

Ontwikkelingsplan ZaanIJ

Definitief concept versie 15 maart 2012

2011/256949

De ontwikkeling van ZaanIJ: Gebied vol kansen, verbonden door water



Inhoudsopgave

1. Het kapitaal van Zaanstad	blz. 5
2. Consultatie en overleg met externe partijen	blz. 7
2.1 participatie tijdens het opstellen van het concept ontwikkelingsplan ZaanIJ	blz. 7
2.2 consultatie van maatschappelijke partners	blz. 7
3. Wonen en werken aan het water	blz. 9
3.1 economie in ZaanIJ	blz. 9
3.2 Ruimteplan op hoofdlijnen	blz. 12
3.3 gebieden en locaties	blz. 14
3.3.1 Zaanmond	
3.3.2 De baai van Zaandam	
3.3.3 De Stadse Zaan	
3.3.4 De Wijde Zaan	
3.3.5 De Waterlandse Zaan	
3.3.6 De Wormer Zaan	
3.3.7 De Noordzaan	
3.3.8 Overzichtskaart	
4. Duurzaam verstedelijken	blz. 19
4.1 Het milieuplan in het kort	blz. 19
4.2 De bestaande milieusituatie	blz. 19
4.3 Mogelijke maatregelen	blz. 21
5. Waarde ontwikkelen	blz. 23
5.1 De economische waardeanalyse in het kort	blz. 23
5.2 Het programma per locatie	blz. 23
5.3 Kosten en opbrengsten per locatie	blz. 24
5.4 hertsel netwerken	blz. 25
5.5 Financiële haalbaarheid ZaanIJ	blz. 25
6. 6 pijlers voor een strategie	blz. 26
6.1 De ontwikkelingsstrategie in het kort	blz. 26
6.2 Dialoog met de industrie	blz. 26
6.3 Randvoorwaardelijke stappen op het gebied van milieu en ruimte	blz. 28
6.4 actieve aanpak van locaties	blz. 29
6.5 verbetering van netwerken	blz. 30
6.6 Tijdelijke bestemmingen	blz. 32
6.7 Coalities en Marketing	blz. 32
7. Organisatie van een ontwikkelingsprogramma	blz. 34
8. Financieel overzicht 2011-2014	
Bijlagen	
I Lijst van gebieden en projecten vallend onder de invloedssfeer van ZaanIJ	
II Verslag consultatieavond 17 mei 2011	

De ontwikkeling van ZaanIJ: Gebied vol kansen, verbonden door water

Op weg naar een evenwichtige toekomstontwikkeling voor Zaanstad: 'Niets doen is geen optie'

Zaanstad is ten opzichte van vergelijkbare steden in Nederland een gemiddelde stad. Op onderdelen zoals veiligheid, percentage werklozen en groei van de creatieve bedrijvigheid scoren we goed, maar op een aantal andere thema's lopen we structureel achter. Er is sprake van een sluimerende achteruitgang zichtbaar in een verdere verarming van onze bevolking, het achterblijven van de werkgelegenheidsgroei, het eenzijdige woningaanbod en een hoge mate van milieuoverlast. We lopen het risico vooral in beeld te zijn als een stad waar je niet wilt wonen door de kwaliteit van onze woningvoorraad en ons zwakke imago. Alles laten zoals het is zorgt voor verdere achteruitgang, het is noodzakelijk een duidelijke richting te kiezen voor de ontwikkeling van de stad.

Met aansprekende projecten zoals het Inntelhotel, het nieuwe stadhuis en de realisatie van een nieuw centrum in Inverdan laten we zien al op de goede weg te zijn, maar onze huidige positie in de metropoolregio Amsterdam is nog niet sterk genoeg. De Metropoolregio Amsterdam is een groeiregio; het aantal inwoners en ook de economische activiteiten zullen hier nog flink toenemen. De ruimte die hiervoor nodig is, kan deels ook in Zaanstad gerealiseerd worden. Dit is de kans voor Zaanstad om eindelijk te profiteren van de groei in de Metropoolregio. Daarom moeten we onze kwaliteiten zoals ons industrieel erfgoed, de Zaan, de bijzondere mix van werken en wonen meer benutten en inzetten om van Zaanstad een toekomstbestendige en evenwichtige stad te maken met een duidelijke bijdrage en rol in de regio. Dat betekent dat we antwoord moeten geven op complexe vragen zoals het terugdringen van milieuoverlast, het aanpakken van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave en het versterken van onze economie door het creëren van meer banen.

1. Het kapitaal van Zaanstad

Door duurzame ontwikkeling van het waterfront langs Zaan en IJ zet Zaanstad haar kapitaal in als onderdeel van een grotere stedelijke ontwikkeling in de metropoolregio Amsterdam.

Zaanstad denkt na over de toekomst van de stad. In de structuurvisies van de gemeente is de richting waarin Zaanstad zich wil ontwikkelen aangegeven. Een belangrijk doel is een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor mensen die er willen wonen, werken, recreëren en/of ondernemen. Dat vergt een verbreding en verdieping van de economie, meer variatie in het woonaanbod, passende voorzieningen en een verzorgde openbare ruimte, prettig en functioneel in gebruik.

Zaanstad staat niet op zichzelf, maar is nadrukkelijk onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. Onze opgave voor de toekomst is een duurzame en evenwichtige verstedelijking waaronder de waterfrontontwikkeling van de Zaan- en IJ-oever van Zaanstad en Amsterdam (Noord). Deze waterfrontontwikkeling draagt bij aan het versterken van een bijzonder vestigingsklimaat en daarmee aan de (inter-)nationale economische concurrentiepositie van de metropoolregio en Nederland.

De stad op die manier ontwikkelen kan alleen binnenstedelijk. Zo behouden we het groengebied, de bijzondere mix van wonen en werken en creëren we draagvlak voor stedelijke voorzieningen als openbaar vervoer. Met deze vorm van ontwikkeling draagt ZaanIJ bij aan gestelde milieu – en klimaatdoelstellingen.

De kernbegrippen bij duurzame ontwikkeling met behoud van landschap en natuur zijn intensivering en transformatie. Intensivering door de ruimte binnen de stad beter te benutten voor het scheppen van nieuwe werk- en woonegelegenheden en betere voorzieningen. Transformatie door functies en bestemmingen te combineren en te mengen zodat gevarieerde stads- en dorpsgebieden ontstaan.

Met maar liefst 30 kilometer waterfront biedt de stad bijzondere mogelijkheden voor nieuwe karaktervolle woon- en werkgebieden aan het water. Stukjes stad en dorp die passen bij de geschiedenis van de Zaanstreek en een verrijking van het Zaanse stadsbeeld én de metropool bieden. Kapitaal dat te verzilveren is door duurzame gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van een waterfront maakt dat Zaanstad meer dan ooit onderdeel wordt van een veel grotere stedelijke ontwikkeling langs de noordelijke en zuidelijke IJ-oever in Amsterdam (Noord). De gebiedsontwikkeling ZaanIJ is een van de 4 belangrijke opgaven van de MRA benoemd in de Structuurvisie van het Rijk. In het kader van de MIRT ZaanIJ studies wordt ingezet op het

scenario dat uitgaat van de bouw van 30.000 woningen (c.a. 7000 in Zaanstad, 23.000 in Amsterdam) en het creëren van ruimte voor 30.000 arbeidsplaatsen in het totale ZaanIJ-gebied (in Zaanstad en Amsterdam).

Daarbij wordt vanuit het Ontwikkelplan ZaanIJ niet actief ingezet op het verplaatsen van bedrijven in zwaardere milieucategorieën. Wel wordt actief ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en dus op het terugdringen van milieucontouren en de dialoog daarover met bedrijven.

Belangrijke economische voorwaarden zijn dat de ontwikkelingen in het ZaanIJ-gebied gericht moeten zijn op een toename van het aantal arbeidsplaatsen en dat er in de regio voldoende geschikte fysieke en milieuruimte is (/zal zijn) om bedrijven, die willen verhuizen vanuit ZaanIJ naar andere plek in de regio goed te kunnen faciliteren.

De perspectieven voor wonen, werken en recreëren langs Zaan en IJ in Zaanstad en Amsterdam (Noord) zijn goed, maar er zijn ook beperkingen. Vooral de milieucontouren van de industrie in Zaanstad en het Amsterdamse Westpoort spelen daarbij een rol. Op veel plaatsen zijn gemengde bestemmingen nog niet mogelijk omdat wonen er niet is toegestaan. Om de kansen te verzilveren zullen dus ook zulke milieubeperkingen moeten worden aangepakt. Primair betekent dit een beperking van de milieubelasting

Een ontwikkelingsplan ZaanIJ maakt de kansen en de belemmeringen zichtbaar en stippelt een ontwikkelingsstrategie uit voor duurzame verstedelijking van de Zaan- en IJ-oeveren.

De raad gaf het College van B&W in november 2009 opdracht tot het opstellen van een Ontwikkelingsplan ZaanIJ 2010-2040, waarin zowel de kansen als de belemmeringen zichtbaar zouden worden.

Bouwstenen voor het Ontwikkelingsplan zijn een Ruimteplan en een Milieuplan. Het Ruimteplan bevat een verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden aan Zaan en IJ en de kansen om de relatie tussen Zaanstad en Amsterdam te versterken. Er worden spelregels genoemd voor ontwikkelingen langs Zaan en IJ die recht doen aan de beste tradities van de Zaanstreek. Voor een aantal locaties worden op basis hiervan ruimtelijke voorstellen gedaan. Het Milieuplan brengt de milieusituatie in kaart en geeft aan hoe de milieuruimte voor stedelijke ontwikkeling vergroot kan worden.

De kern van het ontwikkelingsplan is waardecreatie. Door Zaan en IJ stap voor stap te positioneren als een aantrekkelijk woon- en werkmilieu kan een vliegwieleffect ontstaan dat rendabele ontwikkeling in de toekomst mogelijk maakt. Dit kan alleen als er inderdaad vraag naar ruimte in de Metropoolregio zal zijn – en die zal er zijn. Het is dus een kwestie van de marktvraag naar Zaanstad trekken. Voorbeelden op andere plekken bewijzen dat een strategie van kwaliteitsverbetering succes kan hebben: Oude (industrie)terreinen kunnen inderdaad transformeren tot bloeiende stukjes stad en daarmee de ontwikkeling van de stad als geheel een impuls geven.

Het ontwikkelingsplan is een uitwerking van de toekomstvisie Zaans Evenwicht, de Ruimtelijke en Economische Structuurvisies en de Ruimtelijke Milieuisie van Zaanstad. Het plan verbindt bestaande programma's en projecten langs Zaan en IJ, het is geen masterplan en geen blauwdruk, maar een staalkaart van mogelijke ontwikkelingen langs het totale waterfront van Zaanstad. Het plan wil overzicht en samenhang bieden, inspireren, aanzetten tot gesprek en een toetsingskader bieden voor initiatieven en ontwikkelingen.

Centraal in het ontwikkelingsplan staat de toekomst van de industrie langs Zaan en IJ, waarmee Zaanstad van oudsher zo nauw verbonden is. De stad dankt zijn ontstaan en economische ontwikkeling aan de industrie en de vele fabrieken hebben de Zaanstreek gemaakt tot een bijzonder stadslandschap met grote kwaliteit. Maar tegelijk belemmert de milieuhinder van de industrie de stedelijke ontwikkeling en staat de leefbaarheid in Zaanstad onder grote druk.

In het ontwikkelingsplan wordt, in overeenstemming met het Zaanse beleid, ingezet op een toekomst van differentiatie en verbreding van de economische structuur. De bestaande industrie blijft hierin vooralsnog een belangrijke plek innemen, maar in voorkomende gevallen zal - wanneer industriële bedrijven verplaatsen - industriële belasting plaats maken voor woningbouw en nieuwe economische activiteiten. Om duurzame verstedelijking en blijvende industriële bedrijvigheid in de toekomst te combineren, is het nodig om gezamenlijk de mogelijkheden om de productie te continueren en tegelijk de milieubelasting te verminderen te blijven onderzoeken. Het project Zaans Proeflokaal wil in een dialoog met de industrie de milieubelasting terugdringen waardoor de omstandigheden voor wonen en werken verbeteren. Het ontwikkelingsplan behelst onderzoek naar technische en financiële mogelijkheden hiervoor en nodigt uit tot een dialoog hierover.

2. Consultatie en overleg met externe partijen

2.1. Participatie tijdens het opstellen van het concept ontwikkelingsplan ZaanIJ

Het ontwikkelingsplan ZaanIJ is niet alleen een product van Zaanstad. Tijdens de opstelling van het plan is informatie uitgewisseld en overlegd met een aantal partijen zoals de Kamer van Koophandel, de Bedrijvenvereniging Industrieterrein Achtersluispolder, de Zaanse corporaties, het Rijks- Vastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf, de provincie Noord-Holland en de gemeenten Amsterdam en Wormerland. In het algemeen is positief gereageerd op de gemeentelijke voorstellen. De partijen steunen de ontwikkeling van de Zaan- en IJ-oeveren tot een gemengd stedelijk gebied en vinden het goed dat Zaanstad een ontwikkelingsplan voor de middellange termijn heeft opgesteld.

Het ontwikkelingsplan werd gemaakt na uitgebreid onderzoek en vele fietstochten. Het brandpunt van het werkproces was het atelier ZaanIJ in de Koekfabriek aan de Zaan. In een viertal atelierbijeenkomsten met tientallen medewerkers van zeer uiteenlopende afdelingen en disciplines werden feiten geverifieerd, ideeën ontwikkeld en getoetst en discussies gevoerd. Hierbij waren ook steeds medewerkers van de gemeente Amsterdam, het stadsdeel Amsterdam Noord, Wormerland en de Stadsregio Amsterdam (SRA) aanwezig. Tussenproducten werden in het atelier voorgelegd aan het management en het bestuur. Het ontwikkelingsplan is daarmee het product van brede betrokkenheid en inzet van de hele gemeentelijke organisatie en de buurgemeenten.

Het ontwikkelingsplan ZaanIJ is opgesteld in een tijd van crisis en bezuiniging. Dat heeft zijn weerslag op wat we de komende jaren concreet kunnen doen. Van grootschalige, actieve gebiedsontwikkeling kan voorlopig nog geen sprake zijn. Maar de dynamiek in de metropoolregio Amsterdam is groot en in de periode tot 2040 zijn grote veranderingen te verwachten. Zaanstad wil op die toekomst voorbereid zijn en waar mogelijk al de nodige stappen zetten, want stilstand betekent achteruitgang. Daarom kijkt dit plan voorbij de crisis en geeft het aan wat mogelijk is op langere termijn. Soms zijn daarbij ook gebieden onderzocht die momenteel nog volop in bedrijf zijn. Niet om bedrijven “weg te tekenen” maar om voorbereid te zijn op veranderingen die we nog niet kennen.

2.2. Consultatie van maatschappelijke partners

Maatschappelijke consultatiebijeenkomst: de ambities worden gedeeld

Voordat het ontwikkelingsplan definitief wordt vastgesteld is de mening over het plan gevraagd van een aantal maatschappelijke partners. Dit is gedaan in de vorm van een consultatiebijeenkomst op 17 mei 2011. Op deze bijeenkomst is met een vijftigtal mensen uit de publieke en private sector van gedachten gewisseld over het ontwikkelingsplan ZaanIJ. Dit gebeurde in de vorm van 3 discussietafels aan de hand van vooraf geformuleerde stellingen. Afsluitend werden de bevindingen voorgelegd aan een panel van betrokken wethouders en ontstond er een levendige discussie met de aanwezigen in de zaal.¹

De in het ontwikkelingsplan ZaanIJ genoemde ambities worden breed gedeeld, maar er wordt ook gewaarschuwd dat dromen over een lange termijn goed is, maar we moeten niet afwachten, maar nu al iets gaan doen.

Met het ontwikkelingsplan moeten we vooral op zoek naar een inhoudelijke strategie of tactiek en niet alleen bezig zijn met het ontwikkelen van concrete locaties. Tegelijkertijd moeten we nu wel met zoveel mogelijke (kleine) initiatieven aan de slag gaan en vooral lef en durf tonen op het gebied van (milieu)regelgeving en bestemmingsplannen.

