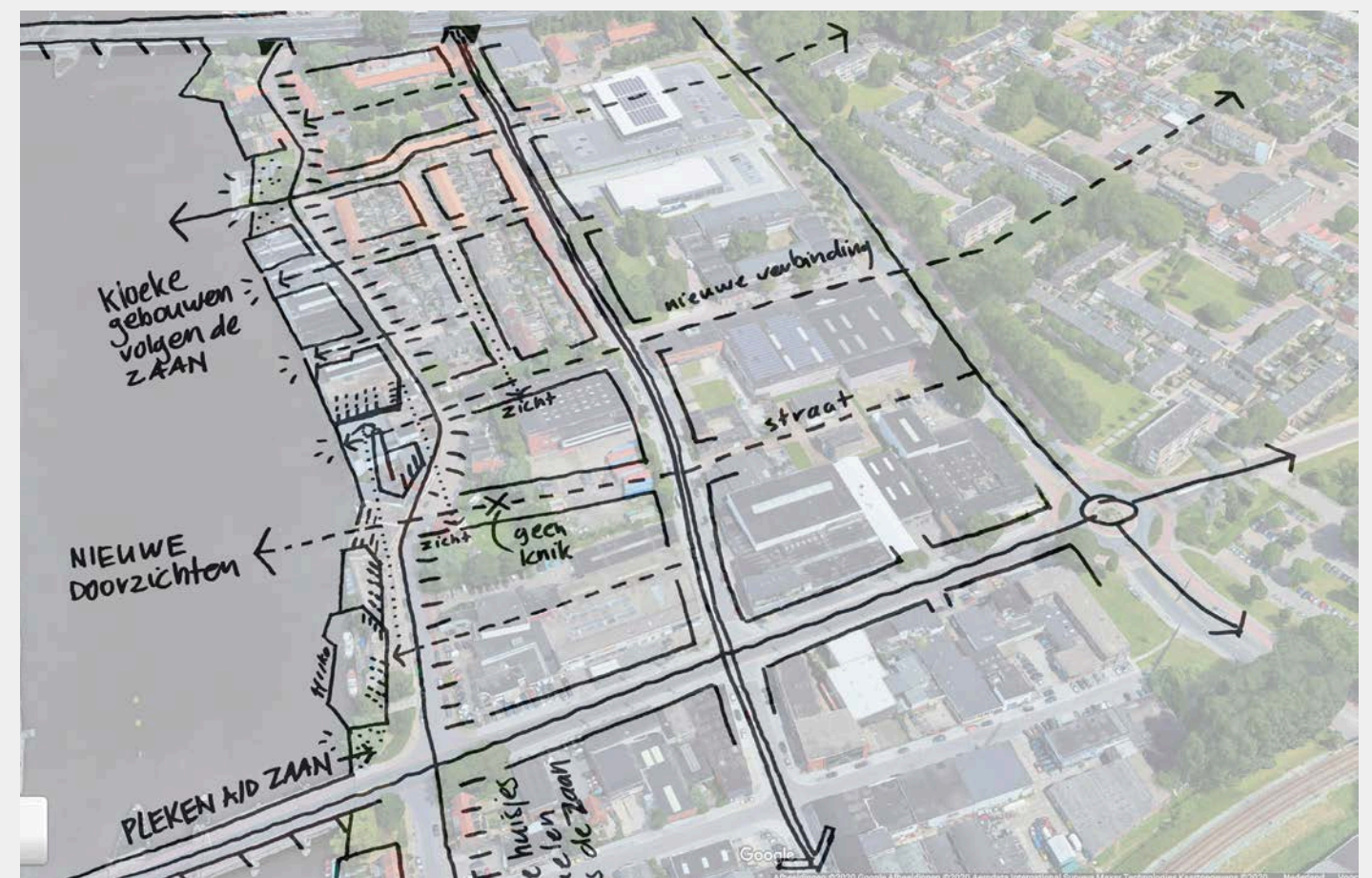
Figuur 3. Toekomstbeeld: de Kogerveldwijk in 2040



Figuur 4. Raamwerk Boerenjonkerbuurt



Figuur 5. Ruimtelijke impressie Boerenjonkerbuurt uit Perspectief Kogerveldwijk



Figuur 6. Uitgangspunten op basis van het Perspectief Kogerveldwijk 2040, geprojecteerd op Hilko

De identiteit van Zaanstad, linten, dijken en paden
De nota "Linten dijken en paden" is gebaseerd op een cultuurhistorische verkenning en bevat de gemeentelijke visie op ruimtelijke ontwikkeling binnen de linten, dijken en paden.

Deze nota is onder andere vastgesteld ter informatie en inspiratie voor iedereen die betrokken is bij deze ruimtelijke ontwikkelingen. In deze nota zijn onder meer de cultuurhistorische waarden van de gebieden en gebouwen in kaart gebracht. In het projectgebied is de doorgaande route van de Oostzijde als regionale waarde benoemd. Aan de gebouwen is geen bijzondere cultuurhistorische waarde toegekend. Voor de gebiedsuitwerking "Stadse Zaan" adviseert de nota kleinschalige nieuwbouw voor het binnendijkse gebied en hogere gebouwvolumes aan de buitendijkse kant van de Oostzijde.

Cultuurhistorische verkenning Boerejonkerbuurt Zaanadam

De nota beschrijft de ontwikkeling van de Boerejonkerbuurt door de eeuwen heen. Gebouwen en locaties worden gewaardeerd op basis van cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur en architectuur.

De overgebleven gebouwen van de Hilko fabriek en Evert Koning fabriek die aan de Zaan zijn gelegen worden in de nota hoog gewaardeerd op het aspect stedenbouw en positief op het aspect architectuur.

De nota beveelt aan om de bestaande gebouwen met een positieve waardering te behouden. Wanneer een pand niet behouden kan blijven, moet dit goed afgewogen en onderbouwd worden.

Toetsing aan de cultuurhistorische verkenning en de afweging van deze locatie is opgenomen in paragraaf 4.2.4.

Coalitieakkoord 2022-2026 'Slagen maken'

In het coalitieakkoord zijn doelstellingen op het gebied van verstedelijking, duurzaamheid en gezondheid opgenomen die raken aan het project HILKO.

De sociale huurappartementen in HILKO dragen bij aan de doorstroming van ouderen naar een passende woning. Rochdale wil dit complex specifiek inzetten voor deze doelgroep. Met 40% betaalbare woningen draagt HILKO bij aan doelstelling om 30% sociale huurwoningen en 30% woningen voor middeninkomens toe te voegen aan de Zaanse woningvoorraad.

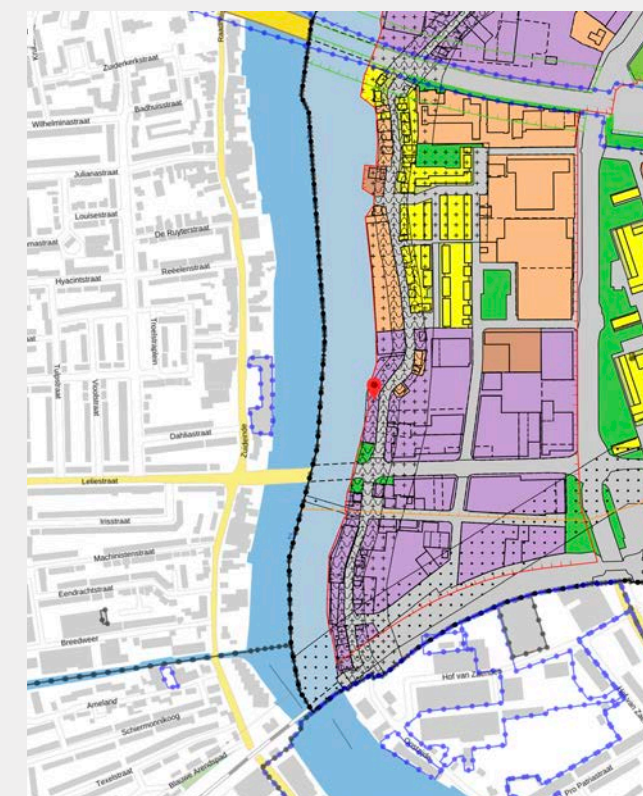
Het project voldoet aan de bestaande kaders van duurzaamheid, klimaatadaptief bouwen en mobiliteit. In de vervolgfase wordt onderzocht welke bijdrage HILKO kan leveren aan het realiseren van de ambities van de Green Deal Houtbouw.

3.4 Vigerend bestemmingsplan/ programma

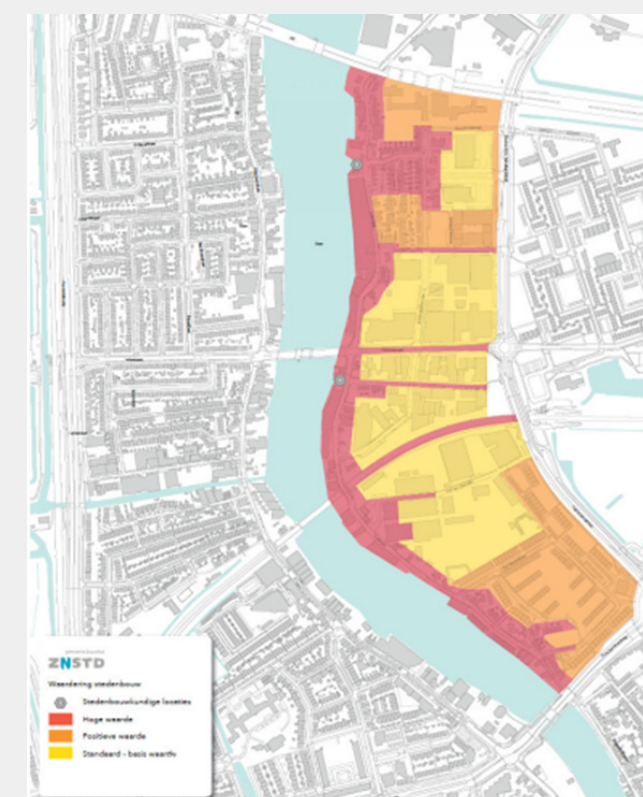
De volgende bestemmingsplannen zijn vigerend op de locatie.

1. Bestemmingsplan Zaanadam Noord [onherroepelijk sinds 25-02- 2016]. De HILKO-locatie heeft daarin de 'Enkelbestemming- bedrijventerrein', met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Ter plaatse van de woningen aan de Oostzijde is een enkelbestemming gemengd opgenomen. Op een deel van de locatie geldt een dubbelbestemming archeologie 1 en waterkering.
2. Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren. Dit bestemmingsplan regelt dat er voldoende parkeergelegenheid is in Zaanstad.

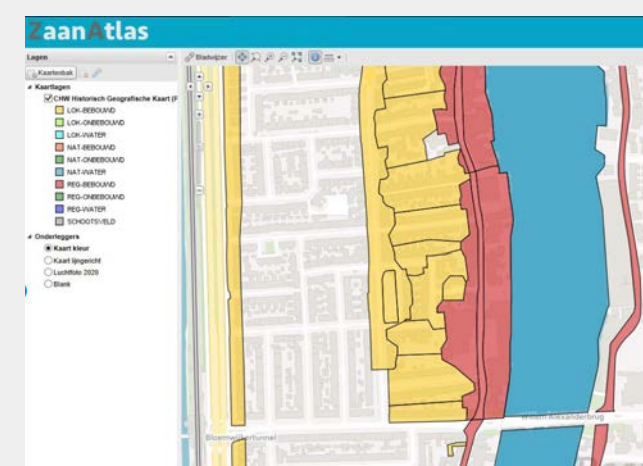
Voor de realisatie van HILKO is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, dat woningbouw toestaat en de randvoorwaarden daarvoor vastlegt. Dit RPvE biedt de basis voor het opstellen van dat bestemmingsplanbestemmingsplan. Het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren blijft ongewijzigd.



Figuur 8. Bestemmingsplan Zaanadam Noord



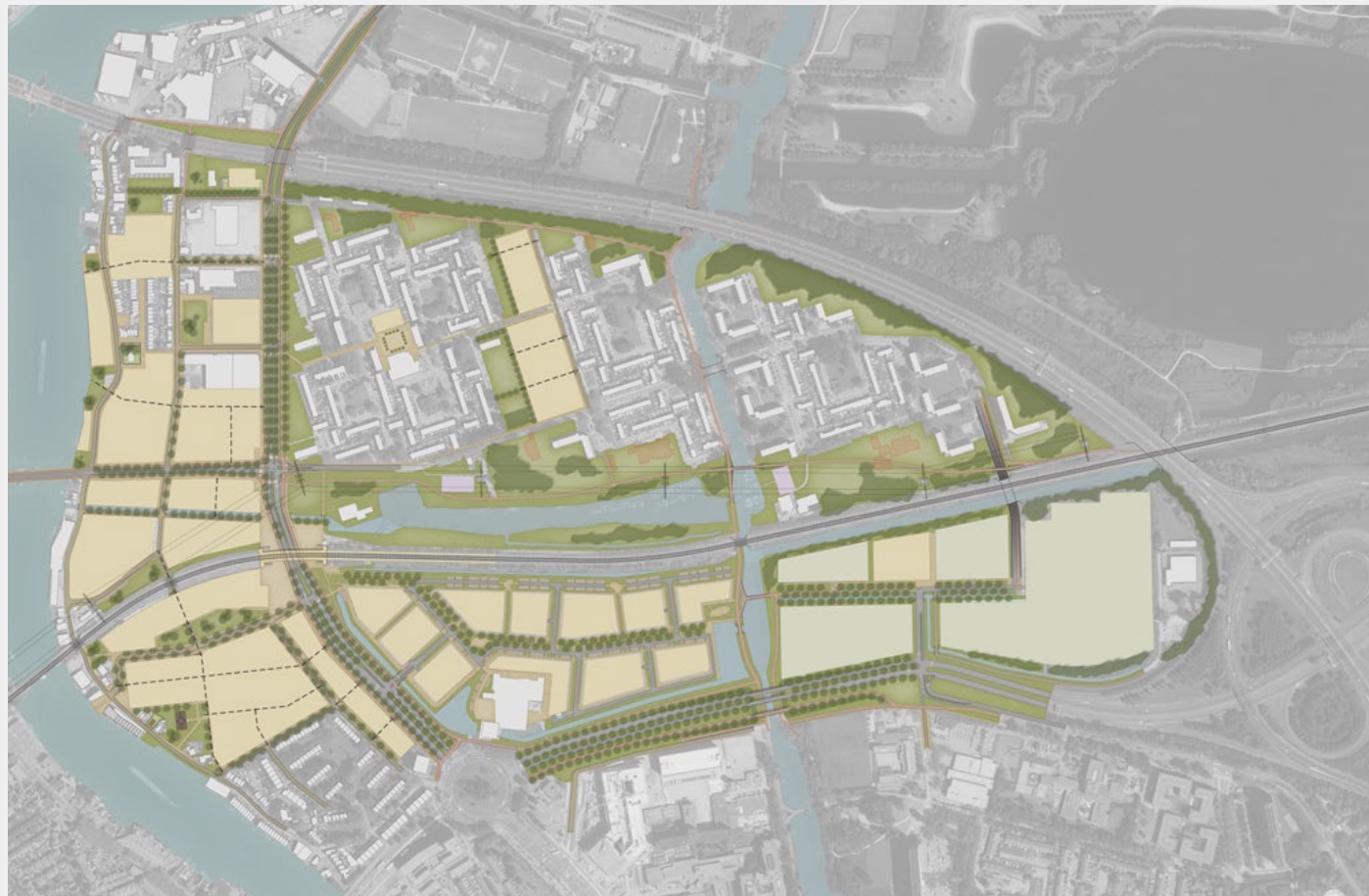
Figuur 9. Kaart stedenbouwkundie waardering



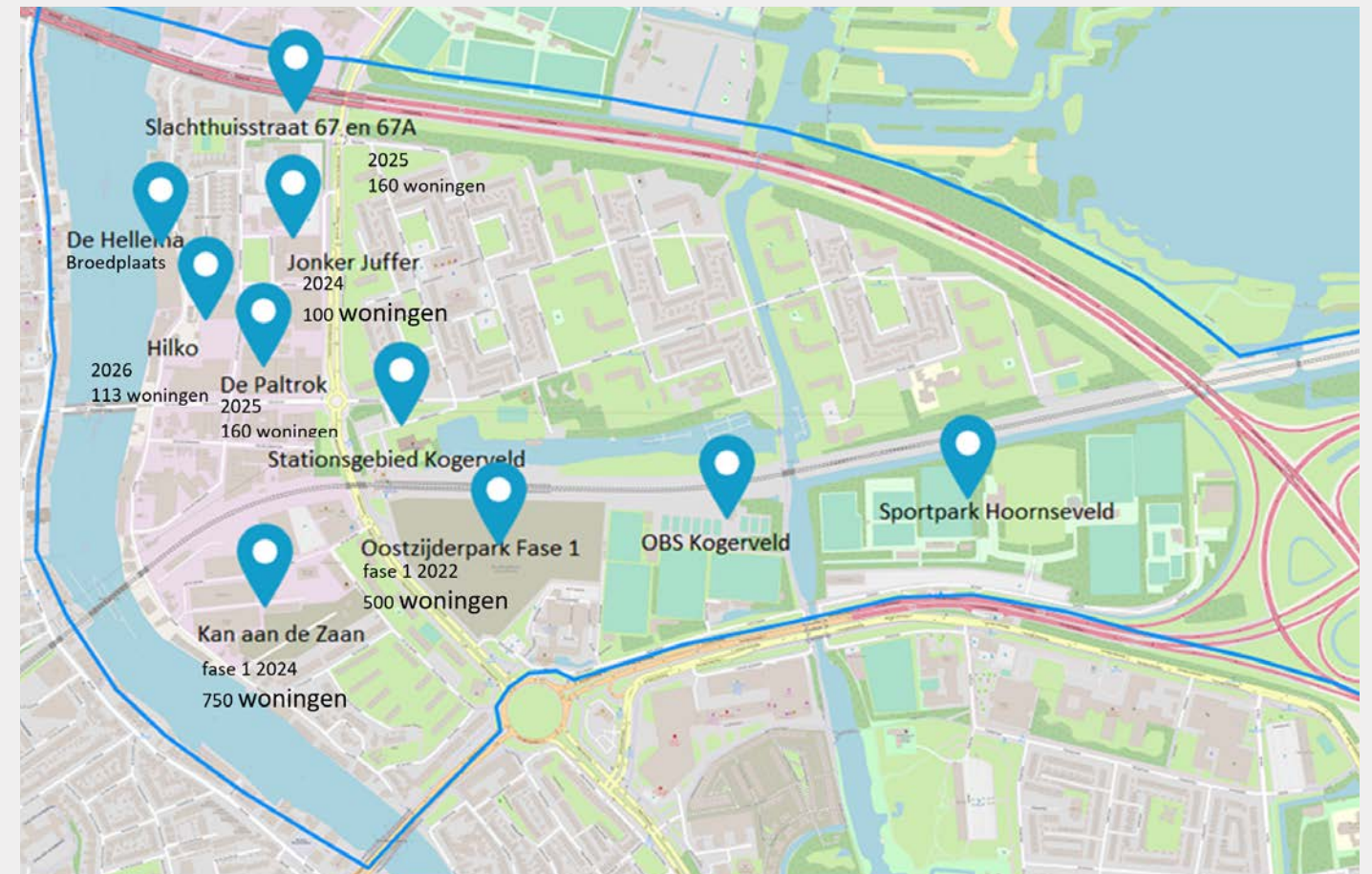
Figuur 7. Cultuur Historische Waarde - bron: ZaanAtlas

3.5 Bouwplanning in de omgeving

HILKO is niet het enige transformatieproject tot nieuwbouwwoningen in de Kogerveldwijk. Onderstaande kaart (figuur 11) geeft een beeld van de andere nieuwbouwontwikkelingen (wonen en werken) in de directe omgeving, inclusief de beoogde woningaantallen en opleveringsdata. In totaal betreft het ca. 2500 woningen die hier de komende jaren gerealiseerd gaan worden. De tweede kaart hieronder (figuur 10) toont het lange termijnperspectief op basis van informatie van de gemeentelijke website MAAK.Zaandam.nl. Daar staan ook ontwikkelingen op die nog niet zijn opgestart.



