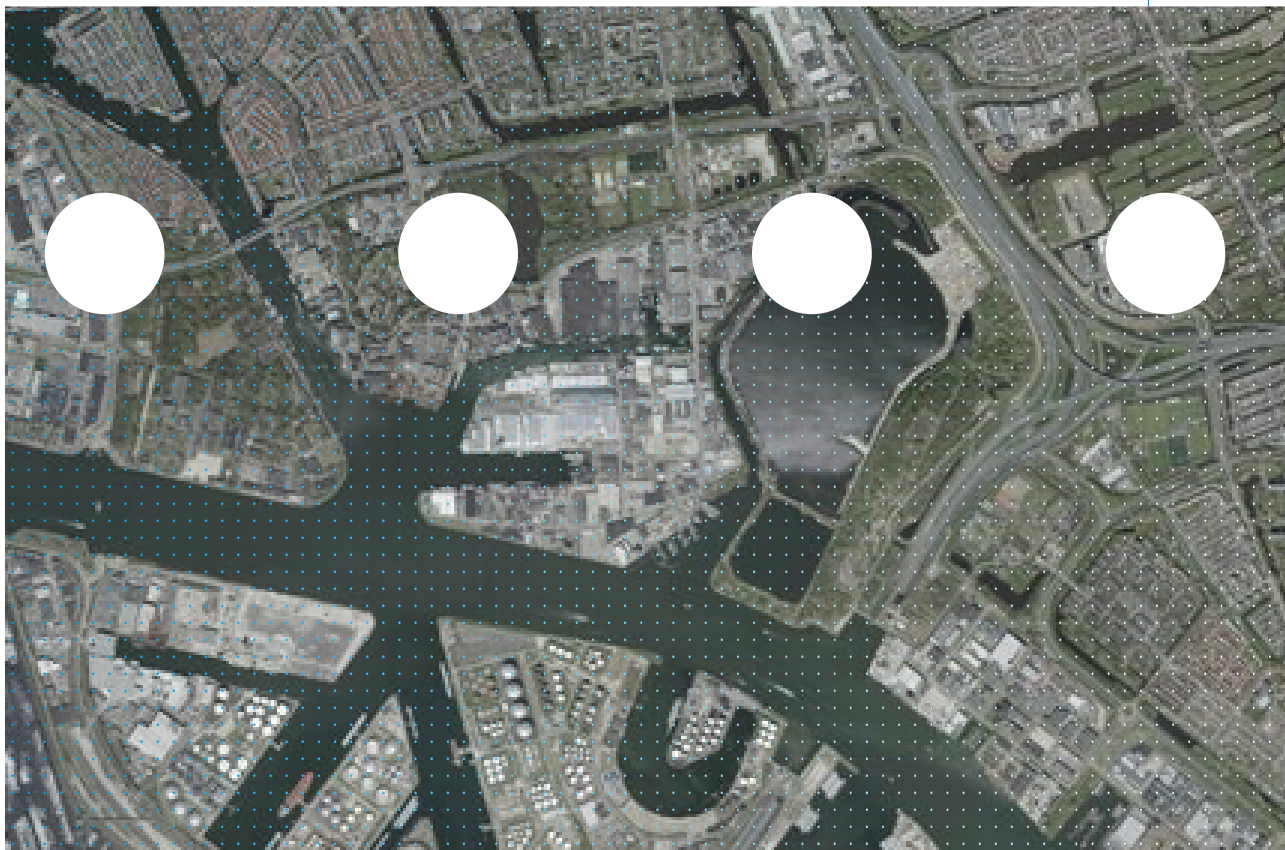


stec
groep



Maatschappelijke impact analyse transformatie Achtersluispolder

Stec Groep aan gemeente Zaanstad

Jasper Beekmans, Callum Lewis, Beer Janssens en Marijn Gradussen
27 januari 2023

Inhoudsopgave

0	Samenvatting	3
0.1	Aanleiding.....	3
0.2	Conclusies.....	4
0.3	Adviezen	7
1	Inleiding	10
1.1	Aanleiding.....	10
1.2	Leeswijzer	12
2	Huidig profiel Achtersluispolder	13
2.1	Economische foto Achtersluispolder	13
2.2	Beter Benutten Indicator (BBI)	17
2.3	Menganalyse Achtersluispolder	22
2.4	SWOT-analyse economisch profiel Achtersluispolder	24
3	Toekomstprofielen per deelgebied	25
3.1	Sluiskwartier.....	25
3.2	Isaac Baartkwartier.....	26
3.3	Thorbeckezone	27
3.4	Nautisch cluster.....	28
3.5	Havenkwartier	28
3.6	Indicatief programma Achtersluispolder na transformatie	29
4	Maatschappelijke Impact Analyse	31
4.1	Verstedelijking.....	32
4.2	Economie.....	36
4.3	Kansengelijkheid	42
4.4	Duurzaamheid	44
4.5	Veiligheid.....	46
4.6	Gezondheid.....	47
5	Conclusies en adviezen	50
5.1	Conclusies.....	50
5.2	Adviezen	54
6	Bijlage	56
	Bijlage 1: Praktijkvoorbeelden potentiële ruimtewinst	56
	Bijlage 2: Milieucategorieën Achtersluispolder inclusief afwijkende maatbestemmingen.....	58
	Bijlage 3: Methodiek mengbaarheidsanalyse.....	59
	Bijlage 4: Enkele interessante werken doelgroepen na transformatie Achtersluispolder	64
	Bijlage 5: Vragen OVZZ	68
	Bijlage 6: Beleidscontext	69