Als drager van onze identiteit en als sterk punt van Zaanstad wordt natuurlijk de Zaan keer op keer genoemd, evenals de grote verscheidenheid en de van oudsher aanwezige mix van wonen en werken. Bij de ontwikkeling van de Zaan/ IJ-oeveren moeten wonen en werken vooral samen optrekken.

Tijdelijke invullingen voor een periode van 10 à 15 jaar worden alom gezien als een belangrijk instrument om de ontwikkelingen, een omslag in het denken over het gebied en het imago van Zaanstad op gang te brengen. De gemeente heeft hierin een belangrijke rol om dit te faciliteren.

¹ Het volledige verslag van de consultatieavond op 17 mei is te vinden in de bijlagen of op www.zaanij.nl en www.zaanstad.nl/zaanij

Consultatiegesprekken met externe deskundigen geven waardevolle aanknopingspunten voor verdere uitwerking

Naast de consultatiebijeenkomst is een aantal gesprekken gevoerd over het ontwikkelingsplan met deskundigen en medebestuurders uit regio en land. Doel daarvan was om scherper in beeld te krijgen waar onze aandacht vooral naar uit moet gaan in de ontwikkelingsstrategie. Belangrijke aandachtspunten/constateringen uit deze gesprekken zijn:

- Zorg voor een sterk en wervend verhaal en maak daarbij gebruik van de onderscheidende kwaliteiten van Zaanstad zoals de Zaan en het industrieel erfgoed. Er zijn ambassadeurs nodig voor ZaanIJ
- Vraaggestuurd en klantgericht, zorg voor duidelijkheid bij toetsing van initiatieven uit de markt
- Kies strategisch waar te investeren. Uit de consultatiegesprekken kwam vooral het zuidelijke deel van de stad zoals het Hembrugterrein en Zuiderhout als aandachtsgebieden naar voren.
- Bekijk wat de mogelijkheden zijn voor deregulering en zoek daarin de samenwerking met bijvoorbeeld het Rijk. Welke planologische instrumenten kun je inzetten?
- Particulier opdrachtgeverschap is een bruikbaar instrument om ontwikkelingen (kleinschalig) van de grond te krijgen.
- Maak gebruik van Maatschappelijke Kosten Baten Analyses (MKBA's)
- Biedt duidelijkheid aan de bedrijven, pas op voor grijze afspraken
- Plaats ZaanIJ in breder verband. Leg de relatie met de belangen van het Rijk en de regio met betrekking tot infrastructuur en mobiliteit
- Sturing op ruimtelijke kwaliteit, breder dan de gebouwen en gebouwde omgeving, gericht op ruimtelijke samenhang. Het planologisch proces moet eenvoudiger.
- Nuttige instrumenten om het proces met het bedrijfsleven te ondersteunen kunnen zijn (ervaring Amsterdam):
 - Een fonds ter bekostiging van onafhankelijk specialistisch advies aan individuele bedrijven voor innovatie van hun productieproces om hun milieubelasting te verminderen of onderzoek te doen naar hergebruik, schoner transport. Het fonds kan worden gevoed door de gemeente en de industrie gezamenlijk;
 - Convenanten tussen de gemeente en de industrie met termijnafspraken over de verkleuring van deelgebieden naar het voorbeeld van Cargill Amsterdam;

Ook deze gesprekken vormen een bevestiging voor de aanpak in dit ontwikkelingsplan ZaanIJ, maar geven daarnaast waardevolle aanknopingspunten om de genoemde pijlers van de strategie verder uit te werken.

Het enthousiasme van de deelnemers en de meegebrachte kennis en ideeën zorgen ervoor dat deze consultatie zeker een vervolg krijgt. We willen deze kennis en expertise van buitenaf structureel benutten in het ontwikkelingsproces ZaanIJ. Hoe dat georganiseerd wordt is afhankelijk van de concrete vraagstukken en/of locaties die op dat moment aan de orde zijn. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld een gericht expertiseteam om oplossingen te bedenken voor specifieke problemen zoals geur, bodemsanering, nieuwe financiële arrangementen, onorthodoxe maatregelen enzovoorts.

3. Wonen en werken aan het water

3.1 Economie in ZaanIJ

Economische transitie aan de Zaan

In ZaanIJ neemt de economische ontwikkeling een bijzondere plaats in. Langs de oevers van de Zaan en het IJ ontwikkelde zich 300 jaar geleden Europa's eerste industrie gebied. Toen nog met windmolens die ten tijde van de industriële revolutie vervangen werden door grootschalige fabrieksbebouwing met stoomaandrijving. Het gebied liep vanaf de Noordzaan tot aan de Zaanmonding. In de eeuwen daarna verdween de grootschalige bebouwing en werd meer gedifferentieerd naar verschillende functies.

In de jaren '50 werkten er ongeveer 30 duizend mensen in de Zaanse industrie. Na het vertrek van een aantal grote fabrieken en als gevolg van voortgaande automatisering waren er begin jaren '80 nog 20 duizend industriële banen en op dit moment zijn er nog 8 duizend mensen in de industrie werkzaam. Voor deze industriële werkgelegenheid zijn andere banen in de plaatsgekomen in sectoren als: handel, communicatie, horeca, bouw, financiële - en zakelijke dienstverlening en non-profit.

De huidige economische structuur van Zaanstad kenmerkt zich echter altijd nog door een relatief groot aandeel industrie. De industrie, die nog steeds aan de Zaan gevestigd is, en de matige ruimtelijke kwaliteit op veel plekken in de gemeente bepalen in belangrijke mate het beeld dat mensen hebben van Zaanstad.

Ondermeer door deze factoren heeft Zaanstad onvoldoende kunnen profiteren van de economische groei in de regio Amsterdam. Groei die voor een groot deel plaatsvond in de zakelijke dienstverlening.

De Economische Structuurvisie van Zaanstad is daarom ook - met instemming van het bedrijfsleven - gericht op het sterker differentiëren van de Zaanse economie. Hierdoor neemt afhankelijkheid van de industrie af, maar blijft de industrie wel een belangrijk onderdeel van de Zaanse economie.

Aantakken op regionale groei

De grote ontwikkelingskans voor Zaanstad is dat de regio Amsterdam een van de belangrijkste groeigebieden voor de 'BV Nederland' is en blijft. De bedrijvigheid en het aantal inwoners in de Metropoolregio Amsterdam zullen blijven groeien. De ruimte die hier nodig is voor toekomstige groei, kan deels ook in Zaanstad gerealiseerd worden. Maar dan moet Zaanstad wel zo aantrekkelijk zijn dat nieuwe bewoners en bedrijven zich hier daadwerkelijk willen vestigen. Het programma ZaanIJ is daarom gericht op het ontwikkelen van zowel werk- als woonruimte in een aantrekkelijk gemengd stedelijk waterfront gebied. Een aantrekkelijk Zaanstad zorgt er ook voor dat bestaande 'kansrijke bewoners' - die anders op den duur zouden verhuizen - in de gemeente blijven wonen. tot deze groep behoren ook ondernemende mensen met een goede opleiding en goed inkomen, zij vormen mede het draagvlak voor een breed spectrum aan voorzieningen (winkels, horeca, cultuur, onderwijs, sportvoorzieningen, facilitaire bedrijven). In deze 'voorzienende sectoren' is werk te vinden voor verschillende bevolkingsgroepen. Bewoners zijn ook als potentiële werknemers belangrijk voor bedrijven (of hebben zelf een bedrijf) en trekken op hun beurt weer andere bewoners aan. Het aanbod van goed opgeleide arbeidskrachten en aantrekkelijke werklocaties trekt bedrijven aan in de 'nieuwe' sectoren die de Zaanse economische structuur verbreden.

Zowel op lokaal als regionaal schaalniveau is 'ZaanIJ' gericht op het faciliteren van geconcentreerde stedelijke groei van zowel bevolking als bedrijvigheid. De hoogopgeleide doelgroepen worden hierbij gezien als de spil van nieuwe economische ontwikkeling en voor het creëren van draagvlak en banen in sectoren waarin ook lager opgeleide arbeidskrachten werkzaam zijn.

Bestaande en nieuwe werkgelegenheid aan de Zaan

De ontwikkeling van de industriële werkgelegenheid in Zaanstad als geheel en ook op de ZaanIJ locaties laat een neergaande lijn zien. Ondertussen ontwikkelen zich langs de Zaan nieuwe economische activiteiten op locaties waar voorheen industriële bedrijven gevestigd waren (Koekfabriek, Vanilia, Drieling, Bezige Bij). Met het ontwikkelingsplan ZaanIJ wordt geanticipeerd op een voortzetting van deze trend en worden ruimtelijke ontwikkelingsbeelden geschetst voor de vestiging van nieuwe bedrijvigheid en bewoners. Een belangrijk uitgangspunt bij het Ontwikkelingsplan is - dat bij het bepalen van het herontwikkelingsprogramma voor de verschillende locaties - er minstens net zoveel arbeidsplaatsen gerealiseerd kunnen worden als dat er bij de bestaande bedrijven in het ZaanIJ-gebied zijn (of waren)..

De verandering naar nieuwe woon-werk-milieus betekent niet direct een heel grote groei van het aantal banen in Zaanstad. Op basis van het ZaanIJ-programma zullen naar schatting in totaal ruim 9.000 mensen werken op deze ZaanIJ-locaties, terwijl hier op dit moment ruim 7.000 arbeidsplaatsen zijn. Stel dat minstens de helft van de huidige bedrijvigheid op deze locaties behouden blijft binnen de regio, betekent dit netto een groei van ruim 5.000 banen.

De nieuwe werkgelegenheid in de ZaanIJ gebieden zullen zowel consumentgerichte activiteiten betreffen (detailhandel, horeca, onderhoudsdiensten, zorg) als business-to-business activiteiten (met name zakelijke dienstverlening als ict, marketing, juridisch en financieel advies, ontwerp bureaus).

De kwalitatieve verandering van de economische activiteiten op ZaanIJ-locaties leidt tot een meer gedifferentieerde Zaanse economische structuur. Zaanstad zal hiermee beter dan in het verleden aangetakt zijn op de economische groei van Metropool Amsterdam en daarmee de regionale groei van werkgelegenheid.

Wanneer de ZaanIJ-locaties een stedelijk woon-werk-karakter hebben gekregen, betekent dit voor de gebieden eromheen een impuls; ook hier zou geïntensiveerd kunnen worden met wonen en werken (= meer arbeidsplaatsen). Dit is het vliegwielen-effect dat ZaanIJ moet zijn voor economische ontwikkeling voor Zaanstad en de metropoolregio Amsterdam.

Gefaseerde marktgestuurde ontwikkeling

De belangrijkste troeven die Zaanstad in handen heeft bij het aantrekken van nieuwe bewoners en bedrijven, zijn de nabijheid van Amsterdam en de aanwezigheid van karakteristieke locaties die zich kenmerken door industrieel erfgoed en ligging aan het water. Voor een klein deel gaat het om locaties die relatief makkelijk zijn te (her)ontwikkelen en de gemeente zal alles op alles zetten om initiatiefnemers te faciliteren. Daarmee kunnen aansprekende voorbeelden worden gecreëerd, waarmee de interesse van 'de markt' wordt gewekt.

Op veel locaties zal voorlopig echter nog geen sprake kunnen zijn van herontwikkeling omdat daar nu nog goed functionerende bedrijven gevestigd zijn. De meeste industriële bedrijven realiseren een hoge toegevoegde waarde en zijn nog steeds een bron van directe en indirecte werkgelegenheid. De toegevoegde waarde is het verschil tussen de marktwaarde van de productie en de daarvoor ingekochte grondstoffen. Door het grote volume van de productie is de toegevoegde waarde van deze industriële bedrijven groot. Hiervan profiteert Nederland op landelijk niveau door belastinginkomsten. De directe werkgelegenheid bij deze bedrijven is nog steeds aanzienlijk, maar blijft dalen door voortgaande automatisering van productieprocessen. De indirecte werkgelegenheid is deels lokaal en regionaal te vinden (bijvoorbeeld bij transport- en opslagbedrijven), maar ook elders in Nederland of zelfs in het buitenland (financiële en juridische diensten, productontwikkeling, marketing). De meeste industriële bedrijven zijn inmiddels onderdeel van internationale concerns; investeringsbeslissingen ten aanzien van de fabriekslocaties worden in die concerns op internationaal managementniveau genomen.

Door in het Ontwikkelingsplan ZaanIJ het lange termijn perspectief te schetsen van aantrekkelijke woon-werkmilieus - en ondertussen de condities daarvoor te verbeteren, zullen bedrijven op termijn de mogelijkheid van verkoop van hun huidige bedrijfsvastgoed gaan meenemen in hun overwegingen. Daarbij geldt voor de gemeente als uitgangspunt dat we deze bedrijven graag binnen de regio willen houden en daarom een aantrekkelijk locatiealternatief moeten kunnen bieden.

Herontwikkeling van de bestaande fabriekslocaties (en andersoortige bedrijfslocaties) is overigens alleen reëel als er in de toekomst daadwerkelijk een 'woon-werk-marktvraag' is naar de betreffende locaties. Bovendien moet het zo zijn dat verplaatsing voor de gevestigde bedrijfsactiviteiten een aantrekkelijke optie is (hogere toegevoegde waarde). Ook kan het zo zijn dat stoppen van het bedrijf en verkoop van de grond en gebouwen een aantrekkelijke optie is voor een ondernemer die met pensioen gaat en geen opvolger heeft. Wat betreft de vraag naar stedelijke woon/werk-ruimte: uitgaande van de groeiprognozes voor de Metropool is de verwachting dat er op langere termijn zeker een potentiële vraag zal zijn naar locaties aan de Zaan- en IJoevers. Daardoor - en door het verbeteren van de ontwikkelcondities - zal de prijs van de grond stijgen en verkoop of herontwikkeling door een zittende eigenaar aantrekkelijk worden.

Het realiseren van de woonfunctie nabij bestaande bedrijvigheid met hogere milieucategorieën (door geur, geluid, gevaar) ligt altijd gevoelig omdat dit kan betekenen dat de betreffende bedrijven hierdoor in hun functioneren belemmerd kunnen worden. Daarom zal als uitgangspunt blijven gelden dat gevestigde bedrijven niet in hun huidige activiteiten belemmerd worden,

Wanneer industriële bedrijven aan de Zaan besluiten hun huidige (binnenstedelijke) locatie te verlaten, dan heeft de gemeente door het ZaanIJ-ontwikkelingsplan een beeld van de ontwikkeling die zij hier graag laat plaatsvinden. Het is evenwel realistisch om er van uit te gaan dat de industrie aan de Zaan een belangrijke plek zal blijven innemen in Zaanstad, nu en in de toekomst. Om de leefbaarheid te verbeteren en wellicht nieuwe woon- en werkfuncties in de omgeving van deze bedrijven te kunnen realiseren, moet blijvend onderzocht worden hoe bij continuering van de productie toch de milieubelasting omlaag gebracht kan worden. Het ontwikkelingsplan behelst nader onderzoek naar technische en financiële mogelijkheden en nodigt uit tot een dialoog met de betreffende bedrijven hierover..

Ruimte voor bedrijven in Zaanstad en de regio

Op veel bedrijventerreinen in stedelijke agglomeraties worden de gevestigde economische activiteiten steeds meer 'kantoorachtig' en steeds minder 'productie-achtig'. Het aandeel van bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën neemt daardoor af. Omdat we graag een gevarieerde - en daardoor bestendige - economische structuur willen hebben, is het van belang dat er voldoende fysieke en milieuruimte is en blijft voor dit type 'zwaardere' bedrijven. Dit is een belangrijke uitgangspunt voor het Ontwikkelingsplan ZaanIJ. Bedrijventerrein HoogTij biedt ruimte voor een groot deel van dit type bedrijven. Naar aanleiding van eerdere prognoses van de ruimtevraag naar haventerrein heeft de provincie Noord-Holland in haar structuurvisie bepaald dat voor 2015 een besluit genomen moet worden over uitbreiding van dit type gebied in het Noordzeekanaalgebied.. Bij de ontwikkeling van een integrale visie op de toekomst van het Noordzeekanaalgebied (2040) zal ruimschoots aandacht worden besteed aan de vraag hoeveel nieuwe fysieke - en milieuruimte (bedrijven-/haventerrein in hogere milieucategorieën) in de toekomst nodig zal zijn. Hierbij gaat het zowel om ruimte voor bedrijven die vanuit stedelijk gebied verplaatsen naar een plek elders in de regio (vervangingsruimte) als om ruimte voor 'nieuwe' bedrijven die zich in de regio zullen vestigen. In dit kader zal een herijking moeten plaatsvinden van eerdere vraag-aanbod onderzoeken die zijn gedaan in opdracht van het regionale platform bedrijventerreinen en kantoren (PLABEKA). In dit kader worden vanzelfsprekend ook de bestaande Zaanse '3+ bedrijven' in stedelijk gebied (m.n. in het ZaanIJ-gebied) meegenomen.

