

Actualisatie 17.2 Inverdan

Een aantrekkelijke stad



Inhoudsopgave

1	Inleiding en leeswijzer	2
2	Voortgang op hoofdlijnen	3
2.1	Financiën, risico's en planning.....	4
2.2	Voorgestelde besluiten	5
3	Voortgang op hoofdlijnen	6
3.1	Woningbouwprogramma.....	6
3.2	Verstedelijking en groeiende parkeeroverlast.....	7
3.3	Kwaliteitsregels terrassen Damplein en omgeving.....	7
3.4	Synagoge, terugblik en stand van zaken	11
3.5	Zilverpadsteeg en omgeving	14
3.6	Afronding experiment aangename aanloopstraten	15
4	Deelgebieden.....	17
4.1	Deelgebied Knoop / Centrum	17
4.2	Deelgebied Zaans Hout (West)	20
4.3	Deelgebied Overtuinen	26

1 Inleiding en leeswijzer

Basis voor het programma Inverdan is het Masterplan uit 2003. Bij de herijking van het Masterplan in 2005 is afgesproken dat de raad van Zaanstad halfjaarlijks wordt geïnformeerd over de stand van zaken van het programma Inverdan. De rapportage is ter kennisname. Op onderdelen kan een vaststelling aan de raad worden gevraagd. Het betreft dan een aanpassing van de kaders.

De nu voorliggende Actualisatie betreft versie 17.2, getiteld '**Een aantrekkelijke stad**'. Voor de planning, de risico's en de financiële informatie geldt de peildatum 1 juli 2017. Inhoudelijk zijn de teksten zoveel mogelijk bijgewerkt tot begin september 2017.

Vanaf Actualisatie 16.2 is voor een andere opzet gekozen. Actuele ontwikkelingen en vraagstukken hebben een prominenter plaats in het hoofdrapport gekregen. Het kunnen nemen besluiten zijn, maar het zijn ook vraagstukken die nu of zeer binnenkort actueel kunnen worden.

Hoofdstuk 2 betreft de voortgang van het programma Inverdan op hoofdlijnen, de stand van zaken van de financiën (grondexploitatie), de risico's en de planning. In paragraaf 2.2 is een overzicht van de voorgestelde besluiten van de nu voorliggende Actualisatie.

Hoofdstuk 3 betreft de actuele dossiers. Het betreft de stand van zaken van het woningbouwprogramma, de verstedelijking en parkeren, de kwaliteitsregels voor terrassen op het Damplein, de Zilverpadsteeg en de afronding van het experiment aangename aanloopstraten.

In Hoofdstuk 4 is een toelichting beschreven op de diverse lopende projecten in de deelgebieden.



2 Voortgang op hoofdlijnen

Zaanstad zet in op groei en het gebied rondom het station leent zich bij uitstek om deze groei te accommoderen. In dit gebied kan worden ontwikkeld en gebouwd in hogere dichtheden. Het toevoegen van woningen en voorzieningen vraagt om keuzen en aandacht ten aanzien van de functie en het gebruik van de openbare ruimte. Dit om de belofte van een aantrekkelijke stad voor iedereen waar te kunnen maken.

In deze Actualisatie worden besluiten voorgelegd en acties omschreven die helpen om deze groei en versterking op de juiste manier mogelijk te maken en in sommige gevallen zelfs randvoorwaardelijk zijn om kwalitatief te versterken. Voor Zaanse Hout betekent dit maatwerk op het gebied van parkeren. Op deze wijze wordt overlast in de bestaande wijken voorkomen en kan een aantrekkelijke openbare ruimte in Zaanse Hout worden gerealiseerd. Tevens biedt maatwerk kansen om woningen te bouwen voor doelgroepen die minder autoafhankelijk zijn.



Het Damplein kan door ingrepen in de openbare ruimte en nieuwe afspraken over het gebruik van de openbare ruimte voor een breder publiek aantrekkelijk worden. Door een oproep van waarnemend burgemeester Vreeman is een droombeeld van de binnenstad tot stand gekomen. In dit droombeeld is het Damplein een van de bijzondere verblijfsplekken in het centrum. Het vaststellen van regels voor terrassen en de herinrichting van de openbare ruimte dragen bij aan dit beeld.

De inspanningen op het dossier Synagoge hebben nog niet geleid tot het in oude luister herstellen van de synagoge. Maatschappelijke verantwoordelijkheid en inzet lijken moeilijk te combineren met commerciële doelen en principes. Als Zaanstad voor een regierol kiest om tot uitvoering te komen van de motie als aangenomen door de raad, dan impliceert dit grotere inspanningen van de gemeente.

Het komende half jaar staat in het teken van een aantal spannende momenten, namelijk de aanbesteding van het Cultuurcluster en de Spoorverbouwing. Als deze projecten zijn gegund worden er grote stappen gezet richting de uitvoering van beeldbepalende onderdelen van het programma Inverdan. Hiermee komt het einde van het programma Inverdan weer een stapje dichterbij.

Vanaf 2019 is in de grondexploitatie van Inverdan geen budget meer gereserveerd voor de programmatische aansturing van Inverdan. Dit past bij de afspraken die zijn gemaakt in het coalitieakkoord van 2014. Het komende jaar wordt stil gestaan bij de wijze waarop de successen van Inverdan kunnen worden meegegeven aan MAAK.Zaanstad. Niet alleen de zichtbare resultaten op straat, maar ook de programmatische werkwijze die heeft bijgedragen aan de gerealiseerde kwaliteit. Bij de inbedding van Inverdan in MAAK.Zaanstad wordt daarom een vervolg gegeven aan het realiseren van een aantrekkelijk centrumgebied.

Waarnemend burgemeester Vreeman heeft een oproep gedaan om verder na te denken over de ontwikkeling van de binnenstad. In juli 2017 heeft hiervoor een brainstormsessie plaatsgevonden en zijn kansen benoemd om van het gebied rondom de Dam, Klauwershoek en Sluiscomplex en de Rozengracht een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken in 2025. Aantrekkelijk voor de huidige bewoners van de stad, voor nieuwe bewoners, maar ook voor bezoekers uit andere delen van Nederland en voor buitenlandse toeristen. Het droombeeld betreft een 'kansenkaart voor 'Zaanstad Beste Binnenstad 2025', zie bijlage 6. Het heeft geen juridische status en is uitsluitend bedoeld als inspiratiebron voor bewoners, ambtenaren en bestuurders van Zaanstad.

2.1 Financiën, risico's en planning

Op 6 april 2017 heeft de raad Actualisatie 17.1 vastgesteld. De bijbehorende grondexploitatie sloot op een resultaat van € 2,06 miljoen negatief (netto contante waarde per 1 januari 2017).

De grondexploitatie 17.1 is geactualiseerd naar de situatie per 1 juli 2017, grondexploitatie 17.2, zie geheime bijlage 7. Alle wijzigingen om te komen tot deze grondexploitatie zijn verwerkt in een verschillenanalyse, zie geheime bijlage 8. Het saldo van deze wijzigingen leidt tot € 0,85 miljoen negatief (netto contante waarde per 01-01-2017), een verbetering van € 1,2 miljoen. Deze verbetering is het resultaat van met name de verkoop van de grond voor de woontoren Rozengracht.



Ondertekening tbv aankoop grond woontoren Rozengracht

In de risicoanalyse van het programma zijn 20 risico's onderkend, zie bijlagen 9 en 10.

De totaal benodigde weerstandscapaciteit per 1 juli 2017 betreft € 1,5 miljoen, een daling van € 0,18 miljoen ten opzichte van Actualisatie 17.1.

Met Actualisatie 17.1 is de einddatum van de grondexploitatie met een jaar verlengd naar 31 december 2022. Zie bijlage 5 voor de planning op hoofdlijnen.

Gevraagde besluiten:

- (B&W) Instemmen / (raad) Vaststellen van de grondexploitatie 17.2 van Inverdan met een saldo van € -0,85 miljoen (netto contante waarde 1 januari 2017).

<i>Bijlagen:</i>	<i>geheim</i>	<i>7.</i>	<i>Grondexploitatie 17.2</i>
	<i>geheim</i>	<i>8.</i>	<i>Versillenanalyse grondexploitatie 17.2</i>
	<i>openbaar</i>	<i>5</i>	<i>Planning op hoofdlijnen</i>
	<i>geheim</i>	<i>9, 10</i>	<i>Risicoanalyse en Toelichting risicoanalyse</i>

2.2 Voorgestelde besluiten

1. (B&W / raad) Kennisnemen van Actualisatie 17.2 (*inclusief bijlagen 1 tot en met 10*);
2. (B&W) Instemmen met / (raad) Vaststellen van de grondexploitatie 17.2 van Inverdan met een saldo van € -0,85 miljoen (netto contante waarde 1 januari 2017).
3. (B&W) Instemmen met / (raad) Vaststellen van het gewijzigde woonprogramma van het programmagebied Inverdan, waarbij het totaal wijzigt van 2.863 in 2.964 te bouwen woningen binnen de looptijd van de grondexploitatie.
4. (B&W) Akkoord gaan met de onderzoeksopdracht omtrent een aanpassing van het huidige parkeerbeleid, waarbij betaald parkeren mogelijk wordt zonder draagvlakmeting als absoluut criterium.
5. (B&W) Indien de raad een positieve zienswijze geeft besluitpunt 4 als genomen te beschouwen.
6. (B&W) Instemmen / (raad) Akkoord gaan met het beschikbaar stellen van het gereserveerde budget in het Investeringsfonds voor de uitvoering van het fietsenpakhuis Rozenhof.
7. (B&W) Besluiten 2, 3 en 6 ter vaststelling voorleggen aan de raad.



