MAAK.Achtersluispolder

Principenota Ontwikkelstrategie Achtersluispolder en Thorbeckezone

ZNSTD

Pakhuis De Vrede

Inhoud

Vooraf 5

Leeswijzer 7

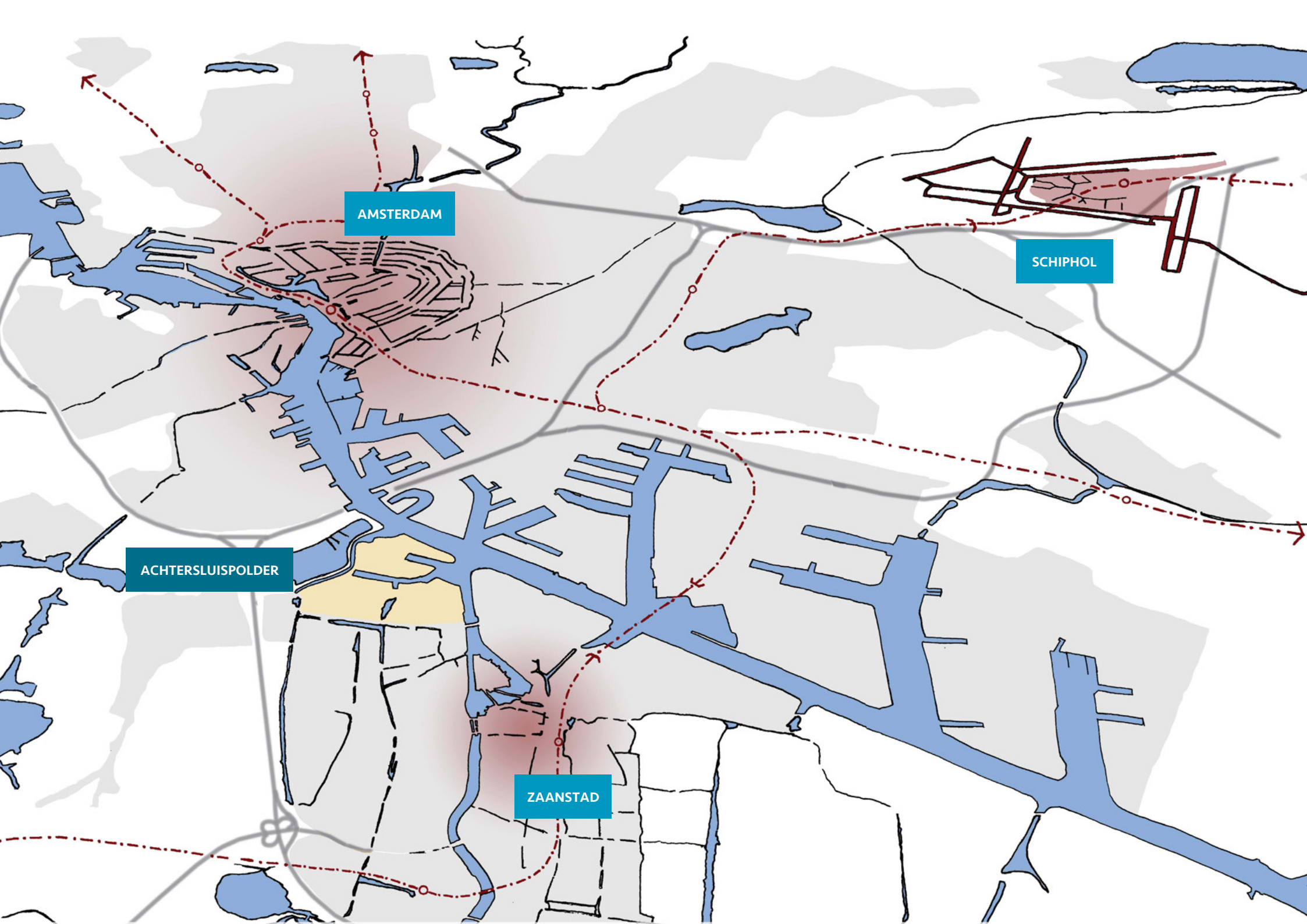
Aanleiding 9

I. Analyse 12
- Eén Plangebied: twee kerngebieden 12
- Kerngebied Thorbeckezone 12
- Kerngebied Achtersluispolder 15

II. Perspectief 35
- MAAK.Zaanstad als vertrekpunt 35
- Thematische handvatten voor transformatie 35

III. Strategie 45
- Programma versus project 45
- Ontwikkelstrategie 45
- Werken met deelgebieden 47
- Fasering Achtersluispolder 49
- Agenda MAAK.Achtersluispolder 51
- Samen werken aan de opgave 53
- Instrumentarium 55
- Financiën 57

COLOFON 57


AMSTERDAM
SCHIPHOL
ACHTERSLUISPOLDER
ZAANSTAD

Vooraf

De komende decennia gaan we samen met ondernemers en ontwikkelaars werken aan de herontwikkeling van de Achtersluispolder tot een unieke woon-werkwijk. Prachtig gelegen aan de noordelijke oever van het IJ heeft dit gebied veel te bieden aan zowel Zaanse bedrijven als woningzoekenden. Het mooier maken van dit deel van de stad én de verbinding maken met Zaandam Oost en Amsterdam, dat is mijn ambitie als wethouder MAAK. Zaanstad. Het is nu wellicht nog moeilijk voor te stellen. Maar over twintig jaar staan er in dit gebied niet alleen een groot aantal woningen maar zijn er op deze plek ook méér banen dan er nu zijn. Zodat onze jeugd in de toekomst kan wonen én werken in Zaanstad.

Er zijn veel bedrijven gevestigd op de Achtersluispolder die we koesteren en waar we trots op zijn. Deze ondernemingen willen we behouden voor Zaanstad. Een verouderd bedrijventerrein ontwikkelen tot een modern en leefbaar woon-werkgebied is een complexe opgave. Dat kunnen we niet alleen. Daarvoor is het nodig om een bondgenootschap aan te gaan met de ondernemers van de Achtersluispolder, de bewoners én de projectontwikkelaars. Nauwe samenwerking en afstemming is vereist om ervoor te zorgen dat wonen, werken en recreëren in harmonie naast elkaar kunnen bestaan.

De herontwikkeling van dit deel van de stad is een ingewikkelde puzzel waarbij wij inventief met de schaarse ruimte om moeten gaan. Ik nodig de bedrijven en de ontwikkelaars uit om samen met de gemeente aan deze bijzondere opgave te werken. Op deze manier sparen we ons mooie, karakteristieke landschap terwijl we werken aan een vitale en aantrekkelijke toekomst voor MAAK. Achtersluispolder.

In deze principenota introduceren we een nieuw plangebied, de Thorbeckezone. Dit gebied is de afgelopen decennia een drukke verkeersader maar vooral een groene buffer geweest om woonwijken en bedrijven op afstand te houden van elkaar. Nabij gelegen woonwijken hebben geen overlast van geluid of geur en de bedrijven hebben de ruim om te ondernemen. Deze manier van het scheiden van wonen en werken is in Nederland lange tijd gebruikelijk geweest. Op veel plekken in het land zien we nu dat deze scheiding niet meer nodig is. Bedrijven kunnen én moeten schoner produceren en kiezen vaker voor alternatief vervoer, zoals via het water. Hierdoor ontstaan er weer kansen voor nieuwe bedrijven en arbeidsplaatsen.

De afgelopen jaren zien we steeds meer tekorten op de woningmarkt, stijgende prijzen en een enorme vraag naar betaalbare woningen. Ook in Zaanstad. En een toename van mensen die juist kiezen voor stoere, unieke en robuuste woonomgevingen. MAAK.Achtersluispolder bezit deze kwaliteiten bij uitstek!

Deze schaarste betekent dat we met een andere manier om moeten gaan met de ruimte die we hebben. En dat we vierkante meters grond veel efficiënter kunnen gebruiken. Het denken en innoveren op dit vlak stopt nooit. En gelukkig maar. Uiteraard kunnen we sommige bedrijfsactiviteiten met een zwaardere milieucategorie niet mengen met wonen of onderwijs. Maar gezien de schaarste aan ruimte in Zaanstad moeten we samen met de bedrijven én de ontwikkelaars nieuwe, innoverende en duurzame oplossingen ontwikkelen zodat we op meer plekken wonen en werken kunnen combineren.

Daarbij horen ook voorzieningen zoals winkels, sportgelegenheden en scholen binnen fiets- en loopafstand. Ook zijn we druk bezig om slimme oplossingen op het gebied van mobiliteit te ontwikkelen. Dat kan ook beter, slimmer en veiliger in onze stad. Dat is een enorme uitdaging voor de komende tijd. Zaanstad is van oudsher een gebied waar wonen én werken naast elkaar bestaan. Ik ben ervan overtuigd dat als we onze krachten bundelen, we tot een geweldige nieuwe wijk komen waar dat in harmonie kan.

Voor u ligt de principenota die het begin is van de ontwikkelstrategie van de MAAK.Achtersluispolder. De ontwikkeling en transformatie van dit gebied zal er één van een lange adem zijn, waarbij samenwerking en zorgvuldigheid voorop staat. Ik wens u veel leesplezier en hoop dat u met ons mee wilt denken om samen tot een gedragen ontwikkelstrategie te komen.

Hans Krieger
Wethouder MAAK.Zaanstad

Zicht op Zaandam met op de voorgrond de Achtersluispolder

Leeswijzer

De principenota is het start-document en vertrekpunt van de Ontwikkelstrategie MAAK. Achtersluispolder.

Waar voorheen vaak gesproken werd over de Achtersluispolder, wordt voor het opstellen van de Ontwikkelstrategie de term MAAK.Achtersluispolder gebruikt. Deels omdat het gebied onderdeel is van MAAK. Zuid binnen het MAAK.Zaanstad programma. De andere reden om het zo te noemen is vanwege de omvang van het plangebied, wat groter is dan de feitelijke Achtersluispolder - het deel ten zuiden van de Noorder IJ- en Zeedijk. De groene zone (met o.a. sportvelden en het Vijfhoekpark) ten noorden van de Noorder IJ- en Zeedijk en ten zuiden van de Zuidervaart - met de centraal gelegen Thorbeckeweg - wordt ook als onderdeel gezien van MAAK.Achtersluipolder. Dit gebied heeft in de principenota de naam Thorbeckezone meegekregen. Door dit gebied onderdeel te maken van MAAK. Achtersluispolder kan de fysieke en mentale verbinding worden gelegd tussen de bestaande woonwijken en het te transformeren bedrijvengebied langs het Noordzeekanaal. Met MAAK.Achtersluispolder wordt zo vorm gegeven aan een integrale opgave met een naam die al flink wat bekendheid heeft opgebouwd.

Er wordt gewerkt met: Eén plangebied; MAAK.Achtersluispolder met daarin twee kerngebieden; Thorbeckezone en Achtersluispolder.

Het document start met de aanleiding van de transformatieopgave en het opstellen van een ontwikkelstrategie. In deze nota wordt in 3 delen toegelicht hoe de opgave tot stand komt en zijn vervolg krijgt.

In Deel I (Analyse) wordt een beknopte situatieschets gegeven van het plangebied en zijn twee kerngebieden. Deze bestaat uit een beschrijving van de kerngebieden en hun functies, gebruik en bereikbaarheid. Tevens wordt er een overzicht geboden van relevante beleidsonderdelen. Dit deel wordt afgesloten met een zogenaamde tijdlijn waarin een overzicht wordt gegeven van de vele plandocumenten van de afgelopen jaren.

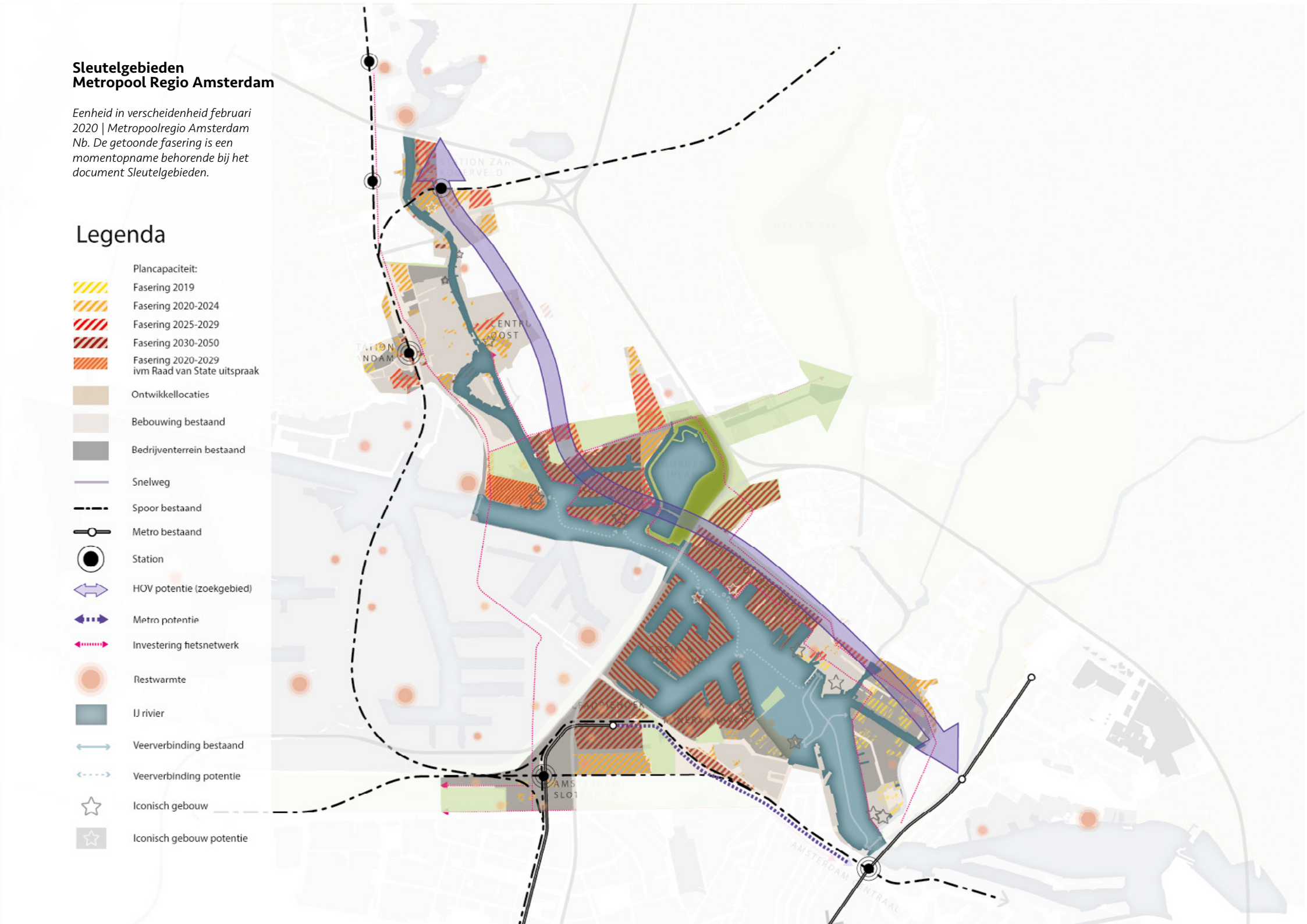
Na Deel I volgt een Intermezzo in de vorm van een tijdlijn met alle relevante producten en momenten van de afgelopen jaren.

Vervolgens wordt in Deel II (Perspectief) richting gegeven aan de ambities voor de volgende fase van de ontwikkelstrategie, thematisch geordend naar de systematiek van de Omgevingsvisie.

Deel III (Strategie) gaat verder in op de aanpak van het vervolg, het proces en planning van de ontwikkelstrategie en nadere omschrijving van de deelgebieden en de fasering. Tenslotte komt het beleidsinstrumentarium en de financiën nog aan bod.

Sleutelgebieden
Metropool Regio Amsterdam

Eenheid in verscheidenheid februari 2020 | Metropoolregio Amsterdam
Nb. De getoonde fasering is een momentopname behorende bij het document Sleutelgebieden.



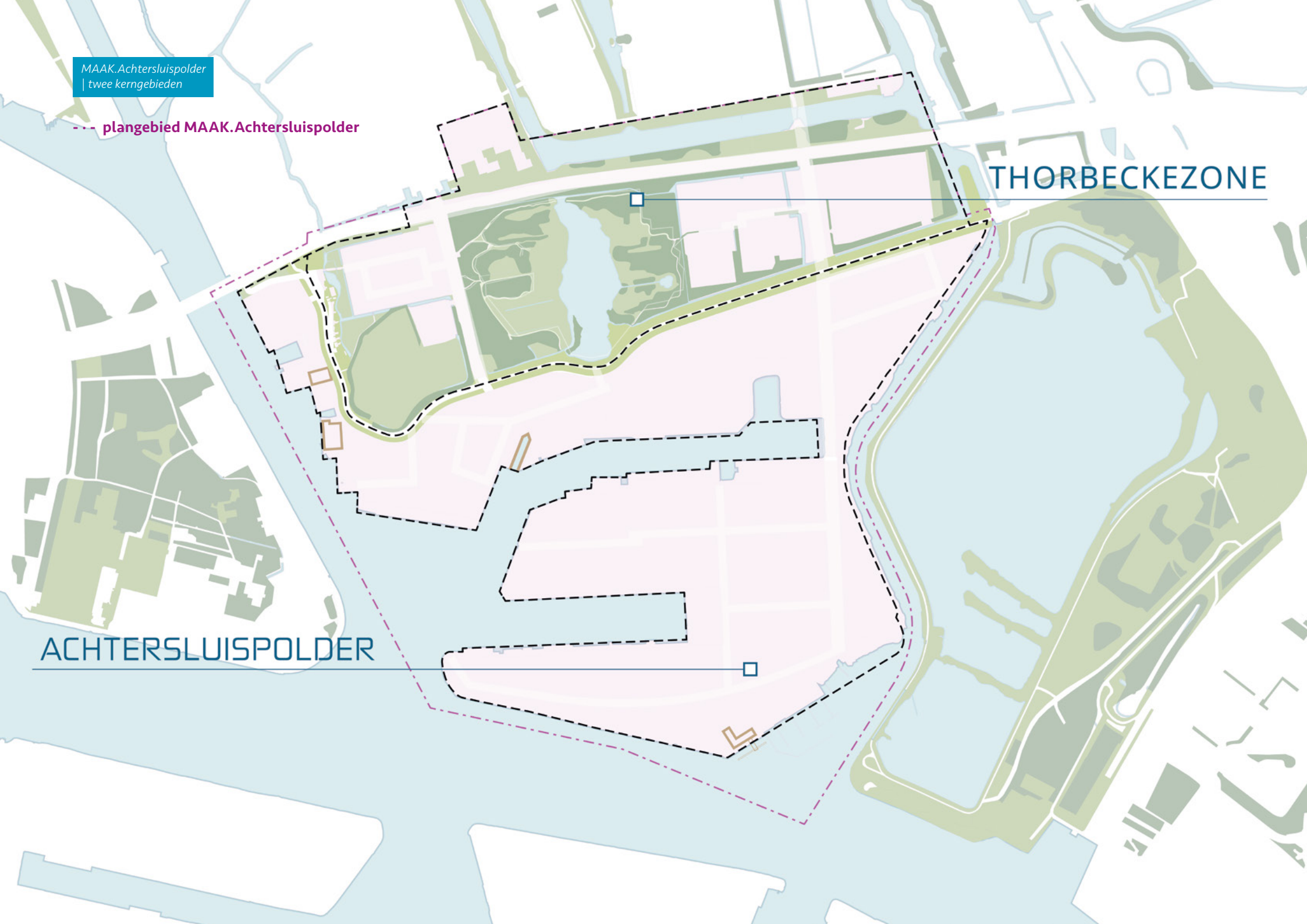
Aanleiding

Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) staat men in de komende decennia voor een forse woningbouwopgave (230.000 woningen erbij tot 2040). Bijna de helft van de Zaanse bijdrage van circa 15.000 - 20.000 woningen aan die woningbouwopgave zal worden ingevuld in het zuidelijk deel van Zaanstad. In dit deel raken Zaanstad en Amsterdam-Noord verbonden in een stedelijke zone met hoogwaardig openbaar vervoer met in het hart het unieke groenblauwe recreatiegebied de Noorder IJplas.

De Metropoolregio Amsterdam heeft ZaanIJ, met de centraal daarbinnen gelegen Achtersluispolder/ Thorbeckezone, begin 2019 aangewezen als één van haar sleutelprojecten.

Het in 2016 door de gemeenteraad vastgestelde programma MAAK.Zaanstad mikt op het realiseren van nieuwe woningen, een belangrijke opgave voor de MRA waar Zaanstad haar bijdrage aan wil leveren. Tegelijkertijd is MAAK veel meer dan een woningbouwprogramma. Zaanstad wil de groei van het aantal woningen en het aantal inwoners benutten om de stad sociaal en economisch te versterken, de leefbaarheid en de kwaliteit te verhogen. Zo is het van groot belang om de diversiteit aan woonmilieus te vergroten, waardoor Zaankanters een wooncarrière kunnen maken binnen de eigen stad. Wanneer er meer levensloopbestendige woningen komen, geschikt voor ouderen, versterkt dat tevens de sociale structuur in de wijken. Zaanstad is een stad waarin wonen en werken samengaan. Die menging willen kan worden behouden op een moderne manier, door passende combinaties te vinden van wonen en werken. Ruimte geven aan ondernemerschap biedt meer mensen de kans om een passende baan te vinden in de eigen omgeving. De groei van de stad biedt daarbij mogelijkheden om de bereikbaarheid te verbeteren, ook tussen de verschillende wijken die nu vaak nog door barrières (snelwegen, spoorlijnen) van elkaar worden gescheiden. De vernieuwing maakt het bovendien mogelijk om duurzame oplossingen toe te passen (denk aan het Warmtenet) en de stad klimaatbestendig te maken. Met MAAK ontwikkelt Zaanstad zich tot een duurzame stad waarin mensen zich thuis voelen en met plezier wonen, werken, recreëren en leven.