Figuur 10. Perspectief Kogerveldwijk 2019



Figuur 11. Projecten Kogerveldwijk 2020-2022

4. Uitgangspunten voor de toekomst

4.1 Toekomstbeeld op hoofdlijnen en beschrijving gewenste kwaliteit

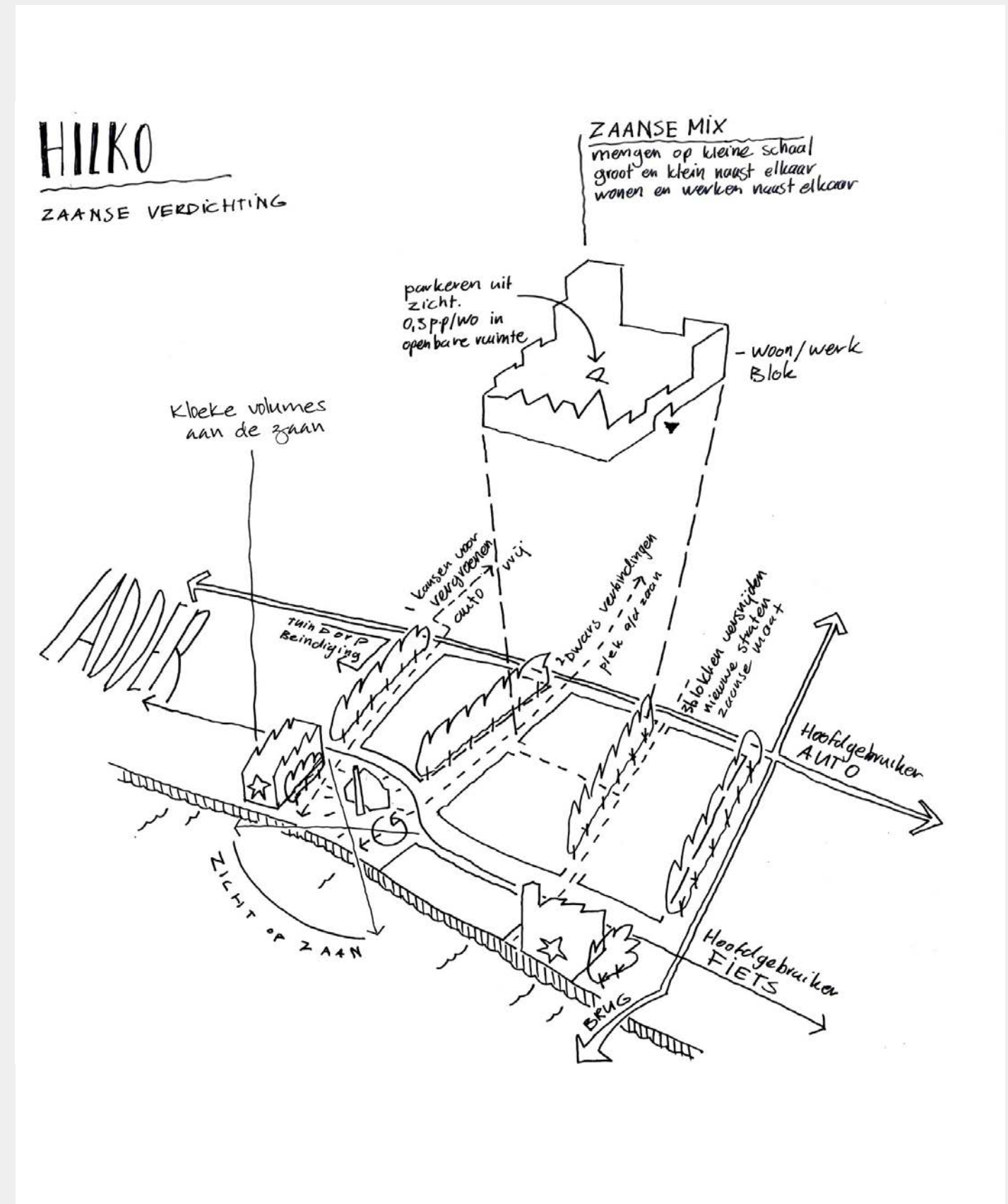
De voorgestelde ontwikkeling gaat uit van een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten voor ontwikkelveld 4a en 4c met daarin de kansen voor ontwikkelveld 4b meegenomen. Deze zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige kwaliteiten van de plek en borduren voort op het Perspectief Kogerveldwijk 2040. Ze sluiten daarmee aan op de ambities van de gemeente.



Figuur 12. Mogelijk eindbeeld met ontwikkelvelden 4A, 4B en 4C

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn:

- Het realiseren van oost-west dwarsverbindingen tussen de Zaan en de Cornelis van Uitgeeststraat. Hierdoor wordt de 'ladderstructuur' versterkt. De verkoeling van het water in de Zaan kan door het stratenpatroon diep doordringen tot in de woonbuurt. De dwarsverbindingen zijn autoluw of zelfs autovrij en kennen een sterke groenstructuur die de biodiversiteit versterkt. Op deze manier worden er woonstraten toegevoegd aan het bestaande meer functionele stratenpatroon van de Boerejonkerbuurt.
- Aan de Zaan komt een hoogwaardige verblijfsplek;
- Vanaf de Oostzijde dienen er doorzichten te zijn op de Zaan;
- De verkaveling aan de Oostzijde is gevarieerd en sluit aan op de karakteristieken van het Zaanse lint. Verder stimuleert de verkaveling een variëteit in grote en kleine bouwvolumes, en mengt wonen met werken: de Zaanse mix;
- De verkaveling is compact en parkeren (incl. bezoekers) wordt zoveel mogelijk binnen de bouwblokken opgelost, om de schaarse overgebleven openbare ruimte te kunnen vergroenen;
- Hogere volumes zijn alleen toegestaan langs de Zaan of aan de Cornelis van Uitgeeststraat/Paltrokstraat;
- Aan de noordzijde van HILKO wordt er op een ontspannen wijze aangesloten op de bestaande bebouwing;
- De openbare ruimte is groen en klimaatadaptief om wateroverlast en hittestress te voorkomen. De openbare groene verblijfsplek aan de Zaan zal natuur-inclusief worden ingericht om biodiversiteit te behouden en versterken.



Figuur 13. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Stedenbouwkundig plan

Uit de stedenbouwkundige studie is gebleken dat het voor ontwikkelveld 4b gewenste stedenbouwkundig programma en daarvoor noodzakelijke parkeervoorzieningen op dit moment niet verenigbaar zijn. Gelet op het versnipperde eigendom in het ontwikkelveld is een ontwikkeling op dit moment niet realistisch.

Uit de financiële haalbaarheidsstudie is gebleken dat een solitaire ontwikkeling van ontwikkelveld 4c op dit moment niet haalbaar is. De gemeente heeft in haar perspectief deze locatie bestempeld als een openbare groene verblijfplek aan de Zaan. Hierdoor kunnen de verwervingskosten van de nog in gebruik zijnde bedrijfslocatie niet terugverdiend worden met een nieuwe ontwikkeling op de plek.

Voor de uitwerking van een integraal stedenbouwkundig plan voor ontwikkelveld 4a en 4c zijn twee scenario's uitgewerkt.

Scenario 1: Een integrale ontwikkeling van ontwikkelvelden 4a en 4c (voorkeursscenario)

Voor deze ontwikkeling is verwerving van ontwikkelveld 4c en een restperceel aan de Zaan door De Zaanwerf noodzakelijk. In ontwikkelveld 4a ontwikkelt De Zaanwerf een gevarieerd woningbouwprogramma dat in paragraaf 4.2.1 nader wordt toegelicht. Het programma voldoet aan het vigerend parkeerbeleid. Ontwikkelveld 4c zal met name worden ingericht als een openbare groene ruimte aan de Zaan met, aansluitend aan de woningen in 4a, enkele eengezinswoningen. Het totale programma van scenario 1 (4a + 4c) omvat 24% sociale huurwoningen. Door de toevoeging van enkele dure

eengezinswoningen komt het programma uit op 40 % betaalbare woningen binnen de Regeling Woningbouwimpuls.

Het beoogde extra programma past wel binnen de te realiseren parkeerplekken.

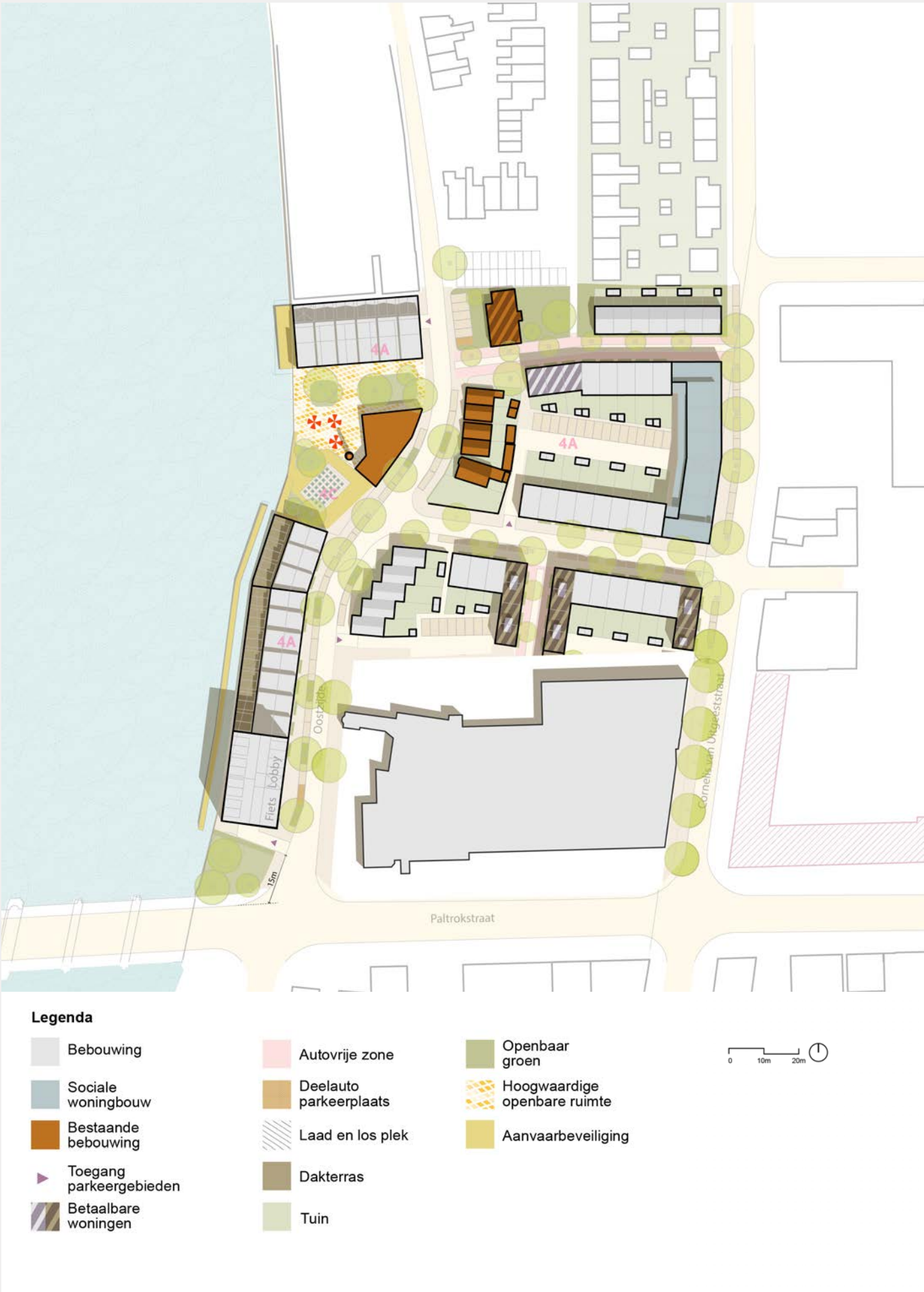
Scenario 2: Solitaire ontwikkeling van 4a en 4c (terugvalscenario)

In het geval dat een minnelijke verwerving van ontwikkelveld 4c door Zaanwerf niet slaagt kan ontwikkelveld 4a solitair worden ontwikkeld door De Zaanwerf II CV. De gemeente en De Zaanwerf II V zullen hierover afspraken maken in de anterieure overeenkomst. Als de minnelijke verwerving van veld 4C niet slaagt is de gemeente voornemens om ontwikkelveld 4c te onteigenen en vervolgens in te richten als openbare groene ruimte aan de Zaan. Er worden dan geen extra woningen toegevoegd.

De themakaarten en tabellen in dit RPVE hebben betrekking op het voorkeurscenario. In bijlage 7.3 zijn de overeenkomstige themakaarten en tabellen van het terugvalscenario opgenomen.

Doorontwikkeling

De uitwerking tot een stedenbouwkundig plan voor ontwikkelveld 4a en 4c sorteert voor op doorontwikkeling en verdere versnijding van het weefsel (Engel locatie en garages) om tot een meer compact en stedelijk weefsel te komen voor de Boerejonkerbuurt. Zie bijlage. 7.4. Op de plankaart rechts (figuur 14) is het voorkeursscenario van de gemeente Zaanstad voor het stedenbouwkundig plan op de ontwikkelvelden 4a en 4c getekend.



Figuur 14. Stedenbouwkundig plankaart integrale ontwikkeling 4a en 4c (voorkeursscenario)

Stedenbouwkundige uitwerking

Aan de Zaan gaan we uit van grotere woningbouwvolumes die contrasteren met de kleinere woningen aan de overkant van de Oostzijde. De volumes zijn leesbaar als grotere eenheden die refereren aan de industriële fabrieken aan de Zaan.

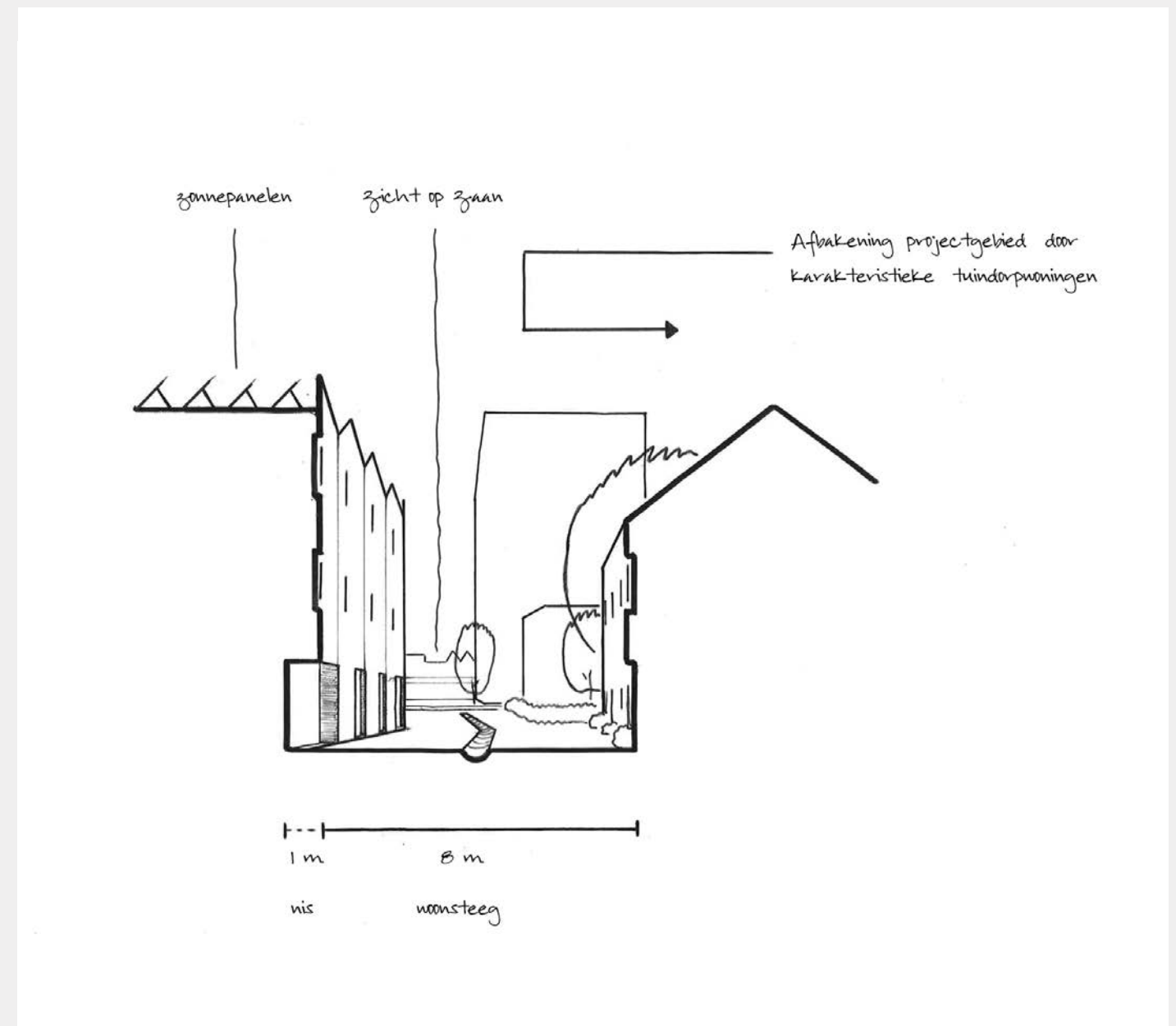
De nieuwbouwwoningen gelegen tussen de Oostzijde en de Cornelis van Uitgeeststraat zijn, t.o.v. de nieuwbouwwoningen aan de Zaan, kleinschaliger van opzet. De individuele woning is door de pandsgewijze opzet goed zichtbaar en passend bij het Lint waar ze onderdeel van is. Het plan respecteert het oude lint (Oostzijde) door de bestaande woningen op te nemen en nieuwe woningen inverband te zetten. Inverband is een typische Zaanse manier van verkavelen. Langs de talrijke poldersloten, die haaks op de dijken zijn gegraven, worden smalle paden aangelegd die in het land

doodliepen. De verkavelingen staan niet altijd haaks op de dijken. Hierdoor ontstaat er een bebouwing waarbij de opvolgende panden steeds weer even voor de vorige uitsteken. Bij dit zogenaamde 'inverband' of 'overhoeks' bouwen volgt de bebouwing de contour van de dijken. Dit verkavelingsprincipe is toegepast voor de woningen die langs de Oostzijde worden gebouwd. Hiermee wordt een hedendaagse interpretatie geven aan de Zaanse karakteristieken van lintbebouwing parallel aan de Zaan.