Damplein eind jaren 40

3 Voortgang op hoofdlijnen

3.1 Woningbouwprogramma

In bijlage 1 is het woonprogramma van Inverdan in aantallen en percentages aangegeven. Het percentage sociaal is ten opzichte van Actualisatie 17.1 met 32% (943 woningen) gelijk gebleven. De prognose nog te bouwen woningen bedraagt 59% (1.754 woningen).

In bijlage 2 is per project het geplande aantal woningen met jaartallen bouwjaar en oplevering aangegeven.

In 2003, bij de start van Inverdan, kende het programma 1.900 woningen.

Per 31 december 2016 is het aantal te realiseren woningen in het programmagebied van Inverdan gestegen van 2.863 (Actualisatie 17.1) naar 2.964, een toename van 101 woningen. Het betreft de toevoeging van Provincialeweg 184-186 (de voormalige BAM-locatie), en een concretere uitwerking van de woontoren op de hoek van de Provincialeweg en de Stationsstraat (locatie Noordschebos).

Gevraagd besluit:

- (B&W) Instemmen met / (raad) Vaststellen van het gewijzigde woonprogramma van het programmagebied Inverdan, waarbij het totaal wijzigt van 2.863 in 2.964 te bouwen woningen binnen de looptijd van de grondexploitatie.

Bijlagen:

1.	<i>Woonprogramma</i>
2.	<i>Start bouw en oplevering woningbouw</i>

3.2 Verstedelijking en groeiende parkeeroverlast

Verdichting

De verdichting (bebouwen in hogere dichtheid) en verstedelijking (verdichting in combinatie met toename van voorzieningen) zorgt voor een veranderende (woon)omgeving. De westkant van het station, deelgebied West / Zaans Hout, leent zich bij uitstek voor verstedelijking en verdichting. In dit gebied is nu nog veel openbare ruimte beschikbaar, maar op korte termijn starten hier veel bouwprojecten waardoor de beschikbare openbare ruimte schaarser wordt. Juist in een verstedelijkt en verdicht gebied is het belangrijk dat, bij het schaarser worden van de openbare ruimte, de ruimte efficiënt en met hoge kwaliteit ingericht wordt. Grotere hoeveelheden woningen betekent echter ook een grote parkeeropgave. Om de parkeeroverlast in de omgeving van een nieuwbouwontwikkeling te voorkomen zijn in de parkeernota eisen vastgelegd over het aantal te realiseren parkeerplaatsen in relatie tot het te realiseren programma.

Huidige situatie

Aan de westkant van het station is in een beperkt gebied (vooral langs het spoor) betaald parkeren ingevoerd. Overdag wordt, ook in de bestaande wijk, veel geparkeerd door forensen en 's avonds en in het weekend door mensen die het centrum bezoeken. Zij kiezen voor een gratis parkeerplaats in de wijk of bij de leegstaande gebouwen en niet voor een betaalde parkeerplaats op het Ebbehof. Het leidt tot klachten in de wijk die de gemeente niet kan bestrijden omdat openbare parkeerplaatsen 'voor iedereen' zijn. Op basis van het nu geldende parkeerbeleid kan betaald parkeren alleen worden ingevoerd nadat een draagvlakmeting onder omwonenden is gedaan. Bij de tot nu toe gehouden draagvlakmeting stemde men tegen het invoeren van parkeerregulering. De overlast werd blijkbaar niet zo zwaar ervaren dat invoering van parkeerregulering met de bijbehorende kosten opweegt tegen de overlast. Uit het volgende kaartje blijkt wat de huidige beschikbare openbare ruimte is:

Legenda

Doorgetrokken lijnen:
geen gratis parkeerplaatsen
beschikbaar

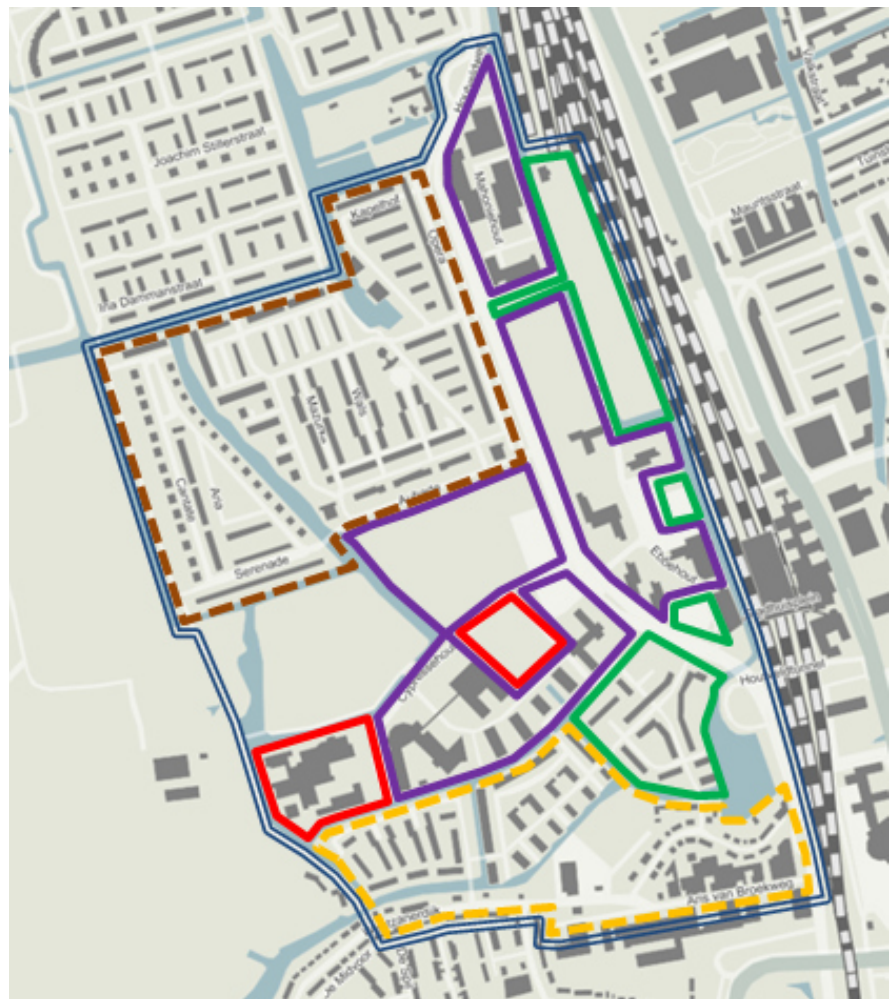
- Paars: aanwezige parkeerplaatsen uitsluitend op eigen terrein
- Groen: huidige parkeerregulering;
- Rood: uitbreiding parkeerregulering in voorbereiding

Stippellijn:
momenteel gratis parkeerplaatsen
beschikbaar binnen loopafstand van
500 meter van ontwikkellocaties

- Bruin: Muziekboulevard
- Geel: Westzanerdijsk en omgeving

Dubbele lijn:

- Blauw: voorgesteld gebied om parkeerregulering in te voeren



Parkeeropgave

Bij de nieuwbouwontwikkelingen Groenhout (C100) en de Zaag is de invoering van betaald parkeren in voorbereiding. Het is de bedoeling dat het voor de oplevering van de woningen wordt ingesteld.

Draagvlakmeting is hierbij niet nodig omdat er nog geen mensen in het gebied zelf wonen.

Met de verdere ontwikkeling van Zaans Hout verdwijnen de nu nog beschikbare vrije parkeerplaatsen bij de semi openbare terreinen (paarse gebieden op het kaartje pagina 7). Net als bij het opheffen van het 'knollenveld' een aantal jaren geleden zullen de dagparkeerders elders gaan parkeren. De verwachting is dat dit tot overlast gaat leiden in de bestaande wijken. Bij de koop of huur van een appartement is in veel gevallen de bijbehorende koop of huur van een parkeerplaats niet verplicht. De nieuwe bewoners hebben nu de keuze tussen een parkeerplaats in het complex, die geld kost, en een gratis parkeerplaats in de omgeving. Doordat veel kopers voor het tweede kiezen ontstaat de situatie dat de parkeerlaag in een complex leeg staat en de druk op de bestaande parkeerplaatsen in de wijk omliggende wijken toeneemt.

Overlast voorkomen

Aan de westkant van het station starten op korte termijn nieuwe woningbouwprojecten (circa 900 woningen extra). Deze woningbouwprojecten genereren nieuwe bewoners en een deel van hen zal kiezen om hun auto gratis te parkeren in de bestaande wijk. In het kader van zorgvuldigheid en duidelijkheid wordt voorgesteld om op voorhand betaald parkeren in het blauw omkaderde gebied (zie kaartje pagina 7) aan de westkant van het station in te voeren. De gewenste dichtheid kan dan tot stand komen en problemen over parkeren worden op voorhand voorkomen.

Gevolgen invoeren betaald parkeren

Na invoering van betaald parkeren in een groot gebied aan de westkant van het station kunnen dagparkeerders, die nu nog in de bestaande woonwijken gratis parkeren, dan alleen nog parkeren op een betaalde plek op straat, op de Ebbehof of in de Hermitage.