In MAAK.Zaanstad is besloten dat de Achtersluispolder, nu een groot industrie- en bedrijventerrein, transformeert naar een gemengd woon-werkmilieu dat aansluit bij ontwikkelingen op de noordelijke IJ-oevers van Amsterdam. De Achtersluispolder heeft een prachtige schakelpositie aan het water te midden van deze nieuwe stedelijke dynamiek tussen Amsterdam en Zaanstad. En met vitale bedrijven in de bouw, (creatieve) industrie, logistiek en nautische sector is dit een belangrijk gebied voor de regionale economie. De Achtersluispolder is dan ook dé plek waar de combinatie van wonen en werken elkaar kan versterken tot een unieke productieve woon-werkwijk binnen de metropoolregio.


MAAK.Achtersluispolder
| twee kerngebieden
plangebied MAAK.Achtersluispolder
THORBECKEZONE
ACHTERSLUISPOLDER

I. Analyse

In dit analysedeel wordt beknopt en op hoofdlijnen beschreven hoe het gebied MAAK.Achtersluispolder is opgebouwd, op het gebied van historie en gebruik. Vervolgens komen de voor het gebied relevante beleidsdocumenten aan bod op zowel regionaal als lokaal niveau. In het derde hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de ontwikkeldynamiek in de directe omgeving.

Eén Plangebied: twee kerngebieden

Het plangebied MAAK.Achtersluispolder bestaat uit twee kerngebieden: de Achtersluispolder en de Thorbeckezone. Het plangebied komt voort uit MAAK.Zaanstad en is onderdeel van MAAK.Zuid.

Situatieschets

MAAK.Achtersluispolder is gelegen in het zuidelijk deel van de gemeente Zaanstad, grenzend aan Amsterdam. Het gebied wordt in het noorden afgebakend door de wijk Poelenburg, in het oosten door het Zijkanaal H, in het zuiden vormt het Noordzeekanaal de plangrens en in het westen is dit de Zaan/Voorzaan en het Hembrugterrein. In het kerngebied Achtersluispolder zijn de insteekhavens kenmerkend: de noordelijke insteekhaven heet de Isaac Baarthaven, de zuidelijke de Dirk Metselaarhaven. Direct ten noordoosten grenst MAAK.Achtersluispolder zowel aan de gemeente Oostzaan en Amsterdam. Zijkanaal H vormt de grens met gemeente Amsterdam en in het zuiden is het Noordzeekanaal de grens tussen de Achtersluispolder en industrieterrein Amsterdam Westpoort binnen de gemeente Amsterdam.
Het ontstaan van het gebied gaat terug tot de 13de eeuw, toen de Noorder IJ- en Zeedijk werd aangelegd. Deze dijk moest zowel de Zaanstreek als Waterland beschermen tegen het water van de Zuiderzee en het (Oer)IJ.
De dijk is nog steeds goed waarneembaar en dit oude landschappelijke element kronkelt langs de gehele Achtersluispolder en Thorbeckezone en behoort tot de belangrijkste structuurdragers in de Zaanstreek en is derhalve van regionaal belang. De weg over de dijk vervult momenteel meerdere functies: ontsluiting voor de bedrijven, groenzone voor het gebied en verlengstuk van de doorgaande fietsroute. Het landschappelijke element is vanuit de omgeving goed zichtbaar. In 2003 heeft de provincie de Noorder IJ- en Zeedijk (inclusief de Zuiddijk) en de bijbehorende braak in zijn geheel op de provinciale monumentenlijst geplaatst. Daarmee is de dijk een beschermd monument geworden.

De Noorder IJ- en Zeedijk vormt de natuurlijke overgang en daarmede ook de begrenzing tussen de twee kerngebieden.

Kerngebied Thorbeckezone

Dit kerngebied wordt begrensd door de zuidrand van Poelenburg en de Zuidervaart, de Watering aan de oostzijde en aan de west- en zuidzijde door respectievelijke de Zuiddijk en de Noorder IJ- en Zeedijk. Het gebied kenmerkt zich door de centraal gelegen Thorbeckeweg, een provinciale weg die het zuidelijk deel van Zaandam aansluit op de A8 en A10 en daarmee een belangrijke ontsluitingsweg is voor de stad.

Historie

In de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw kwam samen met de grootschalige stadsuitbreidingen ook de aanleg van verkeerswegen in noord-zuid en oost-west richting: de stadsbebouwing werd tot aan de Watering (met als grootste wijk Poelenburg) doorgezet. De ontwikkeling van het noordelijk deel van de Achtersluispolder tot nijverheids- en handelsterrein vond plaats en met de aanleg van het Vijfhoekpark met aangrenzende sportvelden als buffer en ontspanningsterrein werd een start gemaakt. Het gebied heeft grotendeels haar huidige karakter verkregen in de jaren 60 en 70 ten tijde van de aanleg van de woonwijk Poelenburg. De gemeentelijke begraafplaats evenals de woonbebouwing langs de dijk ontstaan begin 20e eeuw.

De stadsrand bood decennia plaats aan een ijsbaan en (tijdelijke) sportvelden, op deze locatie - tussen het Vijfhoekpark en de Zuiddijk - ligt nu Zilverland, een relatief jong bedrijventerrein. Hier waren tot de jaren 90 van de vorige eeuw nog sportvelden gelegen. Aan weerszijden van de Buynderbraak, die werd uitgegraven tot (zwem)vijver en inmiddels een monumentale status heeft, is in twee fasen een bosrijk park aangelegd.
De entree werd aan de Wibautstraat gesitueerd, met parkeerruimte voor auto's. Tien jaar later volgde het oostelijk deel. Het Vijfhoekpark was ontstaan. Het Vijfhoekpark is een beëindiging van de groene zones langs de Gouw en de Weer in Poelenburg. Aan de oostzijde van het Vijfhoekpark opende in 1964 Sportpark Poelenburg. Ten oosten van Sportpark ligt de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI Zaandam-oost). Tussen het sportpark en de RWZI ligt het busstation De Vlinder. Dit is een belangrijke overstaphalte voor het regionale busvervoer tussen Zaanstad en Amsterdam.

Functioneel
De Thorbeckezone is een gecompartimenteerd, maar relatief groen deel van de stad. Naast de ontsluitingswegen is het zone opgedeeld in verschillende functies, waarvan een groot deel gemeentelijk eigendom is: de begraafplaats, openbare wegen, Vijfhoekpark en het sportpark. Het naast het busstation De Vlinder (overstapstation met regionale R-NET bussen) gelegen RWZI en bedrijven- en kantorendeel Zilverland zijn hierop een uitzondering. In laatstgenoemde zijn naast kantoren en opslag ook enkele hotels gelegen.

Ruimtelijk
Vanaf de Thorbeckeweg is de Thorbeckezone ontsloten door de Wibautstraat en de Westkolkdijk, deze gaan over in de Noorder IJ- en Zeedijk en de Zuiddijk. Zilverland, het Vijfhoekpark, sportpark Poelenburg en de locatie van de RWZI zijn daardoor bereikbaar vanaf de Noorder IJ- en Zeedijk. De Zuiddijk loopt onder de N516 door en verbindt de Thorbeckezone en Achtersluispolder met het centrum van Zaandam, met name voor langzaam verkeer.

Kerngebied Achtersluispolder

De Achtersluispolder is een Zaans bedrijvengebied met honderden kleine, middelgrote en grote bedrijven en industrieën. Het omvangrijke gebied grenst aan de gemeente Amsterdam op de overgang tussen IJ en het Noordzeekanaal. Het gebied ligt buitendijks aan de andere zijde van de Noorder IJ- en Zeedijk, de oude waterkering.

Historie
De eerste benaming van het gebied was Sluisoord: dit was oorspronkelijk een buitendijkse veenhem, die na langdurig onder water te hebben gestaan in een drassige kwelder veranderde. In de middeleeuwen werd Sluisoord ingepolderd en ontstond er een gebied dat geschikt was voor de veeteelt: de Achtersluispolder. De aanleg van het Noordzeekanaal (geopend in 1876) gaf nieuwe mogelijkheden voor de Achtersluispolder. De eerste en meest zichtbare stap hiervan is de bouw van stoommeelfabriek en graansilo De Vrede, tijdens de Eerste Wereldoorlog.

Het complex, van de Zaanse architect S.B. van Sante, dat in 1918 werd geopend, was bedoeld om de inwoners binnen de Stelling van Amsterdam te kunnen voeden in het geval van een maandenlange belegering. Een halve eeuw lang stond het monumentale gebouw alleen in de polder.

In de jaren 50 van de vorige eeuw kwam de ontwikkeling van de Achtersluispolder echt op gang. De bedrijvigheid in de stad herstelde zich snel na de oorlog en de industrie (van oudsher langs de Zaan gevestigd) zocht mogelijkheden om uit te breiden. De gemeente ging op zoek naar ruimte voor bedrijven, ook om nieuwe bedrijven te kunnen aantrekken. Bij de keuze tussen potentiële locaties kwam de Achtersluispolder als beste uit de bus, vanwege de ligging aan open water, de nabijheid van uitvalswegen en de woonwijken op korte afstand.
Rond 1960 werden havens uitgegraven in het gebied, eerst de Isaac Baarthaven en later de Dirk Metselaarhaven. Zo werd de Achtersluispolder een voor die tijd modern en functioneel ingericht industrieterrein, met mogelijkheden voor laden en lossen aan het water.

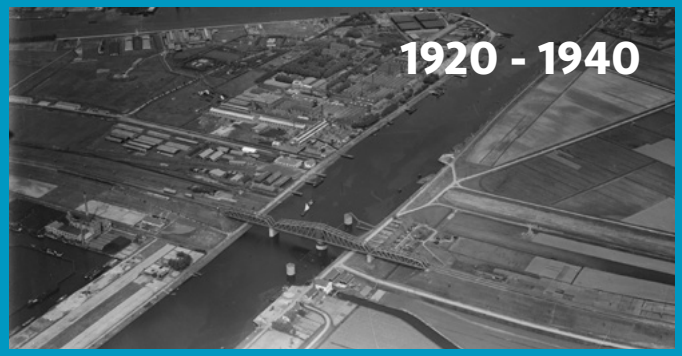
De oude polder is, met lange tijd de meelfabriek De Vrede als kenmerkend middelpunt, op dit oude monumentale pand na, in niets meer herkenbaar. Wie nu de Achtersluispolder bezoekt vanaf de Sluispolderweg, treft een volgebouwd bedrijvengebied bestaande uit een grote diversiteit aan ondernemingen, hoge dichtheden aan vrachtwagens, smalle straten, oude en nieuwe panden, hallen en loodsen, kranen, boten, geparkeerde auto's, hekken en een windmolen daar waar de weg doodloopt met een uitzicht op het weidse Noordzeekanaal en met het Amsterdamse havengebied op de achtergrond.

Functioneel
De Achtersluispolder is in al die jaren uitgroeid tot een monofunctioneel bedrijventerrein, waar een aantal voor Zaanstad toonaangevende industriële, logistieke en nautische bedrijven zijn gevestigd. De activiteiten op het terrein zijn een belangrijke bron van werkgelegenheid. Het gebruik is de afgelopen jaren veranderd: in zijn hoofdopzet was de Achtersluispolder een 'nat bedrijventerrein', met veel kadegebruik. Dit is in de loop der jaren meer gaan verschuiven richting een 'droog bedrijventerrein' met andere type bedrijven. Het hoge percentage leegstand (ongeveer 20%) van enkele jaren geleden lijkt voorlopig wat te schommelen door de jaren heen: het aantal bedrijven dat zich wil vestigen in de Achtersluispolder schommelt ook. In 2020 bood de Achtersluispolder 392 bedrijven (waarvan 42 havengerelateerd en 350 niet-havengerelateerd) en 4.207 arbeidsplaatsen. Van 2014 tot 2020 zijn er 58 bedrijven en 1015 banen bijgekomen (Monitor Ruimte-intensivering Noordzee-kanaalgebied, zevende meting 2021).

Op de Achtersluispolder bevinden zich een aantal bedrijven die zich hebben gespecialiseerd op nautische activiteiten. Er zijn enkele scheepswerven en (super) jachtenbouwers te vinden. Daarnaast huisvest de Achtersluispolder bouwbedrijven en bedrijven die onderdelen leveren voor de nautische industrie zoals een zeilmakerij. De Achtersluispolder kenmerkt zich ook door een aantal recyclingbedrijven, waarvan Overdie de meest prominente is, zowel zicht- als hoorbaar. Rutte Groep heeft in 2018 een nieuwe betoncentrale gebouwd die van gebruikt beton, nieuw beton kan maken. Een derde prominente tak zijn de diverse houthandels is het gebied. Twee relatief nieuwe functies in het gebied is een Short-stay gebouw voor seizoensarbeiders en de Maakgemeenschap De Hoop.

De kavels in de Achtersluispolder zijn overwegend privé-eigendom en het gebied kent ruim 150 unieke

Pakhuis De Vrede in aanbouw



Hembrug met linksboven de Noorder IJ- en Zeedijk

Graafwerkzaamheden Voorzaan | Isaac Baarthaven

Beunderbraak in het Vijfhoekpark

Albert Heijn Vredeweg

Luchtfoto Noordelijke IJ-oever

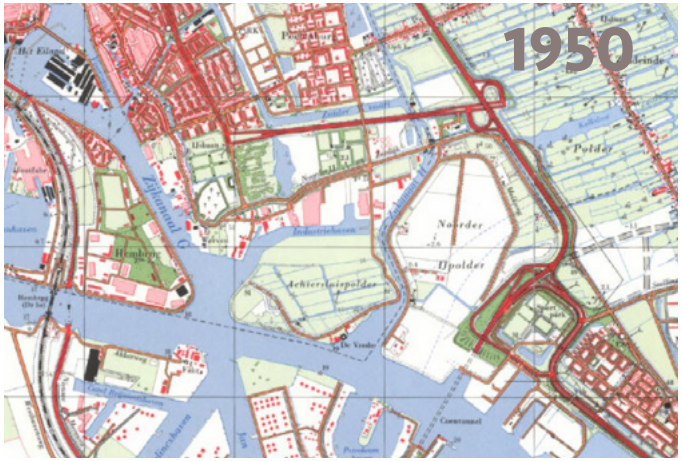
Vijfhoekpark richting Poelenburg

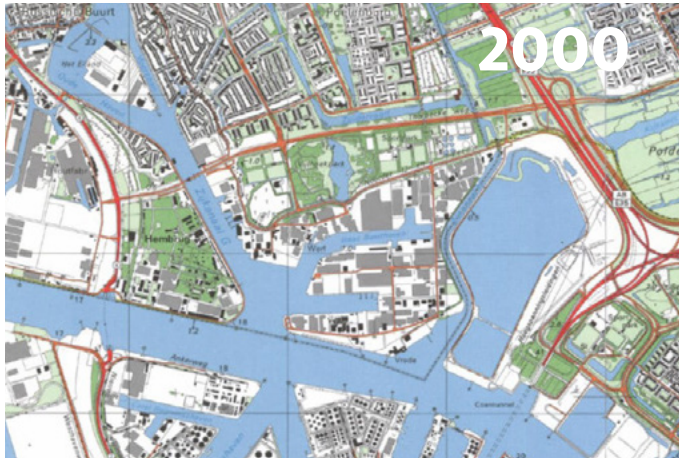
Thorbeckeplein richting Pakhuis De Vrede

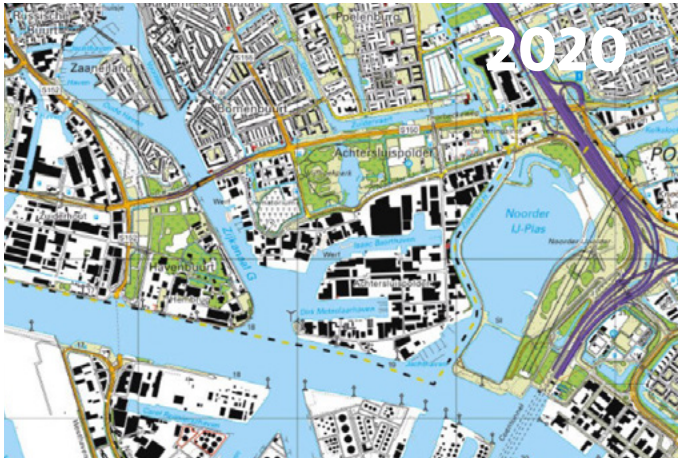
Rioolwaterzuivering in aanbouw

Luchtfoto Thorbeckezone in ontwikkeling

Luchtfoto Achtersluispolder







grondeigenaren. Ongeveer 15 kavels zijn uitgegeven in erfpacht. Het wateroppervlak in het gebied (de Voorzaan en insteekhavens) en enkele kavels zijn in eigendom van de gemeente Zaanstad.

De Achtersluispolder is een verouderd bedrijventerrein. Ook wordt door partijen (o.a. door de Ondernemersvereniging Zaanstad Zuid) gewezen op verloedering in het gebied. Investeren is noodzakelijk op het vlak van openbare ruimte, veiligheid, infrastructuur en de panden zelf.

Ruimtelijk
Door nieuwe ontwikkelingen in de regio heeft de ligging van de Achtersluispolder extra betekenis gekregen. De oevers van Zaan en IJ zijn in ontwikkeling, mede dankzij de toenemende stedelijke druk in de Metropoolregio Amsterdam. Net als Haven-Stad aan de Amsterdamse kant ligt de Achtersluispolder precies op het scharnierpunt van deze ontwikkelingen. Het gebied ligt op een uiterst strategische locatie aan het water, naast de groen-blauwe scharnier Noorder IJ-plas en te midden van deze nieuwe stedelijke dynamiek.

De meeste gebouwen op de Achtersluispolder zijn relatief jong, het merendeel stamt van na 1970. Het pakhuis De Vrede is het enige gebouw in het gebied dat als Rijksmonument is aangemerkt. Dat zich in de Achtersluispolder maar weinig officiële monumenten bevinden betekent overigens niet dat er geen behoudenswaardige gebouwen en/of elementen aanwezig zijn. Een aantal panden blijken interessante voorbeelden van wederopbouwarchitectuur. Ook heeft het gebied landschappelijke kwaliteit: de waterpleinen, het zicht op het Noordzeekanaal, de oude dijklinten, de groenstructuur en de aangrenzende Noorder IJplas.

Bereikbaarheid
De Achtersluispolder is op twee plaatsen bereikbaar vanaf de Thorbeckeweg voor auto's en vrachtverkeer (Wibautstraat en Westkolkdijk). Het grootste deel van de Achtersluispolder is bereikbaar via de Sluispolderweg. De Sluispolderweg is smal en biedt geen tot nauwelijks ruimte voor gescheiden fietspaden. Ook ontbreken op veel plekken trottoirs voor voetgangers. In de huidige vorm is de weg ongeschikt om woon- en vrachtverkeer veilig samen af te wikkelen. De Thorbeckeweg vormt de belangrijkste verbinding van Zaanstad-Zuid met het Rijkswegennet, maar vormt tegelijkertijd een barrière voor het aangrenzende Poelenburg. Er is een viaduct voor bussen en langzaam verkeer bij busstation De Vlinder. Fietsers kunnen het gehele Zaanse plangebied verder bereiken aan de westzijde via de Zuiddijk, een onderdoorgang (van de N516) nabij de Zaan.

Middels openbaar vervoer is het noordelijke deel van het plangebied, met busstation De Vlinder en de bushaltes op de Noorder IJ- en Zeedijk, redelijk bereikbaar. Het zuidelijk deel is niet bereikbaar met openbaar vervoer.

Slechts in het noordelijk deel van het kerngebied is groen aanwezig, langs de Noorder IJ- en Zeedijk. Langs het Zijknaal H is een smalle strook groen aanwezig in de vorm van bomen en waterbermbeplanting. Deze groenstrook langs het zijkanaal H vervult een afschermende functie de bedrijvigheid voor de woonboten die in het Zijkanaal H liggen.

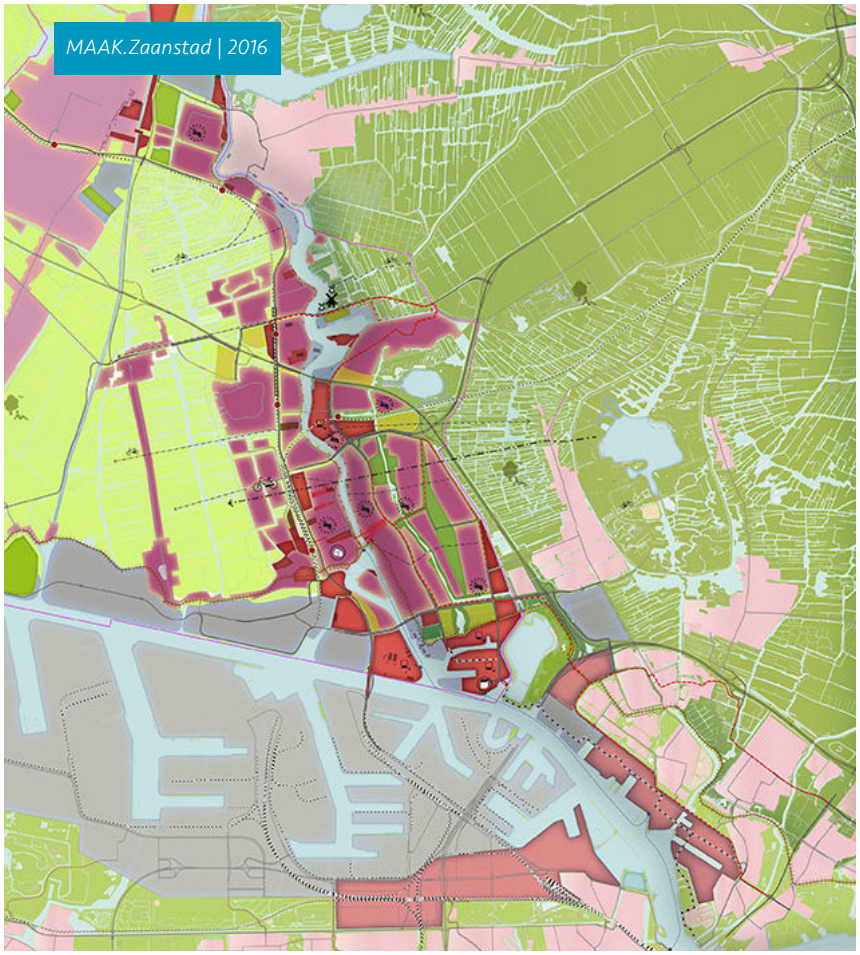
Bij de herinrichting van de openbare ruimte in het kader van de revitalisering is in de vernieuwde profielen geen ruimte voor groen vrijgemaakt. Het gebied wordt in sterke mate bepaald door water: de insteekhavens, het Noordzeekanaal, het IJ, het ruime 'waterplein' in de Voorzaan en het Zijkanaal H met de daarachter gelegen Noorder IJ-plas.