Voor een bestendige economische ontwikkeling is variëteit in economische activiteiten belangrijk, daarom is het nodig om ook deze bedrijven in industriële en havengebonden sectoren te kunnen herbergen. Voor de 'BV Nederland' maakt het niet zoveel uit of deze bedrijven in de Metropool Amsterdam gevestigd zijn, zolang ze maar in Nederland gevestigd zijn op een plek die zij zelf ook aantrekkelijk vinden. Voor die Zaanse bedrijven die gerelateerd zijn aan deze industriële (vaak havengebonden) activiteiten en waarbij fysieke nabijheid van belang is (zoals bij transportbedrijven) is het wel van belang dat de industriële bedrijven niet op een te grote afstand komen te zitten, en dus voor de regio behouden blijven. Overigens is het altijd zo geweest dat bedrijvigheid dynamisch is: bedrijvigheid komt en gaat en verandert continu. Het kan dus zo zijn dat nieuwe ruimte voor haven- en industrie in gebruik wordt genomen door nieuwe bedrijven en dat 'oude' bedrijven verdwijnen of vertrekken naar een plek buiten de regio (of zelfs buiten Nederland).

Gemeente en marktpartijen werken in dezelfde richting

Om de beschreven transitie naar aantrekkelijke woon-werkgebieden aan de Zaan te stimuleren en faciliteren, zal de gemeente inzetten op verschillende pijlers, zoals beschreven in de uitvoeringsstrategie van dit ontwikkelingsplan. Deze transitiewens sluit aan op de - ook door het bedrijfsleven gedragen - uitgangspunten in de Economische Structuurvisie. De ontwikkelingsstrategie ZaanIJ betreft een combinatie van vraagstukken die op korte en langere termijn moeten worden aangepakt. Hierbij is een lange en consistente adem nodig. De allereerste stap in ZaanIJ- het bekrachtigen van het ontwikkelingsplan - betekent dat Zaanstad haar transitiewens openbaar maakt. Marktpartijen worden zich bewust van deze keuze en zullen – vanuit hun eigen belang - in dezelfde richting gaan werken aan een Zaanstad dat inhaakt op de economie van de Metropool waarin plaats is voor een gevarieerd palet aan bedrijvigheid.

3.2 Het ruimteplan op hoofdlijnen

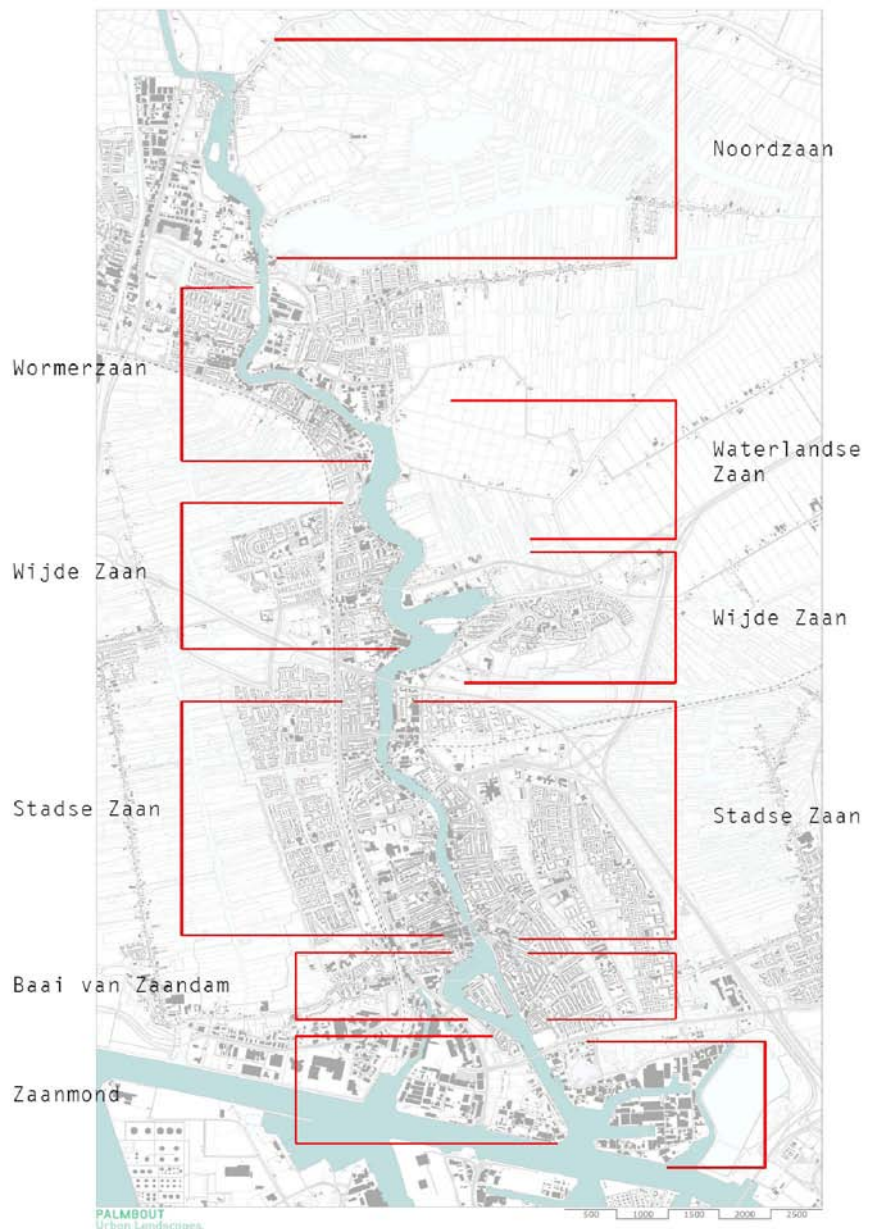
In een ruimteplan verkent Zaanstad de ruimtelijke mogelijkheden voor een intensiever gebruik van de Zaan- en IJ-oeveren in de periode tot 2040. Het gaat om transformatie, het toevoegen van nieuwe functies, en om verdichting, het beter benutten van de schaarse ruimte.

Doel is het ontwikkelen van aantrekkelijke stedelijke gebieden met nieuwe vormen van bedrijvigheid, zoals studio's, ateliers, werkplaatsen en kleinere kantoren en waar dat kan ook wonen in verschillende vormen. Zo kan Zaanstad zich ontwikkelen als een diverse stad, waar wonen en werken duurzaam samengaan.

In het Ruimteplan zijn eerst de bestaande kwaliteiten van de Zaan- en IJ-oeveren verkend. De Zaanstreek heeft een bijzonder historisch stadslandschap waarvan Zaan en IJ de dragers zijn. De geschiedenis is nog goed herkenbaar in de grote fabrieken langs de Zaan, afgewisseld door kleinschalige woonbebouwing en open polders. Dicht bebouwde *kapen* in de rivier worden afgewisseld door groene, landelijke baaien. Het hoogteverschil tussen land en water is vaak minimaal, gebouwen lijken soms te drijven op de Zaan. Monet maakte hier zijn mooiste schilderijen.

In eerste instantie staat de Zaan centraal. Het ruimteplan onderscheidt *zeven Zanen* met een verschillende karakteristiek. Zo vormt de Zaan een havengebied bij de monding in het IJ, een binnenstedelijke gracht in Zaandam, een merenstelsel bij Koog en een landschappelijke stroom bij Knollendam. Die karakteristieken moeten bewaard blijven bij stedelijke ontwikkeling. Zo houdt de Zaan verschillende gezichten.

De gebouwen en openbare ruimten langs het water vormen samen een bijzonder stadsbeeld. Nergens in Nederland vinden we zulke enorme contrasten tussen hoge, gesloten, industriële complexen en lage, lichte, individuele woningen. Tussen de gebouwen zijn er telkens doorzichten naar de Zaan, maar publieke plekken vinden we alleen op speciale plaatsen aan het water, bij bruggen, sluisen en gebouwen met een openbare functie. Ook dat zijn kenmerken die behouden moeten blijven en het ruimteplan geeft daarvoor een aantal spelregels. Trefwoorden zijn het behoud van contrasten, individuele ontwikkeling van gebouwen en toevoeging van betekenisvolle openbare ruimten. Parkeerplaatsen langs de Zaan passen daar niet in.



Spelregels voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen	
Schaalcontrast	De tegenstelling tussen grote industriële complexen en lage individuele woningen. Dit contrast moet bij herontwikkeling zoveel mogelijk behouden worden en versterkt. Standaardoplossingen met gemiddelde bouwhoogten en bouwvormen passen daar niet bij, woon/werkgebouwen in de vorm van robuuste pakhuizen wel.
Asymmetrie	Het verschil tussen hoog en laag, open en gesloten, groen en steenachtig, formeel en informeel. Asymmetrie wordt bewerkstelligd door steeds het verschil te zoeken. Bijvoorbeeld geen flats tegenover flats, maar gebouwen die oprijzen uit het water tegenover woningen met groene achtertuinen.
Individualiteit	Pandsgewijze ontwikkeling van zowel woningen als bedrijfsgebouwen. Geen rijtjesbouw in lange blokken, maar schakeling van losse elementen met respect voor historische rooilijnen en verkavelingen
Zicht op de Zaan	Doorzichten tussen de gebouwen aan de dijken. Geen afsluiting met nieuwbouw, maar blijvend visueel contact.
Betekenisvolle openbare ruimte	Publieke plekken met stedelijke functies, goed aangetakt op het netwerk van straten en paden. Geen lege terreinen met parkeervakken, maar plaatsen waar je graag wilt zijn, bij sluisjes, bruggen, veerstoepen, bijzondere gebouwen enzovoorts.
Autovrije oevers	Parkeeroplossingen binnen de gebouwen of, als het echt niet anders kan, langs de dijk of bij de dijk. Geen parkeerterreinen aan het water.

De basis voor succesvolle ontwikkeling zijn goede ruimtelijke netwerken. In Zaanstad zijn de structuren wel aanwezig, maar soms ontbreekt een verbinding of een goede inrichting. Het ruimteplan analyseert de netwerken van water, groen, cultuurhistorie, langzaam verkeer en openbaar vervoer en geeft aan waar schakels ontbreken. Een voorbeeld is een betere verbinding voor fietsers en voetgangers tussen Zaanstad en Amsterdam-Noord langs de oever van het IJ. Of een snelle openbaar vervoerlijn tussen de Achtersluispolder en de Amsterdamse IJ-oever via de Noorder IJ-plas. Of een waterverbinding bij het Kalf tussen de Zaan en de Jagersplas, waardoor je vanaf de Zaan naar Waterland kunt varen.

Aan Zaan en IJ liggen niet minder dan 24 locaties waar kansen zijn voor transformatie en intensivering in de toekomst. Daaronder zijn terreinen die nu al wachten op een nieuwe bestemming, zoals het schiereiland De Hemmes, maar ook locaties met nog goed functionerende bedrijven, zoals Verkade. Bewust zijn veel locaties bestudeerd om een goed beeld te krijgen van mogelijke ontwikkelingen in de toekomst. Samen bieden de 24 locaties in Zaanstad ruimte voor ongeveer 7000 woningen en 450.000 m² vloeroppervlak voor bedrijven en voorzieningen.

De verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden van de 24 locaties in het Ruimteplan hebben niet het doel als overheid te sturen op het vertrek van bedrijven. Het Ruimteplan heeft de bedoeling om houvast te geven aan mogelijke herontwikkeling als bedrijven uit zichzelf besluiten te vertrekken. In de loop der tijd zijn bedrijven gekomen en ook weer gegaan in de Zaanstreek als onderdeel van een organische ontwikkeling. Het Ruimteplan moet daarom in dat kader gezien worden als een instrument om te anticiperen op de manier waarop bedrijven zich ontwikkelen en de kansen die daar uit voort kunnen komen voor intensivering en transformatie.

3.3 De gebieden en locaties

In het Ruimteplan worden 24 locaties nader verkend zonder daarmee gericht te willen sturen op vertrek van bestaande bedrijven. De bestaande mix van wonen en werken is onderdeel van de identiteit en kwaliteit van Zaanstad. Toch denkt Zaanstad na over de mogelijkheden als zich kansen voordoen voor transformatie naar woon-werklocaties en intensivering, om houvast te geven aan mogelijke herontwikkeling als bedrijven uit zichzelf besluiten te vertrekken. Het ruimteplan moet in die context gezien worden.

3.3.1. Zaanmond

Hembrugterrein

Vanwege de grote omvang zijn er veel kansen voor dit gebied om via een ontspannen en gefaseerde herontwikkeling van het voormalige artillerieterrein te komen tot een industrieel landgoed. Gedacht wordt aan gemengde bestemmingen met op langere termijn ook wonen. Behoud van het bos als gemeenschappelijke groene kern is een voorwaarde. Inzet is een betere bereikbaarheid door extra toegangen aan de oost- en westzijde (voor fietsers en wandelaars en enkele voor autoverkeer), aanleg van samenhangend hoofdstelsel van straten, lanen en paden, verwijdering van wirwar aan hekken en afrasteringen en aanbouwen, restauratie van historisch belangrijke bouwwerken zoals het oorspronkelijke monumentale front naar het Noordzeekanaal en geleidelijke verdichting met nieuwbouw. Definiëren van een harde kern aan te handhaven bebouwing op basis van cultuurhistorische analyse. Op de hoek van Zaan en IJ een groene rand met een openbare functie als 'gemeenschappelijke voortuin' aan het Noordzeekanaal. Het behouden van het openbare en toegankelijke karakter van de randen langs de Zaan en het Noordzeekanaal is belangrijk, vooral bij de monding van de Zaan.

De nadruk van het te ontwikkelen programma voor het Hembrugterrein ligt op de creatieve industrie, innovatieve en ambachtelijke bedrijven, toerisme en recreatie, leisure, horeca en evenementen. Kleinschalige detailhandel en kantoorachtige functies die aan de hiervoor genoemde functies gekoppeld zijn behoren ook tot de mogelijke functies. Woningbouw is een ambitie voor de langere termijn. Deze verschillende vormen van arbeidsintensieve bedrijvigheid beogen tot 2020 ruim duizend arbeidsplaatsen op te leveren en willen werk bieden aan groepen die een moeilijke positie hebben op de arbeidsmarkt.

Belangrijke aspecten voor ontwikkeling zijn verder:

- Flexibiliteit in programma en beleid.
- Beperking en vereenvoudiging van regelgeving, met in acht neming van wettelijke vereisten.
- Stimuleren en faciliteren van tijdelijk gebruik;
- Duurzaamheid;
- Gefaseerde sanering.

Achtersluispolder

In de huidige situatie is de Achtersluispolder recent gerevitaliseerd. Het is een goed functionerend gemengd bedrijventerrein. Op de langere termijn zullen zich veranderingen voltrekken. Deze veranderingen kunnen beginnen met de introductie van functies als bijvoorbeeld horeca, leisure en kleinschalige kantoorachtige activiteiten, zolang deze het functioneren van bestaande bedrijven niet hinderen. Deze activiteiten vinden eenvoudig aansluiting bij het zittende bedrijfsleven en introduceren een eerste nieuw publiek in het gebied. Op deze manier vindt stapsgewijze verdichting en vernieuwing van bedrijvigheid op het bedrijventerrein plaats, waarmee een nieuw werkmilieu ontstaat. Bij de mond van de Isaac Baarhaven, waar de Achtersluispolder grenst aan de bestaande stad, zouden nieuwe activiteiten kunnen worden geïntroduceerd. Op de lange termijn is een ontwikkeling van de oever bij het monumentale pakhuis De Vrede tot een balkon aan het IJ met aan de voet een nautisch centrum mogelijk.