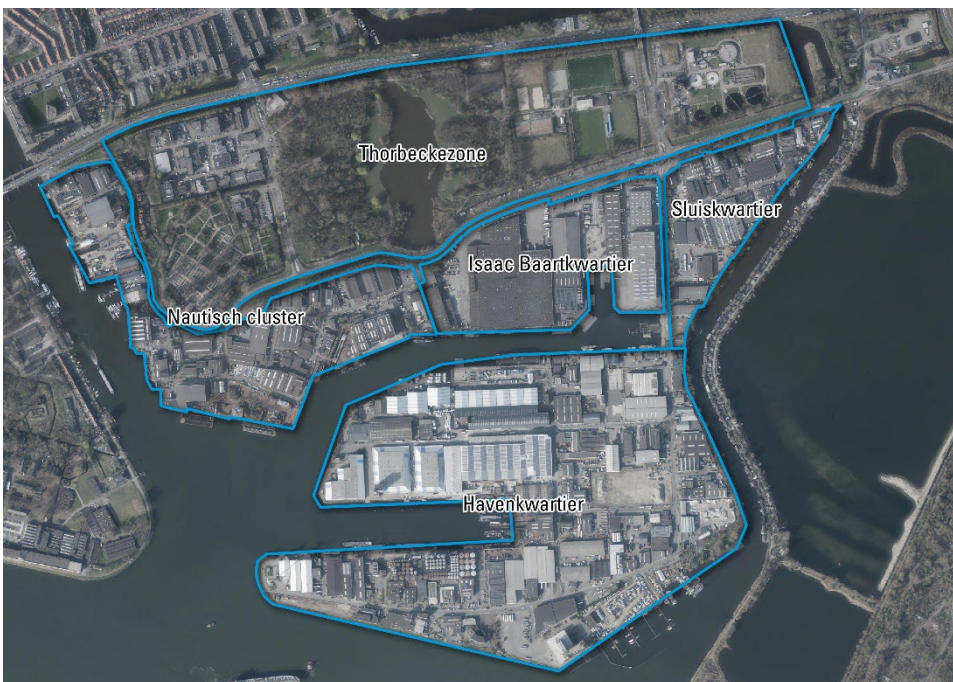
0 Samenvatting

0.1 Aanleiding

Aanleiding: Transformatie Achtersluispolder van bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied

De gemeente Zaanstad heeft de ambitie een deel van de Achtersluispolder te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Met ruimte voor werken, wonen en voorzieningen. De plannen hiervoor zijn opgenomen in het concept gebiedsperspectief transformatie Achtersluispolder. In eerste instantie zullen de deelgebieden Thorbeckezone (sportpark Poelenburg en RWZI locatie), Isaac Baartkwartier en Sluiskwartier worden getransformeerd, zie ook figuur hieronder. De transformatie van deze drie deelgebieden zal voor 2030 aanvangen. Op langere termijn zal mogelijk het deelgebied Havenkwartier getransformeerd worden, op zijn vroegst na 2040. Dit is tevens afhankelijk van de externe veiligheid en de hindercontouren van de havengebieden in Amsterdam.

Figuur 1: Deelgebieden Achtersluispolder



Bron: Stec Groep (2022).

Doel: Inzicht in maatschappelijke impact transformatie en economisch toekomstprofiel terrein

Dit rapport geeft inzicht in het maatschappelijke effect van de transformatie van Achtersluispolder voor Zaanstad. Om het effect van transformatie goed in beeld te krijgen wordt in dit onderzoek uitgegaan van volledige transformatie van de Achtersluispolder naar een woon-werkgebied (inclusief het zuidelijk deel van de Achtersluispolder). Het concept gebiedsperspectief laat de keuze van de ontwikkelingsrichting voor het Havenkwartier echter open en zet tot 2040 in op het intensiveren en versterken van de economische functie.

Bij het in beeld brengen van de maatschappelijke effecten van de transformatie van Achtersluispolder staan de Zaanse opgaven centraal. Daarbij is ook een belangrijke rol weggelegd voor de economische effecten. Ook worden er in dit rapport uitspraken gedaan over een goed toekomstprofiel voor het (wonen en) werken op de Achtersluispolder na transformatie. De transformatie van de Achtersluispolder moet leiden tot een nieuw stuk Zaanstad waarin wonen, werken en voorzieningen samenkomen in de juiste programmatische mix.