Geluids- en afstandsnormen
In het plangebied gelden ruimtelijke beperkingen als gevolg van milieuhinderlijke bedrijvigheid en verkeerslawaai. De milieu- en veiligheidscontouren aan de zuidkant van het plangebied houden, vanwege de ontwikkeling van de haven- en industriële functie van Westpoort en de functie van het Noordzeekanaal als hoofdwater-transportas, invloed op het gebied. In de Achtersluispolder kennen de westelijke en zuidelijke delen een flinke geluidbelasting vanwege aanwezige bedrijvigheid in het plangebied en langs het Noordzeekanaal- vanwege Westpoort.

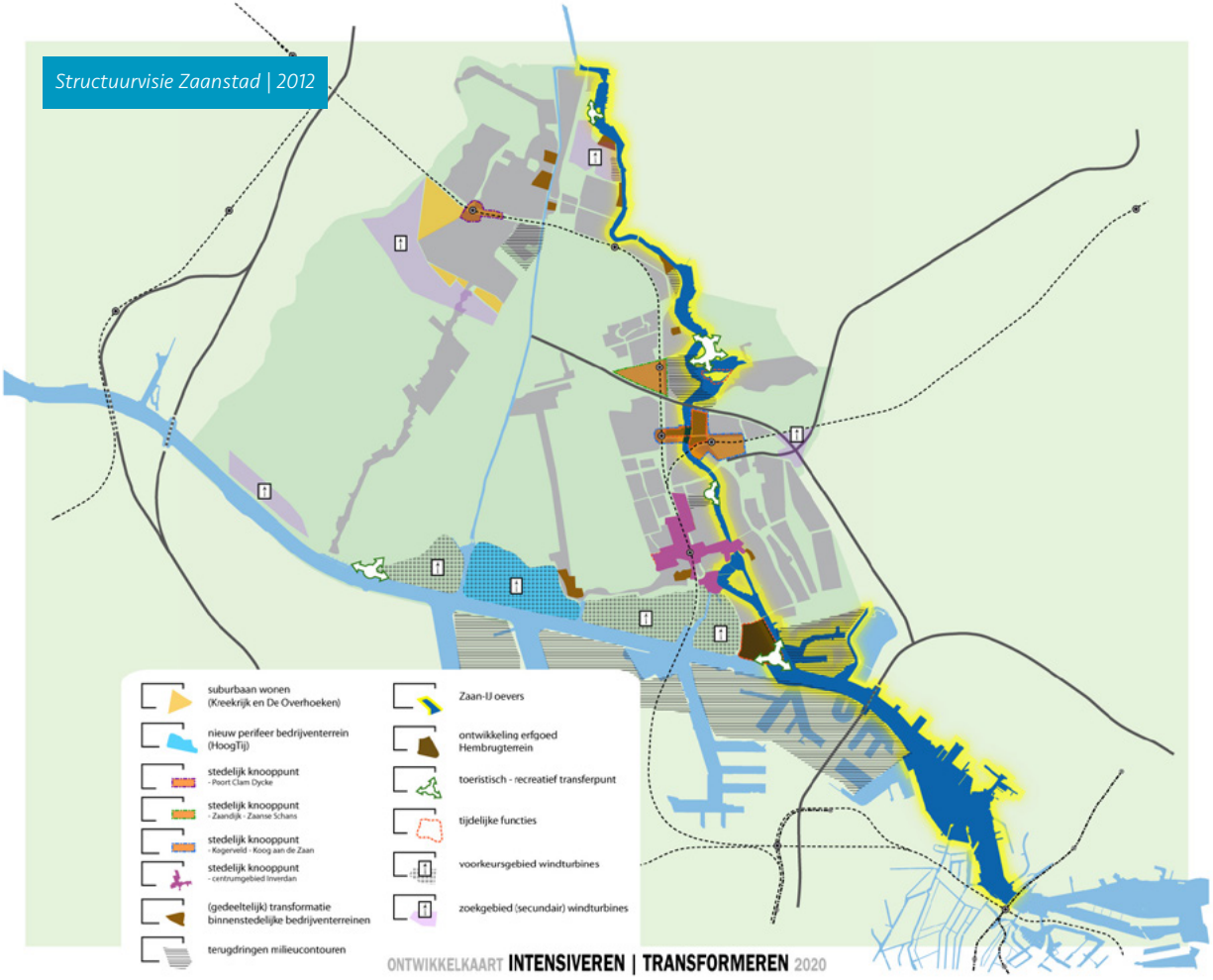
De Achtersluispolder is in het bestemmingsplan aangeduid als gezoneerd industrieterrein. Dit betekent dat de aanwezige bedrijven "beschermd" zijn tegen geluidgevoelige functies.

Omgevingselementen huidige situatie
POELENBURG
ZUIDERVAART
RIOOLWATER ZUIVERING
SPORTPARK POELENBURG
BEUNDERSBRAAK
NOORDER IJ EN ZEEDIJK
NOORDER IJPLAS
SLUISPOLDERWEG
ZIJKANAAL H
IJ
WIBAUTSTRAAT
THORBECKEWEG
VIJFHOEKPARK
ZUIDDIJK
GEMEENTELIJKE BERGRAAFPLAATS
ISAAC BAARTHAVEN
VOORZAAN
HEMBRUGTERREIN
DIRK METSELAARHAVEN
NOORDZEEKANAAL

Zicht op de Noorder IJ-plas en het IJ met op de voorgrond het oostelijk deel van de Achtersluipolder



MAAK.Zaanstad | 2016



Structuurvisie Zaanstad | 2012

Visie Noordzeekanaalgebied 2040 | Provincie Noord-Holland | 2013

Zaanse- en regionale beleidskaders

In dit hoofdstuk worden de relevante (vigerende) beleidskaders samengevat in relatie tot MAAK. Achtersluispolder te beginnen bij het bestemmingsplan en te eindigen met de nieuwe omgevingsvisie in wording. Het opgenomen overzicht van de beleidskaders is zo volledig mogelijk, het is echter niet uitputtend.

Bestemmingsplan Achtersluispolder (2008)

Het vigerend bestemmingsplan 'Achtersluispolder', vastgesteld in 2008, toont de toegestane functies in het plangebied. Voor het overgrote deel geldt de bestemming 'bedrijventerrein' als enkelbestemming. De Achtersluispolder is in het bestemmingsplan aangeduid als gezoneerd industrieterrein.

Een drietal ontwikkelingen in 2012 vormde de directe aanleiding voor een herziening ('eerste partiele herziening Achtersluispolder en Bedrijven Zuid').Het gaat hier o.a. om een verruiming van de afwijking maximum bouwhoogte en de Dam-Dam fietsroute.

Structuurvisie Zaanstad - Zichtbaar Zaans (2012)

Zichtbaar Zaans laat zien hoe Zaanstad tot 2020 met de beschikbare ruimte omgaat. Naast keuzes en prioriteiten ten aanzien van ruimtelijke vraagstukken in het 'hier en nu' anticipeert deze Ruimtelijke Structuurvisie waar mogelijk ook op ontwikkelingen in de verdere toekomst. Voor de Achtersluispolder is in de structuurvisie aangedragen dat tot 2020 ingezet werd op verbetering van vestigingsvoorwaarden en waardeontwikkeling gericht op het mogelijk maken van een geleidelijk proces van verbreding van de economische activiteiten met meer diversiteit en mogelijk ook meer arbeidsplaatsen. En dat vooral zou worden ingezet op het verbeteren van de bereikbaarheid en infrastructuur, ruimtelijke kwaliteit en de ontwikkeling van pakhuis De Vrede. Een verkleuring naar wonen zou tot 2020 niet aan de orde zijn.

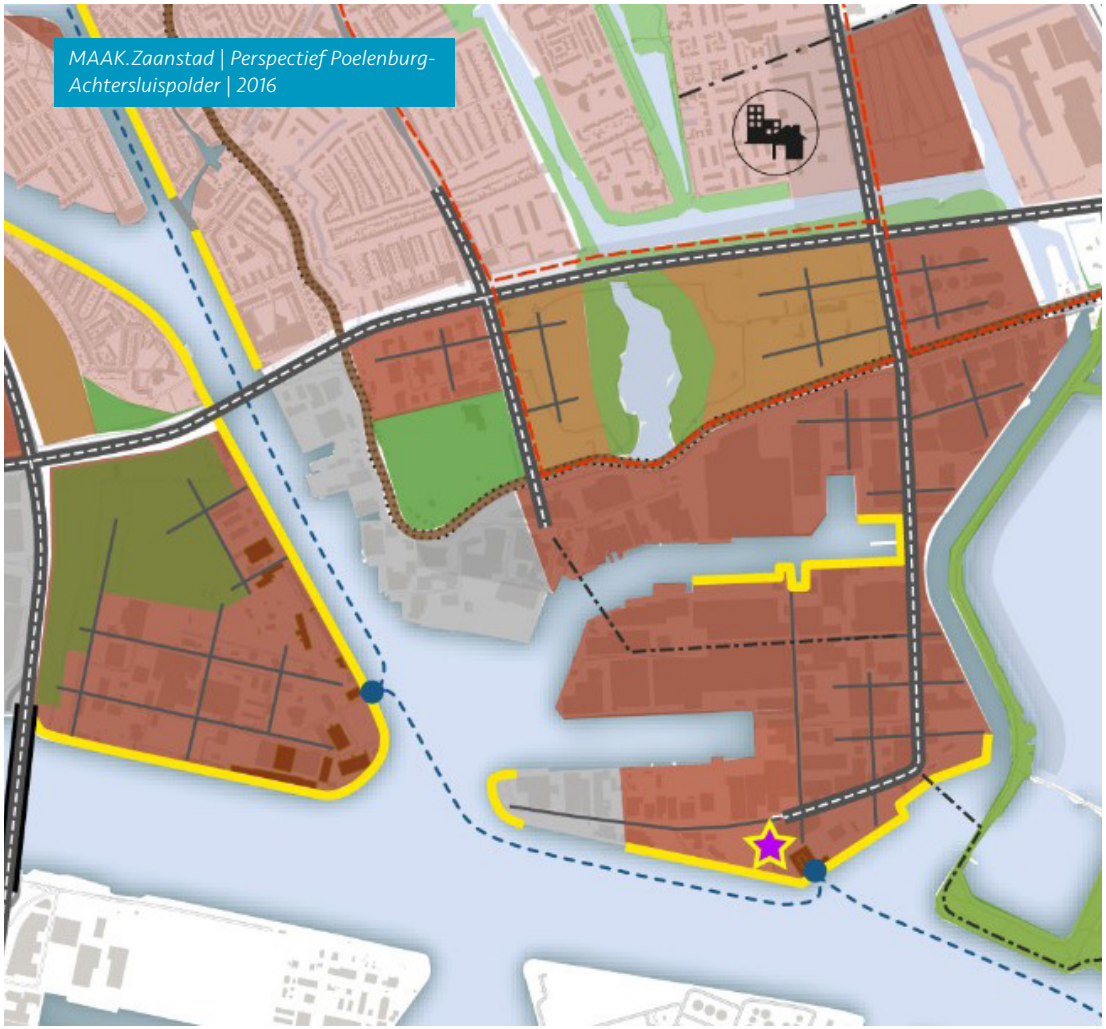
Pas op de langere termijn, na 2020, kan een verdergaande transformatie worden ingezet, onder voorwaarde dat de vermindering van de milieuoverlast van het Westelijk Havengebied dit mogelijk maakt. Tot 2020 zou er wel worden geanticipeerd op een toekomstige, geleidelijke transformatie van bedrijventerrein naar gemengd werkmilieu ingezet door het toestaan van publieksfuncties, die niet belemmerend werken voor de huidige bedrijven.

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.

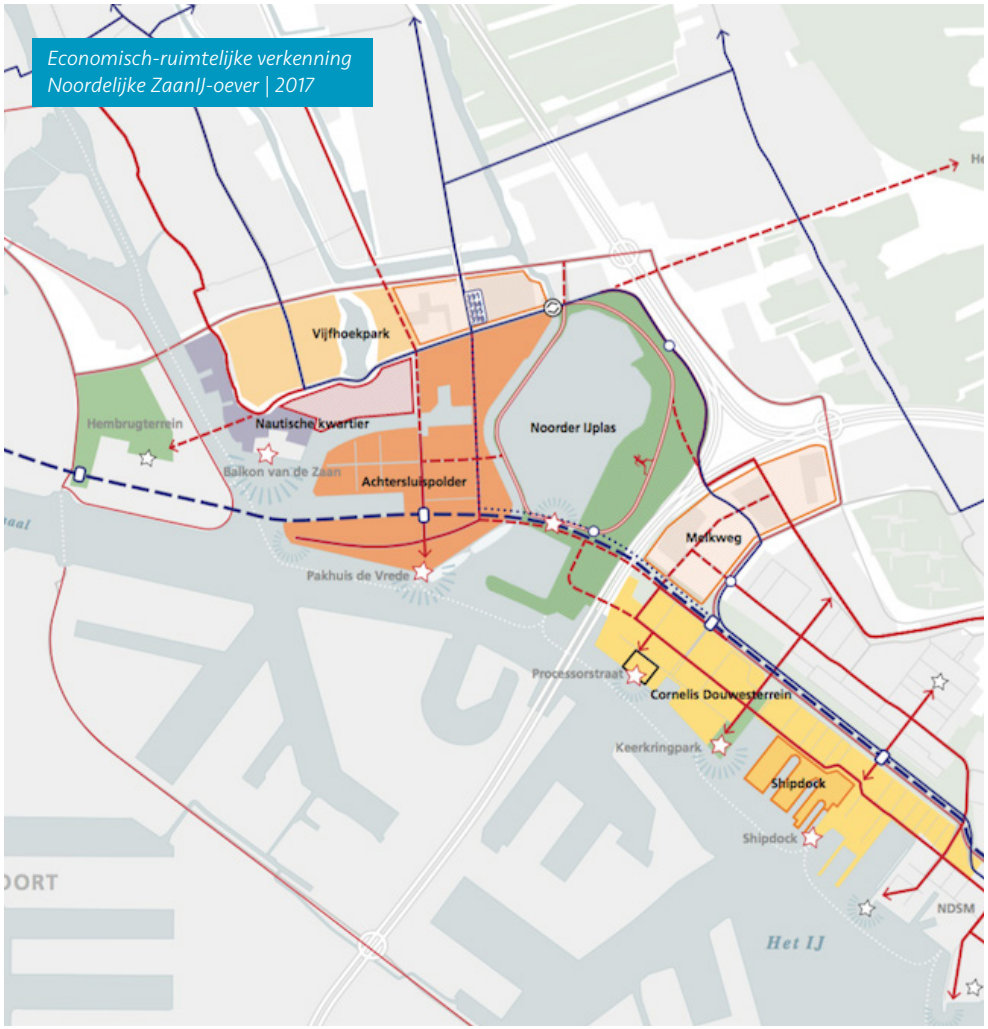
Visie Noordzeekanaalgebied (2013)

Om tot een samenhangende benadering van de economische-, ruimtelijke- en milieutechnische vraagstukken in het Noordzeekanaalgebied te komen, besluiten de overheden (Rijk, provincie, en gemeenten) een gezamenlijk richtinggevend kader af te spreken: de 'Visie Noordzeekanaalgebied 2040'. Bij de vaststelling van de visie (2013) zijn o.a. de volgende afspraken en uitgangspunten voor de Achtersluispolder gemaakt:

- inzetten gebied als economische motor voor de metropoolregio Amsterdam
- eerst intensiveren van het huidige bestaande havenareaal en eerst intensiveren van wonen en werken in de bestaande stad.
- aanpassing van de geluidcontouren van 50 dB(A) rond de gezoneerde industrieterreinen Westpoort en Hoogtij, zodat extra woningen mogelijk zijn in de Sloterdijken, Hembrugterrein en Achtersluispolder.



MAAK.Zaanstad | Perspectief Poelenburg-Achtersluispolder | 2016



Economisch-ruimtelijke verkenning Noordelijke ZaanIJ-oever | 2017

MAAK.Zaanstad (2016)
Het in 2016 vastgestelde ambitiedocument MAAK. Zaanstad schetst "de stad die we willen, kunnen en moeten zijn; wat ons vertrekpunt is, hoe de stad tussen nu en 2040 gaat groeien, hoe we de groei van het aantal inwoners kunnen gebruiken om kwaliteit aan de stad toe te voegen en hoe de stad er in 2040 uit ziet. MAAK. Zaanstad vertelt het verhaal andersom en begint met de stad van 2040; onze stip aan de horizon." In MAAK. Zaanstad is besloten dat de Achtersluispolder in de toekomst getransformeerd zal worden naar een gemengd werk-woongebied.

De ontwikkeling van het gebied Achtersluispolder-Poelenburg richt zich volgens het document op een aantal elementen:
- Transformatie en modernisering.
- Openen van het gebied en investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte en groen (Vijfhoekpark) na 2020
- Haast maken met de herinrichting van de Thorbeckeweg
- Verbinden Achtersluispolder met Amsterdam (noord) met de metro of kabelbaan.
- Hoogstedelijk woonwerkprogramma met daarin scholen en sport na 2025

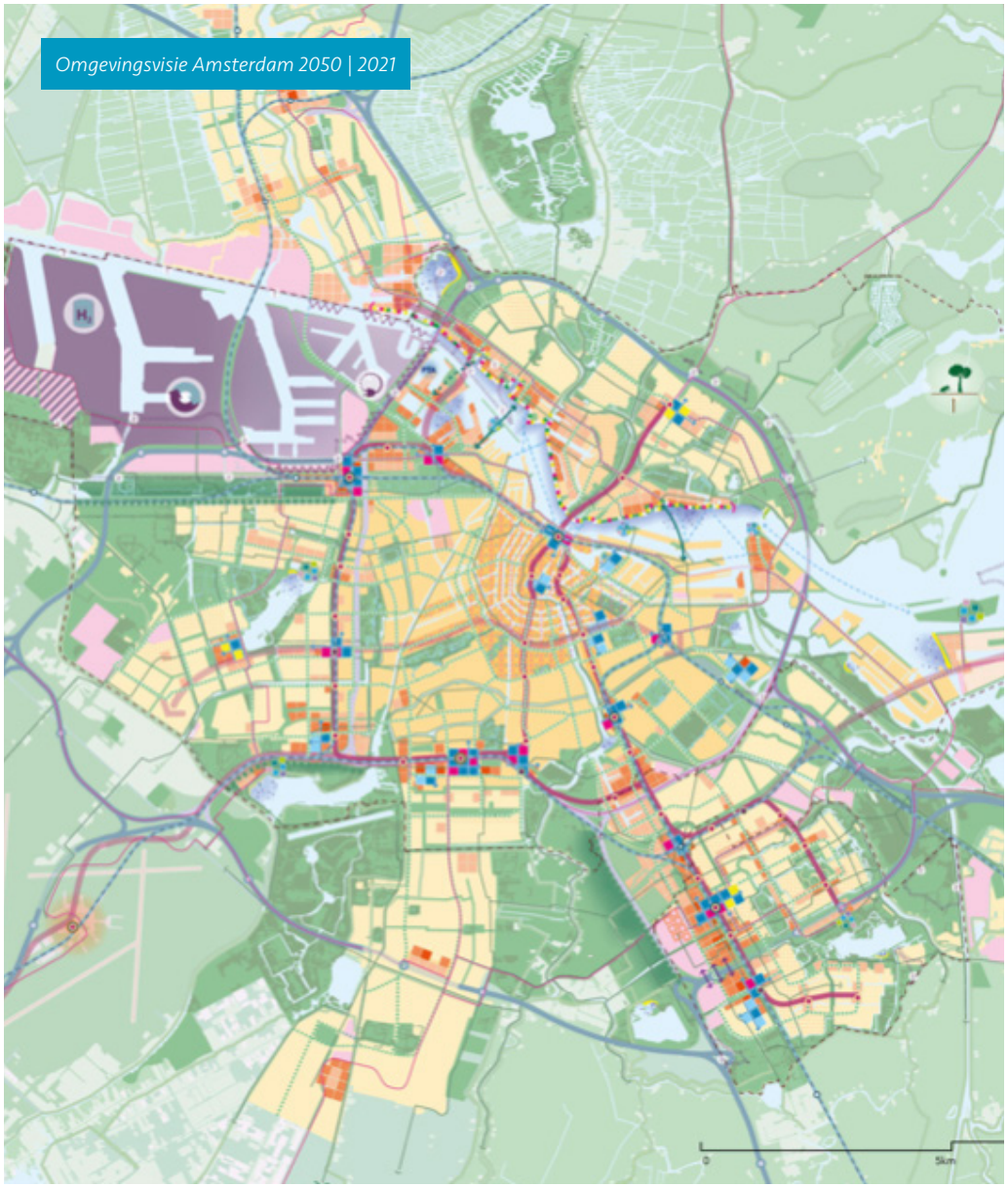
Economisch-Ruimtelijke verkenning Noordelijke ZaanIJ-oevers (2017)
In samenwerking met de provincie Noord-Holland en gemeente Amsterdam heeft de gemeente Zaanstad een economisch-ruimtelijke verkenning opgesteld met daarin bouwstenen voor een ontwikkelstrategie voor de Noordelijke ZaanIJ-oevers. De verkenning bestaat uit een toekomstbeeld voor ZaanIJ in 2040, en de belangrijkste strategische stappen tot die tijd, in dit stuk verder de transformatiestrategie genoemd.