Bij het afsluiten van de koop c.q. anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar kan Zaanstad overeenkomen dat de bewoners van de nieuwbouwontwikkeling niet in aanmerking zullen komen voor een parkeervergunning. Na invoering van betaald parkeren moet tevens geregeld worden dat de nieuwe bewoners van een nieuwbouwontwikkeling niet in aanmerking zullen komen voor een parkeervergunning. Zij worden dan gedwongen om bij de koop of huur van een appartement een keuze te maken tussen wel of niet huren cq kopen van een parkeerplaats in het complex waar zij gaan wonen, of kiezen voor een appartement zonder parkeerplaats (en geen Auto). Indien betaald parkeren pas in een later stadium wordt ingevoerd zullen de nieuwe (dan bestaande) bewoners van de nieuwbouwcomplexen menen dat ook zij recht hebben op een parkeervergunning. Mogelijk zijn zij dan 'vergeten' dat zij bij de aankoop van de woning een keuze moesten maken voor wel de aankoop van een parkeerplek versus het niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat.

Parkeervergunning voor bewoners van de bestaande wijk

Het mogelijk invoeren van betaald parkeren betekent dat huidige bewoners in de bestaande wijk zullen moeten betalen voor hun (openbare) parkeerplaats. Zij komen dan in aanmerking voor een jaarlijkse bewonersvergunning. De parkeermogelijkheden in de nabijheid van hun woning is dan voor de bewoners van de bestaande wijken gewaarborgd.

Draagvlak versus ervaren overlast

In het huidige parkeerbeleid wordt veel waarde gehecht aan voldoende draagvlak bij invoering van betaald parkeren. Uit klachten blijkt dat veel bewoners momenteel parkeeroverlast ervaren. Zij geven aan dat zij bij thuiskomst van hun werk niet in hun straat kunnen parkeren. Het betreft met name de buurten en straten die dichterbij het NS station zijn gelegen, zoals Zwaneneiland, Westzanerdijk en Muziekbuit. Het enige middel dat de gemeente kan inzetten om deze overlast tegen te gaan is invoeren van betaald parkeren. Invoeren van betaald parkeren is een instrument met grote gevolgen voor de bewoners.

Door de huidige woningbouwontwikkeling in West wordt deze overlast alleen maar groter.. Echter, als in deze fase van ontwikkeling van Inverdan West, een draagvlakmeting gehouden wordt, dan leert de ervaring dat er onvoldoende draagvlak is, om betaald parkeren in te voeren. Betaald parkeren kan alleen per wijk ingevoerd worden en op dit moment is de bestaande overlast zo verdeeld, dat een draagvlakmeting hoogstwaarschijnlijk zal uitwijzen, dat minder dan de helft van het aantal huishoudens voorstander is van de invoering van betaald parkeren.

In het bestaande parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte voor Parkeren, is het invoeren van betaald parkeren zonder voldoende draagvlak niet toegestaan. Om deze reden kan de gemeente niet pro-actief inspelen op de parkeeroverlast die in de toekomst alleen maar groter wordt.

Derhalve wordt voorgesteld te onderzoeken hoe het parkeerbeleid op dit punt aangepast kan worden, waardoor het mogelijk wordt betaald parkeren in te voeren indien er onvoldoende draagvlak is in de bestaande wijk.

Gevraagd besluit:

- (B&W) Akkoord gaan met de onderzoeksopdracht omtrent een aanpassing van het huidige parkeerbeleid, waarbij betaald parkeren mogelijk wordt zonder draagvlakmeting als absoluut criterium.
- (B&W) Indien de raad een positieve zienswijze geeft besluitpunt 4 als genomen te beschouwen.

3.3 Kwaliteitsregels terrassen Damplein en omgeving

Zaanstad investeert in de kwaliteit van de stad. Nieuwe bewoners en toeristen weten de weg naar het stadshart steeds beter te vinden. De bezoekersaantallen op de Gedempte Gracht blijven stijgen. In 2020 wil Zaanstad 550.000 toeristen per jaar aantrekken.

Het doorzetten van de door Inverdan ingezette kwaliteit rondom de Dam is een van de te nemen maatregelen om de Dam en omgeving aantrekkelijker te maken voor een breder publiek. Ook om op de lange termijn het ondernemerschap op deze plek te versterken. De toevoeging van kwaliteit heeft ook positief gewerkt bij de Gedempte Gracht, waar eigenaren na de herinrichting zelf initiatief hebben genomen tot aanpassing van de winkelgevels.



Ten gunste van de aantrekkelijkheid van het plein is de Dam in een eerder stadium al vrijgemaakt van geparkeerde fietsen. Voor de drukste momenten is een tijdelijke fietsenstalling ingericht en er wordt gewerkt aan het realiseren van een tweede gebouwde fietsenstalling (zie paragraaf 4.1, tekstblokje fietsparkeren centrumgebied). Voor de toekomst wordt ook gekeken hoe het busverkeer in de Damstraat beperkt kan worden.

Voor 2019 is de herinrichting van de Dam en de directe omgeving gepland. Doel is het realiseren van een gastvrij plein dat toegankelijker en fysiek aantrekkelijker is voor een breder publiek. Hierbij past een open uitstraling van de terrassen en een beter zicht op het plein vanaf de entrees. Het versterken van de relatie met de Zaan en het sluisencomplex, door bijvoorbeeld terrassen aan de Zaan toe te staan, behoort ook tot de mogelijkheden om van deze omgeving een aantrekkelijker verblijfsgebied te maken. Ideeën hiervoor worden meegenomen bij de herinrichting van de Dam en omgeving.

De terrassen zijn beeldbepalend bij de inrichting en daarom is het van belang, voorafgaand aan de herinrichting, afspraken te maken over de terrassen. Met de eigenaren is regelmatig gesproken over de huidige situatie en het versterken van de verblijfskwaliteit en de belevingswaarde. Op basis daarvan zijn concept beleidsregels voor het nieuwe terrassenbeleid opgesteld. Deze regels betreffen de uitstraling, formaten en verankering van meubilair, terrasschotten, parasols, luifels en losse objecten zoals plantenbakken en elektrische verwarmers. De eigenaren zijn het in grote lijnen eens met deze regels, maar zijn het niet eens met de luifels en de verankering in de grond. Eind 2017 worden de concept beleidsregels voor het terrassenbeleid voor akkoord aan het college voorgelegd en vervolgens ter inzage gelegd.

3.4 Synagoge, terugblik en stand van zaken

Een gebouw met waarde

Halverwege de Gedempte Gracht staat de voormalige Joodse synagoge. De synagoge werd in 1865 gebouwd en is een (provinciaal) monument. De architectonische waarde schuilt in de redelijk gaaf bewaard gebleven hoofdvorm, het materiaalgebruik en de detaillering. Tevens past het gebouw in een reeks van wit gepleisterde eclectische gebouwen in de Zaanstreek, ontworpen door de voormalige Zaanse stadsarchitect L. Immink. Het is bovendien een zeldzaam voorbeeld van de toepassing van centraalombouw in een kleinere negentiende-eeuwse synagoge.

Cultuurhistorisch is het een monument van de Joodse geloofsgeschiedenis, in het bijzonder de geschiedenis van de Joodse gemeente in Zaandam. Izaak de Haan, vader van de bekende schrijvers Jacob Israel de Haan en Caroline Lea de Haan (beter bekend als Carry van Bruggen), was er in de jaren 1887-1923 voorganger. Daarom wordt wel gesproken over 'de sjoel van De Haan'. Na de Tweede Wereldoorlog was de Joodse Gemeente in Zaandam dusdanig gedecimeerd dat er niet meer voldoende volwassen mannen waren voor de eredienst. Het gebouw heeft daarna een commerciële functie gekregen.

Door het huidige gebruik als winkelpand zijn de nog aanwezige monumentale onderdelen van de synagoge niet meer zichtbaar en is ook de cultuurhistorische betekenis ondergesneeuwd. De synagoge is een monument met aanzienlijke cultuurhistorische en architectonische waarde. Deze waarden komen echter momenteel onvoldoende tot hun recht.



Door een nieuwe bestemming en bijpassende verbouwing worden deze waarden weer voor iedereen zichtbaar en beleefbaar. Dat maakt dat de synagoge van betekenis is voor de hele Zaanse gemeenschap, maar ook voor bezoekers van de stad. Bovendien kan de synagoge uitgroeien tot een gebouw met nieuwe, onderscheidende functies. Dat zal de belevingswaarde en daarmee de aantrekkingskracht van het winkelcentrum van Zaandam aanzienlijk vergroten.

Stand van zaken

De synagoge is eigendom van een verzekeringsmaatschappij. Zij ziet geen mogelijkheden om de functie van de synagoge in ere te herstellen omdat de ruimtes verhuurd zijn aan drie detaillisten. Het pand fungeert voor de eigenaar als beleggingsobject. De eigenaar is in principe bereid het gebouw te verkopen, maar wel tegen een marktconforme prijs geldend voor een beleggingsobject.

Een actieve groep Zaankanter zet zich intensief en belangeloos in voor een herontwikkeling van de synagoge. Zij zijn verenigd in de Stichting Vrienden van de Synagoge Zaandam, met een driekoppig bestuur en een taskforce van acht leden. In samenwerking met Zaanstad zijn de mogelijkheden voor de toekomst van het gebouw en een eventuele verbouwing onderzocht.