0.2 Conclusies

Achtersluispolder is een enigszins verouderde maar zeer waardevolle werklocatie

De huidige Achtersluispolder biedt ruimte aan een grote verscheidenheid aan bedrijven: van dienstverlening tot logistiek en van industrie tot ambachtelijke en creatieve bedrijvigheid. Van dit soort bedrijventerreinen is er in de MRA steeds minder. De afgelopen tien jaar nam het aandeel banen op de Achtersluispolder in 'traditionele bedrijventerreinsectoren' zoals handel, bouw, logistiek en industrie licht toe. Bovendien wordt het terrein vrij intensief gebruikt, rekening houdend met het type bedrijvigheid dat hier gevestigd is. Twee kenmerken maken de Achtersluispolder uniek: de ligging aan het water en de mogelijkheid om hogere milieucategorie (HMC) bedrijven te huisvesten.

Achtersluispolder is echter ook een verouderd bedrijventerrein en kent daardoor enkele uitdagingen. Het terrein is behoorlijk versteend en er is weinig ruimte voor groen. Het vrijwel ontbreken van groen maakt de Achtersluispolder geen aantrekkelijke werkomgeving voor personeel. De verblijfskwaliteit is over het algemeen laag. Ook de bereikbaarheid van het terrein is kwetsbaar. Een groot deel van het terrein is ontsloten via de Sluispolderweg. OV-ontsluiting stopt alleen aan de rand van het terrein. Het vastgoed is op sommige plaatsen op het terrein verouderd. Op het gebied van energieopwekking zijn ook nog stappen te zetten. Het aantal zonnepanelen op daken is gering, terwijl er vrij veel grote dakoppervlakken zijn. Al met al staat de toekomstbestendigheid van het terrein momenteel onder druk.

Een derde van de bedrijven zijn mengbaar met wonen en er zijn kansen voor ruimte-intensivering

De menganalyse (zie 2.3) laat zien dat ruim 2/3^e van de huidige ruimte op Achtersluispolder in gebruik is bij bedrijven die onder voorwaarden mengbaar zijn met wonen, of moeilijk mengbaar zijn met wonen. Circa 1/3^e is makkelijker mengbaar met wonen. De analyse van het huidige ruimtegebruik laat zien dat er ruimtewinst voor bedrijvigheid te behalen is door de ruimte op het terrein beter te benutten. Het aantal vierkante meter dat een arbeidsplaats nu inneemt is vrij hoog, maar wel passend bij het type gebruik (relatief veel industrie, handel en logistiek) op het terrein. Intensiever ruimtegebruik zal dus ook deels gepaard gaan met een verschuiving van het type gebruikers. Sowieso zullen (forse) investeringen moeten plaatsvinden om de ruimte op Achtersluispolder intensiever te benutten. Ook is intensivering een proces dat veel tijd kost.

Toekomstprofielen per deelgebied geven uitgangspunten voor maatschappelijke impact analyse

We hebben op basis van de uitgevoerde analyses, het concept gebiedsperspectief van KCAP en de Economische Visie Zaanstad toekomstprofielen per deelgebied op Achtersluispolder uitgewerkt. Hieronder werken we de toekomstprofielen per deelgebied bondig en puntsgewijs uit. De toekomstprofielen (en het indicatieve programma, zie hieronder) geven uitgangspunten voor het beoordelen van de maatschappelijke impact van de transformatie per deelgebied en voor het hele terrein. Zie hoofdstuk 3 voor de volledige toekomstprofielen per deelgebied.

Sluiskwartier

- Veel van de type bedrijven op Sluiskwartier zijn goed mengbaar met woonfuncties. Daarom is Sluiskwartier een logische plek om te beginnen met de transformatie naar een gemengde woon-werkgebied.
- Sluiskwartier is een relatief klein gebied met relatief kleine kavels. Het mengen van wonen en werken past hier op een laag schaalniveau. Denk aan mengvormen zoals bedrijfsruimte op begane grond en wonen op de verdiepingen of wonen en werken naast elkaar op kavel of blokniveau.
- Er zal in het gebied ruimte zijn voor dienstverlenende bedrijven maar ook kleine 'maak'-bedrijven (denk aan bouw, handel reparatie, opslag, b2b dienstverlening). Ook zien we kansen voor kleinschalige stadsdistributie en makers en creatieven (zoals Makersplaats De Hoop) in het gebied.

Isaac Baartkwartier

- Isaac Baartkwartier wordt ingezet als alternatieve vestigingslocatie voor bedrijven in hogere milieucategorieën (vanaf 3.1) die nu nog in deelgebied Havenkwartier zijn gevestigd. Er zal dus niet gewoond worden in het Isaac Baartkwartier.