Aan de noordzijde van HILKO wordt de bestaande rijwoningen beëindigd met een nieuw kopblok van 2 lagen en een kap. Het ritme van woonstraten in de oost-west richting sluit aan bij het karakteristieke kleinschalige van de Zaanse paden dwars op het lint. De Oostzijde is de scheiding tussen deze woonstraatjes en de meer industriële architectuur aan de Zaan.



Figuur 15. Inverband bouwen, Zaanse overhoeks



Figuur 16. Profiel, noordelijke steeg

Het huidige bedrijfsgebouw (Oostzijde 388) wordt behouden en getransformeerd naar een woongebouw. Het woningbouwblok in het midden van HILKO sluit aan op de bestaande bebouwing aan de noordzijde en bestaat uit een robuuster bouwblok aan de Cornelis van Uitgeeststraat met sociale huurappartementen. Aan de noordzijde van dit bouwblok ontstaat hierdoor een steeg van ca 8 meter breed, die alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk is en zicht biedt op de Zaan.

Aan de zuidzijde van het bouwblok is een compact straatprofiel ontworpen met aan één zijde parkeren en een aantal goed ingepaste bomen. Deze nieuwe straat eindigt in westelijke richting op de groene verblijfplaats aan de Zaan en ligt in het verlengde van een nieuwe ontsluitingsweg aan de oostzijde van de Cornelis van Uitgeeststraat die onderdeel is van het plan Paltrok.

De meest zuidelijke bebouwing van HILKO sluit aan op ontwikkelveld 4b en is binnen de stedenbouwkundige opzet in een latere fase uit te breiden binnen het voorgestelde stedenbouwkundige plan op ontwikkelveld 4b.

Door de vigerende parkeernormen zijn de mogelijkheden beperkt om de bebouwing langs de Zaan met meer woningen sterk te verdichten. De toename van woningen leidt direct tot meer vraag om parkeer ruimte, en die ruimte is er beperkt. Ondergronds parkeren is financieel onhaalbaar en lastig i.v.m. de waterkering, bodemvervuiling en archeologische vindplaatsen. Bovengrondse individuele garages aan de straat leiden tot onwenselijke dichte plinten. In het stedenbouwkundig plan voor HILKO (rechts) zijn we aan de Zaan uitgegaan van 10 4-laagse kadewoningen met een doorlopende collectieve parkeergarage onder

het appartementenblok en aan de achterzijde van de kadewoningen. De in- en uitrit van deze parkeergarage sluit aan op openbaar gebied aan de zuidzijde van het appartementenblok aan de Zaan.

De beoogde kadewoningen van 4 bouwlagen hebben een industriële uitstraling en vormen samen met het naastgelegen appartementenblok een referentie naar de historische industriële fabrieken aan de Zaan. Het appartementenblok is 6 lagen hoog met een kapvorm en bestaat uit ongeveer 20 woningen.

Het industrieel ogende bouwblok aan de noordzijde van HILKO bestaat uit ca 6 kadewoningen en sluit aan op de Hellema. Het bouwblock staat haaks op de Zaan om enerzijds een zichtlijn te creëren vanuit de steeg naar de Zaan en anderzijds om een kwalitatieve openbare ruimte te maken aansluitend op het oude fabrieksgebouw van Hilko (inclusief schoorsteen) als middelpunt.

Voor alle woningen aan de Zaan is een aanvaarbeveiliging van minimaal 5 meter nodig. Bij de uitwerking van het plan zal onderzocht worden of dit kan worden aangelegd als publiek toegankelijke vlinder, zoals in het zuiden van Zaandam in de Zaan. Daarmee wordt het mogelijk om te wandelen langs het water en eventueel ook kleine boten aan te leggen.



Figuur 17. Aanzicht vanaf de Cornelis van Uitgeeststraat



Figuur 18. Stedenbouwkundig plan fase 4A en 4C in vogelvlucht (voorkeursscenario)

4.2 Uitgangspunten per thema

4.2.1 Programma en bebouwing

Voor de financiële haalbaarheid is het noodzakelijk om af te wijken van de gemeentelijke uitgangspunten voor de programma-differentiatie. Het woningbouwprogramma in zowel het voorkeurscenario als het terugval scenario voldoet niet geheel aan de gemeentelijke uitgangspunten.

Het woningbouwprogramma van HILKO in het voorkeurscenario is beschreven in de tabel (tabel 1) en gaat uit van 116 woningen, waarvan 28 sociale huurwoningen (24%). Het aandeel betaalbaar is met 49 woningen 41%: 28 sociale huurwoningen plus 18 betaalbare koopwoningen (tot aan de NHG-grens). De overige 59% bestaat uit vrije sector woningen.

In het terugvalscenario vervallen 4 vrije sector eengezinswoningen aan de Zaan. Voor het overige blijft het programma ongewijzigd. De verhoudingen betaalbaar en vrije sector in de woningdifferentiatie verandert wel. Uit de programma tabel (tabel 1) blijkt dat het aandeel sociaal dan uitkomt op 25%, het aandeel betaalbare koop op 16 %. Het programma van het terugvalscenario bevat daarmee 41% betaalbare woningen.

Op de HILKO-locatie ambiëren AM-gebiedsontwikkeling en woningstichting Rochdale een gebiedstransformatie tot stand te brengen die past bij het industriële karakter van Zaandam en die recht doet aan het eigentijdse wonen. De stedenbouwkundige opzet is gevarieerd en de architectonische uitwerking is hoogwaardig en duurzaam

Voor het sociale programma zijn 28 appartementen opgenomen. Het

appartementenblok bestaat uit vier lagen met een terugliggend volume op de bovenste verdieping. Het blok sluit goed aan op de naastgelegen bebouwing.

Het betaalbare programma van 40% bestaat uit de eerder beschreven 28 sociale huurwoningen en uit 14 geschakelde stadswoningen en 4 studio's. De stadswoningen grenzen met de voorzijde aan een autoluwe woonstraat, aan de achterzijde grenzen ze aan een openbaar parkeerhof. Er wordt gedacht aan een woning van drie lagen, met of zonder tuin. De woningen zonder tuin hebben een zonnig terras boven op de eigen woning. Het bestaande kantoor van Rochdale aan de Oostzijde 388 blijft behouden en wordt verbouwd tot een woongebouw met vier studio's.



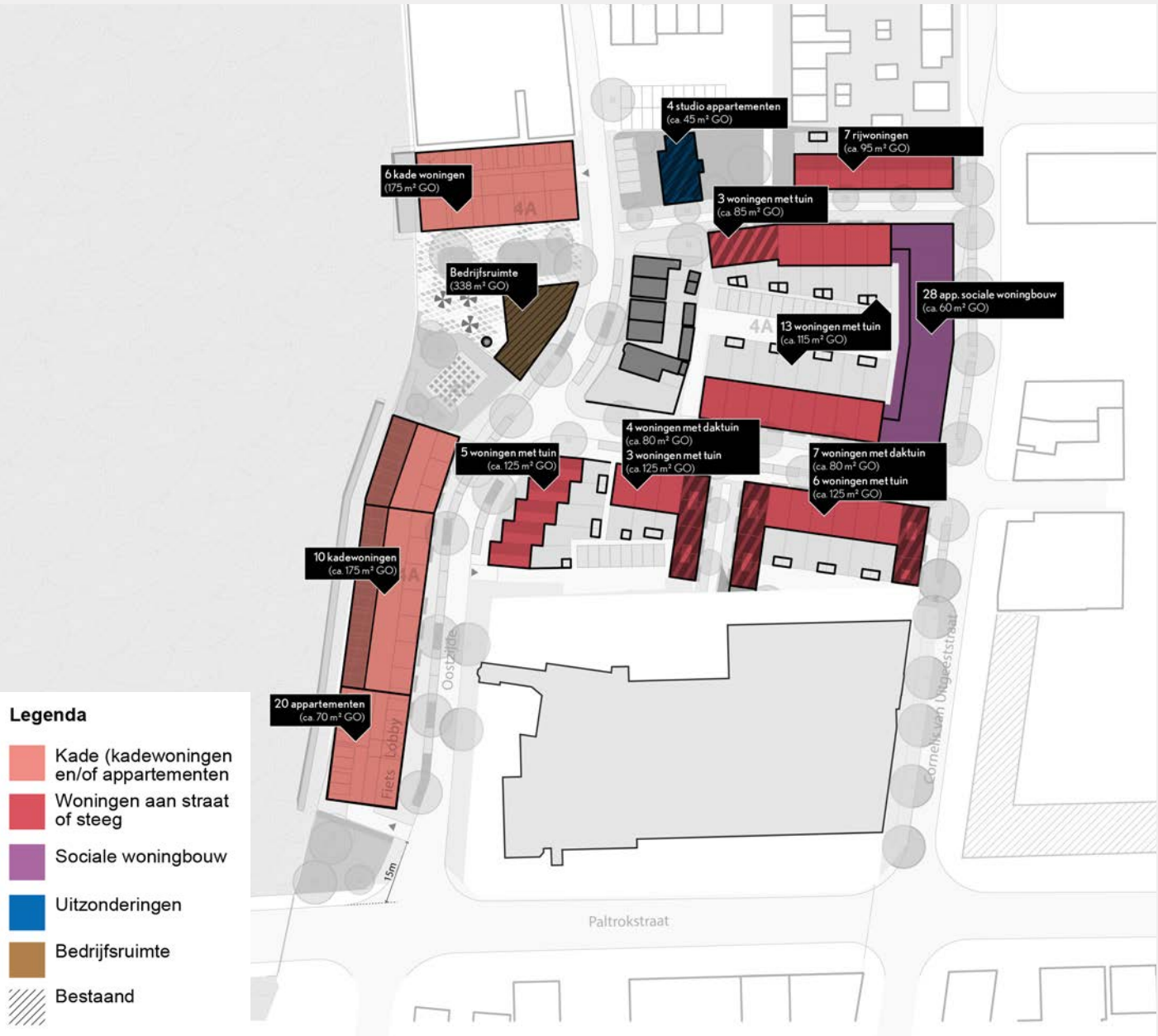
Dakvormen refereren naar industrieel verleden



Samengesteld blok van meerdere hoogtes

Programma voorkeurscenario					WONEN		CVG
Blok	Type	Cat	BVO	GO	Aantal	Aandeel	4a
A	MGW	sociaal	81 m2	60 m2	28 won	24%	
B	EGW	koop vrije sector	130 m2	115 m2	13 won	11%	
B	EGW	koop betaalbaar	100 m2	85 m2	3 won	3%	
C	EGW	koop vrije sector	158 m2	125 m2	9 won	8%	
C	EGW	koop vrije sector	158 m2	125 m2	5 won	4%	
D	EGW	koop betaalbaar	100 m2	80 m2	11 won	9%	
E	EGW	koop vrije sector	236 m2	175 m2	10 won	9%	
E	MGW	koop vrije sector	135 m2	70 m2	20 won	17%	
G	MGW	koop betaalbaar	60 m2	45 m2	4 won	3%	
H	EGW	koop vrije sector	131 m2	95 m2	7 won	6%	
J	EGW	koop vrije sector	236 m2	175 m2	6 won	5%	
K	Bedrijfsruimte	CVG	450 m2	338 m2			450 m2 BVO
TOTAAL					116 won	100%	450 m2 BVO

koop betaalbaar: woning komt in aanmerking voor Nationale Hypotheek Garantie
Tabel 1. Programma



Figuur 19. Kaart met woonprogramma in ontwikkelvelden 4a en 4c (voorkeurscenario)

Het vrije sector programma bestaat o.a. uit 34 geschakelde stadswoningen met stadstuin en 16 ruime kadewoningen aan de Zaan. De kadewoningen aan de Zaan zijn 4 lagen hoog en hebben op de begane grond een woon-werkruimte met de mogelijkheid tot aparte entree. Dit vergroot de levendigheid van de plint aan de straat.

Op de kop nabij de Willem Alexanderbrug wordt een hoger volume van ca 6 bouwlagen met 20 appartementen voorzien. Tezamen vormen zij de kloeke industriële volumes die van oudsher zo kenmerkend zijn aan de Zaan.

Om het project Hilko financieel haalbaar te maken is een aanpassing van het woningbouwprogramma en daarmee afwijking van het woonbeleid noodzakelijk. Binnen het project Hilko worden naar verhouding meer woningen in het duurdere segment gerealiseerd. Het woonprogramma van Hilko in het voorkeursscenario gaat uit van 116 woningen en is als volgt verdeeld:

Sociale huur:	24%
Betaalbare koop (tot NHG-grens)	16%
Vrije sector	60%

Het woningbouwprogramma van het project Hilko sluit niet aan bij de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Het project Hilko maakt onderdeel uit van de grotere gebiedsontwikkeling in de Boerejonkerbuurt. Het woningbouwprogramma van Hilko is in dit licht beoordeeld op basis van de totale gebiedsontwikkeling van de Boerejonkerbuurt. Binnen de Boerejonkerbuurt worden verschillende projecten ontwikkeld en gerealiseerd. Een aantal daarvan heeft inmiddels een onherroepelijk bestemmingsplan en heeft/ zal op korte termijn een omgevingsvergunning

aanvragen. Binnen een aantal projecten is het programma sociaal en betaalbaar veel groter dan de voorgeschreven percentages in het beleid.

Voor de totale gebiedsontwikkeling Boerejonkerbuurt zien de gemeente de volgende verdeling van het woonprogramma, waarbij rekening is gehouden met het woonprogramma van Hilko:

Sociale huur:	45%
Midden segment huur en koop	35%
Totaal betaalbare segment Boerejonkerbuurt	80%

Het woonprogramma van Hilko voldoet op projectniveau niet aan de beleidsuitgangspunten, echter de gehele gebiedsontwikkeling voldoet wel aan de beleidsuitgangspunten. De gebiedsontwikkeling Boerejonkerbuurt voldoet, daarmee is de ontwikkeling van Hilko passend binnen de Boerejonkerbuurt.

4.2.2 Bereikbaarheid/parkeren/OV

De HILKO- locatie is goed ontsloten met de hoofdverbindingswegen Paltrokstraat en Cornelis van Uitgeeststraat. Daarnaast ligt HILKO op ongeveer 400 meter lopen van station Zaandam Kogerveld met trein- en busverbindingen. Er is ook een R-net halte (Jufferstraat) aan de Dokter H.G. Scholtenstraat (o.a. richting Amsterdam CS en Sloterdijk).

De bewoners en bezoekers van woningen en voorzieningen maken gebruik van openbare parkeerplaatsen op maaiveld. Alleen de kadewoningen en koopappartementen aan de Zaan krijgen de beschikking over privé-parkeerplaatsen op de begane grond.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de parkeernorm zeer sterk stedelijk B. Voor de HILKO-locatie is gerekend met een OV-reductie van 10% voor het gedeelte van het plangebied dat binnen 250 meter van de R-net halte (Jufferstraat) ligt.

In het stedenbouwkundig plan van HILKO zijn voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor het beoogde aantal woningen en voorzieningen. Een parkeerplaats voor een deelauto (inclusief het aanbieden van de deelauto) vervangt vijf reguliere autoparkeerplaatsen; per saldo zijn per deelauto dus vier parkeerplaatsen minder nodig. De substitutie wordt voor maximaal 10% van het bewonersdeel van de parkeervraag van woningen toegepast.

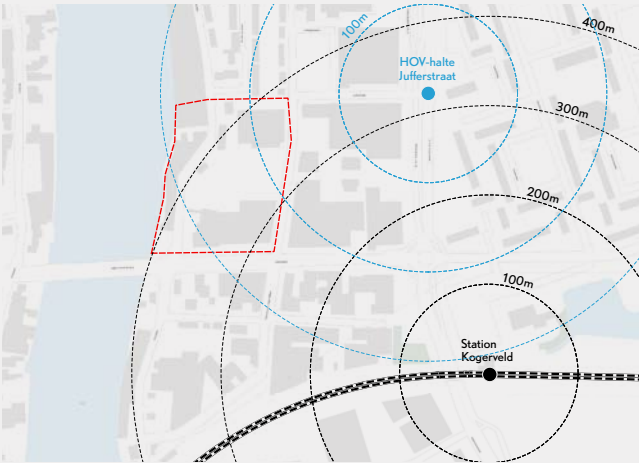
Deelmobiliteit is een integraal onderdeel van de woningbouwontwikkeling. De parkeervoorzieningen zijn in overeenstemming met de nota "Uitvoeringsnota parkeren 2016".

In de komende tijd zal het parkeerbeleid voor

Kogerveldwijk worden herzien. De regels met betrekking tot deelauto's en een update van de aanwezigheidspercentages naar het actuele advies van CROW bieden kansen om de binnenhoven, die nu uit voornamelijk parkeerplaatsen bestaan, te vergroenen. Door in elk parkeerhof één deelauto toe te voegen kan er meer groen in de vorm van 4 bomen worden gerealiseerd.