De komende 10 jaar zal worden geïnvesteerd in infrastructuur om het gebied beter te ontsluiten. Concreet gaat het om betere verbindingen met Amsterdam voor openbaar vervoer en fiets via de Noorder IJ-plas en betere bereikbaarheid van de Achtersluispolder voor auto, fiets en per boot. Uitbreiding van wegen en kades en bouw van extra bruggen moeten dit mogelijk maken. Dit ondersteunt een geleidelijke transitie van het gebied en biedt tegelijkertijd een extra kwaliteit voor de zittende ondernemers.

3.3.2. De Baai van Zaandam

Houthavenkade

Ontwikkelingen in dit gebied vallen onder het toetskader van het Masterplan Inverdan.

Op deze locatie wordt voorzien in een ontwikkeling als voorpost van het centrum Inverdan met werken, voorzieningen en wonen in een goede programmatische balans

Een goede programmatische balans leidt niet alleen tot een kwaliteitsverbetering van het gebied zelf maar betekent ook een impuls voor de omliggende stedelijke gebieden. Grondgebonden woningen gemengd met appartementen rond een gemeenschappelijke openbare ruimte, kleinschalige bedrijfjes en kantoren maken het huidige bedrijventerrein een levendig stedelijk gebied. Een menging van kleine huizen en grote 'woon- en werkfabrieken' kan zorgen voor een echte Zaanse karakteristiek. Openbare oevers langs de Zaan met bomenrijen en behoud van het open water.

Voor het nieuwe economische programma op de locatie is het van belang dat het aanvullend, niet concurrerend en misschien wel onderscheidend is ten opzichte van de gebieden in de directe omgeving. Vanwege de concurrentiepositie van Zuiderhout is vestiging van detailhandel op grote schaal niet wenselijk. Met betrekking tot kantoren geldt dat het oppervlak aan kantoorvloer binnen de Houthavenkade onderdeel uitmaakt van de totale opgave voor kantoorprogramma voor Inverdan (en daarmee in overeenstemming moet zijn).

Nieuwe bedrijvigheid dient zich goed te verdragen met woningbouw op korte afstand, hiervoor geldt dan ook een maximale milieucategorie van 2.

Om een natuurlijke overgang van het centrumgebied naar Zuiderhout te bewerkstelligen is een programma met wellness, leisure en horeca ook zeer goed denkbaar. De locatie leent zich ook uitstekend voor horecabedrijvigheid in relatie tot deze functies. Uitbreiding met horeca vormt een welkome aanvulling op het huidige horeca-aanbod in het centrum van de stad en zal de overlooffunctie tussen centrum en Zuiderhout versterken.

Met het eveneens realiseren van woonwerk-eenheden kan er een extra bijdrage worden geleverd aan het bedrijfsprofiel van dit gebied. Dit laatste is belangrijk voor (door)startende ondernemingen (doelstelling Masterplan Inverdan).

Sluis van Zaandam

De ontwikkeling van de sluisen vormt de aansluiting van de stedelijke centrumontwikkeling Inverdan op de Zaan.

Het gebied moet weer onderdeel worden van de Zaanse binnenstad, zowel in routing als in programmering. De sluisen, bruggen, kades en gebouwen vormen nog steeds een monumentaal geheel van grote kwaliteit. De zorgvuldige detaillering van de kades en kunstwerken in verschillende periodes heeft geleid tot een harmonieus geheel. Nieuwe ingrepen in de sluis moeten dan ook even zorgvuldig plaatsvinden en nieuwe harmonie met het bestaande opleveren.

Inzet is een verbetering van de omgeving bij de vernieuwing van de Wilhelminasluis. Verhoging van het maaiveld aan de Oostkade en inrichting als publieke ruimte met terrassen bij de sluis zijn daarvoor nodig. In de toekomst wordt mogelijk ook aan de oostzijde de oude (aaneengesloten en rechte) rooilijn evenwijdig aan de sluis met bebouwing hersteld.

Op de sluis kan mogelijk een podium, arcade, afdak of (transparant) gebouw met een publieke functie komen. Upgrading van de Peperstraat als verbinding tussen de Gedempte Gracht en de Zuiddijk is een onderdeel van de verbetering van dit gebied. Ten zuiden van de sluis wordt gedacht aan een bastion met bomen als middel om de historische beslotenheid van de sluis te behouden. Aan de noordzijde is eveneens een visuele vernauwing mogelijk door de lege hoek van de (Gedempte) Gracht naast Dynabyte weer te bebouwen. Inrichting van het gebied als stedelijk centrum in plaats van doorwaaigat.

Er zijn kansen voor de verdere economische ontwikkeling van het gebied als uitbreiding van het centrumgebied. Door een aantrekkelijke inrichting is er sprake van een beter publiek gebruik met bijbehorende effecten van mogelijk aantrekken horeca, winkeltjes enzovoort.

Dit is het eerste stadse beeld dat opvarenden van pleziervaart hebben van Zaanstad: een gezellig sluisgebied zal ook iets betekenen voor aantrekkelijkheid van de stad voor toeristen.

De Burcht

Dit is een centraal terrein voor circus en evenementen. De Burcht moet open blijven, maar de inrichting moet veranderen. Verlagen van het veld, zodat de dijk weer zichtbaar wordt is daarvoor een belangrijk middel, samen met langs de dijk hooggelegen terrassen met uitzicht op de Zaan. Herstel (waar mogelijk) van de dubbele bomenrijen langs het water, aanleg van een tuin rond het voormalige gemeentehuis en omlijsting van de Burcht door bomen.

De Burcht en de omliggende gebieden blijft het huidige karakter behouden: een mix van wonen en werken passend bij de nabijheid van het centrumgebied Inverdan.

3.3.3. De Stadse Zaan

De Zaan wordt hier gezien als stedelijke gracht. De Zaanse karakteristiek wordt behouden en versterkt door behoud van het contrast tussen de grote fabrieken en het kleinschalig wonen en asymmetrie in de vorm van het tegenover stedelijke wanden behouden van groene tuinen met losse gebouwen. Overal komen doorzichten en op bijzondere plaatsen openbare ruimten met publieksfuncties. Geen parkeerplaatsen aan het water.

Verkadebuurt

Koesteren van de Koekfabriek als centrum met stedelijke functies. Bij een eventuele herontwikkeling wordt de kenmerkende baksteenarchitectuur behouden. Een nieuwe verbinding van de Zaan via het Papenpad naar Zaandam West is wenselijk. Er is hier ruimte voor een gemengde wijk met een gevarieerd woon- en werkprogramma en een compacte openbare ruimte die aansluit op omliggende buurten.

3.3.4. De Wijde Zaan

De Hemmes

De Wijde Zaan is van een zo bijzondere kwaliteit dat het landschap doorslaggevend moet zijn voor de ontwikkeling. Een stedelijke bebouwing van de Hemmes, hoog en dicht, past daar niet in.

Hier is het van belang om groen en landschappelijk te ontwikkelen met een gemengd programma van wonen, werken en watergebonden recreatie. Voorlopig tijdelijke (publiek aantrekkende) bestemmingen, recreatief en watergerelateerd die passen bij het groene karakter van het eiland, leiden tot een intensiever gebruik van het gebied, maar vormen geen belemmering voor nieuwe ontwikkelingen in de toekomst.

Door zijn ligging en kwaliteiten lijkt de Hemmes bij uitstek geschikt voor het uitgeven van vrije kavels aan particulier opdrachtgevers, zowel voor wonen als voor werken of een combinatie van deze functies.

Noordoever van de Wijde Zaan

Ook hier een landschappelijke invulling met waterrecreatie en in de toekomst landelijk wonen langs het water. Ruimte voor drijvende woningen en woonschepen in de Poel. Eigentijdse toeristische route met uitzicht over de Zaan tussen Zaanse Schans en Haaldersbroek.

Ook hier is een gemengd programma van wonen, werken en recreatie het ontwikkelingsbeeld.

Tate&Lyle

Referentiebeeld bij een mogelijke herontwikkeling van deze locatie is een dichtbebouwde stedelijke kaap met een hoogstedelijke menging van wonen en werken. Uitgraven van de oude vaarten en hoge, stoere woon- en werkgebouwen direct aan het water en met publieksfuncties in de plint. Herstel van de verbinding met het Kogerpark. Nieuw Venetië aan de Zaan. De westzijde van de Lagedijk biedt goede kansen voor een aantrekkelijk laagbouwmilieu dat naadloos aansluit op de bestaande wijken.

Koog-Zaandijk

Op lange termijn is opheffen van de barrière van het spoor en de provinciale weg wenselijk. Herstel van de oude verbinding met de Zaan via de Stationsstraat. Diverse bestemmingen rond het station mogelijk, waaronder sportvoorzieningen.

3.3.5. *Waterlandse Zaan*

Combinatie van historische bebouwing met achtertuinen aan de Zaan en vergezichten over de polders. Op termijn inzetten op herstel van de oude route langs de Zaan. Ruimte voor een tweede stedelijke kaap met pakhuizen en woningen aan het water en doorzichten naar het Guisveld.

3.3.6. *Wormer Zaan*

Bijzondere plek waar de dijken aan het water grenzen. Kleinschalige bebouwing langs de dijk van Wormerveer tegenover historische pakhuizen van Wormer met de ophaalbrug als verbindende schakel. Ruimte voor herontwikkeling rond de Bruynvisweg met fabriekachtige gebouwen. Ten noorden van Wormer en Wormerveer een mix van geschakelde woningen en grotere complexen en in Wormerveer een openbare ruimte aan de Zaan. Overal behoud van doorzichten en verbindingen naar het achterland.

3.3.7. *Noordzaan*

Omgeving Brokking en Meneba

Robuuste pakhuizen en silo's tegenover grote open polders. Behoud van industriële landmarks bij eventuele herontwikkeling. Eventuele vervanging of toevoeging van volumes dient ook dezelfde industriële sfeer te ademen. Waar mogelijk combinaties van wonen, werken en voorzieningen. Unieke landschappelijke setting als troefkaart voor herontwikkeling.

Bij herontwikkeling komt hier de zware industrie niet meer terug, maar zijn er kansen voor gemengde bestemmingen voor wonen, werken en recreëren in zogenaamde solids (flexibel woon-werk-concept). Uitgangspunt hierbij is dat het achterliggende bedrijventerrein niet in zijn functioneren wordt belemmerd.

West-Knollendam

Behoud van het groene en ontspannen karakter staat voorop. Het ruime water, de jachthavens, het eiland Bloemendaal en het open uitzicht naar het noorden zijn bepalend.

Behoud van de jachthaven en het eiland Bloemendaal als recreatieve hotspots. Op termijn een woonbuurtje op de sportvelden van West-Knollendam met lage bebouwing in het groen, aansluitend op het dorp. Deze locatie is bij uitstek geschikt voor een uniek, landelijk woonmilieu waarbij de mogelijkheden voor werken aan huis door de wijze van bestemmen open gehouden moeten worden.

3.3.8 Overzichtsk kaart

De 7 gebieden en 24 locaties zijn verzameld op een overzichtsk kaart.



Locaties en gebieden

Legenda

-  Locaties
- 1. Sportcomplex Karnemelkspolder
- 2. Eiland Bloemendaal
- 3. Brokking
- 4. Meneba
- 5. Noordeinde
- 6. Poort van Wormer
- 7. Bruynvisterrein
- 8. Loders Croklaan
- 9. De Jonge Prinses
- 10. Jacob Vis
- 11. Van Wijngaarden
- 12. Noordoever Wijde Zaan
- 13. Hemmes
- 14. Tate en Lyle
- 15. Slachthuisbuurt
- 16. Drieling eo
- 17. Honig
- 18. Gasfabriekterrein
- 19. Verkadeterrein
- 20. Sluizencomplex
- 21. De Burcht
- 22. Houthavenkade
- 23. Hembrugterrein
- 24. Achtersluispolder

-  Gebieden
- A. Noordzaan
- B. Wormerveer-Zuid
- C. Wijde Zaan
- D. Verkadebuurt
- E. Baai van Zaandam
- F. Zaanmond

4. Duurzaam verstedelijken

4.1 *Het milieuplan in het kort*

Zaanstad heeft te maken met een bijzondere milieusituatie als gevolg van de historisch gegroeide menging van wonen en werken langs de Zaan. In het zuiden van de stad komt daarbij nog de extra miliedruk van het havengebied Westpoort Amsterdam. Het grootste deel van de woningen in Zaanstad is dan ook milieubelast.

Van de 8000 bedrijven in Zaanstad vallen er 4000 onder de Wet Milieubeheer en de meeste van deze bedrijven bevinden zich in het plangebied ZaanIJ. Verschillende ruimtelijke plannen zijn dan ook gestrand als gevolg van milieubelemmeringen die gevoelige functies zoals woningbouw onmogelijk maken. Daardoor is het beeld ontstaan dat Zaanstad min of meer 'op slot' zit.

In het milieuplan is onderzocht of dat werkelijk zo is. De huidige milieusituatie is geïventariseerd en er is in beeld gebracht of deze belemmerend is voor ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij is woningbouw als meest gevoelige functie als maatstaf genomen. Ook is onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om de milieugebruiksruimte te vergroten, dat is de ruimte voor ontwikkeling binnen de geldende normen. Er is onderscheid gemaakt tussen een aantal milieuthema's, namelijk luchtkwaliteit, externe veiligheid, geur en geluid. Bij dat laatste gaat het om geluid van weg, rail, luchtverkeer en industrie.

Bij het inventariseren van de milieusituatie zijn veel informatiebronnen geraadpleegd. Zo is gekeken naar informatie in (milieu)vergunningen, bestemmingsplannen, rapportages van milieuonderzoeken en milieudatabestanden. De informatie is afkomstig van de gemeente Zaanstad, de provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam.

De conclusie van het milieuplan is dat Zaanstad een flink aantal mogelijkheden heeft om de ruimte voor ontwikkeling te vergroten. De sleutel ligt daarbij in het stapsgewijs terugbrengen van de milieubelasting, gecombineerd met een innovatief milieubeleid. De gemeente krijgt daarvoor van het Rijk meer vrijheid en verantwoordelijkheid dan tot nu toe, o.a. vanwege de aanwijzing van Zaanstad Midden als milieuontwikkelingsgebied in het kader van de Crisis- en Herstelwet

4.2 *De bestaande milieusituatie*

Luchtkwaliteit

Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit is gekeken naar de emissies van het verkeer voor de maatgevende stoffen stikstofdioxide en fijnstof. De gegevens uit 2008 laten geen overschrijding van de wettelijke normen zien en voor 2020 wordt verwacht dat de maximale waarden nog verder zullen dalen als gevolg van (nationale) maatregelen zoals een schoner wagenpark en kilometerheffing. Zelfs als de invoering van de kilometerheffing zou vervallen is de verwachting dat we ruim binnen de wettelijke grenswaarden zullen blijven. Er is ook voldoende ruimte voor een eventuele toename van het verkeer als gevolg van binnenstedelijke ontwikkeling. Het thema luchtkwaliteit staat die ontwikkeling niet in de weg.

Veiligheid

Bij de zogenaamde externe veiligheid gaat het om twee risicomaten. Allereerst om het plaatsgebonden risico, dat is de kans dat een persoon in een bedrijf of op een transportroute overlijdt als gevolg van een incident. En in de tweede plaats om het groepsrisico, dat is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een incident binnen het invloedsgebied van het bedrijf of de route.

Voor het persoonlijk risico geldt een wettelijke grenswaarde, terwijl voor het groepsrisico alleen een zogenaamde oriëntatiewaarde geldt. Daarbij hoort een verantwoordingsplicht voor de gemeente van nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de bedrijven of de routes.