- De huidige bedrijvigheid in het Isaac Baartkwartier is voor een groot deel mengbaar onder voorwaarden, dat komt vooral door het feit dat (grotere) logistiek zich slechter verhoudt tot wonen. Stedenbouwkundig zijn er echter wel oplossingen om wonen en logistiek met elkaar te combineren.
- Het is de intentie om van het Isaac Baartkwartier een iconisch deelgebied te maken dat staat voor het 'nieuwe werken' op Achtersluispolder als gemengd woon-werkgebied. Het type bedrijf dat nu in het Isaac Baartkwartier gevestigd is kan in principe behouden worden. Wel zal het ruimtegebruik in het gebied intensiever moeten om de huidige banen binnen het beoogde vastgoedprogramma te passen.
- Het ontwikkelen van een iconisch 'werken' project in het Isaac Baartkwartier kan als voordeel hebben dat het Achtersluispolder als vernieuwende werklocatie in de mix met wonen op de kaart zet.

Thorbeckezone

- Op dit moment is er in de Thorbeckezone nauwelijks tot geen bedrijvigheid gevestigd behalve op Zilverland ten noordwesten van het gebied. Zilverland wordt niet meegenomen in de transformatie van Achtersluispolder en hier wordt dus geen wijziging beoogd. Volgens het beoogde programma van KCAP is er in de rest van de Thorbeckezone ruimte om te wonen en werken.
- Er zullen woningen toegevoegd worden in het gebied. De banen die worden toegevoegd in het gebied zullen grotendeels in dienstverlenende sectoren zijn. Idealiter zijn dit bedrijven die een duidelijke overeenkomst hebben met Achtersluispolder.
- Ook zal er ruimte zijn voor horeca en (buurt)voorzieningen. Enkele stadsverzorgende 'maak'-bedrijven kunnen aan het gebied toegevoegd worden zodat het gebied een mooie overloopzone kan vormen richting de andere deelgebieden.

Nautisch cluster

- Het Nautisch cluster zal als werkgebied blijven bestaan na de transformatie van Achtersluispolder. Het meer voor het voetlicht brengen van het innovatieve karakter van de bedrijvigheid in het gebied en het intensiveren van het ruimtegebruik per werknemer zijn kansen die we zien voor het gebied
- Mogelijk wordt er in het Nautisch cluster een extra ontsluiting richting Havenkwartier gerealiseerd. Voor (direct) omwonenden en nieuwe bewoners van de Achtersluispolder kan het interessant zijn om wonen en werken dicht bij elkaar te brengen en zo meer verbinding tussen wonen en werken te krijgen.

Havenkwartier

- In het concept perspectief is gekozen om de ontwikkelingsrichting voor het Havenkwartier vooralsnog open te laten en tot 2040 in te zetten op het intensiveren en versterken van de economische functie. Dit geeft ook schuifruimte en flexibiliteit in de transformatie van het noordelijk deel van de Achtersluispolder. Bovendien verhinderen geluidshindercontouren van de Amsterdamse haven aan de overkant van het water het bouwen van woningen in Havenkwartier.
- Deze keuze is gemaakt om ondernemers in Havenkwartier duidelijkheid te bieden over wanneer het deelgebied getransformeerd wordt. Zo kunnen ondernemers in het gebied geïnformeerd kiezen om wel of niet te investeren in de huidige locatie. Deze duidelijkheid is belangrijk omdat er veel bedrijven in het gebied zitten die moeilijk of onder voorwaarden mengbaar zijn. Voor dit type bedrijf is vrijwel geen alternatief aanbod in de regio beschikbaar.
- Mogelijk worden er na 2040 in het deelgebied Havenkwartier veel woningen en banen toegevoegd. Hierdoor zal de ruimte veel intensiever gebruikt worden en zal ook de kwaliteit van de openbare ruimte in het gebied toenemen. In het zuidelijke deel van Havenkwartier zijn plannen om Pakhuis De Vrede als iconisch pand een nieuwe bestemming te geven. Hier kan mogelijk voor 2040 al aan gewerkt worden.
- Voor Havenkwartier zien we kansen voor een breed pallet aan innovatieve 'maak'-bedrijven met een intensief ruimtegebruik. Denk aan bedrijven actief in de bouw, stadsdistributie (over water), verduurzaming van mobiliteit door elektrificatie en circulaire economie.

Kwantitatieve programma

In afstemming met de gemeente Zaanstad en KCAP hebben we op basis van de opgestelde toekomstprofielen een indicatief programma voor Achtersluispolder na transformatie uitgewerkt, zie tabel

hieronder voor een versimpelde versie. Zie hoofdstuk 3 voor de gehele tabel. Op basis van dit programma hebben we de maatschappelijke impact analyse uitgevoerd.