4.2.3 Voorzieningen

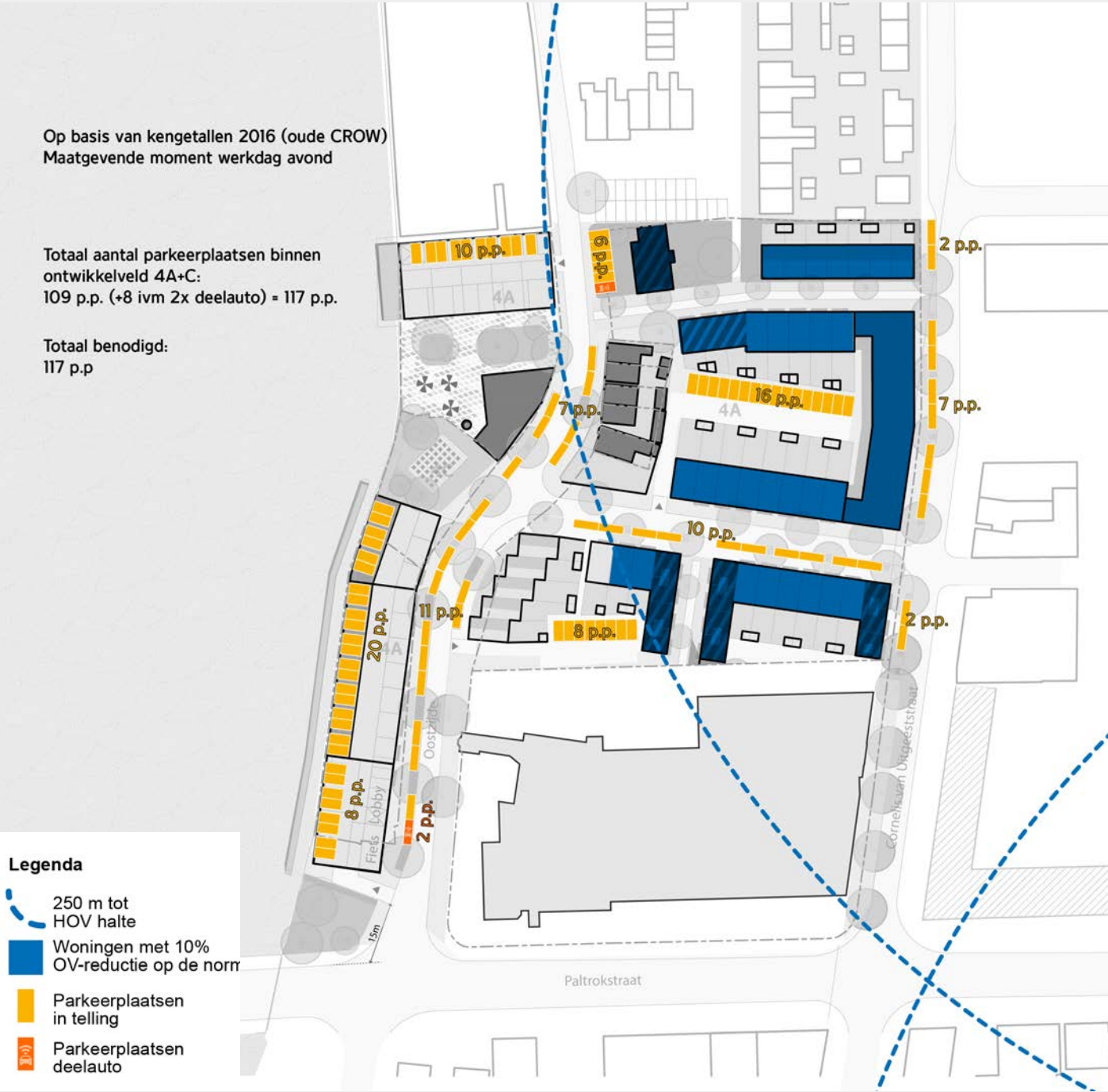
Binnen een kilometer afstand bevinden zich de openbare basisschool Kogerveld en meerdere kinderdagverblijven. Iets verder weg zijn er nog twee tot drie andere basisscholen. Opties voor voortgezet onderwijs en enkele andere maatschappelijke voorzieningen zijn aanwezig binnen fietsafstand. Er zijn in de omgeving diverse sport- en recreatievoorzieningen, zoals de Jagersplas en het sportpark Hoornseveld.



Figuur 20. HOV haltes in de buurt

parkeernorm bedrijfsruimte is norm per 100m2 BVO										voorkeursscenario (4a+4c)				
parkeerbehoeftes					auto		fiets							
type	soort	Cat	GO/BVO	normtype	norm bew.	norm bez.	norm bew.	norm bez.	programma	Reductie OV -10% toepassen op	bewoners parkeren	bezoekers parkeren	bewoners parkeren	bezoeker s parkeren
A	MGW	sociaal	60 m2	6	0,6 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO	1 pp/25 m2 GO	28 won	28 won	15 pp	8 pp	56 pp	28 pp
B	EGW	koop midden	115 m2	3	0,9 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		13 won	13 won	11 pp	4 pp		
B	EGW	koop betaalbaar	85 m2	5	0,6 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		3 won	3 won	2 pp	1 pp		
C	EGW	koop midden	125 m2	3	0,9 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		9 won	8 won	7 pp	2 pp		
C	EGW	koop midden	125 m2	3	0,9 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		5 won		5 pp	2 pp		
D	EGW	koop betaalbaar	80 m2	5	0,6 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		11 won	11 won	6 pp	3 pp		
E	EGW	koop duur	175 m2	1	1,0 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		10 won		10 pp	3 pp		
E	MGW	koop duur	70 m2	6	0,6 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO	1 pp/25 m2 GO	20 won		12 pp	6 pp	40 pp	20 pp
G	MGW	koop betaalbaar	45 m2	8	0,5 pp/won	0,3 pp/won	2 pp/25 m2 GO	0,3 pp/25 m2 GO	4 won		2 pp	1 pp	8 pp	1 pp
H	EGW	koop midden	80 m2	5	0,6 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		7 won	7 won	4 pp	2 pp		0 pp
J	EGW	koop duur	175 m2	1	1,0 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO	1 pp/25 m2 GO	6 won		6 pp	2 pp		
K	Bedrijfsruimte	CVG	450 m2	11	0,4 pp	2,7 pp	1,0 pp		450 m2 BVO		2 pp	12 pp	5 pp	35 pp
totaal herontwikkeling									116 won		81 pp	45 pp	109 pp	84 pp
oud voor nieuw EGW bestaand					5	0,6 pp/won	0,3 pp/won	1,0 pp/won	5 won		3 pp	2 pp		
								0,5 pp/won			3 pp	2 pp		
											84 pp	51 pp	109 pp	84 pp

Tabel 2. Parkeerbehoefte



Figuur 21. Parkeerbalans ontwikkeldveld 4A en 4C in kaart gebracht

4.2.4 Historisch karakter (erfgoed en archeologie)

In Zaandam is er een bijzondere relatie tussen industrie aan de Zaan en het werken en wonen daarachter. Deze gemixte combinatie zie je ook terug in de Kogerveldwijk.

Door het behouden en transformeren van de bestaande industriële historische gebouwen wordt deze mix van functies zo veel mogelijk doorgezet. Met name enkele industriële gebouwen langs de Zaan zijn interessante gebouwen die getransformeerd kunnen worden naar een gebouw met functies zoals start-ups, kinderopvang, ontmoetingsruimte, etc.

Aan de gebouwen in deze ontwikkeling is geen bijzondere cultuurhistorische waarde toegekend (zie: De identiteit van Zaanstad op p.69). In de nota 'Cultuurhistorische verkenning Boerejonkerbuurt' is aan de gebouwen

een positieve waardering voor architectuur gegeven. Dat betekent dat een besluit om het gebouw niet te behouden onderbouwd moet worden. Er is gekozen om alleen enkele in het oog springende gebouwvolumes te behouden.

Dit betreft de volgende gebouwen:

- Het voormalige kantoor van Rochdale aan de Oostzijde 388 uit 1955 (nr. 4 in fig. 22).
- De schoorsteen (naast nr. 5 in fig. 22) is een gemeentelijk monument en blijft behouden.
- De zeepziederij aan de Oostzijde 367 (1960 en 1977, nr. 5 in fig. 22)) naast de schoorsteen. De zeepziederij krijgt bij voorkeur een buurtverbindende functie als horeca of iets dergelijks. Het transformatie onderzoek zal uitwijzen of het beoogde programma ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.



5. Hilko kopgebouw in combi met monumentale schoorsteen



6. Bestaande Zaanse huisjes aan de Oostzijde



2. Oostzijde 357-361 (4c: niet in eigendom)



3. Hilko gebouw noord



4. Voormalige kantoorgebouw Hilko



Figuur 22. Behoud en sloop van bestaande bebouwing

Het witte fabrieksgebouwgebouw, de voormalige verffabriek Evert Koning, aan de Oostzijde 351-356 (nr. 1 in fig. 22) blijkt voor herbestemming ongeschikt. De bestaande industriële gebouwen langs de Oostzijde ogen als een eenheid, maar schijn bedriegt. De gebouwen zijn in werkelijkheid een lappendeken van aan- en opbouwen die hoofdzakelijk in de jaren 50 en 60 van de 20e eeuw zijn toegevoegd aan de vooroorlogse bebouwing.

De gebouwen aan de noordzijde van het project zijn onderzocht in een cultuurhistorische verkenning met waardestelling voor de Hilko-zeepfabriek (CV de Hilko Zeefabriek, Erfgoedvisie, Lucia v/d Horst, april 2023). Het betreft het Hilko gebouw Noord (Oostzijde 365 en 375, nr. 5 en 3, in fig. 22) en het voormalige HILKO-kantoor (Oostzijde 388, nr 4 in fig. 22).

Uit dit onderzoek blijkt dat het gebouw is opgebouwd uit als een ensemble met verschillende tijdlagen. Het huidige gebouw-complex is tot stand gekomen vanaf de jaren 40 in de vorige eeuw waarbij in de loop der jaren telkens delen gesloopt, herbouwd, aan- en opgebouwd zijn.

In de waardestelling is aangegeven dat het Mazonigebouw en Zeepziederij (nr 3 en 5 in fig 22) een hoge monument waarde hebben. De monumentwaarde heeft specifiek betrekking op:

- Het volume en de hoofddraagconstructie van de gebouwen;
- De samenhangende, gevelarchitectuur met repeterend grid van betonnen rasterwerk, metselwerk gevelinvulling en hoge raamstroken met smalle profilering;
- De afleesbare gebruiksgeschiedenis in beide gebouwen a.d.h.v. de nog aanwezige ketels (zeepziederij) en dubbelhoge verdieping met entresol (Mazzoni - gebouw).

De gemetselde schoorsteen heeft een hoge monument waarde van wege de bakenfunctie en cultuur- en gebruikshistorische waarde als onderdeel van de generator van het complex.

Het ketelhuis aan de Zaan achter Oostzijde 367 (nr 5 in fig. 22) heeft een positieve monument waarde. Dit heeft betrekking op

- Het volume en de hoofddraagconstructie van het gebouw;
- De noordgevel van het gebouw, waarin zich binnen het betonnen frame de restanten bevinden van een zesendertig-ruits stalen raam (in zeer slechte staat).

Het oude magazijn (onderdeel van Oostzijde 375 (nr 3 in fig 22) heeft een positieve monument waarde. Dit heeft betrekking op

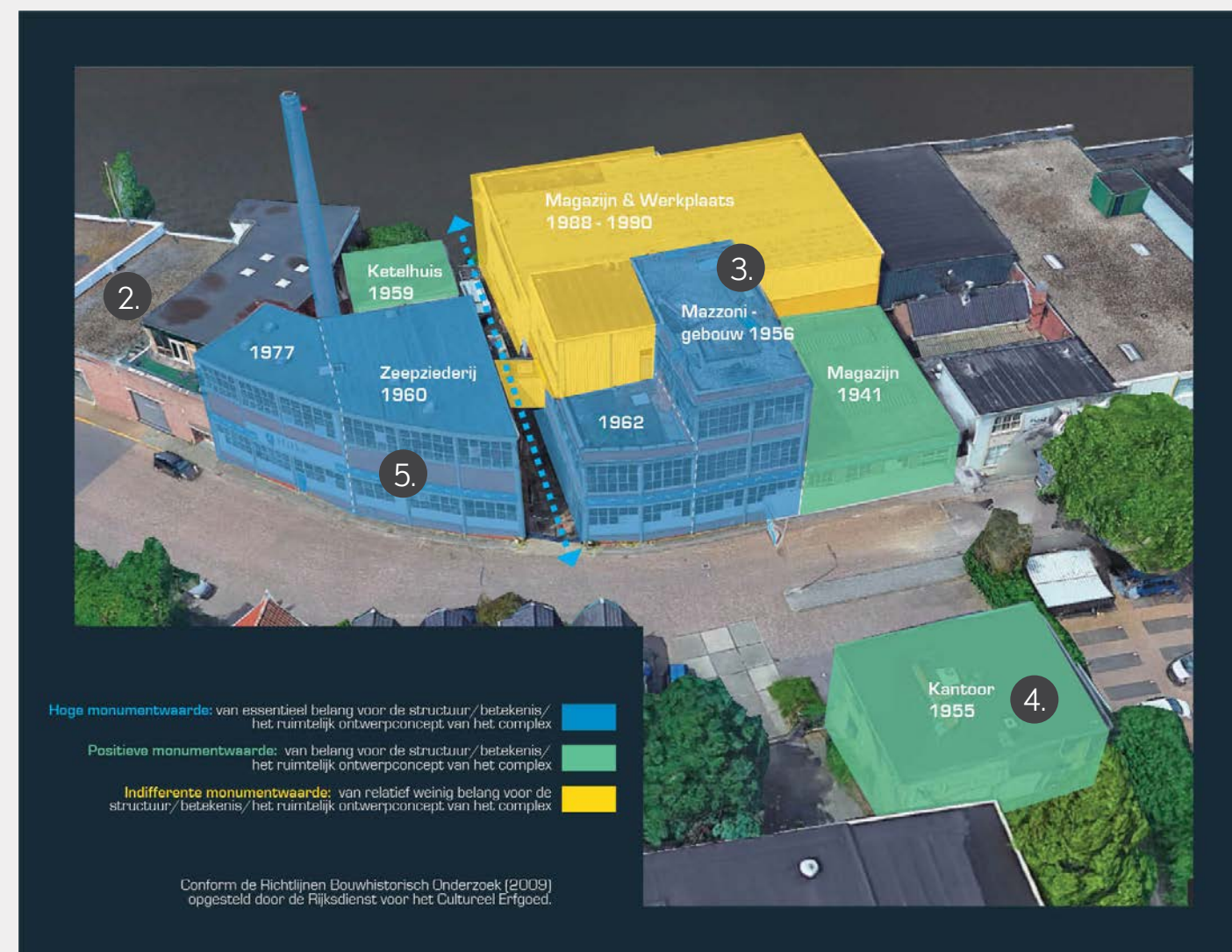
- Het volume en de hoofddraagconstructie van beton/staal met karakteristiek bimsbeton cassette plafond;
- De interne structuur met de verbindende travee brede gang naar het achterterrein waar zich van oorsprong de zeepfabriek bevond.

Het kantoor heeft een positieve monumentwaarde. Dit heeft betrekking op:

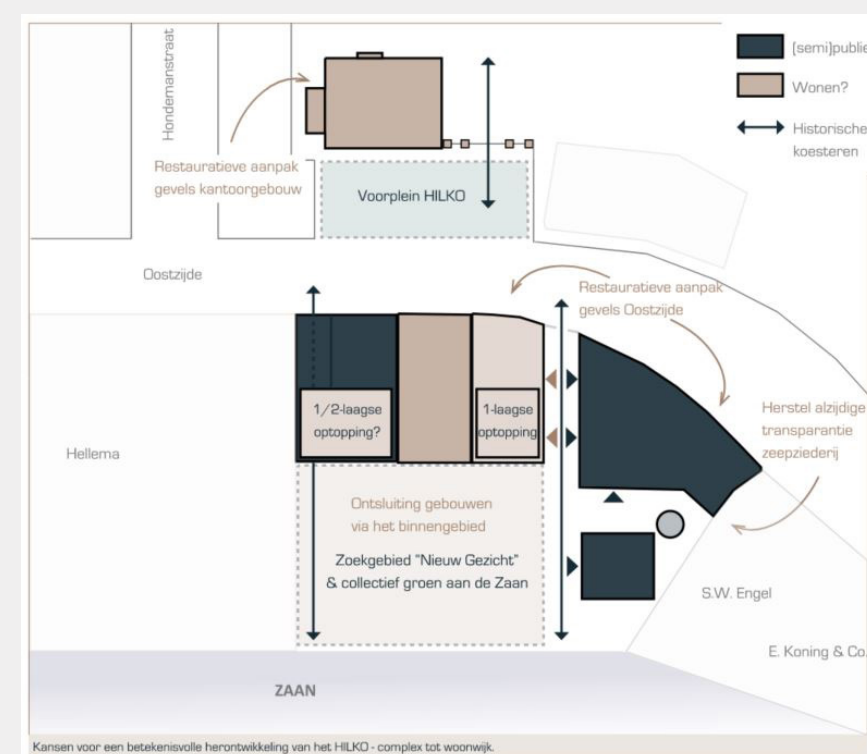
- Het volume, de hoofddraagconstructie en gevelarchitectuur van het gebouw;
- De oorspronkelijke indeling, die op enkele doorbraken na gaaf is bewaard.

De overige gebouwen en gebouwdelen hebben een indifferente monumentwaarde.

In da analyse worden aanbevelingen gedaan voor behoud en herbestemming van de gebouwen met een hoge monumentwaarde zie figuur 24.



Figuur 23. Waardestelling Hilko



Figuur 24. Aanbevelingen en kansen

Transformatiemogelijkheden gebouw Evert Koning.

De diepte, verdiepingshoogte en het bouwstramien maken dat het gebouwen onvoldoende flexibel is voor woningen. Er is een ingrijpende verbouwing noodzakelijk om de gebouwen te laten voldoen aan de actuele wettelijke eisen op het gebied van energiezuinigheid, geluid en andere bouwtechnische aspecten. Daarnaast verhogen veiligheidseisen ten aanzien van constructie, restlevensduur, brand en gezondheid de complexiteit en kosten van een mogelijke transformatie naar een woon- en parkeergebouw. Een dergelijke verbouwing is niet kosteneffectief gelet op het beperkte aantal woningen dat kan worden gerealiseerd.

De conclusie van is dat voormalige verffabriek Evert Koning, aan de Oostzijde 351-356 (nr. 1 in fig. 22) niet behouden kan blijven. Bij de uitwerking van de woningontwerpen langs de Zaan zal wel aansluiting worden gezocht bij de historische architectuur.

Herbestemming gebouwen Hilko Noord (Oostzijde 375, nr. 3 in fig. 22).

De diepte, verdiepingshoogte en het bouwstramien maken dat het Mazoningebouw en het oude magazijn onvoldoende flexibel zijn voor woningen. Het Mazoni-gebouw verhindert bovendien de realisatie van de stedenbouwkundige opgave uit het Gebiedsperspectief Kogerveldwijk om op meer punten zicht op de Zaan te creëren. Er is een ingrijpende verbouwing noodzakelijk om de gebouwen te laten voldoen aan de actuele wettelijke eisen op het gebied van energiezuinigheid, geluid en andere

bouwtechnische aspecten. Daarnaast verhogen veiligheidseisen ten aanzien van constructie, restlevensduur, brand en gezondheid de complexiteit en kosten van een mogelijke transformatie naar een woon- en parkeergebouw. Een dergelijke verbouwing is niet kosteneffectief gelet op het beperkte aantal woningen dat kan worden gerealiseerd. De conclusie is dat het Mazoniegebouw en het oude magazijn niet behouden kunnen blijven.

Herbestemming Zeepziederij (Oostzijde 367, nr. 5 in fig. 22).