Het milieuplan geeft aan dat de contouren van het persoonlijk risico nauwelijks belemmerend zijn voor stedelijke ontwikkeling. De grotere contouren liggen op industrieterreinen waar geen woningbouw zal zijn. Het groepsrisico is wel belangrijk, want bij binnenstedelijke ontwikkeling neemt het aantal mensen binnen het invloedsgebied van risicobronnen toe. Daarom zal bij zulke ontwikkelingen steeds een kwantitatieve risicoanalyse moeten worden uitgevoerd om het risico te toetsen.

Een bijzondere risicobron is het bedrijf Chemtura, een fabrikant van bestrijdingsmiddelen in Westpoort Amsterdam. Een groot deel van Zaanstad Zuid ligt binnen de risicocontour van dit bedrijf. De bedrijfssituatie is in de afgelopen jaren echter flink veranderd en aangenomen wordt dat het invloedsgebied inmiddels fors is afgenomen. Als dat juist is ligt nog maar een klein deel van de Zaanmond binnen deze risicocontour.

Hoewel bij stedelijke ontwikkelingen dus een verantwoording van het groepsrisico nodig zal zijn lijkt op grond van het onderzoek de externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van Zaanstad langs Zaan en IJ.

Geluid

In nieuwe woon- en werkgebieden moet rekening worden gehouden met het geluid van weg- en railverkeer, maar er zijn verschillende manieren om te hoge belastingen te voorkomen. Mogelijke maatregelen zijn het treffen van bouwkundige of stedenbouwkundige voorzieningen of het toestaan van een hogere geluidswaarde als dat op de betreffende locatie verantwoord is. De wet geeft de gemeenten daarvoor de mogelijkheid.

Een bijzondere geluidsbron is Schiphol. De 20 Ke-contour van Schiphol ligt gedeeltelijk over het Hembrugterrein en de Achtersluispolder, waardoor zogenaamde uitleglocaties hier niet mogelijk zijn. Voor binnenstedelijke ontwikkeling geldt deze beperking echter niet.

Het geluid van de industrie is wel een bepalend thema. Zaanstad kent een groot aantal gezoneerde industrieterreinen, waar zich 'grote lawaaimakers' mogen vestigen. Ze liggen zowel langs de Zaan als langs het Noordzeekanaal. In het milieuplan zijn de geluidszones van deze industrieterreinen in kaart gebracht zoals ze zijn vastgelegd in bestemmingsplannen. Daarnaast zijn ook de 50 dB(A) en 55 dB(A) geluidscontouren op de kaart gezet zoals ze zijn vermeld in de vergunningen van de bedrijven. Veel locaties aan Zaan en IJ blijken dan te liggen binnen de zone waar de geluidbelasting groter is dan de voorkeursgrenswaarde.

Op deze locaties zijn dus maatregelen nodig om er te mogen wonen. Dat kan zijn het beperken van de geluidsbelasting door maatregelen bij de bron van het lawaai of het treffen van bouwkundige en stedenbouwkundige voorzieningen zoals dove gevels en geluidsschermen of -wallen. Daarnaast kan de gemeente ook een hogere geluidswaarde toestaan tot maximaal 55 dBA. De ambitie uit de Ruimtelijke Milieuvisie om het aantal milieubelaste woningen terug te brengen blijft echter vertrekpunt. Afwijken kan dan slechts in bijzondere gevallen en goed gemotiveerd.

Bij het geluid is verder de invloed van Westpoort groot. De in 1993 vastgestelde zonegrens van Westpoort loopt tot ongeveer de Wilhelminasluis en de indicatieve 55 dB(A) contour omvat de hele Zaanmond. Zaanstad en Amsterdam zijn met elkaar in gesprek over een terugdringen van deze contour in de nabije toekomst.

Al met al is de geluidbelasting van de industrie dus een belangrijke factor bij het ontwikkelen van Zaan en IJ. Hier zijn zowel generieke maatregelen als maatwerk per locatie nodig.

Geur

Ook geur is in Zaanstad een bepalend thema. Voor geur gelden in tegenstelling tot geluid geen wettelijke normen. Het bevoegd gezag, dat is het bestuur van de gemeente, bepaalt wat acceptabel is. Wel is er landelijk geurbeleid dat zegt dat nieuwe gevallen van ernstige geurhinder voorkomen moeten worden. Hiervoor wordt een grenswaarde gehanteerd van 5 Odour Unit (OU).

Maatgevend voor de geurbelasting in Zaanstad zijn de cacaoerderijen. In juni 2012 is een nieuwe Bijzondere Regeling Cacao (BR Cacao) overeengekomen tussen de Nederlandse cacaobranche en de betrokken overheden met afspraken over het terugdringen van de geurbelasting. Op grond van deze regeling investeert de branche de komende jaren fors in maatregelen om de geuremissie te beperken. De meeste bedrijven in de branche, namelijk 5 van de 6, bevinden zich langs Zaan en IJ.

In het Milieuplan zijn de geschatte, cumulatieve 5 OU en 2 OU contouren vóór en na uitvoering van de Bijzondere Regeling Cacao in kaart gebracht. Op de kaarten is te zien dat de huidige cacaocontouren bijna heel Zaanstad omvatten, maar na uitvoering van de regeling fors krimpen. Het gebied de Wijde Zaan, dat in het hart van de contouren ligt, blijft echter ook na de uitvoering van de BR Cacao grotendeels binnen de 5 OU-contour. Het nog op te stellen en vast te stellen afwegingskader voor geur van de gemeente Zaanstad zal bepalen wat een acceptabel geurhinderniveau is voor cacao. De lokale overheid is bevoegd om voor geuruitstoot de norm te bepalen.

Naast de geur van de cacao is er ook andere geurhinder, bijvoorbeeld die van Tate & Lyle. De geur van deze zetmeelfabriek wordt als vervelender ervaren dan die van de cacao, maar ze verspreidt zich minder ver. Toch wordt het gebied De Wijde Zaan er grotendeels door belast.

In het Milieuplan zijn al deze geurcontouren in kaart gebracht. Op de kaarten is goed te zien dat geur vooral ten noorden van de Wilhelminasluis een belemmerende factor is. In het zuiden van Zaanstad (Zaanmond, Baai van Zaandam) speelt geur maar een beperkte rol.

4.3. *Mogelijke maatregelen*

In het milieuplan zijn verschillende maatregelen onderscheiden om de milieuruimte voor stedelijke ontwikkeling te vergroten. Naast technische maatregelen (bijvoorbeeld bronmaatregelen) is er een breed scala aan administratieve en beleidsmaatregelen.

Met administratieve maatregelen kan de 'papieren' milieubelasting in overeenstemming worden gebracht met de werkelijke belasting, die vaak aanzienlijk lager is. Zo blijken sommige geluidszones niet meer actueel, omdat ze nog rekening houden met bedrijven die al weg zijn of inmiddels lagere emissies hebben. Dat geldt bijvoorbeeld voor de gebieden Noordzaan en Hembrugterrein. Actualisering van de geluidszones is dus nuttig. Daarnaast kunnen ook de milieuvergunningen en milieuvoorschriften worden afgestemd op de werkelijke bedrijfssituatie. Dit geldt bijvoorbeeld voor bedrijven als Tate & Lyle, Meneba en Overdie. Ook kunnen bestemmingsplannen worden aangepast door het reguleren van de toegestane milieucategorieën via inwaartse zonerings. Een voorbeeld daarvan is het bestemmingsplan Achtersluispolder.

Al deze administratieve maatregelen kunnen milieuruimte opleveren zonder dat het functioneren van de bedrijven erdoor bemoeilijkt wordt.

Naast administratieve maatregelen zijn er op het gebied van geur en geluid ook beleidsmaatregelen mogelijk. Zaanstad heeft een uitgekiend, gebiedsgericht milieubeleid. Dat beleid is scherp, het streeft op onderdelen naar een hoger beschermingsniveau dan wettelijk is vastgesteld. Zo bepaalt het beleid dat industrielawaai ter plaatse van nieuwe woningen niet hoger mag zijn dan 50 dB(A), terwijl de wettelijke grenswaarde maximaal 55 dB(A) is. Voor verkeerslawaai geldt eveneens dat de ambitiewaarde lager ligt dan de maximum grenswaarde in de wet. Voor geur ontbreekt voorsnog een expliciet beleid doordat het betrouwbaar meten van geurbelastingen uitermate lastig is. Wel zijn ook hier de ambities hoog. Zaanstad streeft naar opheffing van alle ernstige geurhinder voor 2014 en is daarom gestart met een actualisatie van de milieuvergunningen van de geurrelevante bedrijven.

Het scherpe milieubeleid is begrijpelijk omdat Zaanstad milieukoploper wil zijn in plaats van milieuprobleemgebied, het wil geen milieubelaste maar hoogwaardige woonmilieus toevoegen. De keerzijde daarvan is dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en werken meer worden beperkt dan wettelijk nodig is. Te overwegen is om in bijzondere gevallen en goed gemotiveerd de wettelijke ruimte te benutten en een eigen afweging te maken van alle aspecten en belangen. Zo zou in het door de gemeente te ontwikkelen geurbeleid kunnen worden aangesloten op de normen uit de BR Cacao, waardoor ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden buiten de cumulatieve 5 OU-contour van de branderijen.

Zo'n innovatief milieubeleid past goed in landelijke trends. Nieuwe Ro- en milieuwetgeving, zoals de interim-wet Stad en Milieu en de Crisis – en Herstelwet, is gericht om op termijn milieukwaliteit te verbeteren. Tijdelijk wordt milieuruimte geboden om ontwikkelingen al eerder mogelijk te maken. Opzet en doel van de wetgeving is wel dat op termijn ook in die gevallen de milieusituatie verbetert en voldoet aan de wettelijke normen. Het sparen van natuur en landschap vraagt meer dan voorheen om binnenstedelijke ontwikkeling en daarvoor is maatwerk een vereiste. Locaties verschillen van elkaar en ze trekken verschillende groepen van bewoners en gebruikers aan met verschillende leefstijlen en wensen. Soms kan een (tijdelijke) lichte milieubelasting acceptabel zijn als ze wordt gecompenseerd door extra kwaliteit in de woning of de openbare ruimte, door extra m²s in een industrieel gebouw of door extra vrijheid in de inrichting van woning of de woonomgeving.. . De Hemmes en het Hembrugterrein zijn in potentie locaties waar in eerste instantie een hogere milieubelasting acceptabel kan zijn vanwege compenserende kwaliteiten van de plek en de woning.

Het milieuplan beschrijft dit nieuwe denken van het rijk, zoals dat naar voren komt in rapporten van de VROM-raad en in nieuwe wet- en regelgeving. De kern van het nieuwe gebiedsgerichte milieubeleid is dat de

schaarse milieugebruiksruimte in Nederland actief moet worden vrijgemaakt. Het lokale bestuur krijgt daarbij zelf de vrijheid om af te wegen hoe milieukwaliteit en ruimtelijke en economische ontwikkeling kunnen worden gecombineerd. De aanwijzing van Zaanstad Midden tot milieuontwikkelingsgebied in het kader van de Crisis- en Herstelwet is een resultaat van dit nieuwe denken.

Dit nieuwe gebiedsgerichte milieubeleid is onderdeel van een bredere inzet tot deregulering vanuit het Rijk door een nieuwe en vooral eenvoudigere Omgevingswet te maken (Eenvoudig Beter).

5. Waarde ontwikkelen

Economische waarde analyse ZaanIJ

5.1. *De economische waarde analyse in het kort*

Uit het ruimteplan en het milieuplan blijkt dat Zaanstad goede ontwikkelingsmogelijkheden heeft in de periode 2010-2040. 7 gebieden met 24 locaties bieden kansen voor verdichting en transformatie in de komende 30 jaar als de milieubelemmeringen actief worden aangepakt. Om de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling van ZaanIJ te berekenen is een economische waarde analyse gemaakt.

Allereerst is het programma bepaald. Er is berekend hoeveel woningen, bedrijven en andere stedelijke functies op de 24 locaties kunnen worden gerealiseerd. Daarna is een raming gemaakt van de benodigde investeringen in de grondexploitatie en in eventuele netwerkmaatregelen, en een raming van de opbrengsten. Bij deze doorrekening zijn twee benaderingen gehanteerd, namelijk een actieve aanpak door de gemeente Zaanstad, waarin de gemeente zelf het initiatief neemt voor grondverwerving en gronduitgifte, en een passieve aanpak, waarin de gemeente initiatieven van anderen volgt.

Totaal bieden de 24 locaties ruimte voor ongeveer 7.000 woningen en 450.000 m² ruimte voor bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Het totale investeringsvolume (publiek en privaat) bedraagt ongeveer 3,0 miljard euro. Bij een actieve aanpak door de gemeente bedraagt het saldo van de investeringen en opbrengsten op de 24 locaties ongeveer 500 miljoen euro negatief, bij een passieve aanpak daalt het saldo tot 100 à 200 miljoen negatief. De ontwikkeling van Zaan en IJ kost dus veel geld.

De berekeningen zijn echter gemaakt op basis van de huidige vastgoedwaarden en de huidige marktverwachtingen. Wijzigingen daarin zullen grote gevolgen hebben voor de gemaakte ramingen. Waardeontwikkeling in het gebied kan daarbij leiden tot een meer rendabele exploitatie. Om kostendekkend te kunnen ontwikkelen moeten Zaan en IJ dus aantrekkelijker worden als woon- en werkgebied.

5.2 *Het programma per locatie*

Bij de berekening van de mogelijke woningaantallen en de ruimte voor werkfuncties is gebruik gemaakt van referentiemilieus. Op sommige plekken aan de oever is de woningdichtheid laag, er worden vrijstaande woningen gebouwd op individuele kavels en in een groen milieu. Voor zulke locaties is de referentie van een extensief bebouwde buitenwijk gebruikt zoals Nesselande in Rotterdam. Er zijn echter ook locaties waar een hoge en dichte stedelijke bebouwing mogelijk is met relatief weinig openbare ruimte, daarvoor gelden als referenties het Java-eiland en de locatie Overhoeks in Amsterdam.

De referenties geven ook een indicatie voor de mate waarin wonen en werken zijn gemengd. Totaal zijn er 6 referentiemilieus gebruikt, namelijk (in oplopende dichtheid) Nesselande Rotterdam, Piccardthof Groningen, Ypenburg Den Haag, Buiksloterham Amsterdam, Haveneiland IJburg Amsterdam, Java-eiland Amsterdam en Overhoeks Amsterdam. Bij Buiksloterham moet worden aangetekend dat wel gerekend is met de functiemix van dit gebied, maar niet met de relatief hoge dichtheid. Deze is voor Zaanstad (Achterluispolder) met de helft verlaagd.

In de economische waarde analyse is het te realiseren programma² ingevuld per locatie. Berekend zijn het aantal woningequivalenten, het percentage niet-wonen, het aantal woningen en het oppervlak aan bedrijfs- en overige functies.

² Om beter inzicht te krijgen in de economische betekenis van het ZaanIJ, krijgt het globale programma (dat oorspronkelijk is gemaakt voor de economische waarde analyse) nog een verdiepingsslag. Daarbij zal de mogelijkheid van werken aan huis en de mogelijkheden voor het programmeren van een groter (monofunctioneel) 'werkoppervlak' worden onderzocht.

5.3 Kosten en opbrengsten per locatie

De kosten van de herontwikkeling zijn allereerst berekend bij een actieve aanpak door de gemeente Zaanstad. In dat geval verwerft de gemeente zelf het eigendom van de locatie, zo nodig met gebruikmaking van de wettelijke mogelijkheden van de Ontheffingswet of de Wet voorkeursrecht gemeenten. De kosten van verwerving zijn dan hoog omdat alle eigenaren en gebruikers van de gronden schadeloos gesteld moeten worden. Daarnaast investeert de gemeente in de sanering van de bodem, de aanleg van infrastructuur en overige maatregelen om het terrein bouwrijp te maken.

Bij een passieve aanpak voert de gemeente een volgend beleid. Pas als eigenaren en gebruikers van gronden zelf hun eigendommen te koop aanbieden volgt verwerving. In dat geval zijn de verwervingskosten aanzienlijk lager omdat uitsluitend de waarde van de grond en opstallen wordt vergoed.