Tabel 1: Indicatief programma transformatie Achtersluispolder

Deelgebied	Transformatie beoogd	Aanvang transformatie	'Maak'-banen nu	'Maak'-banen toekomst	Diensten/voorz. banen toekomst
Thorbecke zone (excl. Zilverland)	Ja	Voor 2030	10	30	270
Zilverland	Nee	N.v.t.	810	810	0
Isaac Baart Kwartier	Ja	Voor 2030	270	1.000	0
Sluiskwartier	Ja	Voor 2030	750	300	460
Havenkwartier	Mogelijk	Mogelijk na 2040	1.290	1.290	2.690
Nautisch cluster	Nee	N.v.t.	950	950	0
Totaal	-	-	4.070	4.380	3.420

DISCLAIMER INDICATIEF PROGRAMMA TRANSFORMATIE ACHTERSLUISPOLDER

Bovenstaand tabel is bedoeld als indicatief programma waarmee de maatschappelijke impact van de transformatie van Achtersluispolder getoetst kan worden. Het programma is gebaseerd op de visie voor Achtersluispolder, de toekomstprofielen per deelgebied en het huidige ruimtegebruik per deelgebied. Met het oog op de vraagstelling in het kader van deze rapportage wordt uitgegaan van volledige transformatie (dus inclusief Havenkwartier). Bovenstaande tabel is aan verandering onderhevig naarmate de transformatie van Achtersluispolder concreter wordt.

Volgens het indicatieve programma na transformatie zal het aantal banen op Achtersluispolder met circa 3.700 toenemen. Dit zijn grotendeels banen in de diensten en voorzieningen. Het aantal vierkante meters bvo per arbeidsplaats neemt dan af van circa 103 m² bvo in de huidige situatie op totaalniveau naar circa 60 m² bvo per arbeidsplaats. Dit is een forse intensivering van het ruimtegebruik per werknemer op Achtersluispolder.

Transformatie leidt grotendeels tot positieve maatschappelijke impact, echter wel aandachtspunten

In onderstaande tabel gaan we beknopt in de op de conclusies over de maatschappelijke impact van de transformatie van de Achtersluispolder. Dit doen we aan de hand van de Zaanse opgaven: verstedelijking, economie, kansengelijkheid, duurzaamheid, veiligheid en gezondheid.

Tabel 2: Maatschappelijke impact transformatie Achtersluispolder per Zaanse Opgave

Verstedelijking	Op het gebied van verstedelijking worden onder andere de verbetering van zowel de OV-verbinding als de langzaam verkeerverbinding beoogd voor de transformatie van de Achtersluispolder. De uitbreiding met HOV en de nieuwe fietsinfrastructuur is noodzakelijk voor de toekomstige bereikbaarheid van het gebied. Dit is nodig voor de toekomstige werknemers en bewoners. Daarnaast zal geïnvesteerd worden in de verbetering van de kwaliteit van de openbare en private ruimte op het terrein. Er worden woningen aan het gebied toegevoegd waardoor een diversiteit aan functies ontstaat met als gevolg dat er overdag, buiten werktijden en in het weekend leven is in het gebied. Dit heeft een positief effect op de sociale veiligheid en leefbaarheid. Daarnaast dragen de woningen bij aan de huidige woningbehoefte in de gemeente Zaanstad en in de MRA. Door een divers woningaanbod te creëren, vestigen verschillende stedelijke doelgroepen zich in het gebied, waaronder bijvoorbeeld inwoners van Zaandam Zuid en Poelenburg die een stap willen zetten in hun wooncarrière.
Economie	De transformatie van de Achtersluispolder heeft naar verwachting tot gevolg dat, afhankelijk van het deelgebied, de bedrijven die moeilijk mengbaar zijn met wonen moeten verplaatsen naar een andere locatie. Dit doet zich met name voor in Havenkwartier indien na 2040 het deelgebied getransformeerd zal worden naar gemengd woon-werkgebied. Het is afhankelijk van de bedrijven die gehuisvest blijven op het terrein of de huidige innovatieve bedrijvigheid, toegevoegde waarde en circulaire economie behouden blijft. Aan de andere kant kan ook nieuwe bedrijvigheid innovatief zijn, aanvullende toegevoegde waarde inbrengen en actief zijn in de circulaire economie. Ook constateren we dat een belangrijk gevolg van de transformatie van