In de vervolgfase zal de nader onderzoek gedaan worden naar de herbestemming van de zeepziederij. Dit omvat een bouwtechnisch onderzoek naar de fundering en de bovenbouw, maar ook een onderzoek naar de mogelijke functies die in het gebouw kunnen worden ondergebracht. Aan de hand van de resultaten zal een voorlopig ontwerp voor de transformatie van het gebouw kunnen worden opgesteld.

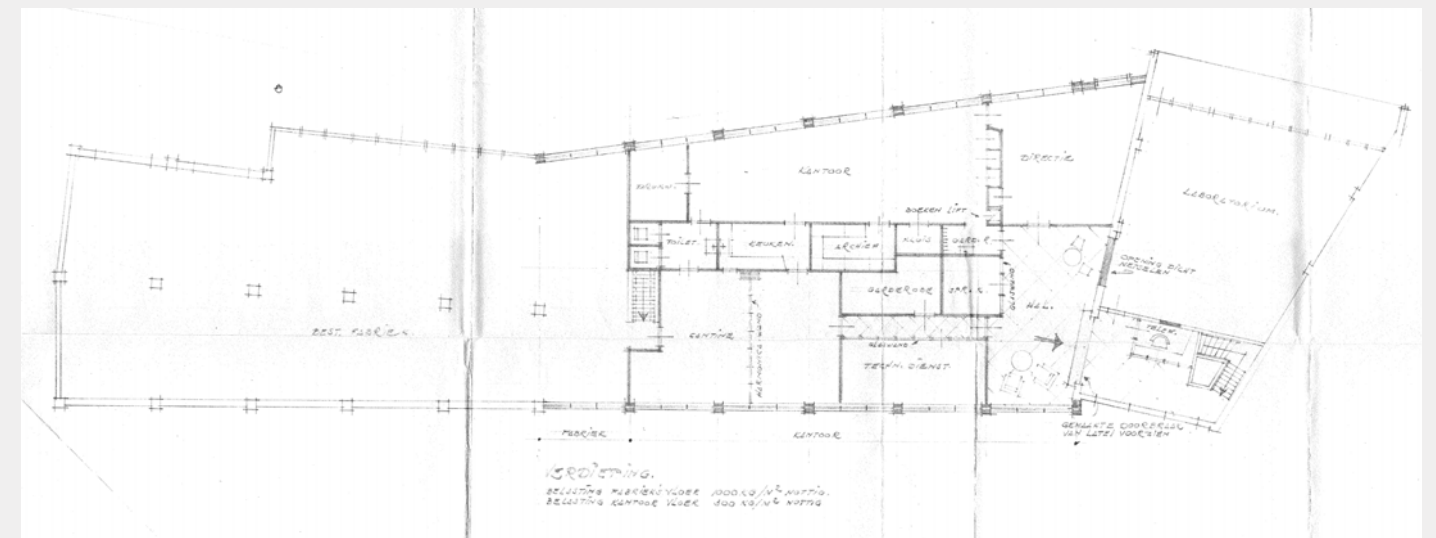
Herbestemming HILKO-kantoor(oostzijde 388 nr. 4 in fig. 22)

In de vervolgfase zal de nader onderzoek gedaan worden naar de herbestemming van de het kantoor. Dit omvat een bouwtechnisch onderzoek naar de fundering en de bovenbouw, maar ook een onderzoek naar restauratieve aanpak om het gebouw te transformeren naar betaalbare studio's voor starters. Aan de hand van de resultaten zal een voorlopig ontwerp voor de transformatie van het kantoor worden opgesteld.

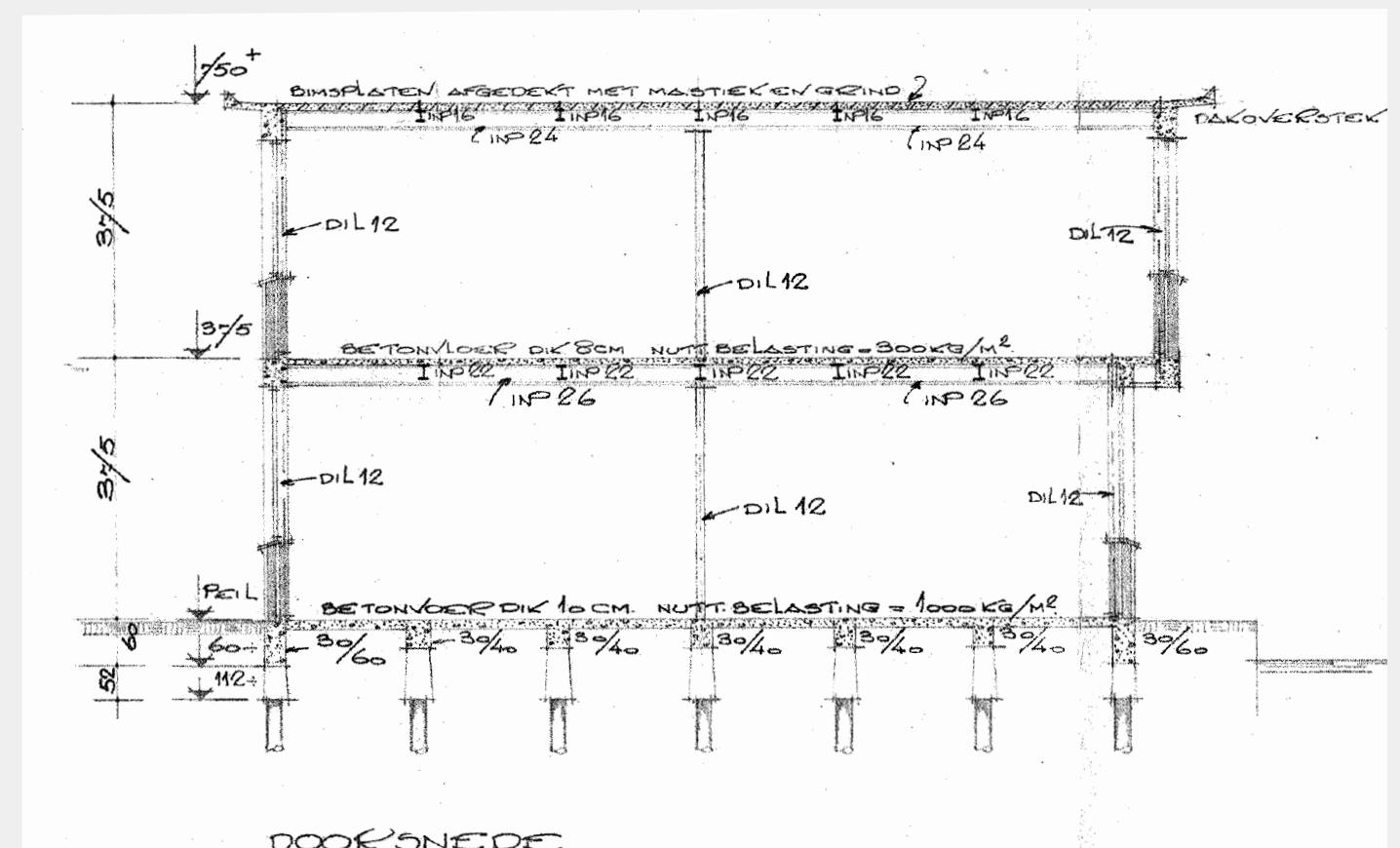
De overige gebouwen zullen gesloopt worden.



1. Het gebouw aan de Oostzijde 351-356



Gebouw aan de Oostzijde 353 heeft geen flexibele maat voor transformatie



Gebouw aan de Oostzijde 353 heeft een belasting van de verdieping vloer is 300 kg/m²

Archeologie

De Oostzijde is een uit de middeleeuwen daterende dijk langs de Zaan. Zeker is dat vanaf de zestiende eeuw hier gewoond en gewerkt is. Resten van bebouwing vanaf de zestiende eeuw tot nu kunnen buitendijks worden verwacht op de westelijke ontwikkelvelden 4A en 4C. Het kan daarbij gaan om in de bodem verborgen resten van scheepswerven, molens, pakhuizen, loodsen en woningen. Binnendijks gaat het om in de bodem verborgen resten van molens, pakhuizen, loodsen en woningen daterend vanaf de zeventiende eeuw. Eventuele aangetroffen archeologische resten kunnen als inspiratiebron worden gebruikt bij de inrichting of afwerking van de wijk.

Uit het booronderzoek blijkt dat zich zowel buitendijks langs de Zaan als in het binnendijkse gebied archeologische waardevolle ophogingslagen bevinden. Bij de voorbereiding van sloop en graafwerkzaamheden zal in overleg met de stadsarcheoloog bepaald worden waar vervolgonderzoek noodzakelijk is. Voor het vervolgonderzoek zal door een gecertificeerd bedrijf een programma van eisen worden opgesteld.

4.2.5 Openbare ruimte en groen

De huidige omgeving geeft weinig woonkwaliteit in de openbare ruimte; amper groen, geen speel- en verblijfsplekken. Om nieuwe bewoners jong en oud een plek te geven worden er autoluwe straten, stegen en openbare plekken aan de Zaan toegevoegd. Om aan te sluiten op de duurzaamheidsambities van de gemeente wordt er zoveel mogelijk ingezet op een klimaatadaptieve openbare ruimte. Er wordt ingezet op een gescheiden rioolstelsel en mogelijkheid tot oppervlakkig afwateren moet bij de uitwerking het uitgangspunt zijn. De

Oostzijde is een functioneel stenige straat die over de hele lengte een zeer wisselend profiel kent. In de toekomst wordt dit een belangrijke fietsroute langs de gehele Zaan. Om die reden kiezen we ervoor langsparkeren te organiseren voor de verkeersveiligheid en waar mogelijk bomen toe te voegen.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen die leiden tot geveltuinen of voortuinen.

Aan de Zaankade zetten we in op een hoogwaardige verblijfsplekken waarin de balans wordt gezocht tussen vergroening en verharding.

De autovrije stegen voelen intiem aan en zijn alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk. Er is ruimte voor vergroening met beplanting, kleine bomen en geveltuinen. De stegen moeten aanvoelen als veilige en fijne ruimtes waarin de sociale controle hoog is. De individuele panden moeten goed afleesbaar zijn om het tunnel-effect te voorkomen. De stegen zijn ontworpen als verblijfsplekken niet als doorgaande routes.

De woonstraat die door het middengebied loopt van oost naar west is 13 meter breed met een rijloper van 4,5 meter breed. Aan de zuidzijde is er ruimte voor langsparkeren met daartussen bomen. De noordzijde van het straatprofiel heeft een breed trottoir. De ruimte tot een meter van de voordeur mag 'geclaimd' worden door bewoners, dit kan tot uitdrukking komen als een Delftse stoep of tint verschil in de verharding. Voortuinen zijn niet toegestaan.

In de dwarsstraten wordt ingezet op bomenrijen om de ladderstructuur haaks op de Zaan aan te zetten. De Oostzijde en Cornelis van Uitgeeststraat kennen een meer losse bomen structuur.



Verblijfsplek maken aan het water



Vergroening van de kade



Bomen en groen in de woonstraten



Zones voor de woning met geveltuinen domineren het straatbeeld



Goede relatie tussen de woningen en de straat of steeg



Invulling van het profiel kan samen met de toekomstige bewoners worden besloten

4.2.6 Ecologie

HILKO ligt op minder dan twee kilometer afstand van drie Natura2000-gebieden: ten eerste 'Polder Westzaan', ten tweede 'Wormer- en Jisperveld/Kalverpolder' en ten derde 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske'. Daarom is onderzoek nodig naar eventuele effecten van woningbouw op deze gebieden.

Uit de Quicksan Ecologie blijkt dat vervolgonderzoek nodig is naar vleermuizen en huismussen. Dit onderzoek zal in de vervolgfase, in ieder geval voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing, worden uitgevoerd. Aan de hand van dit onderzoek kan worden vastgesteld of mitigerende maatregelen moeten worden ingesteld en of een ontheffing moet worden aangevraagd.

Daarnaast zal in de vervolg fase een berekening van de stikstofdepositie worden gemaakt.

De verwachting is dat de uitkomsten van het ecologisch onderzoek en stikstof berekening geen belemmeringen op zullen leveren voor de realisatie van HILKO.

4.2.7. Ondergrond

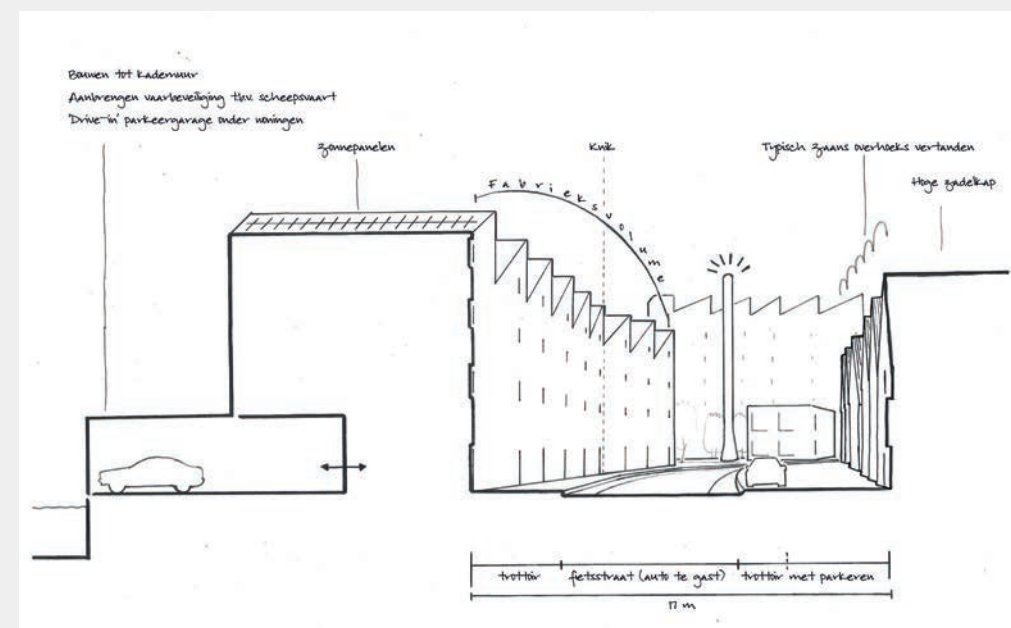
Op en rond HILKO liggen geen belangrijke buisleidingen waar rekening mee moet worden gehouden. Momenteel brengt de gemeente de verwachte ontwikkelingen in de Boerejonkerbuurt in kaart, inclusief de gevolgen voor de huidige riolering en de gewenste maatregelen.

In de Hofwijk speelt een rioleringsprobleem. De riolering rond HILKO is daar momenteel aan gekoppeld. Bij hevige neerslag zal hemelwater richting de Hofwijk stromen. Mogelijk is een knip in de riolering nodig.

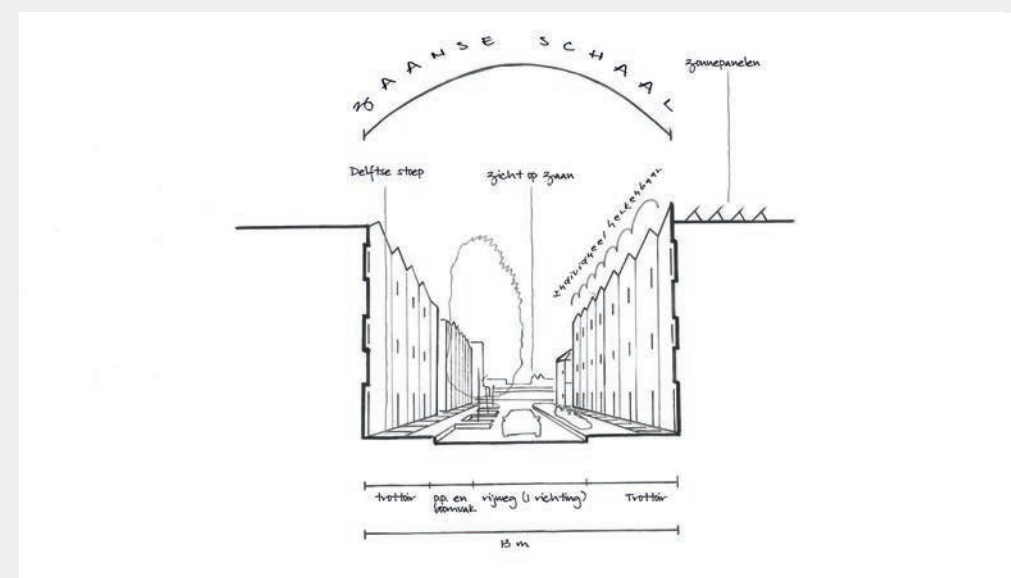
Uitgangspunt is het aanleggen van gescheiden riolering. De huidige drainage en het hemelwaterriool kunnen misschien juist gecombineerd worden tot drainagetransportriool.

De wijze van aansluiting en aanleg riolering zal door de gemeente aangegeven worden. Daarbij zal worden ingespeeld op de ontwikkelingen die elders in de Kogerveldwijk plaatsvinden.

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om een warmte- en koude-net aan te leggen. Bij de verdere uitwerking van HILKO zal de gemeente aangeven op welke wijze rekening moet worden gehouden met de kabels en leidingen voor een dergelijk energienet.



Figuur 25. Profiel, Oostzijde



Figuur 26. Profiel, woonstraat (oostwest)

4.2.8 Klimaatadaptatie (hitte, extreme neerslag en droogte maatregelen)

Waterhuishouding

De waterhuishouding zal met bijzondere aandacht worden ontworpen. Daarbij zal gezocht worden naar maatregelen die een dubbelfunctie hebben van waterafvoer en -retentie en ook het beperken van hittestress. Er wordt gekeken naar het gemeentelijk rioleringsplan (§3.5.1) en het recent vastgestelde Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie.

Water wordt zoveel mogelijk afgevoerd richting oppervlaktewater of plekken waar het geen overlast veroorzaakt. We gaan op zoek naar dubbelfuncties voor openbare ruimte en waterretentie. Daarbij zullen ook de mogelijkheden voor grondwateraanvulling (bodemgesteldheid en ruimtebeslag) ten behoeve van droge perioden worden onderzocht.

De woningen worden voorzien van een waterretentie dak of waterbuffer om hemelwater vertraagd te kunnen afvoeren. Er wordt rekening gehouden met de klimaatverandering tot 2050. De voorziening wordt berekend op een bui van 70 mm in een uur, na minimaal 24 tot maximaal 60 uur is de voorziening weer volledig beschikbaar. De bewoners worden gestimuleerd om hun tuinen klimaatbestendig aan te leggen. Met behulp van educatie en promotiemateriaal wordt nut en noodzaak van een klimaatbestendige tuin onder de aandacht gebracht. Daarnaast zal de aanleg van een klimaatbestendige tuin worden aangeboden omdat dit bijdraagt aan meerdere thema's. Een regentuin houdt regenwater vast en verhoogt de biodiversiteit.