Het toekomstbeeld is geen gefixeerd eindbeeld, maar een 'wenkend toekomstperspectief' dat fungeert als kompas waarop meer concrete ontwikkelingen en aanpassingen gericht kunnen worden. In de strategie is ook de relatie met het bredere studiegebied (o.a. Hembrugterrein en Poelenburg in Zaanstad en de NDSM-werf en Tuindorp Oostzaan in Amsterdam) meegenomen.

Er worden bouwstenen aangedragen op het gebied van wonen, werken, openbare ruimte en mobiliteit.

De belangrijkste aanbevelingen uit de Economisch Ruimtelijke Verkenning, relevant voor de Achtersluispolder, zijn:
- Transformatie naar een gemengd woon-werkmilieu is als eerste kansrijk in de Achtersluispolder, tussen de Sluispolderweg en Zijkanaal H: Hier is in verhouding veel leegstand en een aantal van de huidige bedrijven kan zich als type bedrijf goed laten mengen met woningen.
- Voor een succesvolle ontwikkeling van een gemengd woon- werkgebied is de aanleg van een nieuwe, rechtstreekse fiets/autoweg (en op termijn voor openbaar vervoer) in het verlengde van de Cornelis Douwesweg en Coentunnelcircuit naar de Sluispolderweg noodzakelijk. Ook betere verbindingen, vooral voor voetgangers en fietsers naar de aanpalende woonwijken Poelenburg, Tuindorp Oostzaan zijn voorwaardelijk.
- Pakhuis de Vrede, het Vijfhoekpark en het 'Balkon aan de Zaan" westelijk in het plangebied, krijgen een openbare functie en worden opgenomen in het wandel- en fietsnetwerk. Een belangrijke kwaliteit in het plangebied is de ligging aan het water met magnifieke uitzichten op de havens van Westpoort, de passerende scheepvaart, de overzijde van de stad Amsterdam en het ruime wateroppervlak. Ervaring leert dat deze kwaliteiten een grote aantrekkingskracht uitoefenen op bedrijven en bewoners die zich in dit gebied willen vestigen. Ook de naastgelegen woonwijken profiteren van een betere toegankelijkheid van het open water zo dichtbij.

Omgevingsvisie NH2050 | 2018


Omgevingsvisie Amsterdam 2050 | 2021

Omgevingsvisie NH2050
Provincie Noord-Holland (2018)
In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Voor de ontwikkelingen van woningbouw rondom het Noordzeekanaalgebied worden de afspraken gehanteerd die Provinciale Staten en de vijf betrokken gemeenteraden hebben gemaakt bij de vaststelling van de Visie Noordzeekanaalgebied 2040: transformatie van havenareaal naar gemengd woonwerkgebied op de in de visie aangeven locaties op termijn mogelijk te maken. Hierbij wordt uitgegaan van een geleidelijke ontwikkeling, passend bij de ontwikkelingen in de economie, woningmarkt en de bedrijven die het aangaat.

Gesteld wordt tevens dat alle nieuwe ruimtelijke (her) ontwikkelingen een klimaatstresstest doorlopen. Er is dus bij elk plan een motivatie vereist hoe omgegaan wordt met de uitkomsten van zo'n stresstest. Onderdeel is een onderzoeksplicht naar de risico's en knelpunten van die toekomstige situatie in het nieuwe klimaat.

MRA Sleutelgebieden (2020)
De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een (inter-) nationaal gewilde plek om te wonen en werken. Naast de grote woningbouwopgave kent de MRA andere belangrijke maatschappelijke opgaven, zoals het verbeteren van de bereikbaarheid, het versterken van de economie en de energietransitie. Deze (boven) regionale opgaven komen samen in een aantal gebiedsontwikkelingen die zo grootschalig en complex zijn, dat samenwerking tussen Rijk, MRA, provincies, deelregio's en gemeenten een noodzaak is om te zorgen voor duurzame en toekomstbestendige verstedelijking. Dit zijn de MRA sleutelgebieden. Zie pagina 10 voor het kaartbeeld.

De Zaan-IJ Lob (Noordelijke IJ-oever – Achtersluispolder – Kogerveld) is een van deze sleutelgebieden. De sleutelgebieden moeten bijdragen aan de verstedelijkingsdoelen van het Rijk en met de ontwikkeling van het gebied moet een zo groot mogelijke maatschappelijke impact worden gecreëerd. Naast overheidsinvesteringen die tot een meervoud van investeringen door derden leiden, moeten de investeringen in sleutelgebieden ook bijdragen aan de versterking van o.a. leefbaarheid, sociale inclusiviteit, duurzaamheid en betaalbaarheid.

Omgevingsvisie Amsterdam 2050:een menselijke metropool (2021)
De op 8 juli 2021 vastgestelde omgevingsvisie vervangt de Stuctuurvisie Amsterdam 2040. Met uitzondering van de onderwerpen hoofdgroenstructuur en hoogbouw.

In de omgevingsvisie staan de opgaven waar de gemeente Amsterdam voor staat. De visie beschrijft de gewenste ontwikkeling op basis van vijf strategische keuzes. Dit zijn: meerkernige ontwikkeling, groeien binnen grenzen, duurzaam en gezond bewegen, rigoureus vergroenen en samen stadmaken. De visie bevat ook een ruimtelijk-programmatisch kader en een beleidsagenda waarin al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving is samengevat. Verder wordt aangegeven welke nieuwe richtingen nodig zijn. Zaanstad is opgenomen op de visiekaart bedoeld om de samenhang van ruimtelijke ontwikkelingen in de agglomeratie in beeld te brengen. De kaart is in samenspraak opgemaakt, maar de weergegeven ontwikkelingen buiten de gemeentegrenzen van Amsterdam hebben geen bestuurlijke status.

Zaans Mobiliteitsplan | 2021

Thema's Omgevingsvisie Zaanstad | in ontwikkeling

Zaans Mobiliteitsplan (2021)
Het Zaans Mobiliteitsplan (ZMP) is het strategische beleidskader voor mobiliteit. Het schetst de visie op mobiliteit in Zaanstad tot aan 2040. Het plan heeft 12 hoofdkeuzes in zich en hebben effect op en/of raakvlakken met de Achtersluispolder. Een van de belangrijkste uitgangspunten is de keuze voor De Zaanse Ladder: een hoofdstructuur voor het openbaar vervoer en de fiets. Het spoor (Zaanlijn en Hoornselijn) vormt een belangrijke noord-zuidas door de gemeente. Maar daarnaast is de inzet in ZMP een tweede, oostelijke as met snel en frequent openbaar vervoer en sterke fietsverbindingen tussen Amsterdam-Noord, de Achtersluispolder, Centrum Oost en Kogerveldwijk.

Strategie bedrijventerreinen (2021)
Ruimte wordt in Zaanstad, steeds schaarser. Met de groei van de bevolking is de vraag naar woonruimte explosief gestegen terwijl in de afgelopen jaren er slechts beperkt woningen zijn bijgebouwd. En ook andere functies claimen ruimte voor zorg, onderwijs, recreatie en natuur.

Het college van Zaanstad zet met MAAK.Zaanstad in op verdere verstedelijking: de ambitie is om tot 2040 20.000 woningen te realiseren. Met deze keuze voor verdere verstedelijking binnen de bebouwde omgeving kwamen/ komen een heel aantal werklocaties/ bedrijventerreinen in beeld voor transformatie naar gemengde woon-werk locaties of woonlocaties.

Met de transformatie van bedrijventerreinen ontstaat een verplaatsingsvraag van bedrijven en daarmee een toenemende vraag naar nog beschikbaar bedrijventerrein op andere locaties. Het aanbod bedrijventerrein is beperkt. Uitgaande van het huidige uitgiftetempo is het aanbod aan bedrijventerrein over 7 jaar op. Dat is een rem op de economische groei, een rem op de groei van werkgelegenheid en een rem op de verstedelijking van Zaanstad.

Het doel van de bedrijvenstrategie is bij te dragen aan een duurzaam aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven door voldoende passende ruimte te behouden en realiseren, de kwaliteit van de terreinen te waarborgen, en daarmee Zaanse en MRA-ambities te ondersteunen.

Hieraan gerelateerd zijn de 4 hoofdopgaven:
- Maximale inzet om bedrijvigheid met wonen te mengen
- Intensiveren, verduurzamen en versterken van bestaande bedrijventerreinen
- Het juiste bedrijf op de juiste plek laten vestigen.
- Kracht en verscheidenheid MRA benutten.

In de bedrijvenstrategie worden gevolgen geschetst bij transformatie van de Achtersluispolder. Er wordt op zoek gegaan naar handvatten voor ruimtewinst en kwaliteitsverbetering op de bedrijventerreinen.

Omgevingsvisie Zaanstad (in productie)
De Omgevingsvisie in wording is een belangrijk instrument van de Omgevingswet en geeft antwoord op de vraag: welke gemeente willen en kunnen we in 2040 zijn? In dit traject worden de grote lijnen uitgezet die gaan over identiteit, waarden, kernkwaliteiten en de opgaven waar de stad voor staat. Het wordt de leidraad bij het maken van plannen in de toekomst.

Er wordt door de gemeente Zaanstad momenteel gewerkt aan de Omgevingsvisie. Gebiedsuitwerkingen worden onderdeel van de visie. Een van de gebiedsuitwerkingen is Zaandam Oost. Belangrijke opgave voor Zaandam Oost is om werk te maken van de kansenongelijkheid in het gebied. Vanuit de omgevingsvisie wordt naar het grotere plaatje gekeken en wordt de verbinding met de Achtersluispolder gelegd: ontwikkelingen in dit gebied kunnen een flinke impuls geven op vlakken van scholing, werk en huisvesting.

Pact Poelenburg en Peldersveld - concept landschapskaart

Masterplan Hembrugterrein

Ontwikkelingstrategie Haven-Stad

Ruimtelijk ToetsingsKader Noorder IJplas

Omgeving in beeld

De analyse heeft direct betrekking op de transformatie van het plangebied. Echter, de relatie met aangrenzende buurten is relevant voor het plangebied; wat gebeurt er (al) in de directe omgeving het Hembrugterrein, Zaanstad Zuid en Poelenburg in Zaanstad, en in Amsterdam-Noord en Haven-Stad.

Hembrugterrein

Het Hembrugterrein wordt opnieuw in ontwikkeling gebracht. Op de 42,5 hectare staan 120 gebouwen, waaronder vijftig gemeentelijke en rijksmonumenten. Op het terrein komen woningen, bedrijven, winkels en kantoren. Deels in bestaande monumenten, deels in nieuwbouw. Ook de ontwikkelende partij wil het unieke karakter van het Hembrugterrein behouden en versterken. Eén van de unieke onderdelen is het bos dat zich jarenlang onaangetast heeft kunnen ontwikkelen.
Pact Poelenburg en Peldersveld (2019)

De afgelopen jaren heeft de gemeente zich met het 'Actieplan Poelenburg Peldersveld' ingezet om deze twee wijken open, divers en kansrijk te maken. Er zijn kleine stapjes gezet, zoals het hard optreden tegen hennepteelt, uitstroom van mensen met een bijstandsuitkering, het vergroten van het aanbod in taalles, etc. Echter de problemen in de wijk zijn van grote omvang. Nog steeds groeit één op de drie kinderen hier op in armoede, zitten een kleine 1000 mensen in de bijstand en lopen kinderen nog meer taalachterstand op als ze hier naar school gaan. Om het 'Actieplan Poelenburg Peldersveld' verder tot een succes te maken is een belangrijke vervolgstap gezet. Met de ondertekening van het Pact Poelenburg Peldersveld 2020-2040: Kansen Pakken. Door een duurzame samenwerking in Poelenburg en Peldersveld, voor gelijke kansen en een succesvolle toekomst, gaan 17 partijen een coalitie aan waarin zij zich verbinden aan gezamenlijke ambities, resultaten, langdurige inzet en de integrale aanpak die hiervoor nodig is. Het pact richt zich op drie ambities over jeugd, participatie en wonen.

Poelenburg en Peldersveld moeten wijken zijn waarin mensen met hogere en lagere inkomens door elkaar heen wonen en het aandeel leerlingen met risico op achterstanden op de scholen drastisch daalt. Iedereen in Poelenburg en Peldersveld bouwt aan zijn toekomst en werkt of doet mee naar vermogen. Inwoners moeten weer goede perspectieven hebben op de arbeidsmarkt. Het moet er weer fijn en veilig wonen en verblijven zijn.

Haven-Stad (Gemeente Amsterdam)

Met Haven-Stad maakt de gemeente Amsterdam de komende 35 jaar werk van de meest omvangrijke nieuwe wijk van de stad. De mogelijkheden van Haven-Stad zijn dan ook echt groot te noemen: de omvang van het gebied is met 650 ha, zonder het wateroppervlak, aanzienlijk. Ter vergelijking, IJburg is circa 220 hectare en de Houthaven circa 30 hectare groot. Hierbij is de ligging van Haven-Stad bijzonder gunstig: binnen de Ring A10 en met grote delen aan het IJ. In Haven-Stad kunnen 40.000 tot 70.000 woningen aan de stad worden toegevoegd en is er ruimte voor 45.000 tot 58.000 arbeidsplaatsen.

Noorder IJ-plas

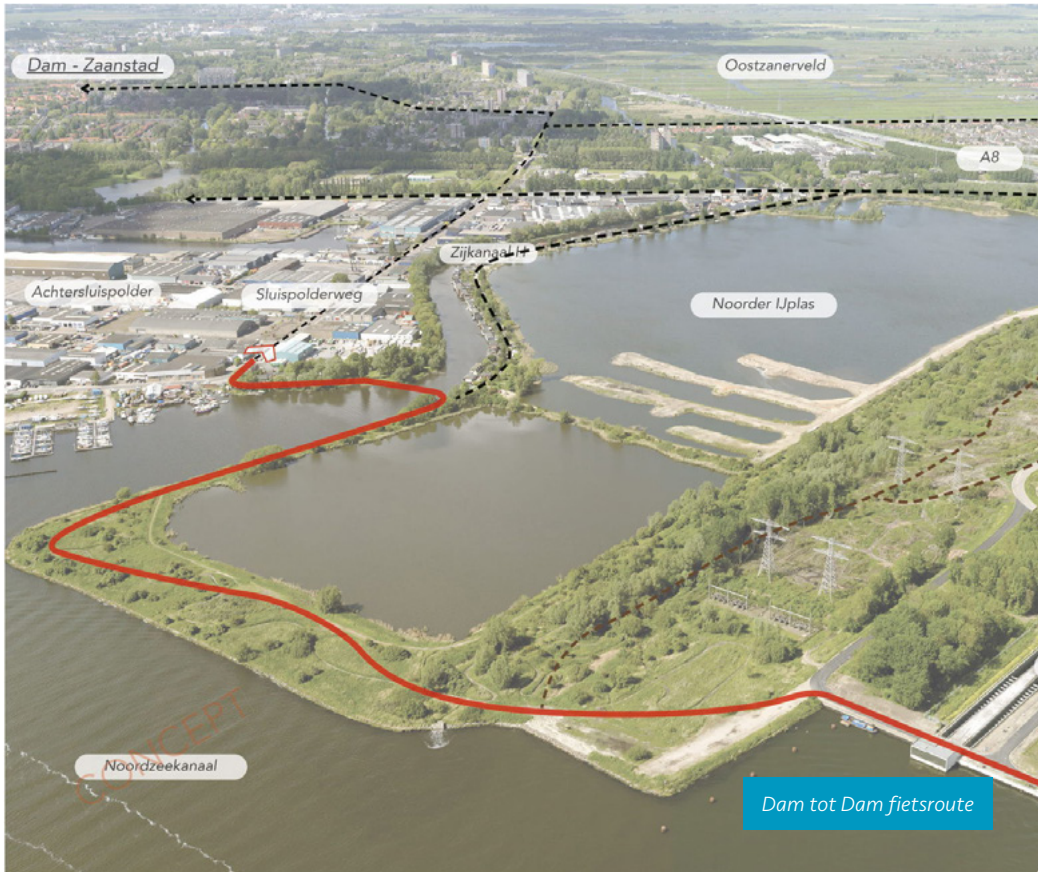
Haven-Stad grenst met het deelgebied Noorder IJ-plas aan de Achtersluispolder (Zijkanaal H vormt de gemeentegrens). De plas is een voormalige zandwinput ten behoeve van de aanleg van de Rijkswegen en woonwijken en is, met bijbehorende groene oevers, ca 110 hectare groot. Het is te zien als een groene-blauwe verbinding tussen Zaanstad en de Noordelijke IJ-oevers. Haven-Stad heeft de Noorder IJ-plas opgenomen als één van de grote stadsparken voor de toekomst.

Voor de Noorder IJ-plas is in 2021 een ruimtelijk toetsingskader vastgesteld waarin met een scope van 10 jaar de eerste stappen inzichtelijk worden gemaakt, waaronder een publieke plek aan de noordzijde van de plas met mogelijk de toevoeging van een zwemstrand en het inpassen van nieuwe fiestroutes. Inpassing van de Dam tot Dam fietsroute is hier een belangrijk voorbeeld van.

De Noorder IJ-plas vormt de koppeling tussen Cornelis Douwes en Achtersluispolder. Het gebied tussen het knooppunt Coenplein (A10) en het Zijkanaal H is in 2011 opgenomen in de Amsterdamse Hoofdgroenstructuur als struinnatuur. Recent is geïnvesteerd in de waterkwaliteit en een vispassage van de Noordelijke plas, in natuurontwikkeling aan de westkant en in een waterverbinding van de Zuidelijke plas met het IJ.

Thorbeckeweg / AVANT
fietsbrug Ambacht
bus-/fietsbrug
De Vlinder
oost-west verkeer via tunnel
onder kruising Vijfhoek door
Nieuwe locatie Shell
nieuwe T-splitsing
voor auto en bus
Uitkoop Esso
fietstunnel Skoon
afsluiten Westkolkdijk
voor autoverkeer
Kruising
Vijfhoek
Oost-Dorsch
Zuidervaart
Thorbeckeweg
Pieter Lieftinckweg
Noorder IJ- en Zeedijk
Noorder IJ- en Zeeweg
Barndegat

Thorbeckeweg / AVANT


Dam - Zaanstad
Oostzanerveld
A8
Zijkanaal I
Achtersluispolder
Sluispolderweg
Noorder IJplas
Noordzeekanaal
CONCEPT
Dam tot Dam fietsroute

AVANT
Met het project AVANT wordt de doorstroming van auto, openbaar vervoer (bus) en fiets op en rond de Thorbeckeweg in Zaanstad-Zuid structureel verbeterd. Samen met andere integrale bereikbaarheidsmaatregelen zoals het project Guisweg is AVANT cruciaal voor het realiseren van de ambities die Zaanstad heeft met MAAK. Zaanstad. Uitvoering van het project AVANT is de eerste grote (infrastructurele) stap in Zaanstad-Zuid om de grootscheepse ontwikkelingen mogelijk te maken.

Andere (toekomstige) bereikbaarheids- en ruimtelijke projecten zullen hierop (moeten) aanhaken om tot het gewenste eindbeeld te kunnen komen.

Met het project AVANT komt er op de Thorbeckeweg een T-aansluiting ter hoogte van busbrug en bushalte De Vlinder, voor auto en openbaar vervoer van/naar de Achtersluispolder (e.v.). Voor het openbaar vervoer betreft het de bussen die nu via de Noorder IJ- en Zeedijk van/naar de Vijfhoekkruising rijden. De huidige busbrug De Vlinder over de Thorbeckeweg blijft intact (ten behoeve van bussen en fietsers).

Dam tot Dam fietsroute
Dit deel van de Dam tot Dam fietsroute (Visie op het verbinden van de dam in Amsterdam en met de dam van Zaandam met een nieuwe fietsroute langs het IJ en de Zaan voor een optimale waterbeleving) loopt van de Toetsenbordweg op het Cornelis Douwesterrein tot aan de Sluispolderweg in de Achtersluispolder. Het loopt over de Coentunnel, langs de zuidelijke punt van de Noorder IJplas, via een brug over Zijkanaal H, naar de Sluispolderweg. Zowel Amsterdam als Zaanstad staan voor een belangrijk deel met hun 'rug naar het water'. De waterkant is traditioneel gereserveerd voor bedrijven en industrie, vaak verbonden met de scheepvaart. De bewoners worden daardoor fysiek op afstand van het water gehouden. Waar dat maar mogelijk is wordt het zicht op het water hersteld, twee steden worden nog beter met elkaar verbonden. De route zorgt voor een goede bereikbaarheid van de transformatiegebieden langs de noordelijke IJ-oevers. Voor het verdere verloop van de route in Zaanstad zijn ambities geformuleerd, maar is op korte termijn ook vervolgactie nodig, zoals het veiliger maken van de Sluispolderweg voor fietser en voetganger.

HOV ZaanIJcorridor
De provincie Noord-Holland heeft, in samenwerking met de Vervoerregio Amsterdam (VRA) en gemeenten Zaanstad, Purmerend en Amsterdam, in 2020 en 2021 onderzoek uitgevoerd naar de capaciteit in de komende jaren tot 2040 op het hoogwaardig openbaar vervoersnetwerk tussen Zaanstad en Amsterdam. Een systeemsprong is tegen 2030 noodzakelijk zo luidt de conclusie. In een vervolgfase (2021/2022) vindt een verdieping plaats en wordt onderzocht wat kansrijke HOV-oplossingsrichtingen zijn (dit kan zowel metro, regiotram, tram of BRT/Bus-tram zijn). Een goede HOV verbinding in de ZaanIJcorridor helpt bij het verstedelijkingsvraagstuk, door een betere verbinding wordt wonen en werken ook in deze wijken aantrekkelijker. De HOV past verder goed in het plan om goede bereikbare knooppunten te ontwikkelen in Amsterdam Noord en Zaandam.

Regiodeal
Met de ondertekening van de Regio Deal ZaanIJ zet Zaanstad belangrijke stappen in de versterking van de samenwerking met andere (regionale, nationale) overheden op het grensgebied van Zaanstad, Oostzaan en Amsterdam.