	<p>de Achtersluispolder is dat door de toevoeging van 3.700 banen het gemiddeld aantal vierkante meter bvo per arbeidsplaats zal afnemen. Hierdoor verandert de verdeling van sectoren op het terrein. Uitgangspunt is dat wordt ingezet op minimaal het behoud van het huidige aantal 'maak'-banen. Hoewel het aantal 'maak'-banen na gedeeltelijke transformatie volgens het indicatieve programma ongeveer gelijk blijft zal de ruimte intensiever benut moeten worden. Ruimtelijk gezien betekent dit dat het Zaanse areaal aan bedrijventerreinen met ligging aan het water en mogelijkheid tot huisvesting van hoge milieucategorie bedrijven na transformatie lager zal zijn dan daarvoor. Hoewel dezelfde type bedrijven en banen kunnen blijven bestaan in de verschillende deelgebieden zullen er in de deelgebieden waar sloop-nieuwbouw wordt gepleegd wel alternatieve locaties gevonden moeten worden voor de bedrijven die daar zitten. Eventueel zouden deze bedrijven (mits mengbaar) terug kunnen keren in het gebied, het is echter niet aannemelijk dat bedrijven twee verhuizingen binnen relatief korte tijd willen doorstaan.</p>
Kanselijkheid	<p>Op het gebied van kanselijkheid constateren we dat zo'n 60% van de huidige banen op Achtersluispolder toegankelijk is voor mensen met een MBO opleiding. Uitgangspunt is dat wordt ingezet op het behoud van deze banen die naar verwachting voor een groot deel worden ingevuld door werknemers afkomstig uit de gemeente Zaanstad. Maar zoals hierboven al benoemd zullen er in de deelgebieden waar sloop-nieuwbouw wordt gepleegd wel alternatieve locaties gevonden moeten worden voor de bedrijven die daar zitten. Eventueel zouden deze bedrijven (mits mengbaar) terug kunnen keren in het gebied, maar dit is mogelijk voor een deel van deze bedrijven geen realistisch scenario. Als bedrijven om deze reden uit het gebied verhuizen kan dat tot gevolg hebben dat banen voor praktisch geschoolden verdwijnen van de Achtersluispolder. Dat betekent dat er minder 'kwetsbare' banen beschikbaar zijn binnen fiets- en scooterafstand. Daarnaast kunnen er door het toevoegen van banen in de dienstensectoren afhankelijk van de subsector relatief meer banen gerealiseerd worden op HBO of WO-niveau (denk bijvoorbeeld aan ICT-bedrijven, advisering- en onderzoeksbureaus en rechtskundige dienstverlening).</p>
Duurzaamheid	<p>Op het gebied van de Zaanse opgave duurzaamheid heeft de transformatie onder ander tot gevolg dat doordat in bepaalde deelgebieden sloop-nieuwbouw wordt gepleegd het nieuw te bouwen vastgoed naar verwachting energiezuiniger of energieneutraal gebouwd wordt. Naar verwachting zal bij deze nieuwbouw ingezet worden op bijvoorbeeld opwek van duurzame energie op daken door middel van zonnepanelen. Ook zal de transformatie naar verwachting investeringen in de openbare ruimte en het toevoegen van groen met zich meebrengen. Dit heeft een positief effect op de klimaatadaptatie.</p>
Veiligheid	<p>Op het gebied van verkeersveiligheid is met name de Sluispolderweg een belangrijk aandachtspunt in de transformatie naar gemengd woon-werkgebied. Door het toevoegen van zowel woningen als banen neemt het aantal verschillende weggebruikers in het gebied toe. De transformatie van Achtersluispolder van bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied heeft naar verwachting een positief effect op de veiligheidsbeleving omdat er meer sociale controle is en omdat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied beter wordt.</p>
Gezondheid	<p>Op het gebied van gezondheid kan een gevolg van de transformatie van de Achtersluispolder zijn dat een deel van de huidige zwaar milieubelastende bedrijven (die voornamelijk ook moeilijk mengbaar uit de menganalyse komen) verplaatsen uit het gebied. Daarnaast kan met de ontwikkeling van een nieuwe fietsinfrastructuur fietsgebruik gestimuleerd worden wat een positief effect heeft op de gezondheid van de inwoners van Zaanstad.</p>

0.3 Adviezen

Hieronder behandelen we puntsgewijs onze belangrijkste adviezen over het maximaliseren van de positieve maatschappelijke impact en het minimaliseren van de negatieve impact van de transformatie van Achtersluispolder. Zie 5.2 voor onze volledige adviezen.

Veel liefde en aandacht nodig om bedrijvigheid in de nieuwe Achtersluispolder terug te laten keren

- We zien kansen om een deel van het huidige type bedrijvigheid op Achtersluispolder te behouden. In de praktijk betekent dit dat vergelijkbare soorten bedrijvigheid terug kunnen keren nadat transformatie heeft plaatsgevonden. Maar het terugkeren van bedrijven gaat zeker niet vanzelf. Er zijn verschillende randvoorwaarden die de hiervoor gemeente moet scheppen. Denk aan alternatief aanbod voor bedrijven die niet willen blijven en daarmee ruimte kunnen laten ontstaan voor nieuwe ontwikkelingen.
- De betaalbaarheid van bedrijfsruimte is ook een belangrijke randvoorwaarde. We adviseren wel om het belang van (ook betaalbare) bedrijfsruimte steeds te blijven benadrukken.
- Bedrijven zullen in de nieuwe situatie ook intensiever van de ruimte gebruik moeten maken. Zij moeten daartoe wel 'verleid' worden. Informeer, inspireer en laat met voorbeelden zien dat intensief ruimtegebruik kan.