De gemeenteraad heeft in 2010 een motie aangenomen die stelt 'dat het centrumvernieuwingsproject 'Inverdan' pas is afgerond als de synagoge in oude luister is hersteld'. Zij heeft een investeringssubsidie van €300.000,00 gereserveerd ten behoeve van de realisatie van een nieuwe functie voor de synagoge. Dit budget is niet toereikend voor aankoop en verbouwing. De Stichting Vrienden van de Synagoge Zaandam is, in samenwerking met Zaanstad, op zoek naar aanvullende fondsen en geschikte (commerciële) partijen om een nieuwe functie voor de synagoge mogelijk te maken. Er is in de loop der

jaren met diverse maatschappelijke organisaties en commerciële bedrijven / investeerders gesproken. Helaas is dit zonder resultaat gebleven.

In de periode februari 2016 tot en met juni 2017 zijn er onderhandelingen gaande geweest tussen een particuliere investeerder en de eigenaar over de aankoop van het pand. De onderhandelingen zijn gestaakt en de investeerder heeft van de aankoop afgezien.

De mogelijkheden om de synagoge in oude luister te herstellen nemen in de loop der tijd steeds meer af. Het vinden van een investeerder die akkoord wil gaan met een laag rendement, vanwege de gewenste maatschappelijke activiteiten, blijkt moeilijk. Daarnaast blijkt uit het laatste taxatierapport dat de waarde van het pand, mede gezien het succes van de Gedempte Gracht, in waarde is gestegen naar € 3,2 miljoen.

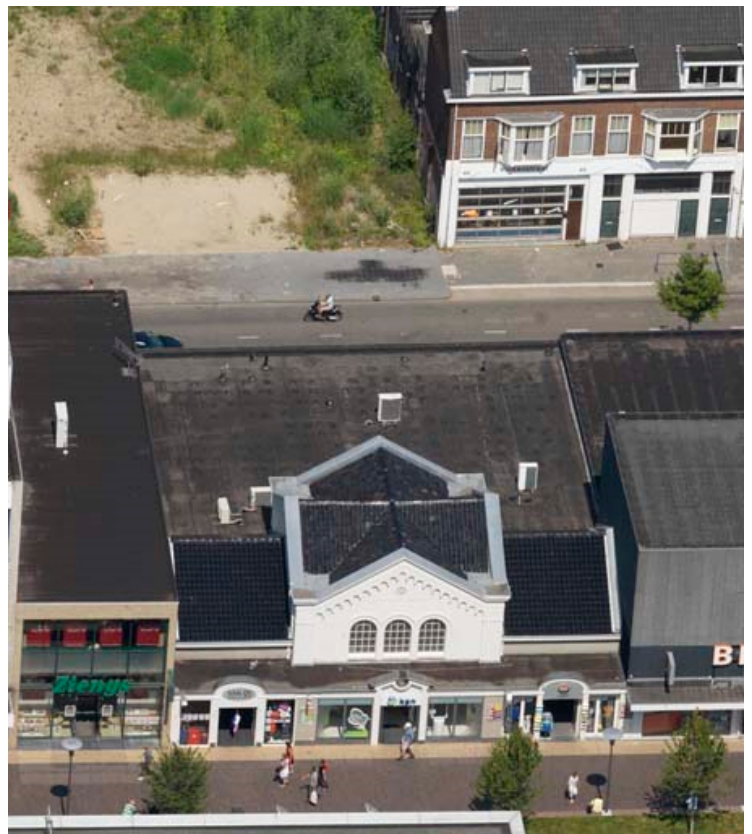
Vervolg

Om de functiewijziging van de synagoge op termijn te realiseren resteren twee sporen van aanpak:

- *Aankoop van het pand door een private investeerder, rol gemeente Zaanstad is beperkt en uitkomst onzeker.*

De Stichting en Zaanstad hebben in de afgelopen jaren geacquireerd naar partijen die mogelijkheden zagen in de aankoop en andere invulling van het pand. Diverse private partijen hebben interesse getoond; alle onderhandelingen zijn echter om verschillende redenen gestaakt. Op dit moment is een nieuwe partij aan het onderzoeken of de aankoop van het pand tot de mogelijkheden behoort. Er wordt onderzocht of het toevoegen van woningen aan de zijde van de Vinkenstraat, het behoud van verhuur aan detaillisten in de zijbeuken en toevoeging van horeca in de middenbeuk, de realisatie van de gewenste maatschappelijke invulling tegen een acceptabel rendement mogelijk maakt. In de tweede helft van 2017 wordt duidelijk of deze investering realistisch is. Als aankoop door een private investeerder mogelijk is, zal onderzocht moeten worden hoe de gereserveerde gelden vanuit Zaanstad ingezet kunnen worden. Dit spoor betekent een beperkte rol van de gemeente. Het initiatief wordt primair bij de markt gelaten en herontwikkeling blijft onzeker.

- *Aankoop van het pand door Zaanstad.*
Indien in het najaar van 2017 blijkt dat de aankoop door een investeerder niet haalbaar is, dan bevestigt dit het beeld dat er weinig animo in de markt is om de synagoge te herontwikkelen. Als de gemeente van mening is dat dit een actievere rol van Zaanstad vraagt, dan is het alternatief te verkennen of aankoop van het pand door Zaanstad realistisch is en wat dit financieel betekent. Dan zal een verkennend onderzoek opgestart moeten worden of de aankoop van het pand door Zaanstad mogelijk is. In deze rol stuurt Zaanstad de aankoop en de herontwikkeling aan.



synagoge van bovenaf

3.5 Zilverpadsteeg en omgeving

De Zilverpadsteeg vormt een verbinding tussen de Gedempte Gracht en de Krimp. Bewoners en winkeliers ervaren reeds geruime tijd een onveilige situatie, onder andere door de aanwezigheid van verslaafden, door te hard rijdende auto's en het gebrek aan sociale controle. In de eerste helft van 2017 is een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor verbetering van het gebruik en de gewenste beeldkwaliteit.

Op basis hiervan wordt een toekomstbeeld van Zilverpadsteeg en Rozengracht opgesteld, inclusief een voorstel voor maatregelen voor de korte en lange termijn, zoals:

- Realisatie van het fietspakhuis (zie volgende tekstblokje).
- Uitwerken en voorbereiden inrichtingsplan inclusief slopen overkapping Rozenhof.
- Structurele aanpak dumpafval.
- Stimuleren van eigenaren / gebruikers tot meer betrokkenheid en verbeteringen.



Fietsparkeren centrumgebied

Voor de tweede gebouwde fietsenstalling (voor circa 400 fietsparkeerplaatsen) is de voorkeurslocatie de Zilverpadsteeg (vastgesteld Actualisatie 16.1). Het ligt centraal voor het winkelend- en horecapubliek, het zorgt voor meer doorloop, verbetert de sociale veiligheid van de Zilverpadsteeg en de toevoeging van deze functie levert een positieve bijdrage aan het functioneren van de Rozenhof. Met de eigenaar van het winkelcentrum de Rozenhof zijn principeafspraken gemaakt over de huur van een deel van de Rozenhof ten behoeve van de tweede gemeentelijke fietsvoorziening.

In de begroting is een budget gereserveerd voor de exploitatielasten van de nieuwe fietsvoorziening Zilverpadsteeg en het bestaande fietsenpakhuis Vinkenstraat. Dit budget blijkt niet voldoende om volgens de beoogde kwaliteit deze fietsvoorzieningen te kunnen exploiteren. Bij de kadernota voor 2019 wordt voor het structureel beschikbaar stellen van extra middelen een integrale afweging voorgelegd. Als voor dit benodigde budget niet voldoende ruimte beschikbaar is, dan zullen de kosten verlaagd moeten worden door bijvoorbeeld het beperken van de openingstijden.

Met de nu voorliggende Actualisatie wordt voorgesteld het gereserveerde investeringskrediet voor de realisatie te activeren, zodat de uitvoering / realisatie per 1 januari 2018 kan worden opgestart.

Gevraagd besluit:

(B&W) Instemmen / (raad) Akkoord gaan met het beschikbaar stellen van het gereserveerde budget in het Investeringsfonds voor de uitvoering van het fietsenpakhuis Rozenhof.

3.6 Afronding experiment aangename aanloopstraten

Aan het experiment aangename aanloopstraten van Platform 31 hebben tien gemeentes, waaronder Zaanstad, deelgenomen. Officieel is de eindrapportage in een slotbijeenkomst gepresenteerd en het project afgesloten. De eindrapportage¹ biedt handvatten om de aanpak van aanloopstraten van kernwinkelgebieden in het land te ondersteunen.

Het doel van het experiment was om inzichten op te doen over de strategieën die ingezet kunnen worden om aanloopstraten tot ontwikkeling te brengen. In het experiment is vanuit Zaanstad de Westzijde onder de aandacht gebracht. Het resulteerde in de volgende uitkomst:



Lokale analyse Westzijde Zaandam

(bron: eindrapportage Experiment Aangename Aanloopstraten, pag. 103 e.v.)

Voor het experiment is gefocust op de Westzijde, een deel van de straat is kernwinkelgebied, een deel is aanloopgebied. De lessen uit het experiment kunnen worden toegepast op de aanloopgebieden Peperstraat en Rozengracht. In de uitgevoerde analyse wordt onder meer geconstateerd dat in de aanloopgebieden panden leegstaan en dat de aanloopstraten niet of nauwelijks profiteren van de centrumontwikkeling. In deze straten zal de winkelfunctie moeten afnemen. Ook al sluit de Westzijde aan op de Gedempte Gracht, de straten profiteren weinig van elkaar: Bezoekers vanuit de westkant (station) blijven veelal op de Gedempte Gracht.