In beide benaderingen opereert de gemeente als tijdelijke grondeigenaar op privaatrechtelijk terrein. Daarnaast is ook een benadering mogelijk waarin de gemeente alleen haar publiekrechtelijke taken uitvoert, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan en het afgeven van een omgevingsvergunning. In dat geval is er geen sprake van gemeentelijke grondexploitatie. Daarom is deze aanpak in de economische waarde analyse niet doorgerekend.

Tegenover investeringen in grondverwerving en bouwrijp maken staan opbrengsten van grondverkoop. Die zijn geraamd met behulp van de kengetallen uit de eerder genoemde referentiemilieus. Bij de prijsstelling van de woningen is uitgegaan van het huidige Zaanse marktconforme beleid³, er is geen rekening gehouden met onrendabele investeringen voor woningen in de sociale sector. Deze kosten blijven voor rekening van de corporaties.

Het verschil tussen investeringen en opbrengsten is het locatiesaldo. Dit saldo is zonder uitzondering negatief, aan Zaan en IJ zijn geen ontwikkelingen die geld opleveren. Deze uitkomst verklaart mede de bestaande terughoudendheid bij private partijen. Het totale tekort op de grondexploitatie bedraagt bij een actieve aanpak door de gemeente voor 7.000 woningen en 450.000 m² overige (werk)ruimten circa 500 miljoen euro.

Als de gemeente kiest voor een volgend beleid, waarin alleen verworven wordt op uitnodiging van de eigenaren, daalt het saldo naar een bedrag tussen de 100 en 200 miljoen. Deze uitkomsten sluiten aan op de raming in de structuurvisie Zichtbaar Zaan, waarin (voor circa 6.000 woningen) een tekort van ongeveer 300 miljoen was geraamd.

Op het eerste gezicht lijken dit grote bedragen. In absolute termen is dat zo, tegelijkertijd is hier enige relativering op zijn plaats:

- Op jaarbasis, uitgaande van een ontwikkeltermijn van dertig jaar, gaat het over 3 tot 16 miljoen per jaar. Dit is minder dan Zaanstad de komende jaren gemiddeld aan nieuwe investeringen (dus nog afgezien van onderhoud en vervanging) in de planning heeft staan per jaar.
- De investeringen zijn uitgaande van de huidige normen met betrekking tot bijvoorbeeld milieu en gebouwd parkeren. Mede naar aanleiding van de huidige crisis in de bouw en het belang van de binnenstedelijke bouwopgave is er momenteel veel discussie over versoepeling van normen, deregulering, enzovoorts. Dit kan de kosten omlaag brengen.
- Belangrijker is dat tegenover over de kosten ook opbrengsten staan.
Rechtstreeks via de bouw van 7000 woningen die OZB opleveren (7000 woningen, gemiddelde waarde 150.000 euro, OZB= €6,2 miljoen euro per jaar).
Indirect via een waardevermeerdering van het bestaand vastgoed. De stad ziet er beter uit, is verbonden met de dynamiek van Amsterdam, in feite neemt 'de waarde van de stad' toe. Dit zorgt jaarlijks voor (bescheiden) extra OZB inkomsten.
Bovenstaande gaat dan over gemeentelijke inkomsten, maar de waardecreatie in de stad heeft effecten op het economisch leven in de stad die zich uitstrekt tot ver voorbij deze directe inkomsten voor de gemeente: meer mensen, meer bedrijven, werk voor mensen die anders wellicht een uitkering hebben, koopkracht in de stad, enzovoort. Met de ontwikkeling van ZaanIJ neemt overigens ook de waarde en de internationale concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam toe; een nieuw, hoogwaardig stedelijk waterfrontmilieu die een bijzonder waardevolle (letterlijk en figuurlijk) toevoeging is voor die MRA.

³ 2010

- Een laatste relativering is op zijn plaats als je de kosten van ZaanIJ afzet tegen die van andere gebiedsontwikkelingen in en rond Amsterdam. De kosten voor ZaanIJ lijken hoog door uitplaatsingskosten en milieumaatregelen, maar als de woningen ergens anders (niet binnenstedelijk) gebouwd moeten worden zou dat ook hoge kosten met zich meebrengen voor onder andere de aanleg van infrastructuur en milieukosten (uitlaatgassen). Daarnaast gaat niet-binnenstedelijk bouwen ten koste van open ruimte en groen. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld de Zuidas of de grootschalige uitbreiding van Almere. In algemene zin zijn de kosten van ZaanIJ vergeleken bij andere grootschalige gebiedsontwikkelingen uitermate behapbaar.

5.4. *Herstel netwerken*

Naast grondexploitatie vraagt de ontwikkeling van ZaanIJ ook investeringen in de netwerken van water, verkeer en openbaar vervoer. Het gaat om het herstellen van ontbrekende schakels of het verbeteren van de inrichting. In totaal bedragen deze investeringen circa 30 miljoen euro, dat is vergeleken met bouwlocaties ergens anders in de regio een laag bedrag.

In deze berekening zijn de kosten van een vaarverbinding tussen Amsterdam CS en Inverdan buiten beschouwing gelaten omdat dit geen investeringskosten zijn, maar onrendabele kosten van de exploitatie. Deze zullen via exploitatiebijdragen van het Rijk en anderen gedekt moeten worden.

5.5. *Financiële haalbaarheid van ZaanIJ*

De economische waarde analyse wijst uit dat ZaanIJ op alle locaties leidt tot een negatieve businesscase: er is altijd een tekort op de grondexploitatie. Om ZaanIJ financieel haalbaar te maken zijn dan ook de volgende processen van belang:

- **Waardecreatie.** De economische waarde analyse is een momentopname, waarin de huidige economische waarde van de Zaan- en IJ-oever is verdisconteerd. Door transformatie en intensivering neemt deze waarde in de toekomst toe, waardoor rendabele herontwikkeling in de toekomst binnen bereik kan komen. ZaanIJ biedt hoogwaardige woon- en werkmilieus waardoor de economische baten uiteindelijk aanzienlijk kunnen zijn.
- **Investeringsubsidies.** Gerichte transformatiebijdragen van Rijk, provincie en regio kunnen herontwikkeling van locaties voor de gemeente en marktpartijen in de aanloopfase aantrekkelijk maken. Zulke bijdragen zijn belangrijk om het proces van waardecreatie op gang te brengen, het gaat om diepte-investeringen. Bijdragen in infrastructuur zijn voorlopig niet of nauwelijks noodzakelijk;
- **Strategische interventies.** Het is van belang om een strategische investeringsagenda te maken zodat voor ZaanIJ belangrijke kansen die mogelijk investeringen vanuit de gemeente vragen vroegtijdig in beeld worden gebracht.

In Zaanstad is inmiddels een Strategisch Investeringsfonds opgericht met daarin een budget voor planontwikkeling. Hieruit kunnen zaken worden bekostigd als haalbaarheidsonderzoeken, marketingactiviteiten, bijdragen aan evenementen en tijdelijke voorzieningen, kleine investeringen met grote spin-off, en (zo nodig) strategische aankopen.

6. 6 pijlers voor een strategie

6.1. De ontwikkelingsstrategie in het kort

Het ruimteplan, het milieuplan en de economische analyse hebben duidelijk gemaakt dat er niet één maatregel of besluit bestaat waarmee op korte termijn op alle locaties stedelijke ontwikkeling mogelijk en haalbaar is. Het gaat om een proces dat tijd zal vragen en waarin een samengesteld beleid de kansen moet creëren en verzilveren. Voor zo'n samengestelde strategie is een aantal pijlers gedefinieerd, namelijk

- o een voortgezette dialoog met de industrie,
- o randvoorwaardelijke stappen op milieugebied,
- o de aanpak van enkele strategische locaties,
- o het aanvullen van de netwerken,
- o het realiseren van tijdelijke bestemmingen en
- o coalitievorming en marketing.

Ze worden hieronder toegelicht. Daarnaast wordt per pijler aangegeven wat de concrete activiteiten zijn in de komende periode (2011-2014).

6.2 Dialoog met de industrie

De geschiedenis van Zaanstad is verbonden met die van de industrie. De van oudsher langs de Zaan gevestigde bedrijven zijn nog steeds een belangrijke economische factor in termen van toegevoegde waarde (verdienend vermogen) en als bron van directe en indirecte werkgelegenheid. De vaak monumentale fabrieksgebouwen zijn beeldbepalend en de sterke mix van wonen en werken is onderdeel van de unieke identiteit van Zaanstad. Tegelijkertijd zorgt de industrie voor forse milieuhinder, vooral waar het gaat om geur en geluid. Door deze hinder staat de leefbaarheid onder druk en worden binnenstedelijke ontwikkelingen beperkt. Van de 66.000 woningen in Zaanstad zijn er 60.000 op een of andere manier milieubelast⁴.

De industrie hoort bij Zaanstad en is en blijft dus welkom, maar onder de voorwaarde dat milieuhinder verder wordt teruggebracht. Dat is nodig om de leefbaarheid te vergroten en binnenstedelijke transformatie en intensivering op gang te brengen. Alleen zo kan aan een duurzame toekomst voor Zaanstad worden gewerkt. Uitgangspunt en opgenomen in de structuurschets "Dansen op het Veer" en in de nieuwe en nog vast te stellen Ruimtelijke Structuurvisie is dat bedrijven in de zware milieucategorieën (4 en 5) op termijn niet thuishoren in binnenstedelijke bedrijventerreinen⁵, tenzij deze bedrijven zich gedragen als bedrijven in milieucategorie 3 of lager.

De dialoog met de 'zware bedrijven' kan niet anders dan meer-sporig worden ingezet:

- gericht op het faciliteren van de huidige bedrijfsactiviteiten (vergunningen, bereikbaarheid etc) en tegelijkertijd
- gericht op de verre toekomst (lange termijn ambitie uiten: aantrekkelijke woon-werkmilieus) en
- gericht op het terugdringen van milieucontouren op de korte(re) termijn.

Wederzijdse openheid over lange termijn ambities

Contact met bedrijven heeft de gemeente gewoonlijk over 'facilitaire' zaken als vergunningverlening, bereikbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte (verlichting, vernielingen, groenonderhoud). In het kader van het 'Zaans Proeflokaal' is met een aantal grote industriële bedrijven de dialoog gestart over leefbaarheid in de omgeving en terugdringen van milieucontouren. Naar aanleiding van het Ontwikkelplan ZaanIJ zal er met bedrijven ook openhartig worden gesproken over Zaanse ambities voor het ontwikkelen van een nieuwe woon-werkmilieus op de langere termijn. Daarmee wordt duidelijk wat de wensen van de gemeente zijn, mocht het bedrijf in de toekomst willen verplaatsen (lieft naar een plek in de regio). Het uitgangspunt hierbij is

⁴ Milieubelast betekent hier niet voldoen aan de wettelijke criteria en/ of gemeentelijk beleid

⁵ Dit heeft geen betrekking op de Achtersluispolder. Dit bedrijventerrein valt onder het gebiedsprofiel 'bedrijventerrein' in de Ruimtelijke Structuurvisie. Hier zijn wel milieucategorieën 4 en 5 toegestaan. De hier bedoelde binnenstedelijke bedrijventerreinen betreffen de gebiedsprofielen 'binnenstedelijke industriële locaties' en 'gemengd werkgebied' uit de Ruimtelijke Structuurvisie.

dat bedrijven niet actief worden uitgeplaatst. Wel kan aangegeven worden dat de gemeente een eventuele bedrijfsverplaatsing kan faciliteren, met name door te zorgen voor een goed aanbod van alternatieve locaties. Bedrijven worden bij deze gesprekken uitgenodigd om ook hun ambities openlijk te communiceren. Wanneer er binnen de bedrijven (concerns) wordt nagedacht over nieuwe investeringen, of dat nu is op de bestaande locatie of wellicht op een andere locatie, dan moeten zij zich uitgenodigd voelen om hier met de gemeente over te praten.

Goed samenleven in het heden

Wanneer het bedrijf, ook op de (midden) lange termijn, heel duidelijk verder wil functioneren op de huidige plek, dan zal de gemeente het bedrijf zo goed mogelijk faciliteren (m.b.t. vergunningtrajecten, bereikbaarheid, aanbod arbeidsmarkt etc.). Tegelijkertijd zal de gemeente zich inzetten om samen met het betreffende bedrijf te werken aan het verbeteren van de leefbaarheid en het terugdringen van de milieucontouren met als ambitie maximaal milieucategorie 3 (formeel of feitelijk als zodanig functioneren).

In het Zaans Proeflokaal werd eerder, in samenwerking met de ministeries van EZ en VROM en de grote industrieën rond De Hemmes, een pilot gestart waarin de duurzame ontwikkeling van binnenstedelijke bedrijventerreinen centraal staat. De pilot richt zich op het ontwikkelen van nieuwe methodieken en arrangementen bij de combinatie wonen, werken en leefbaarheid. Met de aanwijzing van Zaanstad Midden tot milieuontwikkelingsgebied op grond van de Crisis- en Herstelwet wordt deze pilot feitelijk uitgebreid naar geheel Zaanstad Midden. De status van milieuontwikkelingsgebied ondersteunt de pilot met een juridisch instrumentarium en biedt een kader voor de dialoog met de industrie en de samenwerking bij toekomstige ontwikkeling. Uiteindelijk zal dat volgens de Wet moeten leiden tot overeenstemming over een Gebiedsontwikkelingsplan voor Zaanstad Midden.

De verhouding tussen de gemeente Zaanstad en het bedrijfsleven is goed maar ook kwetsbaar. De ambities van Zaanstad voor de ontwikkeling van de stad staan soms op gespannen voet met de belangen van de bedrijven, of het nu gaat om het beperken van de milieuhinder van de industrieën langs de Zaan of de beoogde verkleuring van de Achtersluispolder. De bedrijven voelen zich niet altijd erkend in hun bijdrage aan de stad en de inspanningen die ze al leveren in milieumaatregelen. Daarbij komt dat de contacten met het bedrijfsleven vanuit de gemeente vooral sectoraal zijn en weinig continuïteit kennen. Om vertrouwen te wekken zal de gemeente dus ambtelijk en bestuurlijk fors moeten investeren in het opbouwen en onderhouden van de relatie met de industrie.

Wat gaan we doen?

- Bedrijven blijven faciliteren (bereikbaarheid op orde, zorgvuldige vergunningtrajecten enzovoort);
- ZaanIJ-ambities - herontwikkeling naar stedelijke woon-werkgebieden - helder communiceren, ook richting gevestigde bedrijven ;
- Tegelijkertijd werken we door aan het uitvoeren. Voortzetten van het project Zaans Proeflokaal: samen werken aan het verbeteren van de leefbaarheid en het terugdringen van de milieucontouren met als ambitie maximaal categorie 3 (formeel of feitelijk zo functioneren). Acties:
 - Meer inzicht verkrijgen in de mogelijke maatregelen (binnen bestaand wettelijk kader en bovenwettelijk) en bijbehorende kosten;
 - Inzicht verkrijgen in de publieke en private financieringsmogelijkheden;
 - Plan van aanpak per bedrijf maken.

Daarbij blijven we contacten met bedrijven goed onderhouden, vertrouwen winnen en behouden, in gesprek blijven over het zo goed mogelijk faciliteren van het bedrijf, maar ook over het nemen van milieumaatregelen en – als het bedrijf dat aangeeft- mogelijkheden om te verplaatsen.

6.3 *Randvoorwaardelijke stappen op gebied van milieu en ruimte*

Uit het milieuplan blijkt dat veel administratieve en beleidsmaatregelen mogelijk zijn om milieuruimte vrij te maken voor stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt de papieren milieubelasting meer in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie. Het gaat vooral om het aanpassen van verouderde geluidszones en het actualiseren van milieuvergunningen. In feite gaat het om regulier werk van de gemeente als beheerder van geluidszones en vergunningverlener. Om actief milieuruimte vrij te maken en voorwaarden te scheppen voor toekomstige ontwikkeling is intensivering van deze werkzaamheden en meer focus gewenst. Dat laatste in verband met het grote aantal geluidszones en het aantal grote bedrijven dat valt onder de wet Milieubeheer.

Het ontwikkelingsplan Zaan en IJ geeft concreet aan welke geluidszones en milieuvergunningen als eerste geactualiseerd zouden moeten worden en kan daarmee een goede basis vormen voor een jaarlijks te actualiseren meerjarenprogramma.