Vergroening van dakterrassen draagt ook bij aan de klimaatadaptatie van de wijk. Daarnaast behoren combinaties van groene daken met zonnepanelen ook tot de mogelijkheden.

In het project HILKO wordt voorkomen dat bij wateroverlast de gevels worden bereikt, door het bouwpeil van de woningen en gebouwen 20 cm boven aanliggende straat aan te leggen. Met de nieuwe toegankelijkheid eisen (bouwbesluit) moet er naar slimme oplossingen worden gezocht.

In figuur 31 op pagina 24 is een aanzet voor een dergelijke oplossing gegeven.



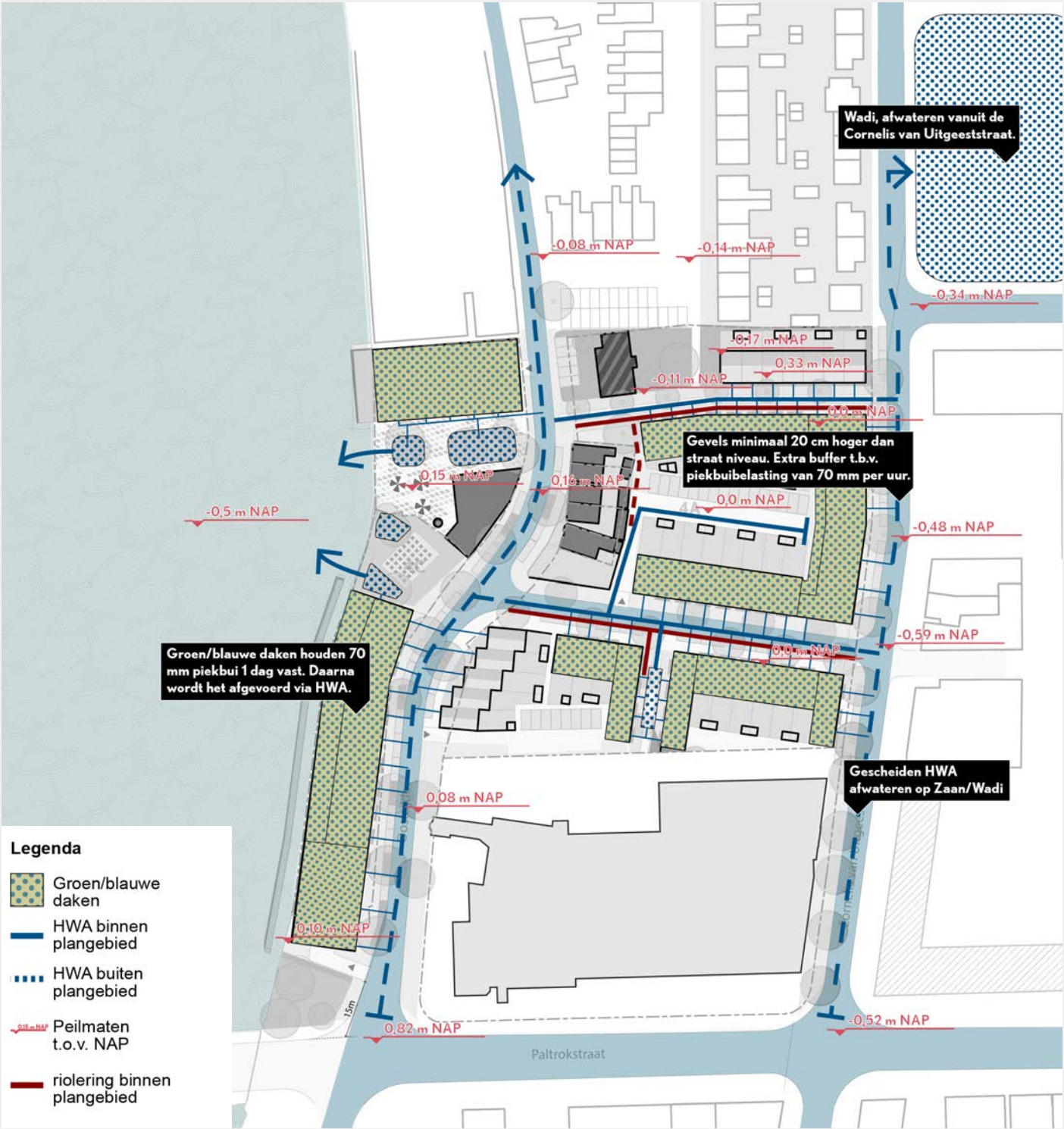
Figuur 27. Hittestresskaart van Hilko geraadpleegd van de klimaatatlas van MRA



Vergroening van dakterrassen draagt ook bij aan de klimaatadaptatie van de wijk



Een regentuin houdt regenwater vast en verhoogt de biodiversiteit



Figuur 28. Waterhuishouding en peilmaten ontwikkelvelden 4A en 4C

Hittestress

In HILKO is een groene openbare verblijfsplek aan de Zaan opgenomen waar bewoners op warme dagen verkoeling kunnen vinden. Verder wordt verkoeling bewerkstelligd door op strategische plaatsen bomen en groen aan te planten zoals in de binnenhoven. Hittestress komt in de Boerjonkerbuurt het meeste voor op de plekken waar geen bomen staan en veel verharding is. Om de hitteproblematiek op te vangen zijn de volgende maatregelen geïntegreerd in het RPe.

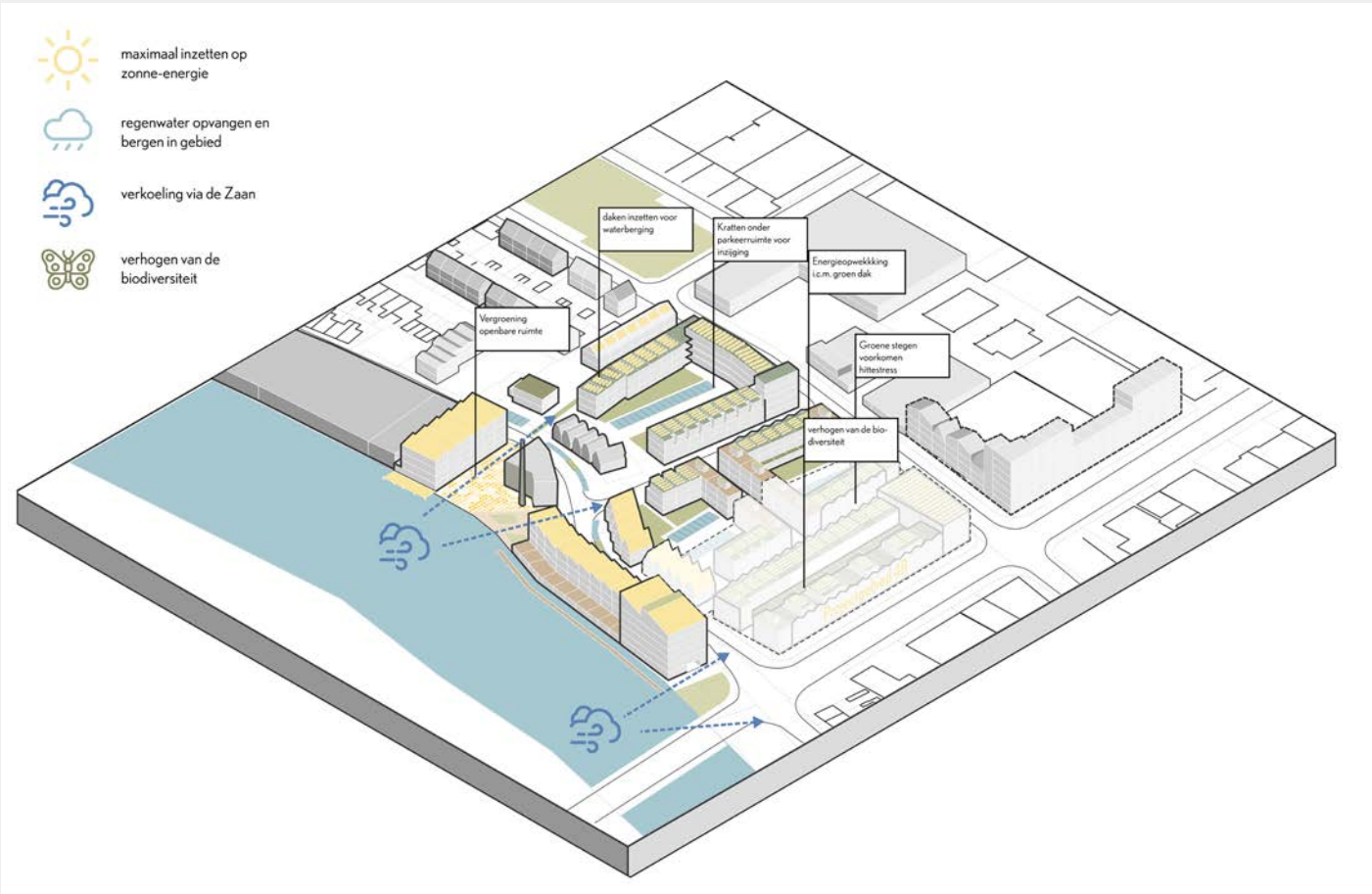
- 1. Door meer bomen te planten in de openbare ruimte zal er meer schaduwwerking zijn. De straten zullen minstens boomkroonbedekking krijgen van 20% in de openbare ruimte en 30% op langzaam verkeeroutes en koele plekken (zie figuur 30).
- 2. Door het toevoegen van extra niet verhard oppervlak in de vorm van straat-, gevel-, voor- en daktuinen zal hitte minder worden vastgehouden en uitgestraald worden.
- 3. Tenslotte zijn er tussen de gebouwen meerdere openingen gemaakt richting de Zaan. Dit zorgt voor een koele luchtdoorstroom van het gebied.

Natuurinclusief bouwen

De genoemde maatregelen voor de waterhuishouding en hittestress dragen bij aan het vergroten van de biodiversiteit in de buurt. Daarnaast zal het ecologisch onderzoek in de vervolgfase ook aanbevelingen doen voor meer soort-specifieke maatregelen om de locatie-specifieke soorten een habitat te bieden. Deze worden verwerkt in een natuurinclusief plan voor HILKO.

Nadere onderzoeken klimaatadaptie

Klimaatadaptief bouwen maakt onderdeel uit van de MAAK-gebiedsperspectieven. In de vervolgfase zal onderzocht worden welke specifieke maatregelen noodzakelijk zijn om tot een optimaal integraal klimaat adaptief ontwerp te komen ten aanzien van wateroverlast, hitte, droogte, bodemdaling, overstroming en natuurinclusiviteit. Een klimaatstresstest maakt onderdeel uit van deze onderzoeken, even als een toetsing aan het “Bomenbeleidsplan 2020-2050” en “Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland.



Figuur 29. Klimaat- en duurzaamheid uitgangspunten vertaald in isometrisch overzicht



Figuur 30. Schaduwwerking van bomen op verharding tegen hittestress

4.5 Gezondheid

Overstromingsgevaar

Minimaal bouwpeil i.v.m. schadebeperking bij overstromen. Met behulp van de overstromingskaart in de klimaatatlas MRA is het overstromingsrisico beoordeeld. De Cornelis van Uitgeeststraat is de laagste openbare weg grenzend aan het plangebied (50 cm -NAP). In de klimaatatlas is een overstromingsdiepte van 30 cm voorzien. Om schade te voorkomen wordt het minimale bouwpeil van de woningen 20 cm boven het overstromingsniveau aangehouden. Dit betekent dat we rekening houden met een overstromingsscenario met een waterniveau van 20 cm -NAP en een minimaal bouwpeil van 0 cm – NAP.

4.4.3 Brandveiligheid (vluchtwegen)

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met voldoende opstelplaatsen voor blusvoertuigen van de brandweer. De appartementengebouwen worden voorzien van de vereiste vluchtwegen.

4.4.4 Sociale veiligheid

De openbare ruimte wordt ontworpen op basis van de uitgangspunten van het politiekeurmerk veilig wonen.

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

HILKO wordt ontwikkeld in een gebied waar bedrijvigheid in de komende jaren transformeert naar wonen. De bedrijvigheid uit heden en verleden heeft impact op de gezondheid van de toekomstige bewoners van HILKO. In deze paragraaf worden deze aspecten geïnventariseerd en benoemen we de te nemen maatregelen en/of vervolgonderzoeken.

4.5.2 Luchtkwaliteit

Op het moment dat het te realiseren programma grotendeels vaststaat, kunnen we met een vervolgonderzoek de gevolgen voor de luchtkwaliteit in kaart brengen. De verwachting is dat HILKO zal voldoen aan de Wet milieubeheer.

4.5.3 Bedrijven en milieuzonering

HILKO ligt binnen de richtafstand van enkele bestaande bedrijven rond de locatie. Onderzoek moet enerzijds uitwijzen wat de mogelijke gevolgen zijn van woningbouw voor deze bedrijven. En omgekeerd of voor de nieuwe bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Dit onderzoek zal ten tijde van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan worden verricht.

Ten aanzien van de milieuzonering is het geluid van de machinefabriek Engel (in ontwikkelveld 4b) maatgevend. Er is onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om de geluidbelasting ook op de verdiepingen van de aangrenzende woningen overdag te laten voldoen aan de richtwaarde.

Dit leidt tot het volgende pakket van maatregelen:

- Het plaatsen van een geluidscherm/schutting (tijdelijk) langs de terreingrens van Engel met een hoogte van 2,4 m;
- Het omkassen/afschermen/dempen van de rubber stofzuiger, dan wel het vervangen door een geluidarm type (geluid reducerend effect ten minste 10 dB);

In het bestemmingsplan is opgenomen dat in ontwikkelveld 4c bedrijvigheid (categorie 3.1) is toegestaan. Er is onderzocht of dit een belemmering vormt voor de separate ontwikkeling van HILKO als de bedrijvigheid in stand blijft.

De bedrijfslocatie Oostzijde 357-361 (4c) vormt geen belemmering voor de separate ontwikkeling van HILKO. Een dove gevel op de erfgrans aan de zuidzijde van ontwikkelveld 4c is voldoende om de separate ontwikkeling mogelijk te maken.

4.5.4 Geluid

Industrielawaai

De locatie ligt in de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Zetmeelbedrijven de bijenkorf BV en omstreken (ZBB). Er zal nader onderzoek worden uitgevoerd naar het resterende industrielawaai.

Wegverkeersgeluid

HILKO ligt binnen de geluidzone van de H.G. Scholtenstraat en de Paltrokstraat en A8. Tussen de wegen en de locatie bevinden zich diverse gebouwen. Deze gebouwen hebben een afschermende werking. De locatie ligt ook aan de Oostzijde en de Cornelis van Uitgeeststraat. Dit zijn 30 km wegen; hiervoor gelden geen geluidzones. Naar verwachting zal HILKO

voldoen aan de eisen van de wet geluidshinder. Dit zal in de vervolgfase nader onderzocht worden.

Railverkeerslawaaï

HILKO ligt buiten de geluidzone van het spoor tussen Zaandam -Enkhuizen.

Hogere Waarde en cumulatie van geluid
Voor de locatie zal een nader geluidonderzoek worden uitgevoerd.

4.5.5 Geurhinder

Voor de locatie zal een geurhinderonderzoek worden uitgevoerd. Op basis van onderzoeken voor projecten uit de omgeving worden geen bijzonderheden verwacht.

4.5.6 Bodemhygiëne

In de periode 2003-2019 zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. In het gehele projectgebied is vervuilde grond aangetroffen. De eerder uitgevoerde bodemonderzoeken worden geactualiseerd ten behoeve van het saneringsplan. Om de woningbouw mogelijk te maken is het aanbrengen van een leeflaag noodzakelijk in het gebied tussen de Oostzijde en de Cornelis van Uitgeeststraat. Dit hangt ook samen met de voorschriften voor klimaatveilig bouwen in relatie tot overstromingsgevaar (paragraaf 3.4.2). Door de ophoging van de leeflaag ontstaat er een hoogteverschil tussen de woningen aan de Cornelis van Uitgeeststraat en de rijloper. In het profiel in figuur 30 wordt uiteengezet hoe dit hoogteverschil overbrugt kan worden tot drempelloze entree van de woning. In het bouwbesluit is het verplicht om bij alle entrees minder dan 2 cm hoogteverschil te hebben (zie inzoom op oplossing).

4.5.7 Hoogspanningsleidingen

HILKO ligt buiten de beïnvloedingszone van de hoogspanningsmasten. De hoogspanningslijnen zijn geen belemmering voor woningbouw.

4.5.8 Afvalinzameling

De focus van het gemeentelijke grondstoffenplan ligt op het verbeteren van het scheiden van afval. Afvalinzameling moet voldoen aan het uitvoeringsbesluit afvalstoffenverordening. Ten behoeve van de appartementengebouwen in HILKO zijn afsluitbare, ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte nodig. De locatie van de containers wordt door de ontwikkelaar vastgelegd (in overleg met de gemeente en HVC) in het inrichtingsplan openbare ruimte.