- Een andere belangrijke randvoorwaarde is het realiseren van een goede mix van rust, reuring en rumoer. Stedenbouwkundig en technisch is er veel mogelijk, maar alle bestaande en nieuwe gebruikers van het gebied moeten op die balans kunnen vertrouwen.

Schuifruimte hoe dan ook nodig om gebiedsontwikkeling op gang te brengen

- De Achtersluispolder biedt aan veel bedrijven ruimte die moeilijk of alleen onder voorwaarden mengbaar zijn met wonen. Ook is schuifruimte belangrijk bij het intensiveren van een bedrijventerrein. Woningen toevoegen en intensiveren van het ruimtegebruik kan alleen als er voor bedrijven die als gevolg van deze ontwikkelingen moeten wijken een passende oplossing is. Op dit moment ontbreekt het in de regio aan alternatief aanbod.
- We adviseren om bij volledige transformatie in totaal tenminste circa 30-50 hectare netto bedrijventerrein aan alternatief aanbod hiervoor te reserveren. Omdat Achtersluispolder gefaseerd wordt ontwikkeld hoeft dit alternatieve aanbod niet allemaal tegelijkertijd beschikbaar te zijn. Een deel van de vervangingsvraag kan mogelijk binnen de grenzen van Achtersluispolder worden gefaciliteerd.

Werk in deelgebieden met fasering en pluk eerst het laaghangende fruit

- Wij adviseren om de transformatie van de Achtersluispolder per deelgebied met een realistische fasering uit te werken, zie ook tabel hierboven.
- Wij onderschrijven de voorgestelde aanpak om de transformatie minder complex te maken door de gebieden kleiner te maken en keuzes voor wat betreft de ontwikkelrichting afhankelijk te laten zijn van toekomstige ontwikkelingen (Havenkwartier). Hierbij is het belangrijk dat deze benadering voor alle betrokkenen duidelijk en werkbaar is. Door binnen deelgebieden stappen te zetten op de plekken waar dat snel kan gaat de transformatie leven en kun je bovendien leren door te doen. Verder in het proces kun je dan met meer ervaring mogelijke problemen te lijf gaan.

Werk toekomstprofielen per deelgebied samen met ondernemers en andere stakeholders verder uit

- In hoofdstuk 5 zijn toekomstprofielen per deelgebied op Achtersluispolder uitgewerkt op basis van de analyses in dit rapport, gesprekken met ondernemers, de gemeente Zaanstad en KCAP.
- Wij adviseren om deze toekomstprofielen verder te concretiseren en door het proces heen te vernieuwen wanneer nieuwe inzichten daar aanzet te geven. Wij adviseren om dit in samenwerking met de ondernemers, grondeigenaren en andere stakeholders op het bedrijventerrein te doen.

Laat met inspirerende voorbeelden zien dat mengen van wonen en werken kan en wat de ambities zijn

- Een belangrijk onderdeel van een succesvolle transformatie van Achtersluispolder zal het goed communiceren van de meerwaarde van gemengde gebieden zijn. In het geval van Achtersluispolder is de meerwaarde van een gemengd woon-werkgebied voornamelijk het intensiever gebruiken van de ruimte van het gebied en het verhogen van de duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
- Het is belangrijk om met goede voorbeelden (zowel bestaand als ontworpen) van het mengen van wonen en werken de verschillende stakeholders (gemeenteraad, college, ondernemers, eigenaren en inwoners) van de Achtersluispolder te inspireren voor en informeren over de meerwaarde van de transformatie van Achtersluispolder.

Ga flexibel om met transformatie van Achtersluispolder maar hou vast aan leidende principes

- Het transformeren van Achtersluispolder zal jaren in beslag nemen. Dit maakt de ontwikkeling gevoelig voor veranderende marktomstandigheden en onzekerheden die vooraf niet bekend zijn.
- Zet daarom in op een adaptieve strategie en werk voor het gebied als geheel met een overkoepelende visie. Dit geeft helderheid in de richting van de ontwikkeling en stelt kaders. Door niet alle ontwikkelingen volledig van begin tot eind vast te leggen bestaat er ruimte om plannen aan te passen
- Hou je daarbij wel vast aan de leidende principes die je hanteert bij het transformeren van Achtersluispolder. Wij adviseren minimaal de volgende leidende principes te hanteren:
 - Het aantal 'maak'-banen op Achtersluispolder blijft minimaal gelijk
 - Er wordt gewerkt met een heldere en realistische fasering