Bij het actualiseren of aanpassen van bestemmingsplannen geldt iets vergelijkbaars. Een bestemmingsplanprocedure wordt meestal pas ingezet als er concrete ontwikkelingen zijn. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt echter een goede basis om ook bestaande, maar verouderde bestemmingsplannen te actualiseren en daarbij te anticiperen op gewenste toekomstige ontwikkelingen. Een goed voorbeeld is het ontwerp bestemmingsplan Achtersluispolder, waarin door inwaartse zonerings- en vrijstellingsbevoegdheden wordt voorgesorteerd op toekomstige verkleuring. Het bestemmingsplan Zuidelijke Industrieterreinen dat de komende tijd wordt geactualiseerd kan eveneens met een inwaartse zoneringsrichting geven aan de toekomstige vestiging van bedrijven. Door het ruimschoots mogelijk maken van zwaardere milieucategorieën op deze terreinen en slechts beperkt toelaten van de lage milieucategorieën kan de vestiging van minder hinderlijke bedrijven in de woon/werkgebieden langs Zaan en IJ worden gestimuleerd.

Zo zouden alle bestemmingsplannen langs Zaan en IJ kunnen worden gescreend op de actualiteit in het licht van het Ontwikkelingsplan ZaanIJ. Daarbij gaat het zowel om het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen als om het ondersteunen van positieve initiatieven. Deze screening zal van invloed zijn op het jaarlijks te actualiseren meerjarenprogramma aanpassing bestemmingsplannen.

Zaanstad zal de komende tijd ook haar geurbeleid verder moeten ontwikkelen, de industrie heeft immers behoefte aan duidelijkheid. Een eerste stap is het vertalen van de BR Cacao in Zaans geurbeleid zoals voorgesteld in het milieuplan. De komende jaren werken de cacao-bedrijven aan de uitwerking en uitvoering van de vastgestelde maatregelen en de gemeente zal hen daarbij op een constructieve manier moeten begeleiden en faciliteren.

Niet alleen op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening, maar ook in het erfpachtbeleid zijn randvoorwaardelijke stappen te zetten. De huidige beleidslijn bij Zaanstad is dat erfpacht automatisch wordt omgezet in eigen grond bij aflopen van de termijn of op verzoek van de erfpachter. In sommige gevallen zou de gemeente kunnen besluiten dit automatisme op te schorten om de bestemming van de grond te kunnen sturen.

Randvoorwaardelijke ruimte in de regio

Om voorbereid te zijn op eventuele verplaatsing van ZaanIJ-bedrijven in de zwaardere categorieën naar een plek in de regio, moet worden onderzocht hoeveel (milieu)ruimte deze bedrijven nu gebruiken en hoeveel dat zou zijn op een andere (perifere) locatie. De toekomstige (vervangings)vraag naar en aanbod van locaties voor havengebonden en ook industriële bedrijven in de regio Noordzeekanaalgebied wordt in beeld gebracht in het kader van de visieontwikkeling Noordzeekanaalgebied (start 2012). Hierbij wordt gebruik gemaakt van onderzoeksresultaten voortkomend uit het MIRT⁶ ZaanIJ, het onderzoek Optimalisering Havengebied en Plabeka-prognoses.

⁶ MIRT= Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport van het Rijk. ZaanIJ is als verstedelijkingslocatie opgenomen in het projectenboek en bevindt zich in de 'onderzoeksfase'. Amsterdam en Zaanstad hebben in samenwerking met het Rijk in 2011 onderzoeken uitgevoerd m.b.t. economische betekenis, woonprogramma, milieu-aspecten en investeringen in infrastructuur.

wat gaan we doen? :

- In beeld brengen voor diverse projecten welke stappen genomen moeten worden op milieugebied
- Aanpassen/ actualiseren van bestemmingsplannen gericht op het realiseren van meer ontwikkelruimte
- Aanpassen van de milieuvergunningen; daadwerkelijk (niet-)gebruikte milieurimte afstemmen met administratieve ruimte
- Uitwerken milieuentwikkelingsgebied Zaanstad Midden tot een gebiedsontwikkelingsplan en een bestemmingsplan
- Ontwikkelen geurbeleid
- Onderzoeken hoeveel (milieu)ruimte 3+ bedrijven in ZaanIJ nu gebruiken en hoeveel dat – bij verplaatsing - zou zijn op andere (perifere) locaties in de regio. De toekomstige (vervangings)vraag naar en het aanbod van locaties voor havengebonden en ook industriële bedrijven in de regio Noordzeekanaalgebied wordt in beeld gebracht in het kader van de visieontwikkeling Noordzeekanaalgebied (start 2012)

6.4 Actieve aanpak van locaties

De dialoog met de industrie en het scheppen van administratieve randvoorwaarden kunnen er toe leiden dat in de toekomst ontwikkeling van locaties mogelijk wordt. De kunst is om dan snel en effectief op de geboden kansen in te spelen.

Voorlopig zal echter van grootschalige gebiedsontwikkeling geen sprake kunnen zijn. Eerst moeten marktomstandigheden verbeteren en milieubelemmeringen worden weggenomen. Uit de consultatie sprak duidelijk het advies dat de belangrijkste focus voor Zaanstad de komende jaren op het zuidelijke deel van de stad zou moeten liggen. Aanvullend zijn de Noordzaan en het gebied van de Wijde Zaan door recente ontwikkelingen eveneens aandachtsgebieden. Onder de 24 locaties zijn dus een vijftal locaties waar een actieve benadering wenselijk is. Deze 4 locaties vragen om actieve gemeentelijke betrokkenheid, allereerst in de vorm van overleg, planontwikkeling en het ondersteunen van planontwikkeling door anderen.

De prioritaire locaties/ gebieden zijn:

- De omgeving van de Wilhelminasluis.
Dit gebied valt onder het Masterplan Inverdan en vormt de oostelijke aansluiting van de stedelijke centrumontwikkeling Inverdan op de Zaan.
Nodig door de bestuursafspraken om de sluis te vernieuwen onder leiding van de provincie Noord-Holland. De vernieuwing van de sluis biedt een uitgelezen kans om ook de directe omgeving te verbeteren. Daarvoor is een gemeentelijk plan nodig voor de verbetering van de openbare ruimte rond de sluis. Zo kan “werk met werk” gemaakt worden.

Wat gaan we doen?

- Opstellen van een stedenbouwkundig programma van eisen
- Faciliteren initiatieven vanuit de markt om aanliggende gebieden te (her)ontwikkelen, bijvoorbeeld omgeving Peperstraat
- Een kwaliteitsimpuls realiseren door de openbare ruimte bij de Oostkade en bij de nieuwe bruggen aantrekkelijk in te richten en de Grote Sluis open te stellen voor de pleziervaart. Bij het werken aan het realiseren van een nieuwe functionele sluis door project Vaart in de Zaan kan dan tegelijkertijd deze kwaliteitsimpuls worden gerealiseerd(werk met werk maken)
- Het Hembrugterrein. Hier is de eigenaar, het Rijk, van plan om het terrein vanaf 2014 gefaseerd op de markt te brengen voor herontwikkeling. Dat vraagt begeleiding en sturing door Zaanstad, dat aan de marktpartijen een beeldkwaliteitsplan zal moeten meegeven.

Wat gaan we doen?

- Vaststellen van een ontwikkelkader voor het Hembrugterrein met daarin de richting van ontwikkeling en de gezamenlijke ambities van de drie overheden: het Rijk, de provincie en de gemeente Zaanstad
- Opstellen van een bestuursovereenkomst en een uitvoeringsstrategie
- Starten met het opknappen van de monumenten op Oud Hembrug en de verhuur (eventueel koop) voor tijdelijke functies (eerste fase)
- Start sanering mosterdgas en energetische materialen en de bodemsanering van andere stoffen(asbest, PAK's e.d.)
- Faciliteren ontwikkeling door inzetten ambtelijke capaciteit voor projectmanagement, inhoudelijke advisering en begeleiding bijvoorbeeld op het gebied van milieu, verkeer en economische ontwikkeling
- De Noordzaan, het gebied rond Brokking en Meneba. De besluiten die Meneba heeft genomen over zijn productiestrategie kunnen veel invloed hebben op de milieusituatie en de ontwikkelingsruimte in een groot gebied. Zaanstad moet zich daarop voorbereiden door samen met Meneba de mogelijke alternatieven te bestuderen. Daardoor kan ook eventuele leegstand en verpaupering voorkomen worden

Wat gaan we doen?

- Opstellen van een gebiedsvisie waarin recente ontwikkelingen en initiatieven meegewogen worden:
 - § 2 haalbaarheidsonderzoeken
 - § Uitwerken nota Water als Bouwgrond
- De Wijde Zaan, het gebied rond de Hemmes. In het kader van Zaans Proeflokaal is de gemeente volop in gesprek met bedrijven om de milieusituatie te verbeteren. Daarnaast zijn er serieuze plannen om een eerste woningbouwplan te realiseren aan Kalf 21-27

Wat gaan we doen?

- Opstellen van een gebiedsvisie waarin verschillende ontwikkelingsscenario's worden onderzocht
- Faciliteren woningbouwplan Kalf 21-27
- Voortzetten gesprekken in kader van Zaans Proeflokaal
- Opstellen van een gebiedsontwikkelingsplan in het kader van de aanwijzing milieuontwikkelingsgebied

6.5. Verbetering van netwerken

Het is niet verstandig de verbetering van de netwerken van water, groen, langzaam verkeer en openbaar vervoer bij voorbaat in een meerjarenprogramma vast te leggen. Beter is het om in te spelen op ontwikkelingen binnen en buiten het plangebied en afhankelijk daarvan het goede moment te kiezen voor het maken van een verbinding of het herstellen van een sluis.

Ook hier zijn echter enkele projecten die wel aandacht vragen op korte termijn, namelijk:

- De recreatieve route voor langzaam verkeer ('groene route). Na het gereedkomen van de tweede Coentunnel bestaat er een goede mogelijkheid om tussen Zaanstad en Amsterdam-Noord een fiets- en looproute aan te leggen via de NoorderIJplas. De afstand tussen Amsterdam en Zaanstad zal daardoor fysiek en mentaal een flink stuk worden verkleind. Dit kan een samenwerkingsproject zijn van de stadsregio Amsterdam, het stadsdeel Amsterdam-Noord en Zaanstad;
- Noordtangent HOV. De Stadsregio Amsterdam werkt aan plannen voor een snelle busverbinding tussen Zaanstad en Amsterdam-Noord via twee verschillende routes, waarvoor de tracés binnenkort worden vastgesteld. Een route via de Achtersluispolder zou zeer aantrekkelijk zijn, voor de bestaande bedrijven en voor nieuwe ontwikkelingen in de toekomst. Zaanstad moet dit project dus actief blijven begeleiden;

Wat gaan we doen?

- Verder uitvoering geven aan Vaart in de Zaan:
 - § Besluit over definitief ontwerp nieuwe sluisencomplex Wilheleminasluis, opgenomen in Stedenbouwkundig Programma van Eisen Sluis en Burcht
 - § Vernieuwing en vergroting Wilhelminasluis, herinrichting openbare ruimte, (oriëntatie op) herontwikkeling van panden in de nabijheid
 - § Besluit over definitief ontwerp Zaanbrug Wormerveer. Realisatie nieuwe Zaanbrug gepland in 2013
 - § Blijvende aandacht voor vergroting van vervoer over water naar en van Zaanse bedrijven (ten koste van vrachtverkeer over de weg), door het zo goed mogelijk faciliteren van marktinitiatieven
 - § Stimuleren en faciliteren van lokale en regionale recreatieve vaarverbindingen
- Blijvende lobbykracht op A8/A9, op korte termijn door medewerking aan onderzoek A10-Noordverbindingen
- Opstellen van een schetsontwerp voor de fietsroute Dam tot Dam, realisatie verbindende schakel over zijkanaal H
- Faciliteren realisatie Noordtangent HOV

Evenals bij de actieve locaties gaat het niet primair om grote investeringen, maar om planontwikkeling of ondersteuning van planontwikkeling door anderen.

6.6. Tijdelijke bestemmingen

Omdat veel locaties pas op langere termijn in aanmerking komen voor herontwikkeling is het belangrijk dat ook tijdelijke bestemmingen worden gerealiseerd. Braakliggend land heeft nauwelijks meerwaarde voor de stad, terwijl nuttige en attractieve vormen van tijdelijk gebruik de kwaliteit van Zaan en IJ en de aantrekkingskracht kunnen vergroten. Op korte termijn willen we daarom voor een drietal locaties actief bekijken wat de mogelijkheden zijn voor tijdelijk gebruik. Voorbeelden uit UP

Georganiseerd tijdelijk gebruik is er op dit moment nauwelijks of niet. Zaanstad heeft contact met Amsterdamse projecten voor het tijdelijk huisvesten van kunstenaars (project broedplaatsen) of studenten (project studentenhuisvesting), maar die contacten zijn gefragmenteerd en ze verlopen via verschillende partijen. Voor andere doelgroepen (tijdelijke horeca, tijdelijke expositie, tijdelijke waterrecreatie, tijdelijke tuinen enzovoorts) zijn zulke contacten er vrijwel niet. Hier is veel te winnen door voor alle vormen van tijdelijk gebruik een centraal adres te organiseren.

Wat gaan we doen?

- Uitwerken van een strategie voor tijdelijke bestemmingen;
 - Inventariseren van locaties en terreinen die in aanmerking komen voor een tijdelijke bestemming;
 - Centraal adres organiseren;
 - Leggen en onderhouden van contacten met de eigenaren en beheerders om hun medewerking te verkrijgen;
 - Verzamelen en matchen van initiatieven die kunnen leiden tot tijdelijke bestemmingen;
 - Opstellen van tijdelijke gebruik- en beheersovereenkomsten tussen eigenaren en tijdelijke gebruikers. Begeleiden en ondersteunen van vergunningprocedures bij de diverse overheden;
 - Coördinatie van fondsenwerving en subsidieprocedures bij provincie, rijk en anderen;

6.7 Coalities en marketing

Zaanstad heeft bestuurlijke en maatschappelijke partners nodig om de ontwikkeling van ZaanIJ tot een succes te maken.

Voor het slagen van ZaanIJ zijn coalities nodig met bestuurlijke partijen zoals rijk, provincie, stadsregio en de gemeenten Amsterdam en Wormerland. Activiteiten in dit verband zijn het voeren van het overleg met regio, provincie en rijk, het maken van beleidsafspraken voor de lange termijn (het MIRT) en het werven van externe fondsen voor ZaanIJ. Zaanstad kan de ontwikkeling immers niet op eigen kracht bekostigen. Voor de fondsenwerving is inzet nodig van een financieel strateeg. Zijn of haar taak is het in kaart brengen van mogelijke fondsen voor ZaanIJ en het ondernemen van acties om financiële bijdragen te verwerven.

Belangrijke maatschappelijke partners zijn het Zaans bedrijfsleven en investeerders, maar ook een veelheid aan maatschappelijke organisaties.

Om ZaanIJ verder inhoud te geven en te zorgen voor spin-off naar de bestaande wijken is de samenwerking met deze maatschappelijke organisaties nodig. Door een maatschappelijk debat over kansen en mogelijkheden ontstaat ruimte voor initiatief, ook voor nieuwe, onorthodoxe investeerders.

Daarnaast blijft bestuurlijke coalitievorming nodig. Voor het Rijk is het ontwikkelingsgebied ZaanIJ aanzienlijk groter dan het gebied tussen West-Knollendam en Noorder IJplas, ook de Amsterdamse IJ-oever tot de Oranjesluizen horen erbij. Het Rijk beschouwt dit grote ZaanIJ als belangrijke verstedelijkingsas in Noordwest Nederland, naast Schiphol-Amsterdam-Almere en Westflank Haarlemmermeer.

Samenwerking met onze partners in het Noordzeekanaalgebied is cruciaal bij de ontwikkeling van de Zaan- en IJ-oever. Hoe gaan we om met de het dilemma van deels tegenstrijdige belangen tussen stad en haven? De keuzes over toekomstperspectieven voor het gebied kunnen alleen in goed overleg en samenwerking gemaakt worden.