In de analyse van Platform 31 zijn de volgende vragen en ambities benoemd met betrekking tot het Experiment Aangename Aanloopstraten in Zaandam:

- *hulp bij optuigen samenwerking met ondernemers en eigenaren van de Westzijde, zonder als gemeente het voortouw te hoeven nemen in de verdere ontwikkeling. Uitgangspunt is dat ondernemers / eigenaren zelf initiatief kunnen nemen en een plan maken voor de (toekomst van de) Westzijde, de gemeente kan (de uitvoering van) dat plan ondersteunen door middel van het vormgeven van de juiste tools;*
- *ontwikkelen van / inzicht in tools om de ondernemers / eigenaren te kunnen ondersteunen bij het realiseren van het plan voor de Westzijde (bijv. subsidies, zoals gevefonds, bestemmingsplanwijziging, parkeernorm aanpassen, inzet coördinator e.d.);*
- *de winkelstraatbiografie voor de Westzijde is een instrument in het proces met betrokkenen.*

Voor de Westzijde liggen er kansen door een kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zoals de geplande herinrichting en aanpak van monumentale panden. De verkeerssituatie maakt dat weinig bezoekers vanuit station en hoofdwinkelstraat de winkels aan de Westzijde weten te vinden:

- *veel verkeer op de Westzijde en daarmee een abrupt einde van het voetgangersgebied;*
- *de positie van de straat - geen zicht vanaf centrale winkelgebied op de straat;*
- *de lengte van de straat.*

¹ Experiment Aangename Aanloopstraten, Platform 31, november 2016

Deze analyse is gebruikt als basis voor de planvorming voor de Westzijde en als richting voor de herontwikkeling van een deel van de panden aan de Westzijde. Het heeft geleid tot een aantal vervolgstappen:

- Er is een winkelstraatbiografie van de Westzijde opgesteld als inbreng voor de planvorming.
- Er is tijdelijk een gemeentelijke winkelstraatcoördinator aangesteld om de samenwerking met bewoners, ondernemers, winkeliers en vastgoedeigenaren op gang te brengen. Deze coördinator richt zich op het bewerkstelligen van een actieve deelname van deze groepen aan de verbetering van de straat.
- Het nieuwe bestemmingsplan voor Zaandam Centrum biedt kansen voor verruiming van de bestemmingen om een gedeeltelijke transitie naar andere functies aan de Westzijde mogelijk te maken.
- Het instrument subsidie voor gevelverbetering is als bijzonder kansrijk voor de aanpak van aanloopstraten uit het experiment naar voren gekomen. Met de Kadernota wordt hiervoor budget aangevraagd. Als inspiratie zijn sfeerbeelden voor de Westzijde ontwikkeld om eigenaren te enthousiasmeren voor het aanpakken van de gevels.
- Er zijn maatregelen getroffen om het gebied beter bereikbaar en aantrekkelijker (ingrepen in de openbare ruimte) te maken voor bezoekers. In het voorjaar zijn de pollers in werking getreden en in het najaar is de herinrichting van de Westzijde gestart. Ook is er het voornemen om het aantal busbewegingen in het centrum terug te dringen (zie paragraaf 4.1 , tekstblok herinrichtingen).



Gedurende de doorloop van het project is gebleken dat veel inzet door de gemeente gepleegd moet worden om acties bij de eigenaren in het gebied te entameren. Niettemin lijkt de potentie van de Westzijde door externe partijen te worden herkend; er is sprake van veel interesse uit de markt.

Het experiment is afgerond. De vervolgstappen worden opgepakt vanuit de uitvoering Detailhandelsvisie.

Onderzoek koopstromen

In het najaar van 2016 is een landelijk onderzoek naar de koopstromen gedaan. Het onderzoekgebied betrof het centrum van Zaandam inclusief de aanloopstraten (Westzijde, Zuidelijk en Peperstraat).

Samenvattend is de uitkomst dat qua aankopen in Zaandam Centrum de niet-dagelijkse artikelen domineren. De branche mode en luxe is gegroeid en het gebied wordt populairder onder bezoekers uit andere gemeenten in de Randstad. Bezoekers waarderen, als gevolg van de opwaardering van het centrum, vooral de sfeer en de uitstraling meer dan in 2011. Verder zijn bezoekers uit andere gemeenten over het algemeen positiever over de winkelvoorzieningen dan de inwoners van Zaanstad zelf. Aandachtspunt blijft de forse leegstand in de gebieden die direct grenzen aan het kernwinkelgebied. Om deze leegstand te bestrijden is meegedaan aan het experiment Aangename Aanloopstraten.

Ter kennisname is een samenvatting en een overzicht van de belangrijkste uitkomsten als bijlage 4 toegevoegd.

4 Deelgebieden

4.1 Deelgebied Knoop / Centrum

Kop Noordschebos / Noordschebos

De verkoop van de 25 appartementen van de Romanov op de locatie Kop Noordschebos is door de ontwikkelaar (HSB) op 1 juni 2017 gestart. Nadat de woningen verkocht zijn wordt direct met de bouw gestart. De verwachte oplevering is eind 2018.

Zodra het Cultuurcluster met de fietsenstallingen is gerealiseerd, worden de bestaande stallingen van de locatie Noordschebos verplaatst en kan de ontwikkelaar starten met de tweede fase van de ontwikkeling van de woningbouwplannen, de locatie Noordschebos. Momenteel wordt door de ontwikkelaar onderzocht of deze woningen gasloos kunnen worden ontwikkeld.



Fietsenstallingen nabij station Zaandam

De stallingen nabij het station zijn onderdeel van de projecten Spooroverbouw en het Cultuurcluster. ProRail heeft de eerder toegezegde subsidie voor beide stallingen verleend. In de komende periode worden met NS afspraken gemaakt over de exploitatie van de bewaakte stalling aan de oostkant (onderdeel van het Cultuurcluster). Daarover is afgesproken dat de kosten van het dagelijks beheer en onderhoud door de drie betrokken partijen, te weten NS Stations, ProRail en Zaanstad, worden verdeeld. Voor de opening van de stalling worden deze afspraken in een overeenkomst vastgelegd.



Spooroverbouw

Begin 2017 is gestart met de uitwerking van het definitief ontwerp (DO). Het DO is begin juli 2017 vastgesteld en maakt deel uit van de op 20 juli 2017 door drie partijen (NS-Stations, ProRail en gemeente Zaanstad) getekende Realiseringsovereenkomst Spooroverbouw. De uitwerking van het bestek zit in een afrondende fase en het aanbestedingstraject is gestart. Voor de start van de bouw van de overbouw zijn in mei 2018 de eerste buitendienststellingen van het spoor gepland, gevolgd door nog een tweetal buitendienststellingen: rond Pinksteren en eind juli 2018.

In de realiseringsovereenkomst is vastgelegd dat de voorkeursvariant, het ontwerp met twee nieuwe transparante liften in de stationshal, alleen mogelijk is voor NS-Stations en in mindere mate voor ProRail, indien de aanbesteding gunstig verloopt. Mocht dat niet zijn, dan wordt teruggevallen op de basisvariant (met één lift). Afgesproken is dat elke partij een derde deel van de kosten voor hun rekening neemt. Zowel NS-Stations als ProRail hebben de maximale bijdrage vastgesteld en daardoor passen de kosten van die vervanging nu (nog) niet binnen de beschikbare budgetten. Wel hebben de partijen een inspanningsverplichting op zich genomen om uitbreiding van het budget mogelijk te maken.



Cultuurcluster en Infrastructurele voorzieningen (Figaro-locatie)

Op 16 februari 2017 heeft de raad ingestemd met de definitieve kredietaanvraag voor de investering in het Cultuurcluster. Daarna is de uitwerking van het bestek gestart, waarna in oktober 2017 de aanbesteding voor de aannemersselectie start. Naar verwachting kan vervolgens in het voorjaar van 2018 de bouw van het Cultuurcluster starten.

De culturele instellingen werken aan de opzet van de beheersorganisatie van het Cultuurcluster. Het voorstel met uitgangspunten en wijze van exploitatie wordt eind 2017 voor een zienswijze aangeboden. Vervolgens wordt de verdere organisatie van de Beheerstichting uitgewerkt. Dit zal uiteindelijk leiden tot een aantal overeenkomsten tussen de verschillende instellingen en de Beheerstichting en tussen de Beheerstichting en de gemeente. Daarover wordt de raad ook geïnformeerd (november / december 2017).

Icoonstrook

In verband met de beperkte bouwruimte rondom het Cultuurcluster wordt nagedacht of de locatie van de toekomstige woontoren Icoon III aan de aannemer ter beschikking kan worden gesteld. Met de huidige (NS) en toekomstige eigenaar (de ontwikkelaar) worden hierover afspraken gemaakt.

Houthavenkade

In het eerste kwartaal van 2017 heeft een ontwikkelaar zich gemeld als geïnteresseerde partij voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein Houthavenkade. Het betreft een ontwikkeling op particulier eigendom (van derden). De ontwikkelaar werkt aan een massastudie, waarbij het stedenbouwkundig plan van eisen Houthavenkade (d.d. 11 oktober 2010) als uitgangspunt wordt gehanteerd. Aan het eind van het derde kwartaal 2017 wordt het resultaat verwacht. Op basis van de uitkomst wordt de haalbaarheid onderzocht, waarin vooral de aspecten geluid en verkeer een rol spelen.