Een Regio Deal is een samenwerking tussen Rijk (Ministerie van LNV) en regio om de kracht van de regio te versterken. Om goed te kunnen wonen zijn thema's als zorg, onderwijs, veiligheid en ondernemerschap belangrijk. Daarom investeert het kabinet bijna 1 miljard in de Regio Deals. Op een beperkt aantal vierkante kilometers komen in het werkgebied van de Regio Deal ZaanIJ veel en complexe maatschappelijke opgaven samen. De steden Amsterdam en Zaanstad groeien door binnenstedelijke verdichting en transformatie naar elkaar toe. Daartussen ligt de Noorder IJplas in potentie als "groen-blauw schakelpunt" naar het landelijk gebied van Oostzaan en recreatiegebied het Twiske. Bestaande wijken in dit gebied zijn maar beperkt verbonden met de stedelijke transformatiegebieden en het groen en kennen sociaaleconomische achterstanden. De samenwerkende partijen richten zich daarbij vooral op drie pijlers:

- Hoe de leefkwaliteit te verbeteren met een natuurinclusieve inrichting, verbindingen en groene gezonde activiteiten;
- Hoe ontplooiingskansen gericht op onderwijs en werk voor de bestaande inwoners kunnen worden versterkt en;
- tegelijk ondermijning en sociale ontwrichting kunnen worden voorkomen.

Tijdlijn planontwikkeling

2001

DE VREDE RIJKSMONUMENT

De in 1918 gerealiseerde Stoommeelfabriek 'De Vrede' De Vrede wordt Rijksmonument.

2009

KANSEN VERZILVEREN AAN ZAAN/IJ

De eerste notitie waarin de aanpak van transformatie langs de Zaan- en IJoevers worden verwoord.

2010

MIRT ONDERZOEK ZAANIJ-OEVERS

Onderzoek met insteek om de samenwerking tussen Rijk en regio om de ontwikkeling van ZaanIJ als rijksbelang en MRA-opgave gezamenlijk verder te brengen.

2010

RUIMTEPLAN ZAAN EN IJ

Een stedenbouwkundige verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de gebieden langs de Zaan en het IJ en naar de mogelijkheden om de relatie tussen Zaanstad en Amsterdam te versterken.

2011

ONTWIKKELINGSPLAN ZAAN/IJ

Een stapsgewijze ontwikkeling van de Achtersluispolder waarbij op de korte termijn de bedrijfsfunctie wordt versterkt en geïntensiveerd, terwijl op wat langere termijn ook wonen mogelijk wordt gemaakt.

2011

EERSTE PLANNEN DAM-DAM ROUTE

Eerste planvorming fietsroute langs oevers Zaan en IJ tussen de Dam in Zaandam en de Dam in Amsterdam.

2012

BESTEMMINGSPLAN ACHTERSLUISPOLDER

In ontwerp wijzigingsbevoegdheid naar wonen. In definitief plan eruit gehaald en in toelichting opgenomen: Een verkleuring naar wonen is de komende 10 jaren zeker niet aan de orde. Pas op langere termijn, na 2020, kan van een verdere transformatie sprake zijn. Daarom voorziet dit bestemmingsplan niet in een verkleuring die tevens wonen inhoudt.

2012

RUIMTELIJKE STRUCTUURSCHETS ZAANSTAD

Een verkleuring naar wonen is in de Achtersluispolder de komende 10 jaar niet aan de orde. Pas op de langere termijn, na 2020, kan een verdergaande transformatie worden ingezet.

2014

VISIE NOORDZEEKANAALGEBIED

Om invulling te geven aan de behoefte aan woningen wordt stap voor stap een ononderbroken verstedelijking langs het IJ (noordoever) en aan weerszijden van de Zaan (Hembrug, Achtersluispolder) gerealiseerd.

2015

EXPEDITIE MOOI NOORD-HOLLAND

Een expeditie door het gebied met experts van o.a. provincie Noord-Holland en Zaanstad.

2016

MAAK.ZAANSTAD

Transformatie Achtersluispolder van industrie naar stedelijk wonen.

2016

PTA NABIJ ASP?

Mogelijke verplaatsing Passengers Terminal Amsterdam naar Noorder IJplas of Achtersluispolder.

2017

VERKENNING NOORDELIJKE ZAANIJ-OEVERS

Economisch Ruimtelijke Verkenning Noordelijke Zaan-IJ oevers in opdracht van provincie Noord-Holland, gemeente Amsterdam en Zaanstad.

2017

FYSIEK-/ OMGEVINGSCARRÉ

Verplaatsing PTA, Economisch Ruimtelijke Verkenning en Communicatie- en participatiestrategie worden besproken in de raad.

Intermezzo:

Tijdlijn tot en met 2021.

Het denken over de positie en mogelijke ontwikkeling van de Achtersluispolder is al geruime tijd gaande. In de tijdlijn op deze pagina's staan de belangrijkste producten in chronologische volgorde, momenten in de recente geschiedenis van de Achtersluispolder, terug te vinden.

2017

GEMEENTERAAD

Vaststelling communicatie- en participatiestrategie.

2018

START ONTWIKKELSTRATEGIE

Aankondiging opzetten aanpak Ontwikkelstrategie.

2018

FYSIEK-/ OMGEVINGSCARRÉ

Toelichting Ruimtelijke analyse MAAK.Monitor

2018

STRATEGISCHE AANKOOP SLUISPOLDERWEG 13

Strategische aankoop kavel Sluispolderweg 13.

2018

WOONDEAL BZK

Sleutelgebied Noordelijke IJ-oever - Sloterdijken Amsterdam - Achtersluispolder - Kogerveld is een van de regio's die te maken hebben met grote woningtekorten. Hieruit kwam naar voren dat er een versnelling nodig is op het gebied van woningbouw met hulp van het Rijk.

2018

RAADSINFORMATIEBRIEF

Uitkomst bestuursopdracht verplaatsing PTA.

2019

BESTUURSOPDRACHT

Bestuursopdracht voor Ontwikkelstrategie wordt voorbereid, zienswijze gemeenteraad wordt gevraagd.

2019

REGIODEAL ZAANIJ

Het doel van de Regio Deal ZaanIJ is om= bestaande, kwetsbare wijken beter te verbinden met de dynamiek van de regio, via investeringen in fysieke en sociale verbindingen met de omgeving en in de wijken zelf.

2020

TOPLOCATIE REOS

Het Rijk werkt samen met vertegenwoordigers uit de noord- en zuidvleugel van de Randstad aan een ruimtelijk-economische ontwikkelingsstrategie (REOS). Het achterliggende doel van deze strategie is het vergroten van de economische sterktes van de (deelnemende) Nederlandse stedelijke regio's waaronder ZaanIJ.

2020

SLEUTELGEBIED ZAANIJ

ZaanIJ wordt als sleutelgebied gekenmerkt in de MRA: hier komen opgaven samen in die zo grootschalig en complex zijn, dat samenwerking tussen Rijk, MRA, provincies, deelregio's en gemeenten een noodzaak is om te zorgen voor duurzame en toekomstbestendige verstedelijking.

2021

PROBLEEMANALYSE HOV ZAANIJCORRIDOR

Probleemanalyse opgesteld door provincie Noord-Holland, gemeente Zaanstad en gemeente Amsterdam waaruit blijkt dat in de ZaanIJcorridorop korte termijn een OV-systeemsprong nodig is. Vervolgonderzoek naar modaliteit, tracering, etc. wordt opgestart.

2021

RUIMTELIJK TOETSINGSKADER NOORDER IJPLAS

Dit kader geeft aan welke initiatieven en invullingen de komende 10 jaar passen bij het gebied: de ambities en toekomstige ontwikkelingen.

2021

DAM - DAM FIETSROUTE

Directieoverleg: groen licht voor brug over Zijkanaal H, incl. financiering vanuit Regio Deal.

2021

PRINCIPENOTA ASP

Met de voorliggende principenota wordt een start gemaakt richting de ontwikkelstrategie van de Achtersluispolder.

Thema's omgevingsvisie

Steden zijn populair en groeien overal ter wereld. De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is daar een lichtend voorbeeld van en Zaanstad neemt in die regio een bijzondere positie in: in de onmiddellijke nabijheid van Amsterdam, uitstekend bereikbaar en met een unieke combinatie van stad en land. Om aan de groeiende vraag naar woningen te voldoen, heeft Zaanstad binnen MRA-verband toegezegd om 20.000 woningen te bouwen. Zaanstad zal met maar liefst 50.000 mensen groeien naar een stad van 200.000 inwoners. De typisch Zaanse identiteit willen we ook in de toekomst graag behouden en is ook een kans om het Zaanstad van de toekomst op geheel eigen wijze vorm te geven.
Groei betekent een groter beslag op de beschikbare ruimte – zowel boven als onder de grond –, maar ook op voorzieningen en bestaande verkeersverbindingen. Het is daarom belangrijk om de bestaande woningen en voorzieningen te verbeteren en tegelijkertijd nieuwe toe te voegen die de stad voor bestaande bewoners aantrekkelijker maken en aansluiten bij de wensen van de bewoners van de toekomst.

De sociale scheidslijnen en het maatschappelijk ongenoegen nemen in heel Nederland toe. Ondanks dat Zaanstad in verhouding tot andere steden redelijk gemengde wijken heeft, is er ook hier steeds meer sprake van segmentatie en kansenongelijkheid, een verschil tussen wel en niet kunnen en mogen meedoen. In toenemende mate wordt ook het verschil tussen oude Zaankanters en nieuwe instroom zichtbaar. Mensen met een verschillende achtergrond, in bijvoorbeeld opleidingsniveau, inkomen, leefstijl of cultuur komen elkaar steeds minder op vanzelfsprekende plekken tegen. Denk aan de werkplek, de bus, het park of de buurtwinkel. Mensen raken van elkaar vervreemd en het onderling vertrouwen neemt af. Daarom moeten we zorgen dat de barrières worden weggenomen, zowel ruimtelijke als sociale. Dat zit onder andere in de inrichting van wijken, de toegang tot voorzieningen en vooral onderwijs. Iedereen in Zaanstad moet mee kunnen doen.

Een gezonde stad is een stad met gezonde lucht, gezond water en een goede bodemkwaliteit. Een stad zonder geur- en geluidsoverlast, die bestand is tegen extreme uitspattingen van het klimaat, zoals hitte en regenval. Maar daarmee zijn we er nog niet. We worden steeds ouder. We zitten steeds meer en bewegen minder. Een gezonde stad is ook een stad die mensen ondersteunt om gezond te leven. Dat kan bijvoorbeeld door goede fiets- en wandelpaden en openbaar groen, waar mensen kunnen bewegen en elkaar ontmoeten. Een gezonde stad is vooral ook een stad waar mensen voor elkaar zorgen, waar ze zich veilig voelen, waar sociale verbanden gekoesterd worden en ouderen niet vereenzamen.

De economie groeit weer, maar steeds vaker stellen wetenschappers dat niet iedereen van de groei profiteert en er bovendien natuurlijke grenzen aan de groei zitten. De schade die groei veroorzaakt kan niet eindeloos doorgaan. Dat betekent dat we anders moeten leven en produceren. Hier liggen kansen voor nieuwe innovatieve en duurzame bedrijven die bijdragen aan de energietransitie en een circulaire economie.
Zaanstad kent vooral veel traditionele industrie, waarvan de voedselindustrie wereldfaam heeft. Die industrie gaat samen met een vooral praktisch opgeleide beroepsbevolking. Er liggen kansen voor andere typen bedrijven, bijvoorbeeld in het toerisme en de kennisindustrie. Meer variatie maakt de economie sterker. Dat is belangrijk, omdat ook wij de gevolgen merken van allerlei geopolitieke ontwikkelingen zoals de Brexit en dreigende handelsoorlogen. De arbeidsmarkt vraagt om diversiteit in opleiding en ervaring. In tegenstelling tot veel andere steden kent Zaanstad nog een groei in de beroepsbevolking. Dat biedt kansen, mits we investeren in goed onderwijs en in een leven lang te leren. Ook zullen we in onze florerende regio voldoende ruimte moeten creëren voor nieuwkomers uit binnen- en buitenland Dat is geen doel op zicht, maar heel hard nodig om de voorziene krimp van de beroepsbevolking te compenseren.

Duurzaamheid staat inmiddels wereldwijd op de beleidsagenda's. Ondanks ambitieuze afspraken, zoals in het klimaatakkoord van Parijs, lijken we voortdurend achter de feiten aan te lopen. De Zuidpool smelt harder dan verwacht en de CO2-uitstoot lijkt maar moeilijk in te dammen. Hoogste tijd om ook in Zaanstad alle zeilen bij te zetten. Dat begint bij de energietransitie naar duurzame brandstof in alle sectoren van de samenleving. Daarmee zijn we er nog niet. Ook in onze productie liggen kansen als we afval weten te gebruiken als grondstof en daarmee de economie circulair maken. In de inrichting van de stad moeten we nadenken over risico's die het veranderende klimaat met zich meebrengt, zoals hitte en extreme regenval. En natuurlijk pakken we vaker de fiets of het openbaar vervoer dan de auto.

Een gevaar zit in een klein hoekje. Als we onze stad veilig willen maken, moeten we dus aan heel veel aspecten denken. Van bescherming tegen gevaarlijke stoffen, voorkomen van wateroverlast en brandveiligheid tot het zo veilig mogelijk inrichten van onze wegen. Veiligheid heeft ook een sociaal aspect. Voelen mensen zich veilig op straat, dan kunnen ze meedoen. Dat gevoel kan groter worden door een effectieve bestrijding van criminaliteit, maar ook door te zorgen voor open wijken waarin weinig verborgen gaat en mensen elkaar kennen en ontmoeten in de openbare ruimte.

II. Perspectief

Het perspectiefdeel geeft een houvast voor de transformatie van MAAK.Achtersluispolder en geeft richting aan de ambities voor de volgende fase van de ontwikkelstrategie. De transformatie van MAAK. Achtersluispolder is een forse opgave. Het gebied is groot in omvang, heeft sterk versnipperd grondeigendom, kent een lastige milieusituatie en de transformatie is een grote omslag van een gezoneerd industrieterrein naar een gemengd stedelijk gebied. De focus voor een transformatie ligt dan ook in dit perspectief op MAAK. Achtersluispolder, geordend naar de thema's van de Omgevingsvisie.

MAAK.Zaanstad als vertrekpunt

In juni 2016 heeft de gemeenteraad met het vaststellen van MAAK.Zaanstad besloten dat de Achtersluispolder transformeert naar een gemengd woon-werkmilieu met stedelijke voorzieningen in meer (hoog)stedelijke dichtheden. Het programma wil met name de kwaliteit en de leefbaarheid van de stad behouden en versterken.

De opgave voor de Achtersluispolder is zowel:
- economisch - het gebied te versterken en te intensiveren, alsh
- ruimtelijk - een kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave, benutten en versterken van de unieke omgevingskwaliteiten.

Deze tweeledige opgave vraagt om een uitgekiende menging van functies, van wonen, voorzieningen en werkplekken. Daarbij heeft Zaanstad oog voor de omgeving: zo is de industrie in Westpoort (aan de zuidkant van het Noordzeekanaal) een belangrijke factor bij de transformatieopgave. De doelstelling van MAAK. Zaanstad betreft een hoge ambitie voor het gebied en vraagt om gedegen onderzoek om de wensen en eisen vanuit verschillende belangen in balans te brengen.

Behoefte aan woningen

Zaanstad en de Metropoolregio Amsterdam hebben een groot tekort aan woonruimte. Het woningtekort in Zaanstad (5%) is opgelopen tot één van de hoogste in de regio, waar een tekort van 1,5-2% acceptabel wordt geacht. Een hoger tekort leidt tot een gespannen woningmarkt, waarbij huishoudens te lang op een woning moeten wachten. Zaanstad heeft na Amsterdam het hoogste woningtekort in de MRA en op de sociale huurmarkt zijn de wachtlijsten langer dan ooit. De gemiddelde wachttijd voor starters is inmiddels opgelopen naar 11 jaar (bron: monitor woningbouw provincie Noord-Holland).

Tegelijkertijd neemt de vraag naar woningen alleen maar toe. Naar verwachting groeit de Zaanse bevolking de komende 25 jaar met zo'n 20%, zo laten de prognoses zien. Met name het aantal 65+-ers groeit, in de komende periode met meer dan 60%. Doordat de huishoudensgrootte afneemt zal het aantal huishoudens nog sneller groeien dan het aantal inwoners.

De verwachting is dat met het aanhouden van de huidige trend in verhuisbewegingen, de vergrijzing en de daling van de huishoudensgrootte er in Zaanstad de komende 25 jaar behoefte is aan ongeveer 13.000 nieuwe woningen. Daarbij zorgt de grote aantrekkingskracht van de Metropoolregio ook nog voor een extra toeloop naar minder grootstedelijke (en beter betaalbare) locaties rondom Amsterdam. Zaanstad is zo'n plek, net als Almere, Haarlemmermeer en Haarlem. Om die groeiende vraag te begeleiden moeten er meer dan de genoemde 13.000 woningen worden gebouwd in de periode tot 2040. Voor Zaanstad wordt uitgegaan van 15.000 tot 20.000 woningen (uit: MAAK.Zaanstad).

Planvoorraad

Met een planvoorraad in Zaanstad van om en nabij de 10.500 woningen en de wetenschap dat er altijd plannen uitvallen, moet Zaanstad blijven werken aan nieuwe plannen om de woningbouwproductie in de komende jaren op een blijvend hoog niveau te krijgen. Dat gebeurt vooral in de MAAK-gebieden Zaandam Centrum Oost (1.200), Kogerveld (2.000- 2.500) en Zaanstad Noord (3.500). Ook MAAK.Zuid met de Achtersluispolder, Poelenburg en Hembrug zullen op termijn een belangrijke bijdrage leveren door ruimte vrij te maken voor woningbouw.

Thematische handvatten voor transformatie

Om richting te geven aan de ambities voor de volgende fase van de ontwikkelstrategie is een thematische ordening aangebracht die aansluit bij de meest recente beleidsterreinen van de gemeente Zaanstad.

Beeldmontages verstedelijking | werken en wonen versterken elkaar

Verstedelijking

MAAK.Achtersluispolder is de verbindende schakel tussen Zaanstad en Amsterdam, in zowel fysiek als sociaal opzicht. Het gebied kan de kansen van de uitstekende ligging benutten en zowel de fysieke als de sociale verbindingen versterken. MAAK.Achtersluispolder bevindt zich in een omgeving dat zich sterk ontwikkelt, met aan de Amsterdamse zijde de Noordelijke IJ-oevers en Haven-Stad en aan de Zaanse zijde het Hembrugterrein en Poelenburg. Dit draagt eraan bij dat MAAK. Achtersluispolder een regionale aantrekkingsfunctie krijgt als vestigingsplaats binnen een dynamische Metropoolregio Amsterdam.

Werken en wonen versterken elkaar

MAAK.Achtersluispolder is qua ligging en ontsluiting (met directe aansluiting op het hoofdwegennet) een ideale locatie voor bedrijvigheid en voorzieningen. Het is centraal gelegen: nabij het stadscentrum van Zaandam, naast het Hembrugterrein, grenzend aan een toekomstig stadspark (Noorder IJ-plas, Haven-Stad) en in het verlengde van de ontwikkelingen in Amsterdam Noord. Daarmee tevens een ideale plek voor woningbouw.

Dit kan gepaard gaan met andere aan het gebied toegevoegde functies die het een aantrekkelijk vestigingsplek maken: naast wonen kunnen ook aanvullende economische functies en (maatschappelijke) voorzieningen bijdragen. De economische betekenis van het gebied kan worden versterkt door meer ruimte toe te voegen voor bedrijven.

Functiemenging

Het mengen van werken en wonen zit in het DNA van Zaanstad: wonen en werken gaan overal in de stad samen, dat is historisch zo gegroeid. De afgelopen decennia wordt de meerwaarde van functiemenging serieus genomen, er is in Nederland een zoektocht gaande naar aantrekkelijke combinaties van wonen en werken.

De functies werken, wonen en voorzieningen kunnen worden gemengd op het niveau van gebied, kavel of gebouw: een kenmerkende menging van werken en wonen is in het gebied het streven, met oog voor milieucontouren en leefbaarheid. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk bedrijven in de Achtersluispolder kunnen blijven. Nieuwe combinaties van wonen en werken, waarbij voor de streek typerende bedrijfstakken als maakindustrie, nautische bedrijvigheid en voedingsmiddelenbedrijven kunnen op een goede manier samengaan met wonen.

In Zaanstad zijn veel buurten/gebieden die bestaan uit een combinatie van wonen en werken. Gezien de huidige bedrijvigheid is het voor de toekomst van belang om aandacht te besteden aan gezondheid van mensen en beschermende maatregelen, bijvoorbeeld op het gebied van bodem, geluid en geur. Dit kan door het weren van bepaalde vervuilende (elementen van) bedrijven, maar ook door eisen te stellen aan de toekomstige woningbouw.

Het mengen van wonen, werken en voorzieningen is een opgave waar veel gemeenten en ontwikkelende partijen mee bezig zijn. Enerzijds veranderen de woonbehoeften van de bevolking, anderzijds verandert de manier waarop wordt geproduceerd en gewerkt ook voortdurend. Op allerlei plaatsen in ons land worden nieuwe concepten in praktijk gebracht en uitgetest.

Nadere uitwerking is daarom nodig zodat een goed vestigingsmilieu voor ondernemers is geborgd en tegelijk een aantrekkelijk en aanvaardbaar woonmilieu wordt geboden. Het is van belang oplossingen te realiseren die voldoende armslag bieden voor de huidige maakindustrie en aan de andere kant voldoende ruimte vinden om de bevolkingsgroei in stad en regio op te vangen.

Verbindingen

Intensivering en transformatie van MAAK. Achtersluispolder is kansrijker wanneer de bereikbaarheid van het terrein en de verbindingen met de omliggende stedelijke gebieden krachtig wordt verbeterd voor zowel hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) als voor fietsers en voetgangers. Zoals al eerder beschreven is de Achtersluispolder goed bereikbaar voor auto's met de Thorbeckeweg en de nabijheid van A8 en A10.