In de bestuurlijke relaties met rijk en regio is ZaanIJ een sterk merk gebleken. ZaanIJ staat prominent genoemd in het MIRT-projectenboek. Een merk dat past bij het actuele denken over ruimtelijke ordening in Nederland met als kernwoorden intensiveren, transformeren en innovatief combineren van wonen, werken en milieubeleid. ZaanIJ is dan ook een aantrekkelijke proeftuin voor het nieuwe denken. Het ligt voor de hand om ZaanIJ als het centrale merk 'in de markt' te zetten en bestaande submerken zoals Zaans Proeflokaal,

Duurzaam aan de Zaan, Vaart in de Zaan en Zaanoevers daarbinnen te positioneren. Deze projecten en programma's verzorgen tegelijk de "lading" van het merk.

Het merk Zaan en IJ kan 'geladen' worden door het inzetten van verschillende middelen, afgestemd op de doelgroep die je wilt benaderen. Er wordt ingezet op een kernboodschap, een paraplu waaruit duidelijk wordt waar de visie die Zaan en IJ voor staat. Per doelgroep wordt de boodschap of doelstelling genuanceerd. Hoe, aan wie en op welke wijze we het merk Zaan en IJ in de markt zetten wordt uitgewerkt in de communicatiestrategie Zaan en IJ.

Communicatiestrategie: een wervend en sterk verhaal met een herkenbaar 'gezicht' is essentieel Zaan en IJ is een complex traject. Er is een grote diversiteit aan belanghebbende, doelgroepen en stakeholders. Al deze partijen hebben invloed op de realisatiekansen van Zaan en IJ, maar allemaal slechts op een gedeelte van het geheel. De gemeente neemt in het ontwikkelproces de regierol. Om de verschillende partijen te overtuigen om deel te nemen aan de ontwikkeling van Zaan en IJ, richt de communicatiestrategie zich op waardecreatie. Onder de paraplu 'gebied vol kansen, verbonden door water' laten we de verschillende doelgroepen, vanuit verschillende invalshoeken zien, waar voor hen de mogelijkheden tot waardecreatie liggen en benadrukken we de rol van Zaanstad binnen de stadsregio.

Ook buiten de bestuurlijke context is een wereld te winnen in de marketing van ZaanIJ. Buiten Zaanstad zijn de attracties en mogelijkheden in het gebied nog nauwelijks bekend. Veel Amsterdammers beseffen niet dat op 15 minuten reistijd vanaf het Centraal Station prachtige en betaalbare woningen worden aangeboden en even betaalbare werk- en atelierruimten in monumentale fabrieksgebouwen. En veel toeristen brengen uitsluitend een bezoek aan de Zaanse Schans of het hotel in Zaandam zonder de vele andere aantrekkelijkheden van de Zaan te zien. Hier ligt nog werk voor de nieuwe Stichting Marketing Zaanstreek.

Wat gaan we doen?

- Opstellen en implementeren communicatieplan
- Gezamenlijke communicatiestrategie met Amsterdam (Noord): website, boekje met gezamenlijk verhaal ZaanIJ, evenementen
- Strategie gericht op zichtbaarheid in verschillende media: artikelen in vaktijdschriften, themanummer ZaanIJ van Rooilijn, gebruiken nieuwe media
- Uitwerken structurele betrokkenheid van overheden, maatschappelijke partners en externe deskundigen
- Lange termijnafspraken met Rijk, Provincie, regio en Amsterdam (MIRT)

- Aanstellen van een financieel strateeg met als doel:
 - Vinden en werven van externe fondsen voor ZaanIJ
 - Voorbereiden van subsidieaanvragen

7. Organisatie van een ontwikkelingsprogramma

Programmamanagement als rode draad

Om het proces van verstedelijking en waardeontwikkeling op gang te brengen zijn dus gemeentelijk interventies nodig. Het gaat zowel om het scheppen van goede randvoorwaarden, bijvoorbeeld op milieugebied, als om het nemen van concrete stappen naar gebiedsontwikkeling. Om die activiteiten te kunnen sturen en coördineren is een gemeentelijke organisatie nodig.

De te ondernemen activiteiten zijn veelsoortig, het gaat zowel om fysieke bouw- en inrichtingsprojecten, als om beleidsprocessen en combinaties van projecten en processen. Strikt genomen is ZaanIJ dan ook een ontwikkelingsprogramma, maar wel van een andere aard dan het programma Inverdan. Het programmamanagement voor ZaanIJ wordt 'licht en lenig' georganiseerd en bewaakt dus vooral de samenhang van de veelsoortige activiteiten en projecten, waar op verschillende plekken binnen en buiten de ambtelijke organisatie aan gewerkt wordt. Bij initiatieven van ontwikkelaars of andere marktpartijen in het ZaanIJ gebied zal er worden getoetst aan de hand van specifieke ZaanIJ criteria en de spelregels uit het ruimteplan ZaanIJ, waardoor de kwaliteit en herkenbaarheid van ZaanIJ projecten wordt geborgd. De supervisor ZaanIJ speelt hierbij een prominente rol. De taken van de programmamanager zijn:

- Faciliteren en stimuleren van activiteiten van anderen
- Initiëren en sturen op kwaliteit van kernprojecten
- Voorbereiden, uitvoeren en verantwoorden van de uitvoering van het ontwikkelingsprogramma

Niet alle activiteiten en projecten worden rechtstreeks vanuit ZaanIJ aangestuurd. Dit gebeurt alleen als projecten zich in het plangebied bevinden en een belangrijke en bovenmatige inhoudelijke bijdrage leveren aan het bereiken van de doelstellingen van het programma ZaanIJ. Ook als er in een voor ZaanIJ belangrijk gebied meerdere projecten lopen is er een regisserende rol vanuit het programmamanagement voor ZaanIJ. Daarnaast is er een aantal activiteiten en projecten die wel in de doelstellingen voor ZaanIJ passen, maar niet rechtstreeks worden aangestuurd vanuit ZaanIJ. Deze worden dan zelfstandig uitgevoerd, bijvoorbeeld door Gebiedsmanagement of een beleidsafdeling. De rol vanuit ZaanIJ is dan vooral coördinerend om de samenhang tussen alle ZaanIJ-gerelateerde activiteiten en projecten te waarborgen.

Bestuurlijke rollen binnen ZaanIJ

De wethouder ZaanIJ heeft als programmawethouder in principe voor de gebiedsontwikkelingsprojecten aan de Zaan de primaire verantwoordelijkheid. Een aantal projecten vormt hierop een uitzondering. In die projecten heeft de wethouder ZaanIJ een ondersteunende rol. Deze uitzonderingen betreffende projecten Hembrugterrein, Zaans Proeflokaal en Houthavenkade. De gebiedsontwikkeling Hembrugterrein is de primaire verantwoordelijkheid van de wethouder EZ. Ook Zaans Proeflokaal wordt bestuurlijk aangestuurd door de wethouder EZ gericht op de contacten met bedrijven. Voor het vastleggen van de resultaten van dit project in milieuafspraken ligt de bestuurlijke verantwoordelijkheid bij de portefeuillehouder voor milieu. Houthavenkade is de primaire verantwoordelijkheid van de wethouder Inverdan aangezien dit gebied binnen de kaders van het masterplan Inverdan valt.

Sturing op ruimtelijke kwaliteit door aanstellen van een supervisor

De ontwikkeling van ZaanIJ heeft als doel Zaanstad te verrijken met nieuwe duurzame en aantrekkelijke stedelijke gebieden, die passen in de rijke geschiedenis van de Zaanstreek. Zo kunnen de oevers van Zaan en IJ een gewilde vestigingsplaats worden en ontstaat een opwaardering van het gebied waarvan zowel de aanwezige bewoners en ondernemers, als nieuwe investeerders en de gemeente Zaanstad zullen profiteren.

Het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied volgens de aanwijzingen van het ontwikkelingsplan ZaanIJ is een belang van alle partijen in ZaanIJ. Daarom is het aanstellen van een supervisor ruimtelijke kwaliteit met als inhoudelijke opdracht de stedenbouwkundige/ stedelijke kwaliteit van de ontwikkeling te bewaken en te stimuleren essentieel.

De taken van de supervisor zullen zijn:

- Het gevraagd en ongevraagd adviseren over alle voornemens, plannen en projecten aan Zaan- en IJ;
- Het naar eigen inzicht leggen van contacten en voeren van overleg met alle bij de ontwikkeling van ZaanIJ betrokken partijen;
- Het geven van interviews, houden van voordrachten, uitbrengen van publicaties en andere vormen van communicatie die bijdragen aan een goede ruimtelijke kwaliteit;

De supervisor is geen politiemann, maar een bruggenbouwer die inspireert, suggesties doet voor kwaliteitsverhoging en waardeestijging en zorgt voor continuïteit en samenhang. Hij of zij moet bereid zijn zich voor minimaal enkele jaren aan Zaanstad te verbinden om de gewenste continuïteit te waarborgen.

Sturing op functies door organiseren van input

Bij binnenstedelijke herontwikkeling ligt de focus al gauw op het woonprogramma, terwijl het 'niet-woonprogramma' net zo belangrijk is; een belangrijk doel van ZaanIJ is ook het creëren van nieuwe arbeidsplaatsen en bovendien moeten de voorzieningen voor bewoners (zowel in de non-profit als profitsectoren) goed op orde zijn. Het werkprogramma zal dus bij elke locatie goed moeten worden bewaakt en indien mogelijk uitgebreid.

8. Financieel overzicht 2011-2014

Financiën 2011

Programmaorganisatie	Ontwikkelbudget ZaanIJ	PRI	Overig
Programmamanager	€ 110.000		
Projectsecretaris/ assistent	€ 60.000		
Planningsadviseur	€ 0		
Financieel strateeg	€ 20.000		
Communicatie Intern*	€ 45.000		
Extern	€ 25.000		
Supervisor	€ 5.000		
Project werkbudget	€ 35.000		
Kwartiermakers: Manager Planningsadviseur	€ 90.000		
TOTAAL Projectorganisatie 2011	€ 390.000		
Projecten			
Zaans Proeflokaal	€ 90.000		€ 160.000 Duurzaamheidsfonds
Noordzaan		€ 55.808	
Stam Zuideinde (Celebesstraat)		€ 17.565	
Wijde Zaan Oost		€ 54.820	
Sluis en Burcht		€ 25.000 (PRI 2010)	
Waterwonen Baai		€ 18.892	
Hembrugterrein *		€ 235.000	
Achtersluispolder		€ 18.892	
Groene Route	€ 20.000		
Tijdelijke functies: NUON terrein Hemmes Houthavenkade			Leefbaarheids- budgetten
TOTAAL Projecten 2011	€ 110.000	€ 425.977	€ 160.000
TOTAAL TOTAAL	€ 500.000	€ 425.977	€ 160.000

Onderstaand overzicht geeft de structurele kosten (voor de projectorganisatie) voor de komende jaren weer. Daaronder worden de prioritaire projecten benoemd. Van deze projecten is nog niet duidelijk wat de kosten voor de komende jaren zijn om daar aan te werken. Ambtelijke inzet bij initiatieven van externe partijen gaat altijd via de PRI.

Voor het Hembrugterrein zijn deze kosten al wel in beeld en voor 2011 en 2012 worden deze gedekt door de PRI. De financiering van de plankosten in de jaren daarna is onderdeel van de onderhandelingen en afspraken in de bestuursovereenkomst tussen provincie, Rijk en de gemeente Zaanstad in het kader van de ontwikkeling van dit terrein.

	Kosten 2012	Kosten 2013	Kosten 2014	Opmerkingen
programmaorganisatie				
Programma manager	€ 130.000	€ 130.000	€ 130.000	Ontwikkelingsbudget ZaanIJ
Projectsecretaris/ - assistent	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	
Planningadviseur	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	
Financieel strateeg	€ 40.000	€ 20.000	€ 0	
Communicatie	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	
Supervisor	€ 15.000	€ 15.000	€ 15.000	
werkbudget	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	
Totaal programmaorganisatie	€ 340.000	€ 320.000	€ 300.000	
Projecten (prioriteiten)				
Zaans Proeflokaal	€ 90.000			Ontwikkelingsbudget ZaanIJ
Noordzaan				p.m
Wijde Zaan				p.m
Wilhelminasluis e.o.				p.m
Hembrugterrein	€ 275.000 ⁷			Financiering via PRI
Fietsroute dam tot dam				p.m
Tijdelijke functies: NUONterrein Hemmes Houthavenkade				p.m
Totaal prioritaire projecten	€365.000			
Overige projecten				Financiering via PRI

⁷ Gebaseerd op daadwerkelijk toegekende budget PRI 2012

Bijlage I

Lijst van gebieden en de projecten vallend onder de invloedssfeer van ZaanIJ

Gebied	Projecten en locaties	inhoud
Noordzaan	Noordzaan	Opstellen ontwikkelingsvisie westelijke Zaanoever tussen Prins Clausbrug en Hannie Schaftstraat. Verkennen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de fabriekscomplexen Brokking en Meneba en uitwerken van de nota 'water als bouwgrond'
Wormerzaan	Noordeinde	Opstellen van nieuw bestemmingsplan dat woningbouw mogelijk moet maken. Parteon is opsteller, gemeente faciliteert.
	Gasfabriekterrein	Aftasten ontwikkelingsmogelijkheden (woningbouw)
	Stam zuideinde	Particulierinitiatief voor de bouw van woningen en bedrijfsruimte op de hoek van Zuideinde en de Celebesstraat
	Zaanbrug	Onderdeel van het project Vaart in de Zaan. Locatiebepaling en opstellen van een voorlopig ontwerp.
Waterlandse zaan		Geen projecten op dit moment
Wijde zaan	Omgeving zaandijkerkerk	Particulier initiatief voor woningbouw in en om de kerk
	Wijde zaan oost	Een haalbaarheidsonderzoek naar nieuwe bestemmingen in het gebied rond het schiereiland De Hemmes, uitmondend in een ontwikkelingsvisie.
	Knooppunt koog zaandijk	een ontwikkelingsvisie voor het gebied rondom het station Koog-Zaandijk.
Stadse zaan	Victoria lofts	Verbouw van de Honig fabriek tot bedrijfsverzamelgebouw en herinrichting van de openbare ruimte.
	Nuonterrein	Tijdelijke inrichting van het NUON-terrein in afwachting van nieuwe initiatieven tot gebiedsontwikkeling
	Koekfabriek	Ontwikkeling omgeving van de oude Verkadefabriek, Westzijde 188
	Westzijde	Wonen en werken op de locatie Westzijde 114 en 124-136 in nauwe samenwerking met private ontwikkelaars.
Baai van Zaandam	Sluis en Burcht	Vaststellen van een Stedenbouwkundig programma van eisen voor het gebied begrensd door Westzijde, Sijbrandstraat, Oostzijde, Savornin Lohmanstraat en Zuidijk. Het gaat om de bouw van woningen, bedrijfsruimte, horeca en commerciële voorzieningen en de herinrichting van de openbare ruimte. Onderdeel daarvan zijn aanlegvoorzieningen voor de

		motorchartervaart en de riviercruisevaart. Doel is het gebied een volwaardig onderdeel te maken van het Zaanse stadshart.
	Houthavenkade	Tot uitvoering brengen van het vastgestelde stedenbouwkundige programma door herontwikkeling van de locatie tot een gemengd woon/werkgebied. Eventueel ook tijdelijke bestemmingen.
Zaanmond	Hembrugterrein	Het Hembrugterrein wordt geleidelijk herontwikkeld tot een gemengd stadsgebied met werkruimten en voorzieningen en mogelijk op de lange termijn ook woningen. Het vaststellen van een ontwikkelkader en bestuursovereenkomst voor de ontwikkeling van het Hembrugterrein en starten met de ontwikkeling van het deelgebied Oud Hembrug.
	Achtersluispolder	verdere herstructurering en intensivering als bedrijventerrein en (na 2020) transformatie tot gemengd gebied.
	Groene route dam tot dam	Voorlopig ontwerp van een route voor langzaam verkeer langs de oevers van Zaan en IJ.

Bijlage II

Verslag consultatieavond 17 mei 2011