Woontoren Rozengracht

Met Green Real Estate heeft de gemeente een overeenkomst gesloten voor de realisatie van een woontoren op de Rozengracht. Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn tien zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting in oktober 2017 aan de raad aangeboden. Start bouw is voorzien in het voorjaar van 2018, aansluitend aan de herinrichting van de Westzijde. Vanwege de omvang van de bouwplaatsinrichting wordt de markt tijdens de bouwperiode tijdelijk verplaatst naar de Vinkenstraat.

Herinrichtingen centrumgebied

Voor de verschillende herinrichtingen in het centrum is de afgelopen periode onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en gevolgen van het terugbrengen van het aantal buslijnen over de Vinkenstraat en de verdeling van het vrachtverkeer in het centrum. Dit heeft geresulteerd in een aantal uitgangspunten en keuzen die worden uitgewerkt in de verdere planontwikkeling.

Er wordt geen eenrichtingscircuit voor vrachtverkeer en bussen in het centrum geïntroduceerd; de verkeerscirculatie blijft zoals deze nu is. Als aanvulling op het verminderen van het aantal bussen was de suggestie gedaan om het verkeer in het centrum meer te spreiden. Het idee hierbij was om voor het vrachtverkeer en busverkeer een rondje tegen de klok in van Rustenburg - Vinkenstraat - Westzijde - Stationsstraat te organiseren. Vanwege de beperkte winst die gerealiseerd kan worden (vermindering verkeersbewegingen) en de verslechtering die zou ontstaan op de Westzijde (toename bus- en vrachtverkeer) is hiervan afgezien.

Bij de herinrichting van de opgang van de Beatrixbrug en bocht Gedempte Gracht / Westzijde komt de bushalte voor uitgaand verkeer op de opgang naar de Beatrixbrug.

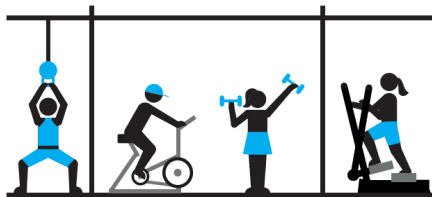
De huidige locatie van de bushalte vormt een barrière voor de doorloop van voetgangers. Daarnaast zorgt deze halteplek voor stremmingen en gevaarlijke situaties. Er zijn verschillende locaties onderzocht en de opgang van de brug komt als beste alternatief naar voren. Een halte tegenover de andere halte is voor reizigers goed vindbaar, zichtbaar en herkenbaar. Bovendien is de beschikbare ruimte beduidend groter, zodat alle (weg)gebruikers optimaal gefaciliteerd worden.

In de nieuwe concessie wordt als voorwaarde meegegeven dat het aantal buslijnen door het centrum vermindert en dat het busverkeer in beginsel geen uitwijkmogelijkheid heeft (door Damstraat) bij opening van de Beatrixbrug. Deze keuzen passen bij het uitgangspunt dat het centrum een gebied is waar verblijven boven verkeer prevaleert. Het niet meer actief faciliteren van verkeer door de Damstraat biedt ruimte voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Momenteel gelden de afspraken die zijn gemaakt met de huidige concessiehouder. Indien deze worden opengebroken zijn daar financiële consequenties aan verbonden. Bij vervanging van de bruggen ligt de verbinding tussen oost en west eruit en zullen de bussen niet rijden, dat biedt dan de gelegenheid om te ondervinden wat mogelijk is. Deze ervaringen worden dan in het plan van eisen van de nieuwe concessie opgenomen.

4.2 Deelgebied Zaans Hout (West)

Gebiedspromotie

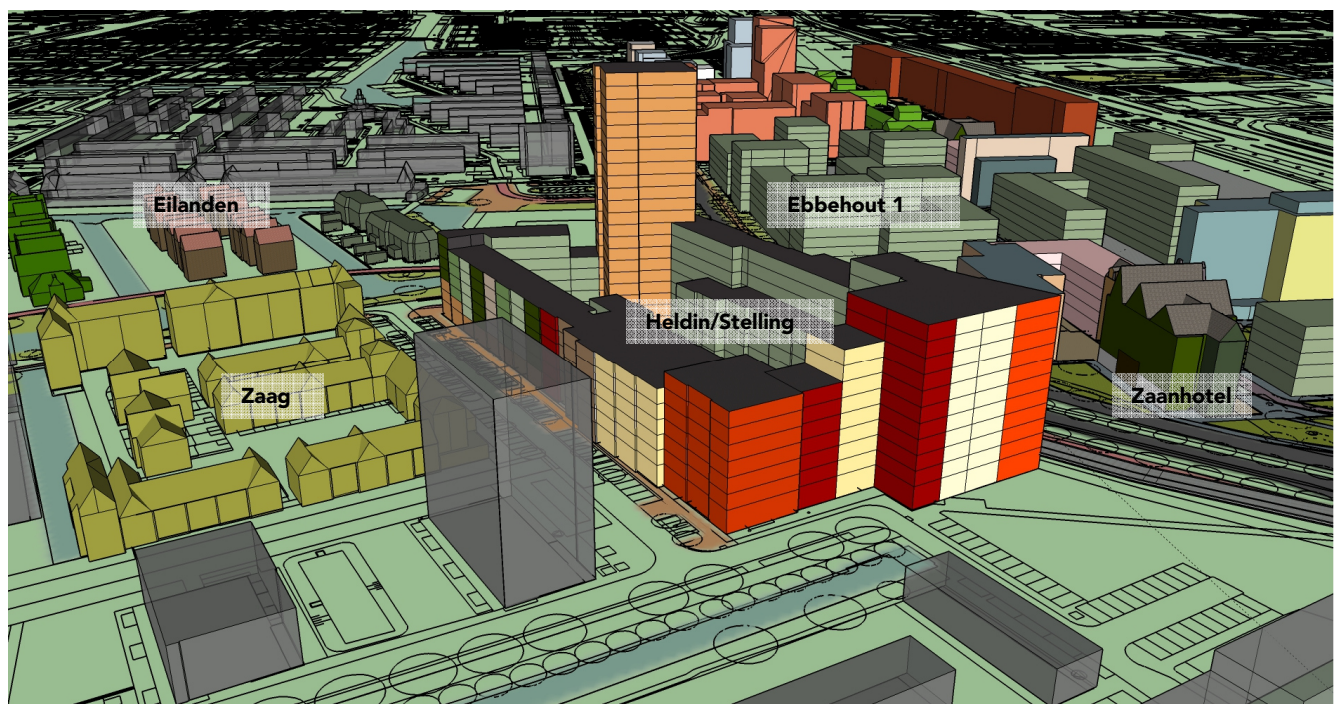
Aan de westkant van het station is een kunstroute uitgezet. Doel is de huidige en toekomstige bewoners uit te dagen in het gebied rond te lopen. Op de route worden de borden voorzien van een wisselende expositie van kunstenaars. De derde expositie loopt en de volgende exposities zijn in voorbereiding. Als onderdeel van de gebiedspromotie wordt ook het element sport c.q. beweging aan deze route gekoppeld. Medio september 2017 is hiervoor tijdelijk een 'pop-up workout zone' uitgezet. Een derde onderdeel is, in samenspraak met de diverse belangenverenigingen, een (al dan niet tijdelijke) uitkijkpunt op de Belt te realiseren.



Ruimtelijke visie stationsomgeving

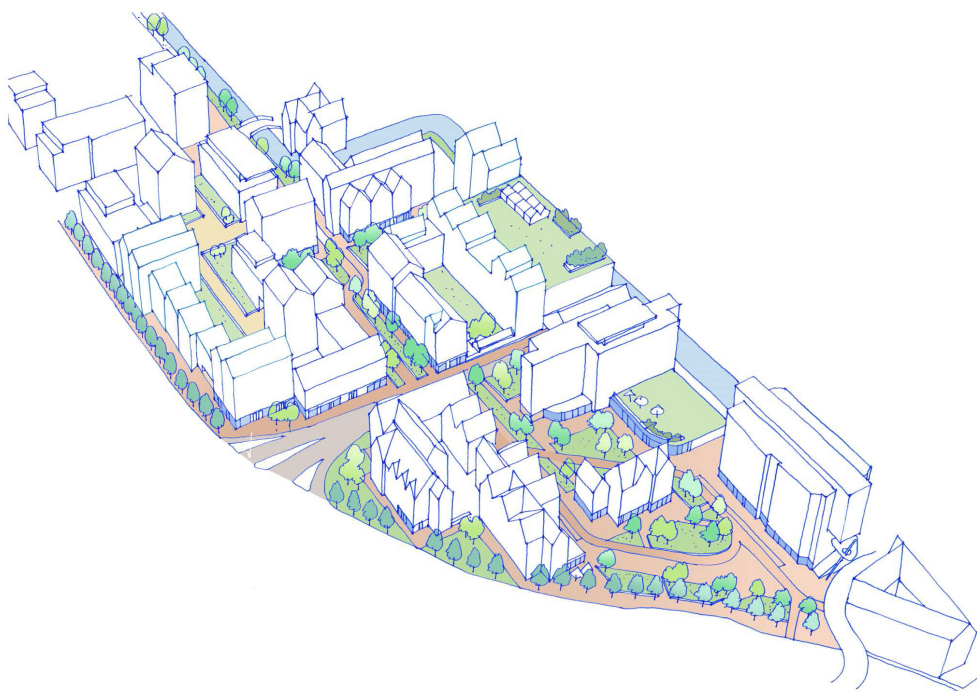
Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Inverdan is het masterplan van 2003. In dat masterplan was voor de westkant een gemengde bestemming van wonen en werken voorzien. Een dergelijk uitgangspunt is heden ten dage achterhaald. De behoefte aan kantoorruimte is veel kleiner dan vroeger. Ook zijn de bestaande kantoren in het stationsgebied gedateerd en niet meer interessant voor potentiële klanten. Ten tijde van de crisis kwam geen enkele ontwikkeling van grond. Die tijd is gelukkig voorbij, maar de behoefte aan kantoorruimte is er niet. Wel is er een grote behoefte aan woningruimte en hotelcapaciteit. In beide gevallen gaat het niet alleen om het opvangen van de overloop vanuit Amsterdam, maar ook om de invulling van de lokale vraag.