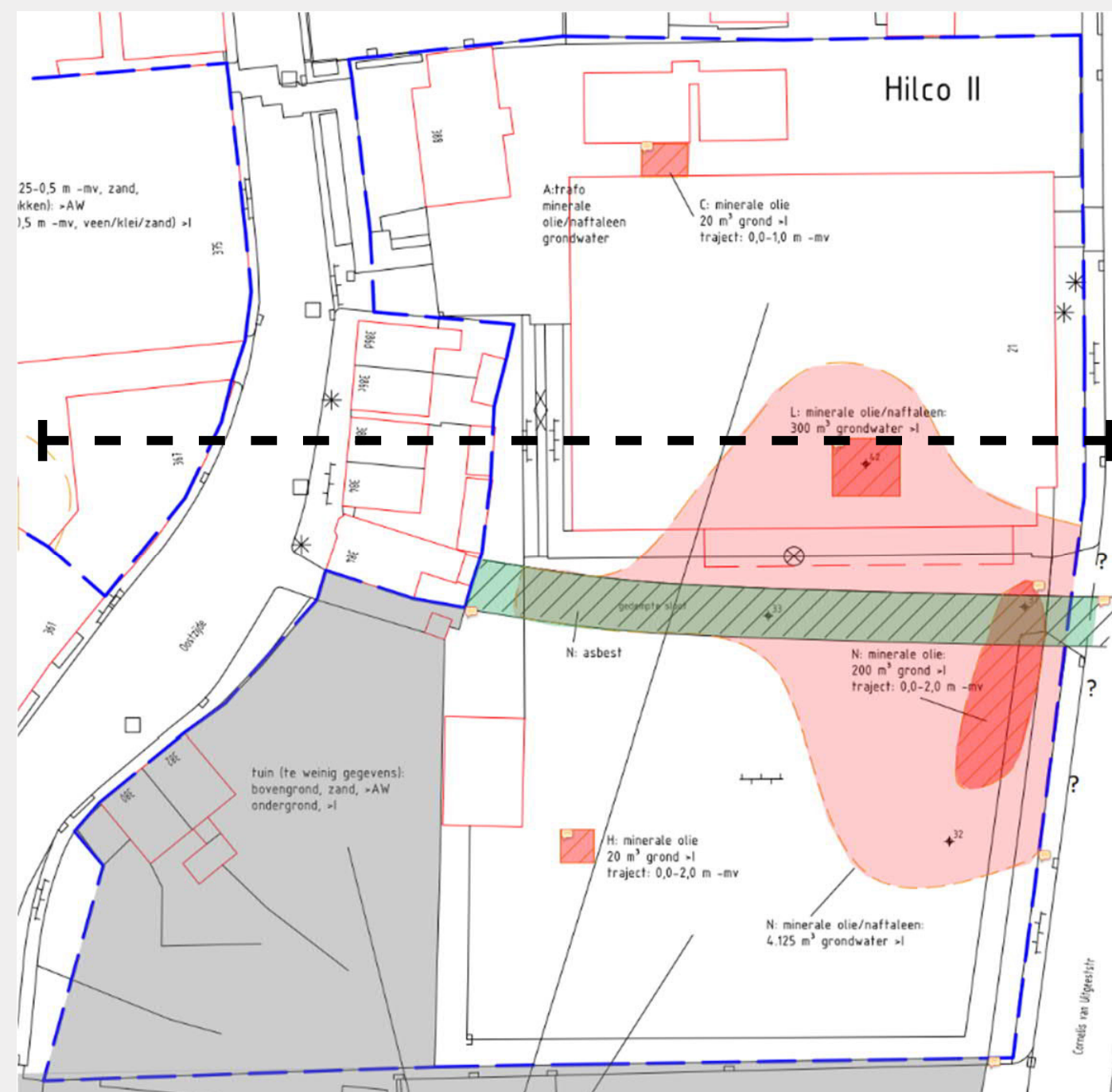
De eengezinswoningen krijgen rolcontainers voor groenafval, plastic en restafval. In overleg met gemeente en HVC wordt in HILKO en aanpalende ontwikkelingsvelden een inzamelingspunt voor papier, kleding en glas gezocht ten behoeve van de bewoners.

4.5.9 Bezoning

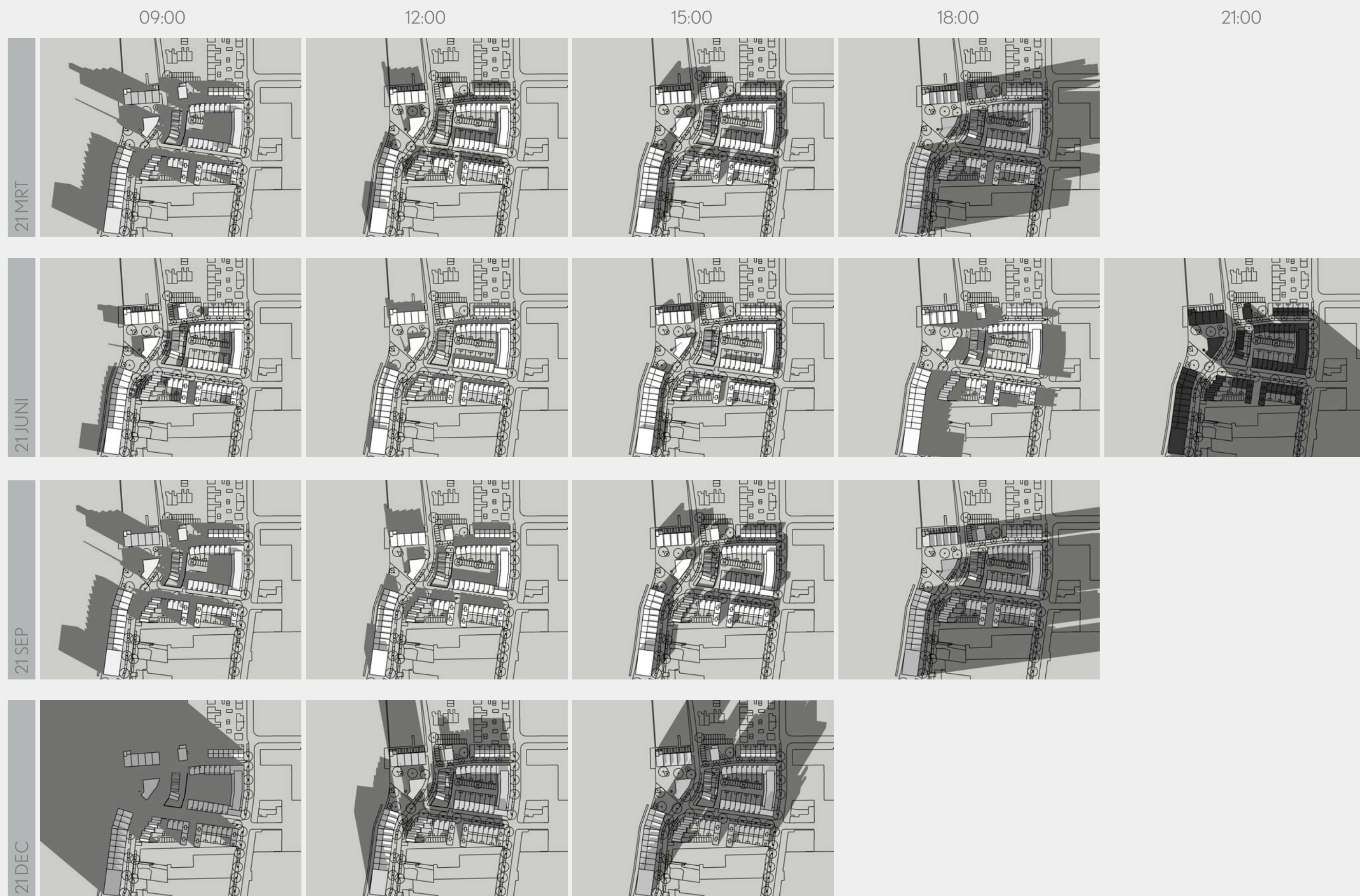
Door Ziegler|Branderhorst is een bezonningstudie uitgevoerd van de volumestudie en de omliggende gebouwen. De belangrijkste conclusies zijn: in het algemeen vormt het volume van de nieuwe bebouwing geen bedreiging voor extra schaduwwerking op de omliggende bestaande bebouwing. De meest extreme schaduwwerking is terug te zien in het voorjaar en najaar. Op de volgende pagina is een spread te zien van de volledige studie.

3.5.10 Luchthaven Schiphol

Er is geen strijdigheid met het Luchthaven Indeling Besluit (LIB).



Figuur 32 Bodem vervuilingsskaart bron: Bodemnotitie Hilco van Stepforward dd 11 juni 2021



3.5.9 Schaduwstudie door het jaar heen van het voorkeursscenario

4.6 Economie

4.6.1 Bedrijven, detailhandel, dienstverlening/voorzieningen

In het project HILKO is ruimte voor kleinschalige horeca aan de Zaan. Deze kan gecombineerd worden met een buurtwinkel of speciaalzaak op het gebied van voedingsmiddelen of andere bedrijvigheid.

4.7 Kansengelijkheid

4.7.1 Differentiatie en diversiteit

In het project HILKO wordt 40% van de woningen gerealiseerd in de categorie betaalbaar: 24% sociale woningbouw en 16% betaalbare koopwoningen die in aanmerking komen voor een Nationale Hypotheek garantie. Langs de Zaan worden duurdere woningen en appartementen gerealiseerd. Daarmee draagt HILKO bij aan de diversiteit in het woonprogramma voor de Kogerveldwijk.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

De Zaanwerf II CV heeft een gezonde financiële basis vanuit de samenwerkingspartners Woningstichting Rochdale en AM BV. Rochdale kan met dit project bijdragen aan de uitbreiding en vernieuwing van het areaal sociale huurwoningen in Zaanstad. AM geeft invulling aan haar ambitie om aantrekkelijke woonomgevingen te ontwikkelen en realiseren. Er is al voldoende interesse vanuit de markt gebleken om de ontwikkeling verder tot uitvoering te brengen. Tussen De Zaanwerf II CV en de gemeente Zaanstad wordt een anterieure overeenkomst gesloten, met daarin de afspraken over het kostenverhaal. Het afsluiten van deze overeenkomst maakt een exploitatieplan onnodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (stakeholders, draagvlak, partners)

De planvorming gebeurt in voortdurend overleg tussen De Zaanwerf en gemeente. Ten behoeve van de participatie wordt regelmatig een Gesprek met de Buurt georganiseerd. Het eerste Gesprek met de Buurt heeft voorafgaand aan de gemeentelijke besluitvorming over dit RPE plaatsgevonden. We informeren de omwonenden over de plannen en we bieden de mogelijkheid om mee te denken/praten over de toekomstige invulling van de ontwikkeling.

Het verslag van het eerste Gesprek met de Buurt is als bijlage bij dit RPE gevoegd.

5.3 Technische uitvoerbaarheid

Het plan maakt onderdeel uit van de transformatie van meerdere bedrijfskavels in de Boerenjonkerbuurt naar woningbouw. Dat vraagt o.a. aanpassingen in de technische infrastructuur en de openbare ruimte. Er zijn geen onoverkomelijke obstakels gesignaleerd die woningbouw in de weg zouden kunnen staan.

5.4 Risico's

HILKO is in de Boerenjonkerbuurt één van de bedrijfskavels die tot woningbouw- ontwikkeling komt. Zo'n situatie levert altijd enige extra risico's op vertraging op. 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.

De bewoners in de bestaande woningen aan de Oostzijde, welke door HILKO omsloten zijn, zullen overlast ondervinden van de bouw van de woningen. De Zaanwerf is voortdurend in overleg met de deze bewoners om problemen te voorkomen.

6. Vervolgtraject

6.1 Planproces/rolverdeling

De Zaanwerf en de gemeente zijn op dit moment de belangrijkste partijen. De Zaanwerf is eigenaar van de ontwikkelvelden 4a en stelt het RPvE op als basis voor de verdere ontwikkeling.

Na vaststelling van het RPvE door het college van B&W van Zaanstad, neemt De Zaanwerf het voortouw voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk moet maken. De gemeente brengt dat plan vervolgens in procedure, tot aan vaststelling in de gemeenteraad.

Parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan verzorgt Zaanwerf de verdere ontwikkeling van het woningbouwplan. Na oplevering neemt Rochdale de sociale woningen in het project af, en krijgen de eerste bewoners hun huissleutel.

6.2 Participatieproces

De Zaanwerf verzorgt de participatie van de buurt bij de ontwikkeling van HILKO. De Zaanwerf doet dat in de vorm van een ‘Gesprek met de Buurt’. Bewoners, eigenaren en ondernemers uit de directe omgeving krijgen de kans om input te leveren en hun mening te laten horen.

Het eerste Gesprek met de Buurt heeft plaatsgevonden. Het verslag is in de bijlagen onder het kopje 7.5 terug te vinden. Tijdens de verdere ontwikkeling van het woningbouwplan

zullen meerdere Gesprekken met de Buurt worden gehouden.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure trekt de gemeente Zaanstad de kar. Daarbij voert zij de participatie volgens, in overeenstemming met de wettelijke vereisten.

6.3 Planologisch juridisch proces

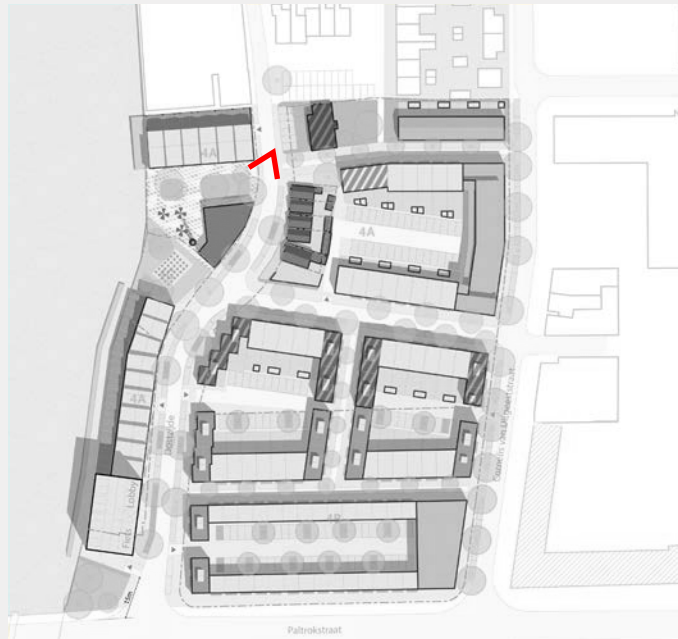
In januari 2024 wordt de omgevingswet ingevoerd. De procedure voor de wijziging van de bestemming van het plangebied en de omgevingsvergunning zullen, indien noodzakelijk in overstemming met deze wet worden doorlopen.

6.4 Planning

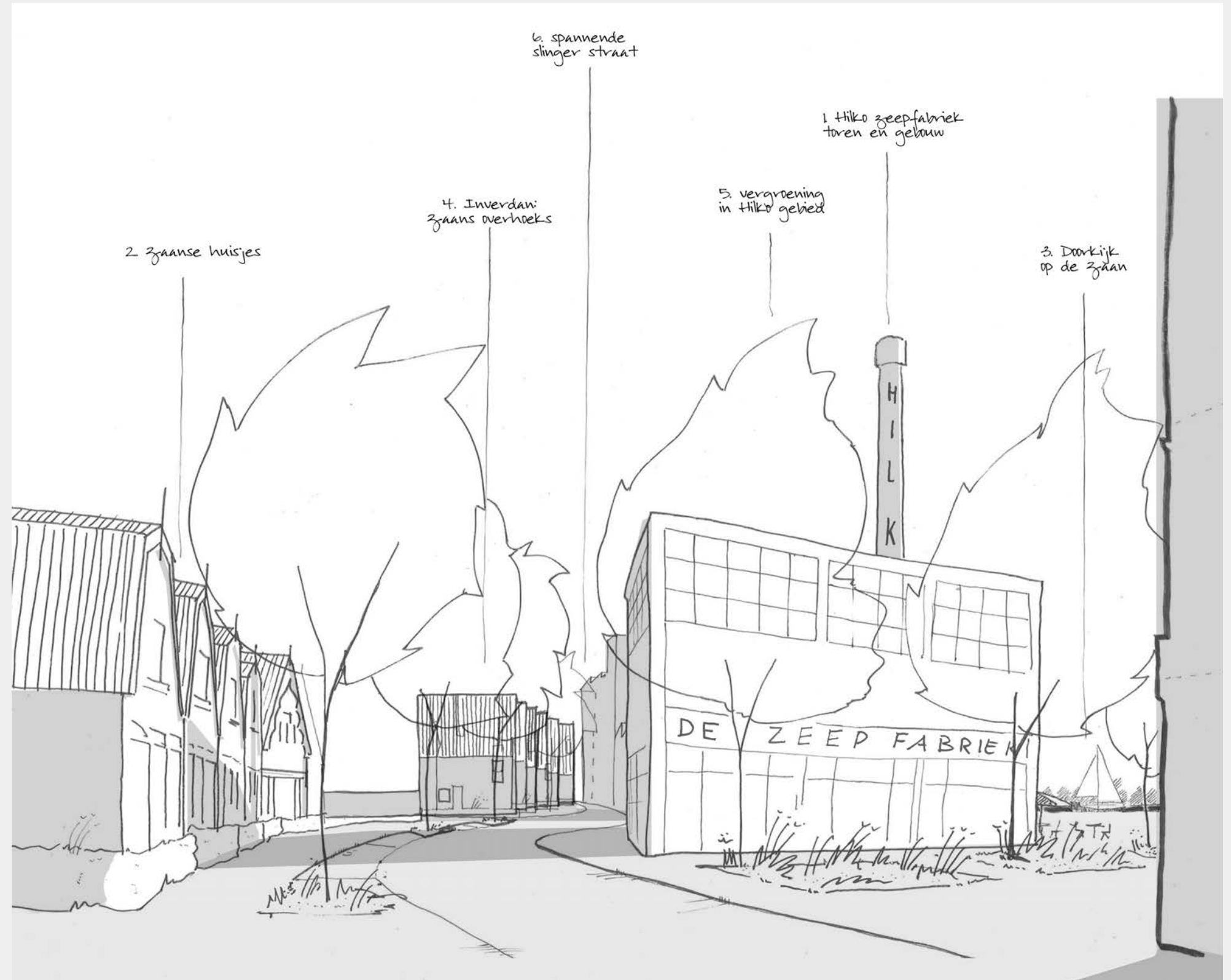
Nr.	Fase	Onderdeel	Aanvang	Einde
1	Haalbaarheid	Ruimtelijk programma van eisen	dec-21	jul-23
4	Haalbaarheid	Bouwinitiatief Defintief: overeenkomst ontwikkelaar en gemeente Zaanstad	feb-23	jul-23
5	Vorbereiding	Uitwerken woningontwerpen Uitwerken inrichtingsplan, Vorbereiden omgevingsplan	jul-23	jan-24
6	Vorbereiding	Procedure omgevingsplan en omgevingsvergunning	apr-24	sep-24
7	Verkoop	Gefaseerde verkoop woningen en appartementen	sep-24	jan-26
8	Realisatie	Gefaseerd slopen bestaande gebouwen, bodem saneren, voorbelasten middengebied , bouwrijp maken, bouw woningen en appartementen, inrichting nieuwe straten	okt-24	dec-26

7. Bijlagen

7.1 Ruimtelijke verbeelding(en)



Genomen perspectief in het plangebied



Perspectiefbeeld vanaf de Oostzijde zicht op voormalige zeepfabriek en op de Zaan.