Toch zal er met name op de andere modaliteiten moeten worden geïnvesteerd om het gebied veiliger, toegankelijker en meer leefbaar te maken. In de toekomst zal dan ook met name op het gebied van openbaar vervoer (ZaanIJcorridor) en fiets (Dam tot Dam) verbeteringen plaats vinden. Zowel de Amsterdamse als de Zaanse toekomstige beleidsstukken nemen deze impulsen op. In lijn met het Zaans Mobiliteitsplan zal een begin gemaakt worden met verbeteren en versnellen van de fietsinfrastructuur, samen met vervoer over water, parkeerregulering, parkeerhubs en benutting van het bestaande busnetwerk. Een transformatie naar wonen en werken vraagt om een hoogwaardig openbaar vervoernetwerk door het plangebied. Tegelijkertijd is intensivering van het gebied een belangrijke voorwaarde voor de komst van goed HOV.

Achtersluispolder | ShippingTools

Ongedeelde stad

Het gebied MAAK.Zuid biedt een unieke combinatie van twee investeringsgebieden die met elkaar worden verbonden.

Sociale cohesie

Aan de ene kant woonwijken als Poelenburg en Peldersveld, waar een maatschappelijke achterstand wordt ingelopen door de kansen van de inwoners te vergroten. Aan de andere kant het bedrijventerrein Achtersluispolder waar een impuls nodig is om het toekomstbestendig te maken. Verschillen tussen de gebieden worden niet uitvergroot waardoor een kloof ontstaat, maar juist benut. De beide gebieden zijn immers complementair. De ontwikkeling in de Achtersluispolder biedt kansen voor alle inwoners, ondernemers en bezoekers van Zaanstad. Zo kan toegewerkt worden naar een logische wisselwerking tussen de verschillende woon- en ondernemersmilieus in Zaanstad.

Een bijdrage aan de sociale cohesie wordt geleverd door:

- Een woningbouwprogramma dat aansluit bij de omgeving en de woningvraag
- Een complementair voorzieningenprogramma waardoor uitwisseling ontstaat tussen de omliggende wijken en het plangebied
- Goede bereikbaarheid met een fijnmazig fiets- en voetpadennetwerk en hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen
- Aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting
- Nabijheid en diversiteit van werkgelegenheid, nieuwe bedrijvigheid die inzet op circulariteit en op inclusiviteit

Poelenburg en Peldersveld zijn wijken met een rijke en roemruchte historie. Door de jaren heen is er veel over deze twee wijken geschreven en helaas vaak vanuit een negatief perspectief. Hoge werkeloosheid, kansenongelijkheid en veel kinderen met een taalachterstand is het beeld in deze wijken. Het is de uitdaging om de huidige bewoners van Poelenburg en Peldersveld te laten profiteren van toekomstige ontwikkelingen van MAAK.Achtersluispolder.

Fysiek verbonden

Goede verbinding van Zaanstad met buurgemeenten met wandel- en fietspaden en hoogwaardig openbaar vervoer is cruciaal voor de inwoners en ondernemers. Fysieke verbindingen leveren maatschappelijke en stedelijke meerwaarde op.

Door te investeren in hoogwaardige verbindingen worden inwoners en ondernemers in de regio op een optimale wijze met elkaar verknoopt. Zo kan een verbeterde HOV-lijn nabijgelegen wijken als Poelenburg met de ontwikkelingen in Zaanstad en in Amsterdam-Noord nog beter met elkaar verbinden.

Gezonde stad

In het kerngebied de Achtersluispolder is nauwelijks groen te vinden. Er is in het verleden geen gerichte aandacht besteed aan de beleving van de openbare ruimte en bezoekers van het gebied hebben nauwelijks of geen toegang tot het vele aanwezig water in het gebied. Tegelijk is met de klimaatsverandering een groeiende behoefte aan een duurzame manier van afwatering en opvang van regenwater en hittebestendige plekken. Minder verharding en meer bomen helpen daarbij.
Kortom, het bedrijventerrein is welliswaar zeer functioneel ingericht, maar het is geen gebied dat uitnodigt om er te verblijven of klimaatadaptief is. De transformatie naar een gemengd en duurzaam gebied kan alleen een succes worden in een omgeving die inspireert, uitnodigt en prettig is om te verblijven.
Daarnaast is schone lucht van belang, in het gebied, maar ook daar buiten. Dat kan door schoner produceren, maar ook door schoner vervoer over weg en water. Bij de transformatieopgave zal nauwkeurig moeten worden gekeken naar oplossingen die deze ambitie hanteren.
Een gezonde stad, kansengelijkheid, bereikbaarheid, duurzaamheid: allemaal ambities die resulteren in het uitgangpunt dat voorzieningen op loop- of fietsafstand zijn te bereiken of goed per OV bereikbaar zijn: daarbij voorrang geven aan voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Autogebruik is zo minimaal mogelijk, en gemotoriseerd verkeer wordt zoveel mogelijk beperkt tot de nodige logistiek van bedrijven en voorzieningen op een schone en verantwoorde manier.

Zicht vanaf Pakhuis De Vrede

Economisch sterke stad

Voor Zaanstad en MAAK.Achtersluispolder is de ambitie een diverse economie en voldoende werkgelegenheid te bieden, waarbij wordt ingezet op circulair, duurzamer produceren en consumeren. Belangrijke opgave daarbij is het aantrekken van innovatieve, duurzame bedrijven. Bij het mengen van wonen en werken ontstaat er ook meer variatie in (type) bedrijvigheid, naast traditionele industrie (banen voor praktisch opgeleide beroepsbevolking) is het ook zaak dat toerisme en kennisintensieve industrie een stimulans krijgen.

Een vooruitstrevend en experimenteel werkmilieu met relatief kleinschalige bedrijven wordt nagestreefd. Deze bedrijvigheid is transparant en naar buiten gekeerd en hebben gemiddeld een lagere milieucategorie dan nu. Kansrijke sectoren zijn de nautische sector (zoveel mogelijk schoon en modern en waar mogelijk overkluisd) en de moderne maakindustrie. Ook is er ruimte voor schone stadsdistributie over weg en water en stadsverzorgende bedrijvigheid en dienstverlening.

Duurzame stad

MAAK.Achtersluispolder ontwikkelt zich tot een klimaatneutraal en circulair gebied dat klimaatbestendig is. Een circulair gebied zorgt voor optimaal gesloten kringlopen van grondstoffen en materialen die het gebied in en uit gaan. Het woon-werkgebied wordt zo vormgegeven dat het ontwerp bijdraagt aan de gezondheid van de inwoners, dat negatieve effecten op het milieu worden voorkomen en biodiversiteit behouden blijft en wordt versterkt. MAAK.Achtersluispolder heeft uiteindelijk (netto) geen uitstoot van broeikasgassen en grondstoffen en materialen die worden toegepast kunnen worden hergebruikt. Dat is het streven.

De ontwikkeling van de MAAK.Achtersluispolder biedt kansen om circulariteit in te zetten als een belangrijk uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling:

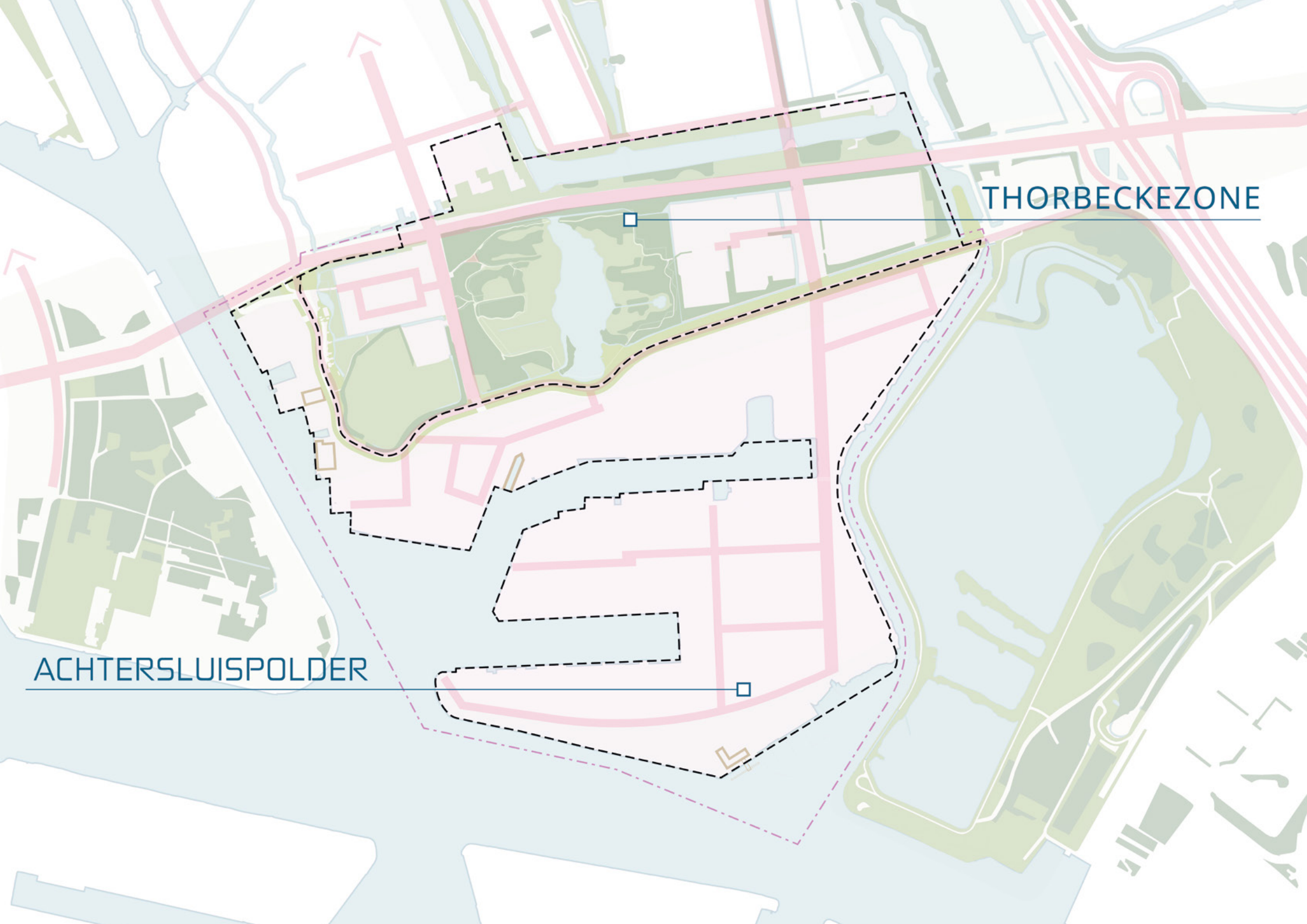
- De combinatie van wonen en bedrijvigheid biedt mogelijkheden voor het sluiten van kringlopen en creëren van synergie (denk aan het uitwisselen en bundelen van warmte, energie, water en grondstoffen tussen lokale bedrijven en woningen). Hierbij wordt ook gekeken naar de potentiële synergiën voor de MAAK.Achtersluispolder zoals met de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in het gebied.
- Het gebied wordt van lokale duurzame warmte en energie voorzien. Op basis van een warmteplan zal waarschijnlijk een stadswarmte-infrastructuur worden uitgerold. De verwachte nieuwbouw is hiervoor geschikt, omdat de ambitie is deze in hoge dichtheid te ontwikkelen. Hierbij kan worden onderzocht of er een lokaal warmtenet kan worden aangelegd en aansluiting te maken is met het warmtenet van Zaandam-Oost of de stadswarmte-infrastructuur vanuit Amsterdam Noord. Voor een eventueel koudenet kan mogelijk gebruik worden gemaakt van oppervlaktewater. De RWZI bijvoorbeeld biedt kansen voor het benutten van thermische energie uit afvalwater (TEA).

- Nieuwe gebouwen worden gebouwd met zo veel mogelijk herbruikbare materialen (onder andere houtbouw) en van materialen die vrijkomen uit andere bouwwerken in de transformatie. Door het gebruik van materialen te registeren kunnen deze in de toekomst weer optimaal worden ingezet.
- Door de openbare ruimte anders in te richten en kansen in nieuwbouw te benutten is het gebied beter opgewassen tegen periodes van hitte, wateroverlast en droogte en wordt biodiversiteit behouden en versterkt. Hierbij kan je denken aan meer groen en minder verharding, waterbuffers, groene daken en gevels. De transformatie naar een circulair gebied richt zich uiteindelijk op de ontwikkeling van een productieve en circulaire bedrijvigheid (maakindustrie) met de groei van een gezonde, (natuur) inclusieve en toekomstbestendige woon-werkwijk. Deze ontwikkelingen kunnen elkaar versterken. Zo maakt modulair houtbouw gebruik van hernieuwbare materialen, kan er snel mee gebouwd worden, zorgt het voor een gunstig binnenklimaat en biedt het kansen voor lokale circulaire bedrijvigheid die een Zaanse houtbouw traditie kan voortzetten.

Veilige stad

MAAK.Achtersluispolder werkt aan sociale- en verkeersveiligheid, met meer groene openbare ruimte en toegang tot water en kades. Groen en water gaan een grote rol spelen in de transformatie van de Achtersluispolder om tot een aantrekkelijk werkgebied en woonmilieu te komen. De positieve effecten van groen en blauw op de leefbaarheid van een gebied zijn onomstreden. De aanwezigheid van groen versterkt een gebied en draagt bij aan biodiversiteit, sociale cohesie, vastgoedwaarde, gezondheid, welzijn en de kwaliteit van de openbare ruimte. Hetzelfde geldt voor ‘blauw’: oppervlaktewater heeft niet alleen een recreatieve en bedrijfsmatige waarde maar zorgt ook voor verkoeling -en kan bovendien een rol spelen in de energietransitie. Veiligheid en gezondheid krijgen bijzondere aandacht als het gaat om het mengen van verschillende functies in één gebied, kavel of gebouw. Bij het mengen van functies gaat het niet alleen om de effecten op de leefbaarheid, maar zijn milieucontouren ook van belang. Er is continue aandacht voor bescherming tegen gevaarlijke stoffen, voorkomen van wateroverlast, brandveiligheid. Sociale aspecten van veiligheid wordt geborgd: als mensen zich veilig voelen, kunnen ze meedoen. Daarom blijft ook effectieve bestrijding van criminaliteit en ondermijning belangrijk bij de transformatieopgave.

Zicht op Achtersluispolder richting Westpoort


THORBECKEZONE
ACHTERSLUISPOLDER

III. Strategie

Programma versus project

Dit strategiedeel gaat verder in op de aanpak van het vervolgproces en planning van de ontwikkelstrategie en nadere omschrijving van de deelgebieden en de fasering. Tenslotte komt het beleidsinstrumentarium en de financiën nog aan bod.

Programma- vs. Projectorganisatie

Voor deze opgave is zowel een programma- als projectorganisatie benoemd. Het programma biedt de kaders en stemt af met beleid en andere ontwikkelingen in Zaanstad en de regio. De projectorganisatie werkt met deze kaders aan de opgave, de onderzoeken en planproducten en het verder uitwerken van de ontwikkelstrategie.

Programma MAAK.Zuid

Het programma MAAK.Zuid is opgenomen in het ambitiedocument MAAK.Zaanstad uit 2016. Het programma geeft de kaders aan voor de verdere ontwikkeling van dit deel van Zaanstad. Hierin zijn de kaders vermeld op het gebied van mobiliteit, duurzaamheid, economie en stedelijke kwaliteit. De kerngebieden binnen MAAK.Zuid zijn het Hembrugterrein, de Thorbeckezone, Achtersluispolder en Poelenburg. Voor MAAK.Zuid is een programmateam georganiseerd. Dit programmateam stemt met name af tussen de onderlinge kerngebieden en met het gemeentelijk beleid.

Projectorganisatie MAAK.Achtersluispolder

Een gebiedsontwikkeling als deze vraagt om maatwerk en structuur. Om het uitgebreide takenpakket dat daarmee samenhangt goed te kunnen vervullen worden verschillende teams ingesteld onder centraal opdrachtgeverschap.

Visieteam MAAK.Achtersluispolder

Het visieteam werkt aan de opgave op het schaalgebied van beide kerngebieden samen: MAAK. Achtersluispolder. Van belang hierbij is de relatie met regionaal en gemeentelijk beleid. Belangrijke onderdelen zijn het visieverhaal op zowel ruimtelijk, sociaal en economisch vlak, naast duurzaamheid en financiën. Het Visieteam brengt alle onderdelen samen voor het vervolgproduct van de Ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder; de projectnota.

Projectteam Thorbeckezone

Het projectteam Thorbeckezone werkt aan een aparte opgave, namelijk het opstellen van een Ruimtelijk-Programmatisch Raamwerk. Daarmee wordt het gebied nauwkeurig geanalyseerd en de betekenis gedefinieerd. Belangrijkste vraagstukken hier zijn de inpassing van het AVANT-project en de betekenis en toekomst van zowel het sportpark als de RWZI. Uit de algemene visie MAAK. Achtersluipolder moet blijken wat de rol en betekenis van dit gebied is binnen het grotere geheel (Zaanstad en regio). Tegelijkertijd is het een wisselwerking; het projectteam geeft biedt de informatie en data afkomstig uit het gebied. Het projectteam stemt af en werkt nauw samen met het visieteam, middels het opdrachtgeversoverleg MAAK.Achtersluispolder.

Projectteam Achtersluispolder

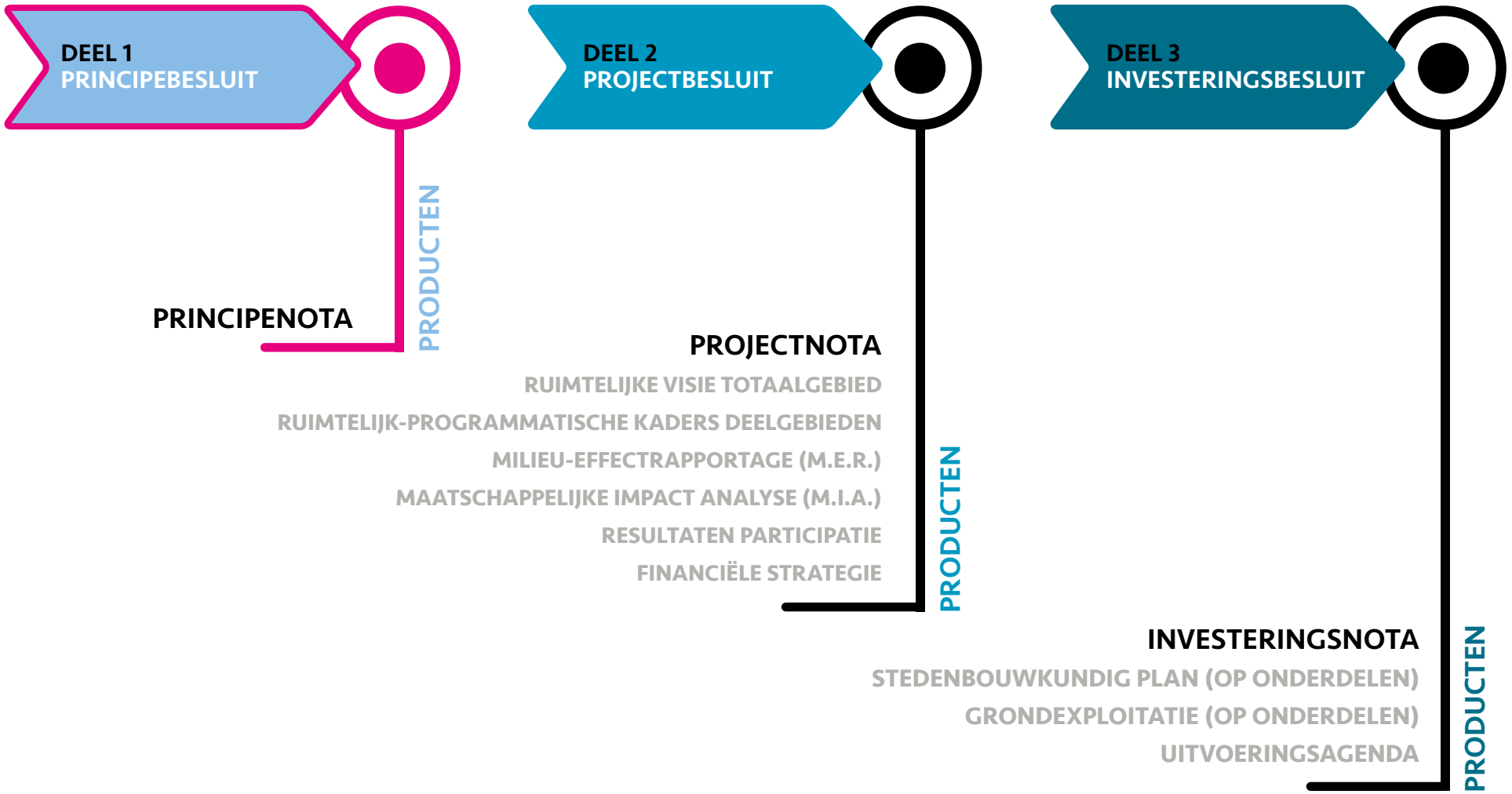
Het projectteam Achtersluispolder werkt op 2 sporen tegelijkertijd; enerzijds het werken aan de opgaven binnen het gebied zoals voor de verderop in de principenota genoemde deelgebieden en anderzijds de lopende zaken binnen het gebied, waaronder het accounthouderschap, begeleiden van initiatieven passend binnen de geldende kaders en ondersteuning in de afweging van nieuwe ontwikkelingen in het gebied. In hoofdstuk 5 wordt een nadere omschrijving gegeven van de werkzaamheden en onderdelen voor de komende tien jaar middels een agenda. Ook dit projectteam stemt af en werkt nauw samen met het visieteam.

Ontwikkelstrategie

De bestuursopdracht uit 2019 geeft opdracht tot het opstellen van een Ontwikkelstrategie, vanaf nu de ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder genoemd.