Verdichting (bebouwen in hogere dichtheid) en verstedelijking (verdichting in combinatie met toename van voorzieningen) heeft grote kansen nabij openbaar vervoer knooppunten. De verdere ontwikkeling van de westkant biedt hiervoor kansen.





Om de ontwikkelingen in goede banen te leiden is een herijkte visie van het stationsgebied van west opgesteld (gepresenteerd in het fysiek carré van 6 juli 2017). Het realiseren van de Slinger en de Spooroverbouw is het lang verwachte sluitstuk van Inverdan en een van de belangrijkste uitgangspunten van het Masterplan. Daarmee krijgt Zaandam een bijzondere entree en wordt Zaans Hout verbonden met het centrum van Zaandam. Net als bij de rest van Inverdan blijft de openbare ruimte de drager van de verstedelijking. Dit geldt zowel voor het herinrichten van het stationsplein, als voor de transformatie van het huidige karakter van bedrijventerrein tot aangename stedelijke straten en pleinen. Voor de ontwikkeling van de verschillende kavels wordt gewerkt met 'bouwenveloppen'. Hierin worden belangrijke uitgangspunten, zoals een levendige plint en de maximale hoogte, vastgelegd. In de komende periode wordt de nieuwe ruimtelijke visie, in samenspraak met de klankbordgroep Zaans Hout en diverse eigenaren in de gebied, afgerond.



Ebbehout 22 / Zaanhotel

De transformatie van het voormalige kantoor tot hotel vordert gestaag. Naar verwachting opent het hotel met 107 kamers in april 2018.



Ebbehout 1 (voormalige Achmea-pand)

De locatie Ebbehout 1 is verkocht aan een ontwikkelaar die voornemens is het bestaande pand te slopen en woningbouw te realiseren. Zodra de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar is getekend wordt de verdere haalbaarheid van de plannen getoetst. Deze plannen worden afgestemd op de naastliggende woningbouwlocaties zoals Murano en Burano.

Ebbehout 2-20 (pand naast Zaanhotel)

De eigenaar van Ebbehout 2-20 heeft plannen een hotel te realiseren in het bestaande pand en is in gesprek met een hotelketen. Het zou hier gaan om een twee of drie sterrenhotel. Naar verwachting komt in het derde kwartaal van 2017 duidelijkheid over deze plannen en kan de verdere uitwerking plaatsvinden.

Stationsplein

In het najaar van 2017 worden de voorbereidende werkzaamheden aan de spooroverbouw, de bijbehorende fietsenstalling en de Slinger opgestart. Op het stationsplein is nu onder andere een fietsenstalling aanwezig en lopen diverse langzaamverkeersverbindingen dwars door het gebied waar ook gebouwd gaat worden. Om het publiek veilig om de bouwplaatsen te leiden en om arbo-technisch veilig te kunnen werken wordt een BLVC²-plan uitgewerkt, waarna de bouwwerkzaamheden aan de Slinger en de Spooroverbouw begin 2018 starten.

Houtveldweg

De werkzaamheden aan de Houtveldweg zijn afgerond. De entree van de Cypressehout is verlegd en daarmee is de ruimte gecreëerd voor het bouwplan de Helden. De kruising Houtveldweg / Cypressehout / Ebbehout is voorzien van verkeerslichten. Door de aanpassingen aan de Houtveldweg is nu ook voldoende ruimte aanwezig om de Slinger te kunnen bouwen.



²

Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie

Slinger

De bestekvoorbereidingen lopen en het bestek wordt in het vierde kwartaal van 2017 op de markt gezet. In verband met de samenhang met de Spooroverbouw wordt het oplegpunt van de Slinger als eerste gebouwd. Dit deel is begin 2018 gereed. Het aangrenzende deel aan de Stelling en Helden wordt bij voorkeur gelijktijdig uitgevoerd met de Stelling en Helden.



Ingang westkant station, fietsenstalling en Slinger

Zaag (Letterhout)

Het bouwplan voor de Zaag betreft de bouw van 72 vrije sector huurwoningen. In de afgelopen periode is de bouwvergunning definitief geworden en zijn de werkzaamheden voor de bouw van het plan gestart. Naar verwachting worden de eerste woningen in de zomer van 2018 opgeleverd.

Helden (Cypres) en Stelling (voormalig belastingkantoor)

De planontwikkeling van de Stelling en Helden omvat 416 appartementen. Het project loopt momenteel vast door de gemeentelijke parkeereisen en de daarmee samenhangende financiële haalbaarheid voor de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar wordt gesproken of maatwerk een oplossing kan bieden. Het dilemma zoals aangegeven in paragraaf 3.2 (verstedelijking en parkeren) is van toepassing op dit project.

Groenhout (C100)

Alle woningen in plan Groenhout zijn verkocht en de ontwikkelaar is bezig met de voorbereidingen voor de uitvoering. De voormalige gebouwen op deze locatie zijn inmiddels gesloopt. De bouwvergunning wordt voor het einde van 2017 verwacht, waarna de bouw kan starten. De bouwtijd van de 59 woningen bedraagt ongeveer een jaar.



De Zaanse Eilanden

Eiland 1, Piccolo

Op Eiland 1 wordt gebouwd en gewoond. Op dit moment zijn zes woningen bewoond en in de komende maanden komen steeds meer woningen gereed. Door de combinatie van wonen en de lopende bouwwerkzaamheden spelen de gebruikelijke problemen rondom pioniers in woongebieden. Dit heeft geleid tot een klacht bij de Ombudsman, die op dit moment nog onder behandeling is. De bouwplaatscoördinator ter plekke zorgt voor zoveel mogelijk afstemming tussen de bouwers en de bewoners. Omdat de westzijde van het eiland in 2017 naar verwachting door de zelfbouwers wordt afgebouwd, zal deze hinder op korte termijn verdwijnen. Aan de oostzijde lijkt vertraging in de bouwplannen te ontstaan vanwege bezwaren tegen de meergezinswoningen.

Eiland 2, Fagot

De verkoop van de zelfbouwkavels van het tweede eiland is op 3 mei 2017 gestart. Via loting onder de 38 gegadigden zijn vervolgens de 15 kavels toebedeeld. De optienemers zijn nu bezig met het maken van hun ontwerp.

Eiland 3, Cello, project Voor De Wind

Op 6 april 2017 zouden de eerste woningen van het project Voor de Wind worden opgeleverd. De windmolens nodig voor het duurzame concept bleken echter nog niet geïnstalleerd te zijn. Hierdoor voldoen de woningen niet aan de omgevingsvergunning en zelfs niet aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit. Er is een handhavingstraject richting de bouwer van de woningen gestart, waarbij binnen de gemeentelijke mogelijkheden is getracht zoveel mogelijk de kopers van de woningen te ondersteunen in de problemen waar zij tegenaan liepen. De handhaving loopt nog steeds. De kopers hebben met de bouwer, voor zover mogelijk, afspraken gemaakt.

Openbare ruimte

In het voorjaar van 2017 is gestart met de realisatie van de bruggen die de eilanden met de Aubade verbinden. Dit is later dan oorspronkelijk de bedoeling was, veroorzaakt door een andere wijze van aanleg. De bruggen naar Cello en Fagot worden in het derde kwartaal van 2017 opgeleverd. De brug naar Piccolo is vertraagd als gevolg van onverwachte kabels en leidingen, deze wordt rond de herfstvakantie opgeleverd. De openbare ruimte van eiland 1 wordt daarna zoveel mogelijk afgemaakt.

Op eiland 2 worden in het vierde kwartaal van 2017 de kabels en leidingen onder de bouwweg aangelegd, vooruitlopend op de woningbouw van de zelfbouwwoningen. De openbare ruimte op eiland 3 is gereed.

In de tweede helft van 2017 worden de overige vier bruggen tussen de eilanden gebouwd. De sloten rondom de eilanden worden in een later stadium gegraven.



Zaanse Strip (Spoorstrip A), blok 4 en 5

In de afgelopen periode is de bouw van de laatste blokken van de Zaanse Strip afgerond. De woningen zijn inmiddels allemaal opgeleverd en daarmee is dit project Zaanse Strip, welke als een van de weinige in de crisistijd is opgestart, afgerond.

Zaans Goed (Spoorstrip B)

Ook deze woningen zijn in de afgelopen periode afgebouwd en opgeleverd.

Fier Zaans (Spoorstrip C)

De omgevingsvergunning voor het project Fier Zaans is afgegeven en de bouw van dit project, welke 17 koopappartementen betreft, is inmiddels gestart.

Burano

De planontwikkeling van de 144 zorgappartementen op de locatie Burano is in de afgelopen periode afgerond. De gecoördineerde procedure, waarbij zowel het bestemmingsplan als de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden behandeld, is inmiddels opgestart. Naar aanleiding van de procedure en inloopavond (juli 2017) zijn zienswijzen ingediend. Deze hebben vooral betrekking op de hoogte van het project (met daarmee de verwachte afname van zon en uitzicht), de verwachte verkeersaantrekkende werking en de verwachte parkeeroverlast. Daarnaast is een zienswijze ingediend die betrekking heeft op de verwachte hinder voor de molen de Held Josua.