7.2 Aanzicht Cornelis van Uitgeeststraat



8.0 18.0 6.0 18.0 13.0 52.6 8.0 13.0

Aanzicht Cornelis van Uitgeeststraat met; bestaande situatie, Fase 4a+c en Fase 4a+b+c

7.3 Solitaire ontwikkeling 4a en 4c (terugvalsscenario)



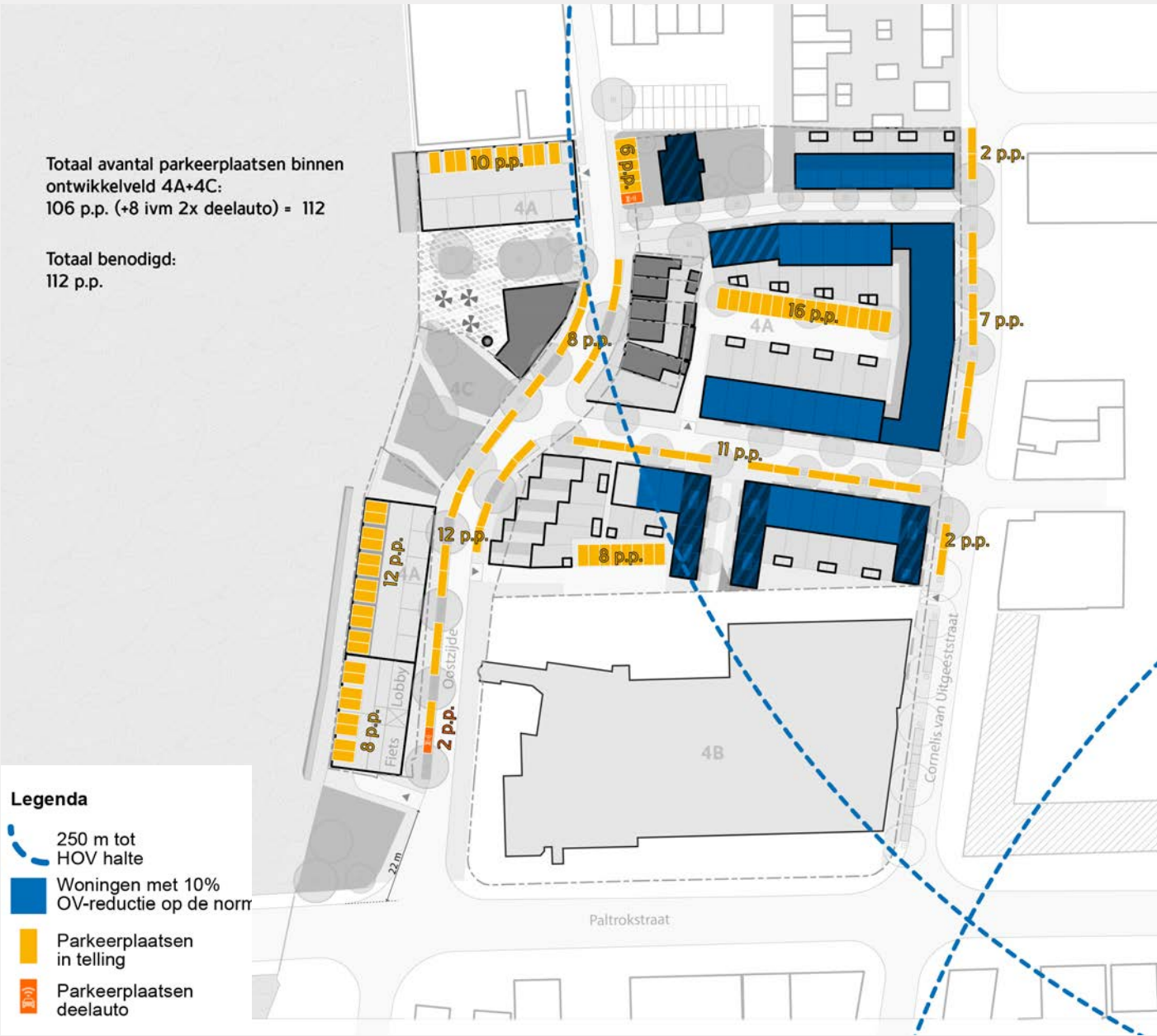
Stedenbouwkundig plan ontwikkelvelden 4A en 4C (terugvalsscenario)



Stedenbouwkundig plankaart (terugvalsscenario)

parkeernorm bedrijfsruimte is norm per 100m2 BVO								terugvalscenario (4a)					
parkeerbehoefte				auto		fiets							
type	soort	Cat	GO/BVO	norm bew.	norm bez.	norm bew.	norm bez.	programma	Reductie OV -10% toepassen op	bewoners parkeren	bezoekers parkeren	bewoners parkeren	bezoekers parkeren
A	MGW	sociaal	60 m2	0,6 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO	1 pp/25 m2 GO	28 won	28 won	15 pp	8 pp	56 pp	28 pp
B	EGW	koop midden	115 m2	0,9 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		13 won	13 won	11 pp	4 pp		
B	EGW	koop betaalbaar	85 m2	0,6 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		3 won	3 won	2 pp	1 pp		
C	EGW	koop midden	125 m2	0,9 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		9 won	8 won	7 pp	2 pp		
C	EGW	koop midden	125 m2	0,9 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		5 won		5 pp	2 pp		
D	EGW	koop betaalbaar	80 m2	0,6 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		11 won	11 won	6 pp	3 pp		
E	EGW	koop duur	175 m2	1,0 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		6 won		6 pp	2 pp		
E	MGW	koop duur	70 m2	0,6 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO	1 pp/25 m2 GO	20 won		12 pp	6 pp	40 pp	20 pp
G	MGW	koop betaalbaar	45 m2	0,5 pp/won	0,3 pp/won	2 pp/25 m2 GO	0,3 pp/25 m2 GO	4 won		2 pp	1 pp	8 pp	1 pp
H	EGW	koop midden	80 m2	0,6 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO		7 won	7 won	4 pp	2 pp		0 pp
J	EGW	koop duur	175 m2	1,0 pp/won	0,3 pp/won	1 pp/25 m2 GO	1 pp/25 m2 GO	6 won		6 pp	2 pp		
K	Bedrijfsruimte	CVG	450 m2 BVO	0,4 pp	2,7 pp	1,0 pp	7,8 pp	450 m2 BVO		2 pp	12 pp	5 pp	35 pp
totaal herontwikkeling								112 won		77 pp	44 pp	109 pp	84 pp
oud voor nieuw EGW bestaand				0,6 pp/won	0,3 pp/won	1,0 pp/won	0,5 pp/won	5 won		3 pp	2 pp		
							totaal parkeerbehoefte in plangebied			80 pp	50 pp	109 pp	84 pp

Tabel. Parkeerbehoefte

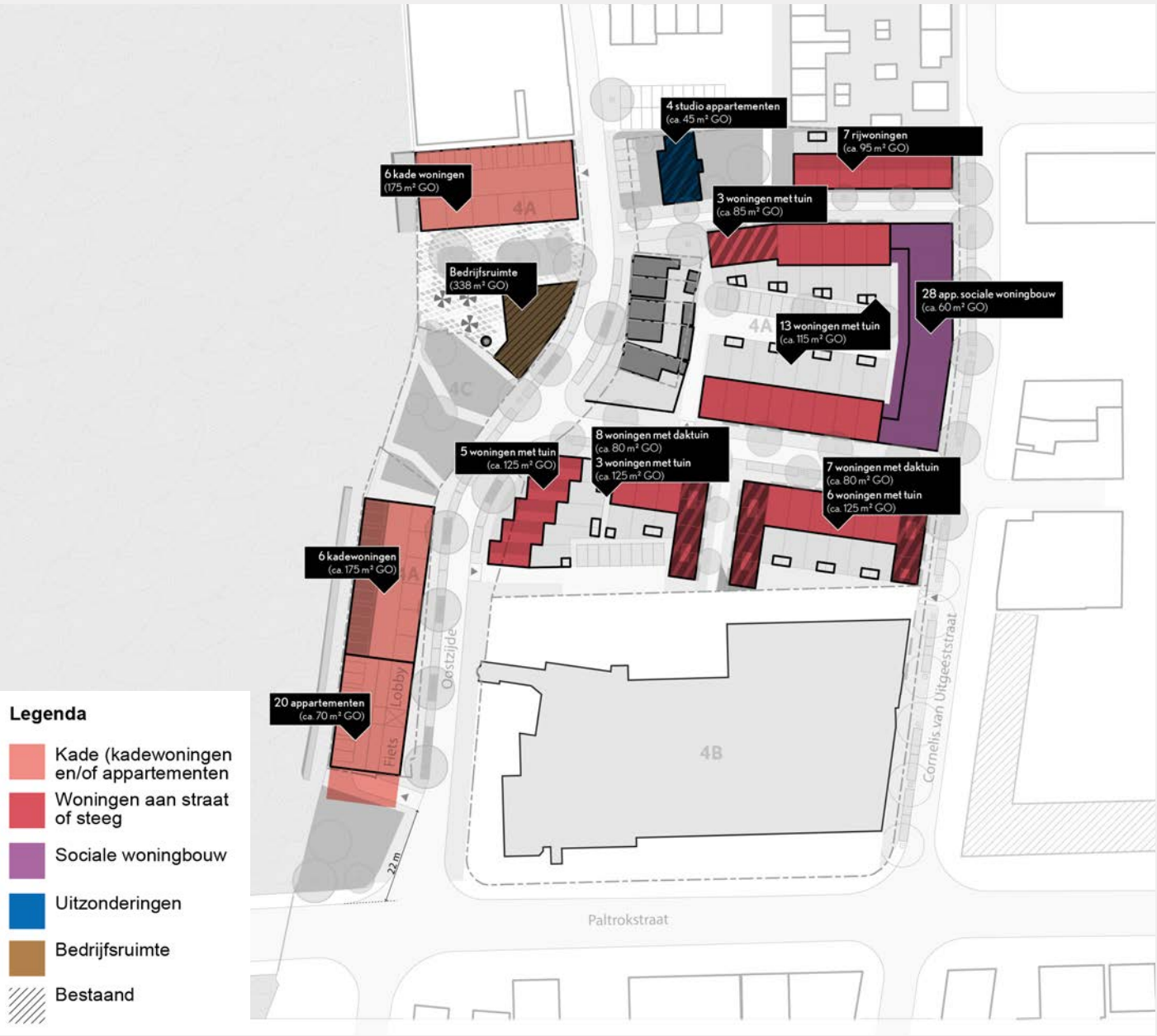


Parkeerbalans ontwikkelveld 4A en 4C (terugvalscenario)

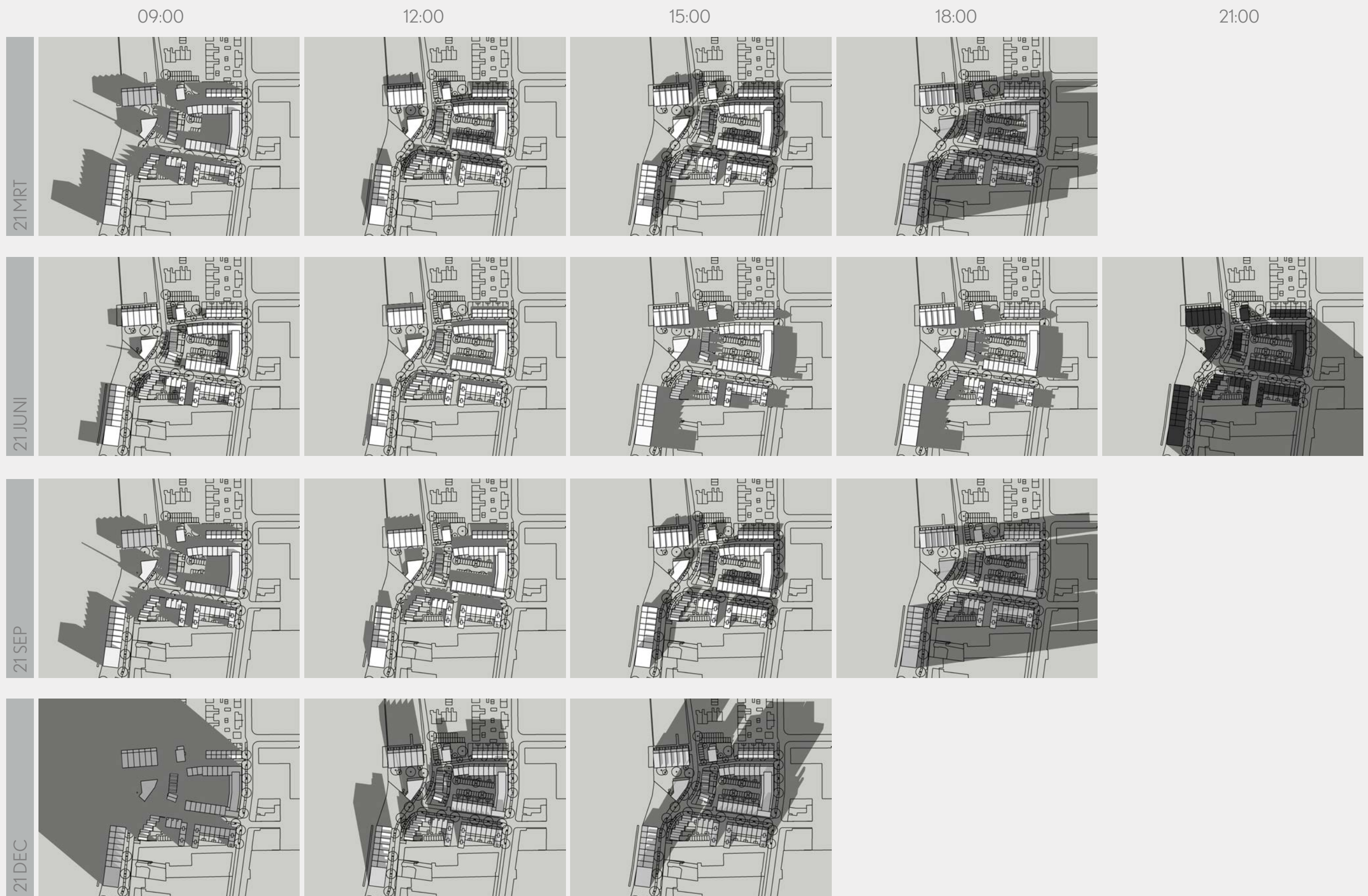
Programma terugvalscenario					WONEN		CVG
Blok	Type	Cat	BVO	GO	Aantal	Aandeel	4a
A	MGW	sociaal	81 m2	60 m2	28 won	140%	
B	EGW	koop vrije sector	130 m2	115 m2	13 won	65%	
B	EGW	koop betaalbaar	100 m2	85 m2	3 won	15%	
C	EGW	koop vrije sector	158 m2	125 m2	9 won	45%	
C	EGW	koop vrije sector	158 m2	125 m2	5 won	25%	
D	EGW	koop betaalbaar	100 m2	80 m2	11 won	55%	
E	EGW	koop vrije sector	236 m2	175 m2	6 won	30%	
E	MGW	koop vrije sector	135 m2	70 m2	20 won	100%	
G	MGW	koop betaalbaar	60 m2	45 m2	4 won	20%	
H	EGW	koop vrije sector	131 m2	95 m2	7 won	35%	
J	EGW	koop vrije sector	236 m2	175 m2	6 won	30%	
K	Bedrijfsruimte	CVG	450 m2	338 m2			450 m2 BVO
TOTAAL					112 won	100%	450 m2 BVO

koop betaalbaar: woning komt in aanmerking voor Nationale Hypotheek Garantie

Tabel. Programma



Kaart met woonprogramma in ontwikkelvelden 4a en 4c (teruvalscenario)



Schaduwstudie door het jaar heen van het terugvalsscenario

7.4 Mogelijk eindbeeld ontwikkelvelden 4a, 4b en 4c.



Stedenbouwkundig plan na ontwikkeling van ontwikkelveld 4B



Stedenbouwkundig plankaart (terugvalscenario)



Participatieverslag 1

Project: HILKO, Zaanstad, Zaandam
Bijeenkomst: Informatieavond buurtbewoners Hilko
Datum: 16 mei 2023

Middels een informatieavond heeft een eerste gesprek met de buurtbewoners plaatsgevonden op 16 mei 2023. Deze werd De Zaanwerf II C.V. georganiseerd in Het Motorblok, Oostzijde 381. Op deze inloopavond is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd en toegelicht door vertegenwoordigers van De Zaanwerf en de gemeente.

Voor bijeenkomst zijn circa 200 uitnodigingen huis aan huis verspreid in de gehele Boerjonkerbuurt en het Zuideinde in Koog aan de Zaan tegenover de projectlocatie.

De inloopavond is bezocht door circa 50 personen: bewoners zowel uit de Boerjonkerbuurt als Koog aan de Zaan, gebruikers van de bestaande gebouwen van HILKO en eigenaren van panden in de omgeving.

Het plan werd goed ontvangen door de bezoekers maar er waren ook vragen en bezorgdheden. In onderstaande tabel zijn de meest gestelde vragen en antwoorden samengevat.

Vraag	Antwoord
Worden er genoeg parkeerplaatsen gemaakt?	Het aantal parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van het soort woningen en het parkeerbeleid van de gemeente.
Hoe wordt er geheid? Ik ben bang dat mijn huis beschadigd.	Zaanwerf wil schade aan woningen en gebouwen voorkomen. In de volgende fase wordt eerst grondonderzoek gedaan en wordt de bouwkundige staat van de woningen in de directe omgeving vastgelegd door een onafhankelijk expertise-bureau. Aan de hand van de uitkomsten en bevindingen wordt een heimethode bepaald. Dit wordt gedeeld met de direct aanwonenden.
Wanneer gaan de woningen in verkoop?	Wij hopen in het vierde kwartaal 2024 met de verkoop te kunnen starten.
Mijn achtertuin grenst aan het plan, hoe wordt de overgang gemaakt?	Dat moet nog ontworpen worden. In de vervolgfase zal Zaanwerf met de betreffende bewoners in gesprek gaan om gezamenlijk tot een goede oplossing te komen.

7.6 Beleidsstukken en ontwerprichtlijnen gemeente Zaanstad

HILKO

Beleidsstukken en ontwerprichtlijnen gemeente Zaanstad bijlagen bij het RPvE en anterieure overeenkomst

01	De identiteit vanZaanstad Linten,dijken en paden	Gemeente Zaanstad	29 april 2020
02	Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 3.0	MRA	Juni 2021
03	Bomenbeleidsplan 2020-2050	Gemeente Zaanstad	Nov. 2020
04	Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026 DEF	Gemeente Zaanstad	2021
05	Zaans Mobiliteitsplan ZMP	Gemeente Zaanstad	2021
06	Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024	Gemeente Zaanstad	2019
07	Gemeentelijk RiolingsPlan 2020-2024	Gemeente Zaanstad	08 juli 2020
08	Uitvoeringsnota parkeren 2016 Zaanstad	Gemeente Zaanstad	2016
09	WIORZ 2022 Richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte in Zaanstad	Gemeente Zaanstad	2022
10	Richtlijnen Afvalvoorziening Zaanstad 2022	Gemeente Zaanstad	2022
11	Factsheet Duurzaam en circulair bouwen in Zaanstad	Gemeente Zaanstad	2022
12	Richtlijnen nultredenwoningen		

Colofon

RPvE
HILKO, Zaandam, Zaanstad

Datum
juni 2023

In opdracht van
De Zaanwerf II CV

Projectgroep
Anouk Reintjens (AM)
Steven Hupkens (AM)
Ivar Branderhorst (Ziegler|Branderhorst)
Stef Bogaerds (Ziegler|Branderhorst)
Robert Zandjans (Ziegler|Branderhorst)
Lorenzo van Pul (Ziegler|Branderhorst)

Contact
Ziegler | Branderhorst,
Bureau voor Stedenbouw en Architectuur
Coolhaven 96a
3024 AG Rotterdam
010 - 465 2036
info@zieglerbranderhorst.nl
www.zieglerbranderhorst.nl