Onderdelen

De Ontwikkelstrategie bestaat uit 3 onderdelen met bijbehorende besluiten: Principebesluit, Projectbesluit en Investeringsbesluit. Op deze wijze ontstaat er helderheid over de te nemen stappen met bijbehorende onderzoeken en deelproducten. Het principebesluit legt de basis voor vervolgonderzoek; met dit besluit wordt vastgelegd dat er voldoende aanleiding is om te investeren in onderzoek dat inzichtelijk moet maken op welke manier en in welke mate transformatie gaat plaats vinden. De resultaten van het vervolg worden vastgelegd in een projectnota en projectbesluit. Na deze fase wordt middels een investeringsbesluit de begroting voor het gebied vastgesteld. Dit besluit kan ook op deelgebiedniveau, maar dat zal gedurende het proces van de Ontwikkelstrategie duidelijker worden.


DEEL 1
PRINCIPEBESLUIT
PRODUCTEN
PRINCIPENOTA
DEEL 2
PROJECTBESLUIT
PROJECTNOTA
RUIMTELIJKE VISIE TOTAALGEBIED
RUIMTELIJK-PROGRAMMATISCHE KADERS DEELGEBIEDEN
MILIEU-EFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)
MAATSCHAPPELIJKE IMPACT ANALYSE (M.I.A.)
RESULTATEN PARTICIPATIE
FINANCIËLE STRATEGIE
PRODUCTEN
DEEL 3
INVESTERINGSBESLUIT
INVESTERINGSNOTA
STEDENBOUWKUNDIG PLAN (OP ONDERDELEN)
GRONDEXPLOITATIE (OP ONDERDELEN)
UITVOERINGSAGENDA
PRODUCTEN

Planning
Met het vaststellen van de principenota kan worden gestart met het volgende onderdeel van de Ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder. Voor dit onderdeel is minimaal 2,5 jaar nodig voor het opstellen van de projectnota en nemen van het projectbesluit. Na deze periode zijn nog een aantal jaren nodig voor het opstellen van een Investeringsnota en Omgevingsplan (Bestemmingsplan), waarna kan worden gestart met uitvoering en realisatie van de eerste woningen.

Werken met deelgebieden

De lange duur van de transformatieopgave levert onzekerheid op voor de huidige bedrijven en ondernemers in het gebied. Mede om die reden wordt er gewerkt met deelgebieden. Daarnaast biedt het werken van deelgebieden tot helderheid in de opgave. Het brengt structuur aan in een complex gebied van een grote omvang met een grote ambitie.

Deelgebieden gefaseerd transformeren
De deelgebieden worden gefaseerd getransformeerd (zie bij punt 4.). Echter, voor de Thorbeckezone zijn er (nog) geen deelgebieden aangewezen. Hier ligt nog de vraag wat de opgave is voor dit gebied. En hier speelt minder de problematiek van de bedrijven, aangezien dit gebied geen industriegebied is. Wel is de Thorbeckezone vanouds een buffergebied tussen Zaandam-zuid en de Achtersluispolder. Dus verandering van functies heel wel effect op de omgeving, met andere woorden ook nieuwe (gevoelige) functies binnen de Thorbeckezone hebben effect op de bedrijven in de Achtersluispolder.

Voor de Achtersluispolder wordt er in de principenota al wel een keuze gemaakt in deelgebieden en fasering. In de hoofdstukken 3 en 4 zal nader worden ingegaan op de keuzes die betrekking hebben op het kerngebied de Achtersluispolder. Zo is de Achtersluispolder opgedeeld in 5 deelgebieden.

Deelgebieden Achtersluispolder
Voor het kerngebied de Achtersluispolder zijn 5 deelgebieden te definiëren met ieder eigen kenmerken. Nadere omschrijving van de deelgebieden volgt hierna. De deelgebieden zijn:

1. Sluiskwartier
2. MAAK.park De Vrede
3. Nautisch cluster
4. Bolbaken
5. Havenkwartier

1. Sluiskwartier (Fase 1)
Het Sluiskwartier is aan de oostzijde en zuidzijde begrenst met water. Het gebied ligt achter de sluis (waar de naamgeving aan is ontleent), is prima ontsloten en minder belast met zware industrie dan andere deelgebieden binnen de Achtersluispolder.

Kernbegrippen voor dit gebied zijn: Transformatie; Stedelijk woon-werkprogramma; Nabij kwalitatief stedelijk groen (Noorder IJ-plas, Vijfhoekpark) en ligging aan het water (Zijkanaal H, Isaac Baarthaven); Nabij Hoogwaardig Openbaar Vervoer (regiobusvervoer – De Vlinder) en wegenstructuur (Thorbecke- weg-A8-A10) en fietsroutes (Snelfiets Amsterdam Zaanstad, Zuiddijk en Den Uylbrug en toekomstige Dam tot Dam fietsroute); stedelijke dichtheid en kwaliteit; maatschappelijk programma (scholen, sport); voorzieningen (supermarkt en winkels, huisartsen- post); gebouwd parkeren en stedelijke parkeernorm; kwalitatief openbaar groen met robuuste en veilige straten en pleinen voor fietser en voetganger en spelende kinderen; klimaatadaptief en energieneutraal, milieucategorie werken <3.2

2. MAAK.Park De Vrede (Fase 1)
Dit deelgebied kenmerkt zich als de zuidover van het gebied. Nu is het zicht nog onttrokken door particulier eigendom en bijbehorende hekken, maar ontwikkelingen als de Dam tot Dam fietsroute en herontwikkeling van Pakhuis De Vrede brengen daar verandering in. Dit deelgebied kan een nieuw gezicht en voorkant geven aan het geheel.

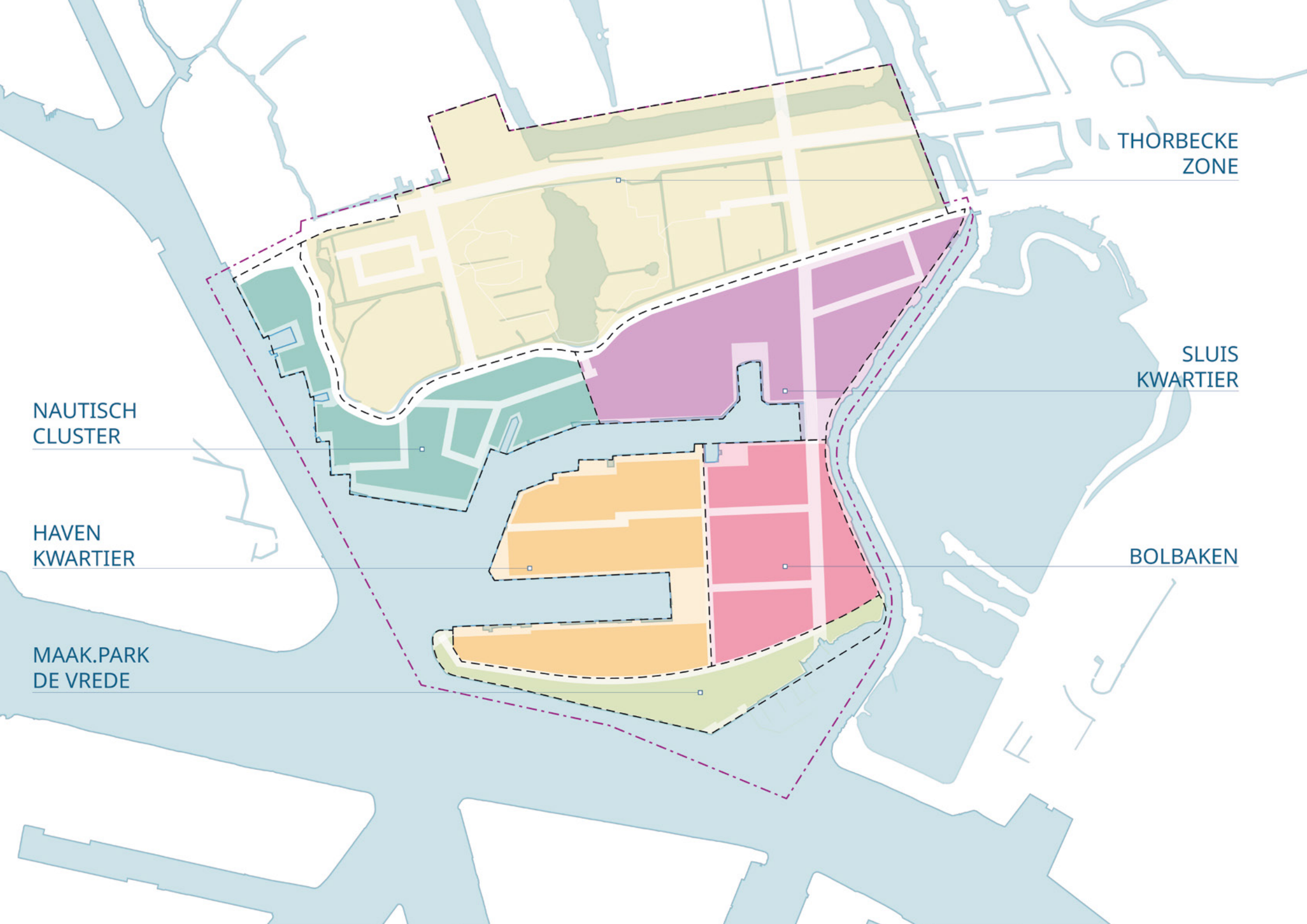
Kernbegrippen: Nieuwe voorkant van de Achtersluispolder; uniek stadspark voor de regio met publieks- trekker en Rijksmonument Pakhuis de Vrede; Aanlanding Dam tot Dam fietsroute; entree naar de Noorder IJ-plas, meer openbare ruimte aan het IJ, zicht op IJ/NZK, inpassing jachthavens, ruimte voor placemaking, verkenning pontverbinding of fietstunnel naar Hembrugterrein-Centrum Zaanstad-Centrum Amsterdam, milieucategorie werken <3.2

3. Nautisch cluster (Fase 2)
Op langere termijn kan ook dit gebied in aanmerking komen voor transformatie (evenals de volgende 2 deelgebieden). Vooralsnog zijn de Kernbegrippen: Nautische activiteiten; meer publieke toegang tot het water; scheepswerven, hoge standaard; geen andere (zware) industrietakken; trots van Zaanstad; maakgemeenschap; industrieel erfgoed; watergebonden bedrijvigheid; distributie zoveel mogelijk via het water.

4. Het Bolbaken (Fase 2)
Kernbegrippen: Kleine- en middelgrote Zaanse bedrijven (o.a. hout- en voedingsindustrie, creatieve sector); innovatief; maakgemeenschap; duurzaam en circulair.

5. Havenkwartier (Fase 2)
Kernbegrippen: Watergebonden bedrijvigheid; gezoneerd industrieterrein; privé kades; industrie gericht op Zaanse innovatietraditie (hout, voeding en circulariteit).

De transformatie van de Achtersluispolder is geen project dat zich met een strakke planning laat leiden. Het is wel een proces dat een zorgvuldige en projectmatige aanpak nodig heeft. Dit geeft helderheid voor ondernemers en


THORBECKE ZONE
SLUIS KWARTIER
NAUTISCH CLUSTER
HAVEN KWARTIER
BOLBAKEN
MAAK.PARK DE VREDE

geeft tijd en ruimte voor ondernemers om tijdig te kunnen meebewegen in de transformatie. De transformatie zal daarom in fases plaatsvinden, met oog voor de ondernemers.

Fasering Achtersluispolder

De transformatie vraagt om een slimme fasering, die rekening houdt met verschillende factoren zoals de ontwikkelingen in de markt, grondeigendom, milieusituatie en de noodzaak tot bovenwijkse investeringen zoals de aanleg van infrastructuur.

Met deze fasering kan worden ingespeeld op de mogelijkheden per deelgebied. Sommige locaties hebben een gunstiger uitgangspositie op het gebied van milieu, planologische mogelijkheden, eigenaarschap en bereikbaarheid. In enkele deelgebieden kan dan ook al worden gestart.

Twee fases

De Achtersluispolder is opgedeeld in 2 fases; alleen met een startdatum. In principe is er geen einddatum te geven, want er zijn vele afhankelijkheden zoals hierboven genoemd. De startdatum is een start voor planvoorbereiding van elke fase en is gebaseerd op het mengen van de werkfunctie met wonen in betreffende deelgebied.

Fase 1

Met voorliggende startnotitie wordt de aftrap gegeven om vervolgstappen te zetten met Fase 1.
Deze fase behelst een aantal onderdelen:
Het startschot van planvoorbereiding voor het Sluiskwartier (w.o. Barndegat en de westlocatie van het noordelijk deel van de Sluispolderweg tot aan de huidige Vredeweg). Met kaveleigenaren zal worden verkend wat de (on)mogelijkheden zijn omtrent het realiseren van woningbouw in dit deelgebied. Volgens eerdere verkenningen en berekeningen kan op termijn hier in gemengde hoogstedelijke vorm (wonen en werken) 1.500 – 3.000 woningen worden gebouwd.

Tevens is de zuidelijke oever (MAAK.Park De Vrede) onderdeel van de eerste fase (zij het geen woningbouwopgave gezien de milieucontouren van Westpoort), aangezien hergebruik van Pakhuis de Vrede en de realisatie van de Dam tot Damfietsroute reeds in voorbereiding is. Een kwaliteitsimpuls voor dit deelgebied ligt voor de hand.

Tussen deze beide deelgebieden ligt de Sluispolderweg. De sluispolderweg is een belangrijke, maar kwetsbare ader in het gebied. In de huidige situatie is er geen alternatieve route voor de gebruikers van het zuidelijke deel van de Achtersluispolder (bijvoorbeeld wanneer er een ongeval zou plaats vinden halverwege de route). Tevens zijn bedrijven (deels) afgesloten van het infranetwerk als de Sluispolderweg in onderhoud moet (mogelijk al op korte termijn, maar ook met het zicht op verduurzaming van het gebied (w.o. het Warmtenet)). Met de komst van een nieuwe fietsverbinding zullen er veiligheidsmaatregelen moeten worden getroffen op de route.

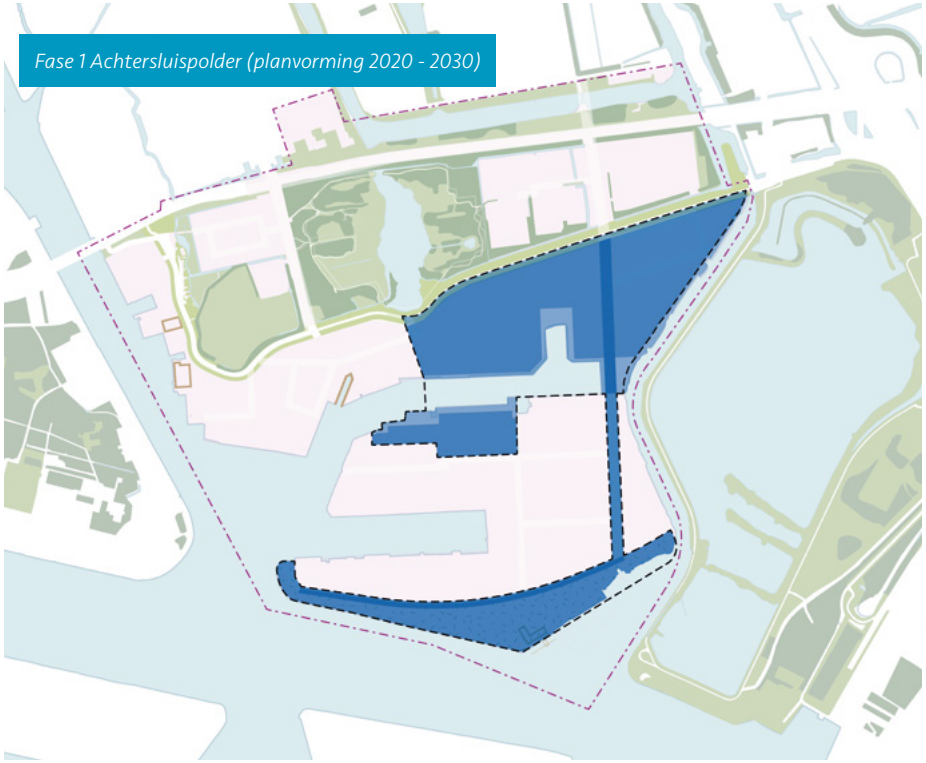
Een mogelijke aanvulling op het gebied is een tweede ontsluiting op termijn over de Isaac Baarthaven, bijvoorbeeld ter hoogte van het huidige Houtcentrum. En aangezien dit kavel deels in eigendom is van de Gemeente Zaanstad ligt hier een sleutelpositie voor het oplossen van de verkeersproblematiek in het gebied. Het houcentrum met een hernieuwde (culturele) invulling is daarbij niet ondenkbaar.

Fase 2

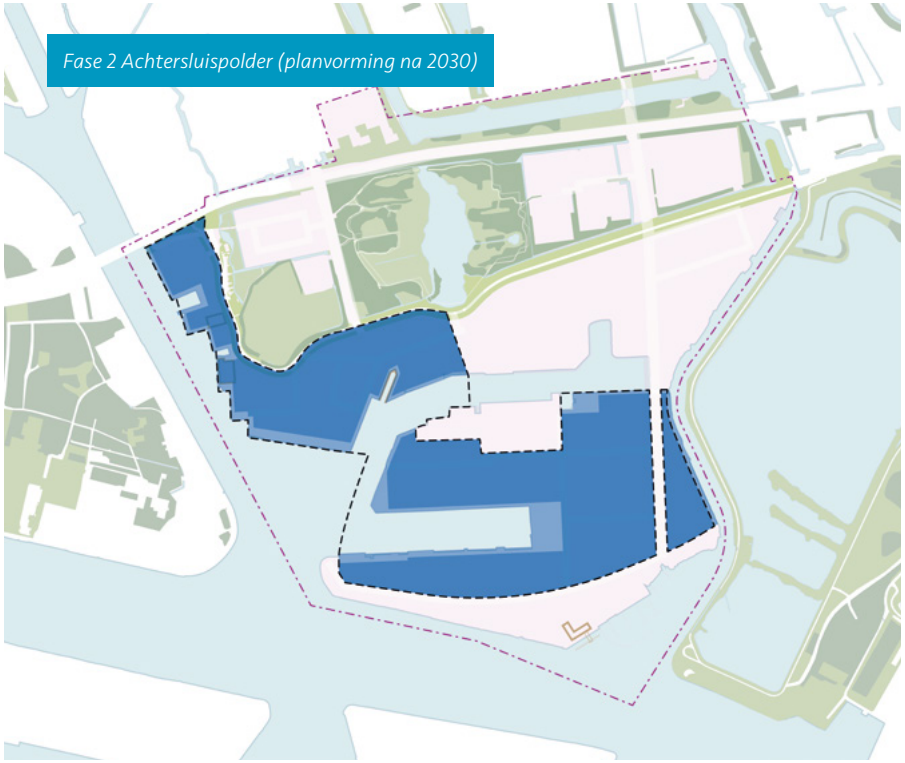
De volgende fase is verder in de tijd en dus minder precies te omschrijven, maar dat is ook nog niet nodig. Wel is het denkbaar dat er kwaliteitsslag komt in de komende jaren, met meer gerichte aanpak op gebied van vergunningen, verduurzaming en identiteit van het gebied. De komende jaren kan gewerkt worden aan meer kwaliteit in het gebied omschreven als het nautisch cluster. Dat betekent dat de bereikbaarheid van het water beter zal moeten worden; dat de Zaankanter bijvoorbeeld meer van de Zaan en het water kan genieten al waar de bedrijvigheid dat toelaat met bijvoorbeeld terrassen en steigers aan het water al dan niet gecombineerd met horeca. Dit zal de identiteit van een sterk nautisch cluster met innovatieve en sterke Zaanse bedrijven ten goede komen. Het nautisch cluster is vanzelfsprekend vooral gericht op het water doordat er vele aanwezige kades beschikbaar zijn voor bedrijvige activiteiten.

Het Bolbaken kan ook verder worden geïntensiveerd en er kan in de komende jaren meer duiding gegeven worden aan het karakter van de bedrijven die in Zaanse traditie vooral gericht is op de hout- en voedselindustrie. Daarbij komt dat circulariteit en verduurzaming een nieuwe impuls kan geven aan werkgelegenheid en de economie kan versterken. Deze fase zal na 2030 mogelijk in beeld komen voor toekomstige planvorming inclusief woningbouw.

Ook het gebied rondom de Dirk Metselaarhaven (Havenkwartier) waar zich nu ook al zwaardere industrie bevindt komt pas later in aanmerking voor transformatie. Hier geldt ook dat een kwaliteitsslag wenselijk is en dat Zaanse identiteit voorop staat. Dit gebied zal later pas in beeld komen voor woningbouw, dit ook in relatie tot het karakter van Westpoort aan de overzijde van het Noordzeekanaal ter hoogte van de Achtersluispolder.
De deelgebieden van Fase 2 kunnen overigens een rol spelen als schuifruimte voor bedrijven binnen de Achtersluispolder. Dit biedt ruimte voor de deelgebieden en de ontwikkelkansen van Fase 1.



Fase 1 Achtersluispolder (planvorming 2020 - 2030)



Fase 2 Achtersluispolder (planvorming na 2030)

Agenda MAAK.Achtersluispolder

In hoofdstuk 1 van dit deel van de principenota is een weergave geschetst van de organisatie MAAK. Achtersluispolder. De verschillende teams werken aan verschillende planproducten en onderzoeken die uiteindelijk zullen resulteren tot een Projectnota Ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder.

Ruimtelijke Visie MAAK.Achtersluispolder

De centrale opgave vanuit de Ontwikkelstrategie is het opstellen van een visie voor MAAK.Achtersluispolder. De visie is een weergave van de toekomstige ontwikkeling van beide kerngebieden Thorbeckezone en Achtersluispolder samen. Naast de visie wordt de haalbaarheid onderzocht en de effecten van de transformatie verkend op het gebied van milieu, economie, financiën en de stad. Daarvoor worden een aantal producten opgesteld; een Milieueffecten Rapportage (M.E.R.), een Maatschappelijke Impact Analyse (M.I.A.) en een financieel kader. Tevens is het van belang dat stakeholders, bedrijven in het gebied, belanghebbenden en geïnteresseerden op een goede en zorgvuldige manier worden betrokken bij het opstellen van de visie en de onderzoeken. Daarvoor wordt een apart participatierapport opgesteld als onderdeel van de projectnota.