Vrodest

De locatie Vrodest betreft de panden waarin onder andere Ballorig is gevestigd. De locatie sluit aan tegen de locatie Burano en het is inmiddels in eigendom van dezelfde ontwikkelaar. De eerste planvorming omvat de realisatie van circa 400 appartementen. Het is de bedoeling dat, nu het bouwplan Burano in een volgende fase komt, ook het bouwplan Vrodest in de komende periode een stap verder te brengen, zodanig dat uiteindelijk dit bouwplan gefaseerd, na de bouw van Burano, gerealiseerd kan worden.

4.3 Deelgebied Overtuinen

Overtuinen A

Het tijdelijke fietspad is gereed (eind juli 2017).

Overtuinen B

Verkade en Zaanstad werken gezamenlijk aan een overeenkomst, met als doel deze eind 2017 ter besluitvorming voor te leggen. In deze overeenkomst staan de afspraken op basis waarvan Verkade kan instemmen met woningbouw op Overtuinen A en B, de gemeente zekerheid verkrijgt over de medewerking van Verkade en de maatregelen die de partijen hiervoor treffen. Zodra de overeenkomst getekend is, kan de bestemmingsplanprocedure voor de Overtuinen gestart worden.



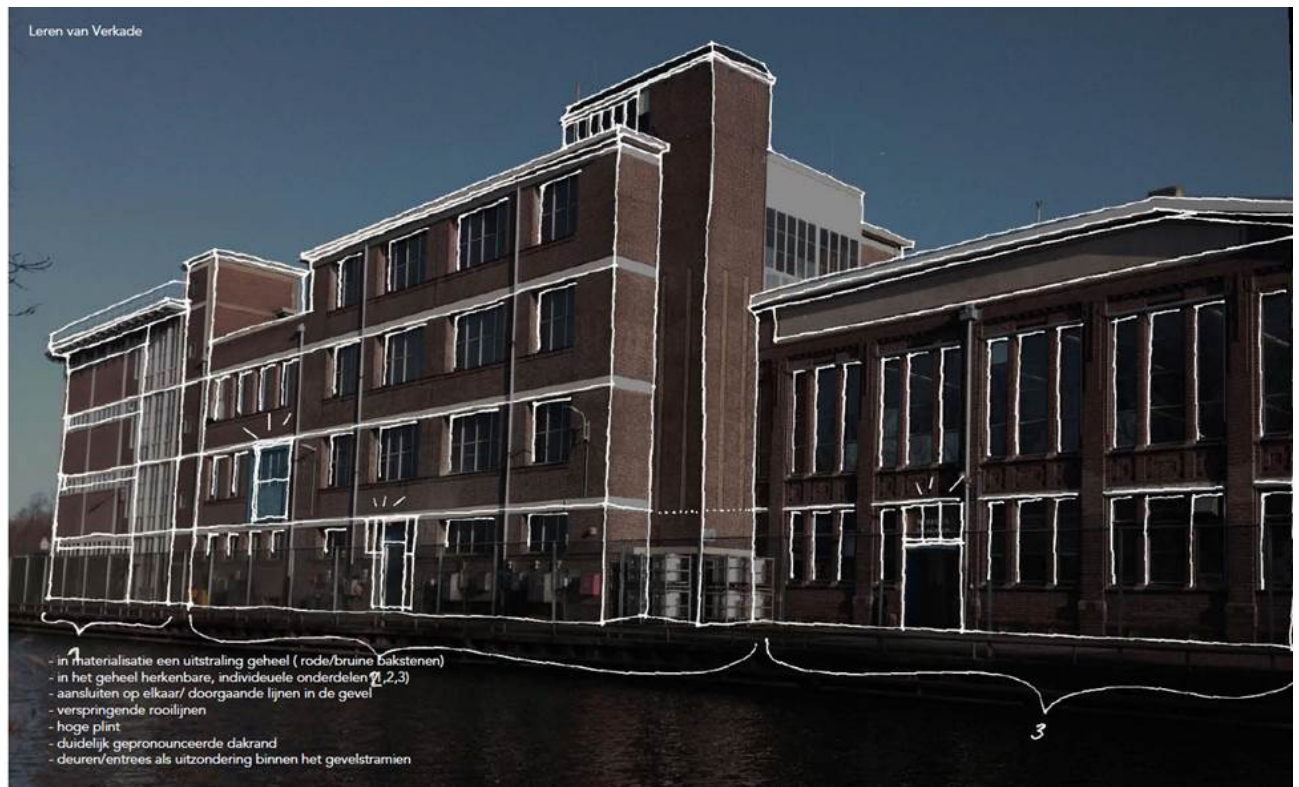
Overtuinen A en B

Het stedenbouwkundig plan voor Overtuinen A en B is gewijzigd. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor de Overtuinen bood, zonder maatregelen aan Verkade-zijde, onvoldoende afscherming voor Verkade. De laagbouw in combinatie met de doorkijkjes met water die als het ware als geluidsdragers functioneren geven meer risico op klachten en daarmee het risico dat Verkade tegen het bestemmingsplan zal procederen.

Om dit risico tegen te gaan is een andere stedenbouwkundige invulling voor Overtuinen A en B uitgewerkt. De bebouwingswand langs de Provincialeweg ter afscherming van weg en spoor blijft in tact, maar het gebied tussen de bebouwingswand tot Verkade krijgt een andere invulling.

Eerder is al gesproken over een 'Verkadebuurt'. Dit concept is verder uitgewerkt door het beeld van de gebouwen op het fabrieksterrein van Verkade en het groen door te trekken naar de Overtuinen met uiteraard behoud van de Verkadevilla. Het betreft circa 400 woningen (eerder waren het 250 woningen). Hiermee kan 'de Verkadebuurt' nog sterker bijdragen aan de woningbouwopgave van MAAK.Zaanstad. Het effect op de grondexploitatie van het nieuwe plan ten opzichte van het vorige plan is financieel neutraal.

Door het fabrieksterrein van Verkade als referentie te nemen voor de stedenbouwkundige opzet voor Overtuinen wordt het palet aan Zaanse stijlen verbreed. Het betreft een aanvulling op de huidige stijl in het Inverdan-gebied. Het industriële verleden van Zaanstad vormt de inspiratiebron om op nieuwe woningbouwlocaties voort te borduren en daarmee een nieuw uniek woonmilieu³ te creëren. In plaats van veelal grondgebonden woningen met een tuin komen er nu meer appartementenblokken met meer openbaar groen. Het andere type appartementen vormen een aanvulling op het woningbestand en zijn bedoeld voor een hoger segment kopers dat Zaanstad wil aantrekken. Het nieuwe stedenbouwkundig plan vormt het vertrekpunt voor het nieuwe bestemmingsplan Verkadebuurt.



Inspiratiebron voor ontwikkeling Overtuinen

Overtuinen C

De overeenkomst met Goglio voor de aan- en verkoop van Overtuinen C inclusief de loods is nog niet afgesloten. De grondverkoop is pas mogelijk is wanneer de stedenbouwkundige opzet voor Overtuinen A en B is uitgewerkt. Dan is duidelijk welke afstand tussen de woningen en het terrein aangehouden moet worden en hoe hoog de wand op het voormalige terrein van Cleopatra moet zijn voor voldoende geluidsafschermende werking richting de woningbouw op Overtuinen B.

³

Met als referentie het voormalige Riperda kazerneterrein in Haarlem.



Overtuinen D

In de eerste helft van 2017 is een principeakkoord bereikt tussen de gemeente en de firma Singeling. Singeling ontvangt een verhuisbijdrage, welke wordt gedekt uit het Transformatiefonds. In oktober 2017 besluit de raad hierover. Op basis hiervan zal de firma Singeling naar een andere locatie in de Zaanstreek (bedrijventerrein Noorderveld) verhuizen.

Singeling en de drie andere eigenaren aan de Mauritsstraat hebben overeenstemming bereikt met een ontwikkelaar, waardoor de grond beschikbaar komt voor woningbouw. Met deze ontwikkelaar sluit Zaanstad een intentieovereenkomst voor het onderzoeken van de haalbaarheid van ten minste 100 woningen op de locatie Mauritsstraat.

Het gecoördineerd uitwerkingsplan voor de brede school gaat opnieuw in procedure en naar verwachting is de vergunning voor de school in november 2017 onherroepelijk. Als alles volgens planning verloopt kan het inhuisen van de school eind 2019 plaatsvinden.

Voor Provincialeweg 184-186, de voormalige BAM-locatie, is met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten voor het onderzoek naar de haalbaarheid van de realisatie van circa 70 woningen.

Overzicht bijlagen

Openbaar

Bijlage 1	Woonprogramma
Bijlage 2	Start bouw en oplevering woningbouw
Bijlage 3	Communicatie
Bijlage 4	Onderzoek koopstromen 2016 Zaandam Centrum
Bijlage 5	Planning op hoofdlijnen
Bijlage 6	Kansenkaart Zaanstad Beste Binnenstad 2025

Geheim

Bijlage 7	Grondexploitatie 17.2 programma Inverdan
Bijlage 8	Verschillenanalyse grondexploitatie 17.2 programma Inverdan
Bijlage 9	Toelichting risicoanalyse
Bijlage 10	Risicoanalyse inclusief beheersmaatregelen