Thorbeckezone

Voor de Thorbeckzone wordt een apart projectteam opgericht die met name gaat werken aan het opstellen van een Ruimtelijk-Programmatisch kader. Dit kader zal inzicht geven in de betekenis van dit gebied in de huidige situatie alsook perspectief kunnen bieden voor de toekomst. Met name de betekenis van het vele aanwezige groen, maar ook die van sport zijn van belang voor dit deel van de stad. Naast het opstellen van het kader is de inpassing van het AVANT-project van belang.
Voor AVANT is een apart projectteam met een eigen opdrachtgeversschap opgericht. Het gaat dan met name om het afstemmen van AVANT en het (toekomstige) gebruik en inrichting van de Thorbeckezone. De belangen vanuit het gebied moeten centraal staan bij de uitwerking van AVANT.

Achtersluispolder 2020-2030, Fase 1

Binnen fase 1 zijn een aantal belangrijke onderdelen te benoemen voor de komende 10 jaar voor het kerngebied Achtersluispolder. Hier wordt het onderscheid gemaakt tussen de eerder benoemde fases; tot 2030 en na 2030.
De onderdelen zijn:

1. Transformatie-opgave Sluiskwartier
2. Kwaliteitskader MAAK.Park de Vrede
3. Herontwikkeling Houtcentrum
4. Herontwikkeling Pakhuis De Vrede
5. Gefaseerde aanpak herinriching Sluispolderweg
6. Verkenning hoofdontsluiting Achtersluispolder
7. Gerelateerd: Inpassen Dam tot Dam fietsroute
8. Algemeen: Accounthouderschap voor bedrijven

1. Transformatie-opgave Sluiskwartier

Voor het Sluiskwartier wordt een ruimtelijk-programmatisch kader opgesteld. Doelstelling is om dit proces gezamenlijk in te richten met private partijen in een samenwerkingsconstructie. Doel is ook om in dit deelgebied de eerste woningen te realiseren binnen deze termijn. Mogelijk is het wel nodig om te investeren buiten dit deelgebied, waarbij te denken valt aan mobiliteit, energievoorziening en terugdringen milieuhinder.

2. Kwaliteitsimpuls MAAK.Park De Vrede

Net als voor het Sluiskwartier zal voor dit deelgebied een ruimtelijk-programmatisch kader worden opgesteld. Pakhuis De Vrede en de nieuwe Dam tot Dam fietsroute krijgen een prominente rol en een belangrijke doelstelling is om dit gebied transparanter te maken met meer toegang tot het IJ/Noordzeekanaal. De wisselwerking met de Noorder IJ-plas is hier een belangrijk meerwaarde. Het gaat in dit deelgebied dus niet om het toevoegen van woningen, maar om het maken van een kwaliteitsverbetering in samenwerking met gebiedseigenaren die ten gunste komt voor zowel de huidige als toekomstige gebruikers.

3. Herontwikkeling Houtcentrum

Het houtcentrum kan kansen bieden voor aanvullende functies in het gebied, mogelijk ook tijdelijk (placemaking). De Gemeente Zaanstad heeft recht van eigendom en kan mede sturen op de herinvulling van deze locatie. Gezien de centrale ligging in het gebied en de omgevingskwaliteiten (tegenover het Sluiskwartier en gelegen aan het water (Isaac Baarthaven) kan in combinatie met een nieuwe route door het gebied deze locatie uitgroeien tot een markante plek van waarde voor Zaanstad.

4. Pakhuis De Vrede

Dit Rijksmonument heeft lang de functie gehad van een containerterminal. Nu het bedrijf is verhuisd naar Hoogtij kan het gebouw recht worden gedaan met een publieksgerichte functie. Door de ligging aan het water biedt de plek een unieke beleving op het IJ en Amsterdam. Ook in het ambitiedocument MAAK.Zaanstad wordt de suggestie gedaan voor transformatie naar een hotelfunctie, zaak daarbij is dat het een plek moet worden voor alle Zaankanters; uitnodigend, toegankelijk en bijzonder; echt een publiekstrekker. Doel is om samen met de huidige eigenaar een strategie op te stellen om zo te komen tot de juiste invulling voor dit belangrijke monumentale gebouw.

Agenda MAAK.Achtersluispolder

A | MAAK.Achtersluispolder

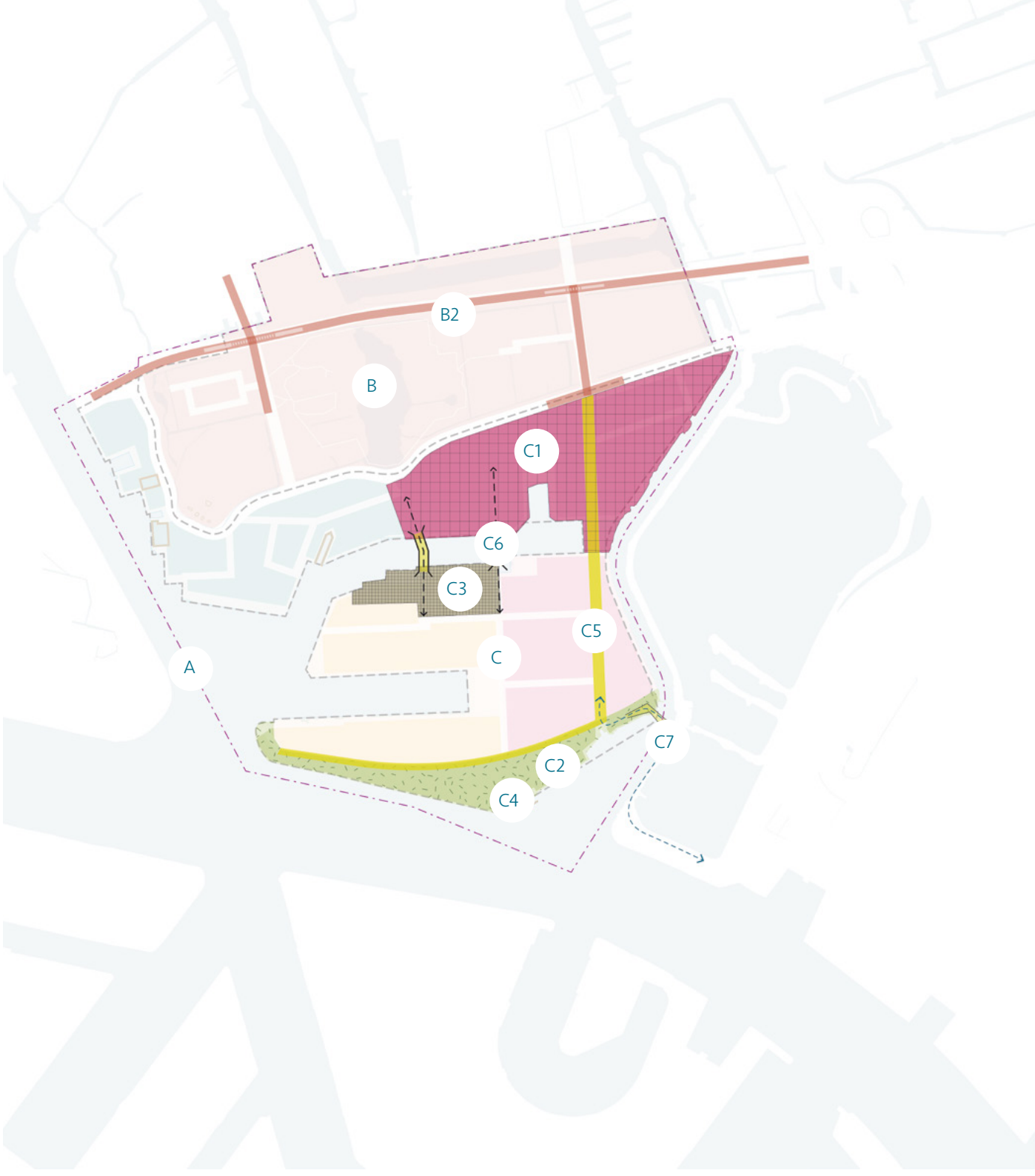
1. Algemene Visie MAAK.Achtersluispolder
2. Participatierapportage
3. Milieueffect Rapportage (M.E.R.)
4. Maatschappelijke Impact Analyse (M.I.A.)
5. Financiële strategie

B | Thorbeckezone

1. Ruimtelijk-Programmatisch kader
2. Gerelateerd: afstemming AVANT

C | Achtersluispolder

1. Ruimtelijk-Programmatisch kader Sluiskwartier
2. Ruimtelijk-Programmatisch kader MAAK.Park De Vrede
3. Verkkening herontwikkeling Houtcentrum
4. Verkenning herontwikkeling Pakhuis De Vrede
5. Gefaseerde aanpak herinrichting Sluispolderweg
6. Verkenning 2e hoofdontsluiting Achtersluispolder
7. Gerelateerd: Inpassing Dam tot Dam fietsroute
8. Algemeen: Accounthoudersschap bedrijven



5. Gefaseerde aanpak herinrichting Sluispolderweg
De huidige Sluispolderweg is niet toegerust op de vele verkeersbewegingen nu en in de toekomst; de weg is te smal en de kruisingen onoverzichtelijk en daarmee gevaarlijk. Voor zowel de korte als lange termijn zal getracht moeten worden ruimte toe te voegen aan het openbare areaal zodat er ruimte ontstaat voor trottoirs en fietspaden. Dit zal geen makkelijk proces zijn, aangezien het om vele eigendomsposities gaat langs de weg. Zowel pragmatiek als samenwerking zijn hiervoor belangrijke uitgangspunten. Te verwachten valt dat op verschillende plekken daarmee investeringen nodig blijken. Door het opstellen van een gefaseerde inrichtingsaanpak kan er tijdig worden geanticipeerd op de nodige ingrepen.

6. Tweede (tijdelijke) hoofdontsluiting Achtersluispolder
Om de kwetsbare bereikbaarheid van de Achtersluispolder op te heffen is een verkenning (ruimtelijk, (verkeers) technisch en financieel) nodig om het gebied beter te kunnen aansluiten en een aanvulling te doen op de verkeersstructuur. Dit geldt naast het al dan niet inpassen van een toekomstige HOV-lijn (Metro, tram), aangezien de komende jaren het aantal verkeersbewegingen eerder zal toe- dan afnemen. Mocht een tweede ontsluiting haalbaar blijken dan kan het zaak zijn om deze zo snel mogelijk aan te leggen. Denk daarbij ook aan nieuwe weggebruikers op de Sluispolderweg door de komst van de Dam tot Dam fietsroute. Met een tweede ontsluiting kan het verkeer beter worden verdeeld en kan de Sluispolderweg beter ontlast worden.

7. Dam tot Dam fietsroute
Dit gezamenlijk project van de Gemeente Amsterdam en Zaanstad en de Vervoerregio Amsterdam biedt nieuwe kansen voor de relatie Zaanstad-Amsterdam; voor nu – meer werknemers op de fiets – maar ook voor de toekomst. De route geeft de Achtersluispolder een nieuw gezicht en met nieuwe bezoekers en passanten door het gebied ontstaat er ook een betere sociale cohesie. De Gemeente Zaanstad moet daarbij blijven werken aan verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid. De inpassing zorgt voor het eerste stuk openbare ruimte langs het IJ. Dit project is een gerelateerd project, dat wil zeggen met een eigen projectteam en opdrachtgever.

8. Accounthouderschap voor bedrijven
Door de vele ambities en planontwikkeling zal er voor de komende jaren de nodige aandacht moeten zijn voor de gebruikers en bedrijven in het gebied. Door hier centraal aandacht aan te besteden is er een accounthouder aangesteld die als eerste contactper- soon tussen gemeente en bedrijven tijdig de nodige signalen kan opvangen. De accounthouders is lid van het projectteam, maar heeft ook een directe lijn met het bestuur van de gemeente.

Communicatie en Participatie
Een goede en betrouwbare communicatie is van groot belang bij deze verschillende opgaven. De gemeente zal via de webiste MAAK.Achtersluispolder tijdig en zo volledig mogelijk communiceren. Op de website staan de directe contactpersonen vermeld, is een mailadres opgenomen, zullen relevante nieuwsberichten worden geplaatst, is een agenda opgenomen en zijn lopende het proces verschillende planproducten in te zien en te downloaden. Ook het vermelden van verbeterpunten en/ of suggesties zijn hier welkom.

Tijdens het opstellen van de Visie en andere planproducten zal een participatietraject worden opgestart waarin de verschillende partijen samen werken aan de opgave middels diverse bijeenkomsten en werksessies. Uitgangspunt daarbij is een open en constructieve houding. Bij verdere besluitvorming rondom de projectnota zullen (deel)producten ter visie worden gelegd met gelegenheid tot inspraak.

Samen werken aan de opgave

De opgave zoals opgenomen in deze principenota kan alleen maar slagen wanneer de gemeente een actieve rol kiest in de plan- en gebiedsontwikkeling: initiatief nemen om bepaalde (infrastructurele) voorzieningen te realiseren en sturen op een gewenst kwalitatief en kwantitatief programma, maar ook door het proces te faciliteren. Tegelijkertijd weet ook dat de Gemeente Zaanstad dit niet kan zonder goede samenwerking met andere overheden en private partijen.

Metropoolregio Amsterdam
De opgave is niet alleen van belang is voor Zaanstad zelf, voor de ondernemers en de bewoners in de gemeente, maar ook voor Amsterdam en de rest van de Metropoolregio. Dat maakt deze opgave tot een onderneming van regionaal belang. De stad en de Metropoolregio hebben profijt van de ontwikkelingen en investeringen in het gebied.

Samenwerking met publieke partijen
De publiek-publieke samenwerking rond MAAK. Achtersluispolder is een langlopend proces. Daarvoor zijn gesprekken met Rijk, provincie, regio, gemeente Amsterdam. De gemeente Zaanstad vertegenwoordigt het gebied reeds in verschillende netwerken, zoals het Bestuursplatform Noordzeekanaalgebied en het bestuurlijk overleg Zaan-IJ.

Met Amsterdam, provincie Noord-Holland en de Vervoerregio VRA is een verdiepend onderzoek naar het HOV op de ZaanIJ-corridor opgestart en MAAK. Achtersluispolder maakt onderdeel uit van het Sleutelgebied Zaan-IJ lob binnen de MRA.

Samenwerking met private partijen
Ondernemersvereniging OVZZ is een belangrijke gesprekspartner van de gemeente Zaanstad, als belangenvertegenwoordiger van de ondernemers in

PURMEREND
IJMOND
ZAANSTAD
HAVENSTAD/ZAANIJ
HAARLEM
AMSTERDAM
ALMERE
LELYLAAN
AMSTERDAM BAY AREA
ZUIDAS
ZUIDOOST
SCHIPHOL
HOOFDDORP
HILVERSUM
WELCOME TO THE NETHERLANDS
P+R
Almere Centrum

de Achtersluispolder. Ook de ORAM is in dat kader een gesprekspartner. De transformatie gaat lang duren, dus een langdurige samenwerking en partnerschap is nodig om de belangen van ondernemers en gebied te kunnen behartigen.

Instrumentarium

Tot slot geeft de principenota nog informatie mee over enkele (algemene) instrumenten die van toepassing (kunnen) zijn bij de toekomstige ontwikkelingen binnen MAAK.Achtersluispolder.

De inzet van publiekrechtelijk instrumentarium dient twee doelen: het beschermen van de huidige economische belangen en het verruimen van de mogelijkheden voor transformatie. Hiervoor heeft de gemeente verschillende mogelijkheden.

Milieuruimte reduceren

Een inventarisatie in 2015 liet zien dat veel bedrijven op de Achtersluispolder de beschikbare milieuruimte niet volledig benutten. Dat beeld is bevestigd door onderzoek van de Omgevingsdienst NZKG. Dit biedt kansen om de milieuruimte terug te brengen zonder dat dit de bedrijfsvoering van de ondernemers beïnvloedt. In overleg met ondernemers (bijvoorbeeld bij het aanvragen van een nieuwe vergunning) wordt daarom maatwerk toegepast om niet gebruikte milieuruimte weg te nemen. In het bestemmingsplan (vanaf 2022 wordt dat het omgevingsplan) is de nieuwe milieucategorie vastgelegd. Dit gaat goed samen met het stimuleren van innovatie en duurzaam- heid en circulariteit (BBT) door de gemeente Zaanstad.

Dezonering

De Achtersluispolder is in het bestemmingsplan aangeduid als gezoneerd industrieterrein. Dit betekent dat de aanwezige bedrijven “beschermd” zijn tegen geluidgevoelige functies, zoals wonen. Het toevoegen van woningen waarbij bewoners voldoende beschermd zijn tegen omgevingsaspecten is hierdoor niet mogelijk op de Achtersluispolder. Dezoneren van het industrieterrein is dus nodig om wonen mogelijk te maken.

Onderdeel van het dezoneren is ook het aanpassen van de bijbehorende geluidszone. Overigens zal daarbij niet alleen naar de Achtersluispolder gekeken worden, maar naar het hele gezoneerde industrieterrein waar de Achtersluispolder deel van uit maakt. De Gemeente Zaanstad start het gesprek op met de Omgevingsdienst NZKG en de provincie Noord-Holland (zonebeheerder) om dit voor te bereiden. Eerste stap is het in kaart brengen van de consequenties van dezoneren voor bedrijven op de Achtersluispolder en het in kaart brengen van ondernemers die een gezoneerd industrieterrein nodig hebben voor hun bedrijfsvoering. Deze zaken worden opgepakt in het kader van het opstellen van de M.E.R.).

M.E.R. en Notitie Reikwijdte en Detailniveau

Een milieueffectrapportage (M.E.R.) brengt de milieueffecten van een plan in beeld. Een M.E.R. wordt vaak opgesteld voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben. Een dynamische M.E.R. brengt verschillende scenario’s in beeld in plaats van één situatie, en geeft daardoor een betere basis om keuzes te maken in de ontwikkelrichting van MAAK.Achtersluispolder. Het opstellen van een notitie Reikwijdte en Detailniveau is de eerste stap.

Gebiedsgericht beleid

Het bestemmingsplan van de Achtersluispolder staat op dit moment alleen functies toe die passen bij een industrieterrein. Functies die kunnen bijdragen aan een meer levendig en divers vestigingsgebied zijn nu vaak niet direct mogelijk. Er zijn wel veel initiatiefnemers die nu al willen inspelen op een verkleuring van de Achtersluispolder naar een meer gemengd gebied. Dit zijn zowel initiatieven op land als op het water.

Het bestemmingsplan biedt bovendien ruimte aan functies bij die niet meer passen in het toekomstbeeld van de Achtersluispolder omdat deze te veel hinder veroorzaken. Voorkomen moet worden dat dergelijke functies zich vestigen of uitbreiden.

Greep op bestemmingen

Met oog op de transformatie is het niet wenselijk dat het eigendom in de Achtersluispolder verder versnipperd raakt. De gemeente Zaanstad verleent sinds 2019 in principe geen toestemming meer aan het omzetten van erfpacht in vol eigendom. Daarnaast zal voor splitsingen van kadastrale kavels toestemming van de gemeente Zaanstad nodig zijn. In de gevallen waarin het eigendom volledig privaat is kan het voorkeursrecht wellicht uitkomst bieden om versnippering tegen te gaan en als dat voor de transformatieopgave nodig is.

Actieve rol Gemeente Zaanstad

Voor MAAK.Achtersluispolder zal ook een actieve rol vanuit de gemeente nodig zijn: het faciliteren van het transformatieproces, de regierol op zich nemen en bijvoorbeeld het initiëren om bepaalde (infrastructurele) voorzieningen te kunnen realiseren en sturen op een gewenst kwalitatief en kwantitatief programma.

Initiatieven

Er is veel positieve belangstelling bij ondernemers en investeerders in de Achtersluispolder, ook nu al. Dat biedt kansen. Om goed gebruik te maken van de mogelijkheden die zich nu aandienen is het belangrijk te beschikken over een kader om initiatieven aan te toetsen en de menskracht om initiatieven te begeleiden. De basis van de organisatie op orde brengen betekent in dit verband: capaciteit beschikbaar maken om de kaders op te stellen en initiatieven te begeleiden, in feite een belangrijke rol voor de ontwikkelstrategie MAAK.Achtersluispolder.

Zicht op het Hembrugterrein, de Voorzaan, Thorbeckezone en de Isaac Baarthaven.

Financiën

Om de voorgestelde organisatiestructuur in werking te zetten en werkzaamheden te kunnen verrichten, moeten nu de financiële voorwaarden worden vervuld. Met het vaststellen van de principenota worden de proceskosten vastgesteld om de volgende fase te kunnen uitvoeren. Op dit moment is het nog te vroeg om helderheid te hebben over bepaalde investeringen die gedaan moeten worden in het plangebied. In het volgende onderdeel van de Ontwikkelstrategie zal daar uitgebreide aandacht voor zijn.

COLOFON

Bestuurlijk opdrachtgever
Hans Krieger | Wethouder MAAK.zaanstad

Ambtelijk opdrachtgever
Lennart Graaff | Concerndirecteur
Gert Grandiek | Sectorhoofd
Rob Zachte | Strategisch adviseur

Programmamanagement
Arnoud Beens | Programmamanager MAAK.zuid
Dwayne van Haasen | Programmasecretaris MAAK.zuid
Ivo van Ophem | Strategisch financieel adviseur
José Duindam | Communicatieadviseur
Leendert Kwak | Planner

Projectteam
Marcel Bloemendal | Procesmanager Achtersluispolder
Arjen van Lindt | Projectsecretaris Achtersluispolder
Milko Buter | Visiespecialist stedenbouw
Joyce Goudschaal | Projectleider grondzaken
Femke Nagel | Visiespecialist duurzaamheid
Menno Doppenberg | Accounthouder Achtersluispolder
Alex Beijers | Vakspecialist Milieu
Arnoud Siemonsma | Stedenbouwkundig ontwerper

Foto's
Gemeentearchief Zaanstad
Theo Baart
Luchtfoto's | YourCaptain

www.maakachtersluispolder.zaanstad.nl

gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T14 075
www.zaanstad.nl