- Het ruimtegebruik op het terrein wordt fors intensiever en er wordt sterk ingezet op vergroening en verhoging van de klimaatadaptatie en biodiversiteit in het gebied. Dit moet leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
- Er wordt sterk geïnvesteerd in het verbeteren van de bereikbaarheid van Achtersluispolder

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Achtersluispolder levert substantiële bijdrage aan de Zaanse en MRA-economie

De Achtersluispolder biedt ruimte aan ruim 4.000 arbeidsplaatsen bij circa 420 bedrijven. Daarmee levert het een substantiële bijdrage aan de Zaanse en MRA-economie. Het zijn grotendeels 'maak'-banen (zie box hieronder) voor praktisch geschoolden bij stadsverzorgende bedrijven waarvoor het steeds lastiger wordt om een plek te vinden in de MRA. Bedrijfsruimtes voor deze bedrijven verdwijnen door transformatie van bedrijventerreinen naar wonen. Of bedrijfsruimtes worden duurder omdat bestaand vastgoed plaatsmaakt voor nieuwbouw. Ook vanwege de betaalbaarheid is de Achtersluispolder voor dit soort bedrijven dus belangrijk. Op veel plekken zijn huurprijzen voor bedrijfsvastgoed hoger dan op bestaande, functionele bedrijventerreinen zoals de Achtersluispolder. Dit maakt het makkelijker voor bijvoorbeeld startende of minder kapitaalintensieve bedrijven om een bedrijfsvestiging te huren. Daarmee is het terrein een belangrijke pijler onder de Zaanse opgave kansengelijkheid.

Maar de Achtersluispolder is meer dan dat. Het terrein biedt ook ruimte aan innovatieve bedrijven. Uit onze analyses blijkt dat zo'n 40 bedrijven in innovatieve sectoren actief zijn die honderden arbeidsplaatsen genereren op de Achtersluispolder. Een deel van deze bedrijven zijn innovatieve startups maar er zijn ook veel grote gevestigde innovatieve bedrijven op Achtersluispolder. Het aantal innovatieve bedrijven op Achtersluispolder is relatief hoog (circa 11% van het totaal aantal bedrijven) in vergelijking met andere bedrijventerreinen in de gemeente Zaanstad (circa 8,5% van het totaal aantal bedrijven).

DEFINITIE 'MAAK'-BANEN ACHTERSLUISPOLDER

We gebruiken op verschillende plekken in dit rapport de term 'maak'-banen. Met de term 'maak'-banen refereren we naar alle banen bij bestaande bedrijven op Achtersluispolder. Hiermee willen we benadrukken dat dit banen zijn die veelal in traditionele bedrijventerrein sectoren zitten en een extensiever ruimtegebruik kennen. Dit soort werk moet vaak door zijn verkeersaantrekkende werking en omgevingshinder op een bedrijventerrein gevestigd zijn. Dit in tegenstelling tot kantoorbanen die een intensievere ruimtegebruik kennen en goed te mengen zijn met woningen.

Belangrijke rol weggelegd voor Achtersluispolder in de verstedelijkingsopgave van Zaanstad

Het economische en maatschappelijke belang van de Achtersluispolder is klip en klaar. De ligging van het terrein biedt echter ook kansen om een bijdrage te leveren aan de opgave om tot 2040 20.000 woningen in Zaanstad te bouwen. In de Principenota 'Ontwikkelstrategie Achtersluispolder en Thorbeckezone' bestaat de opgave uit twee delen: (1) op economisch gebied het terrein versterken en intensiveren en (2) op ruimtelijk gebied een kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave, benutten en versterken van de unieke omgevingskwaliteit. Daarnaast is bij behandeling van de Principenota een motie aangenomen door de gemeenteraad. Hierin wordt onder andere inzicht gevraagd in de mogelijkheden voor het behoud van de huidige werkgelegenheid in de Achtersluispolder en in de mogelijkheden voor bedrijfsverplaatsing vanuit de Achtersluispolder binnen Zaanstad.

Mengen van wonen en werken zit in het Zaanse DNA

Langs de Zaan ontstond ooit het eerste echte industriegebied van Nederland. Nergens in Nederland zijn wonen en werken zo met elkaar verweven als hier in Zaanstad. De Achtersluispolder kan het hedendaagse bewijs worden dat gemengd wonen en werken kan. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk bedrijven kunnen blijven. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe concepten die wonen, werken en voorzieningen combineren op gebieds-, kavel- en/of gebouwniveau.

Ook veel dynamiek op en rond de Achtersluispolder

Het Noordzeekanaalgebied is volop in ontwikkeling. De concept Omgevingsvisie voor het gebied noemt de Achtersluispolder een cruciale schakel in de verstedelijkingsopgave voor stad en regio. De aansluiting van Zaanstad met Amsterdam loopt via de Achtersluispolder. Zowel fysiek (via beoogde nieuwe verkeersverbindingen) als sociaal (verbinden van Zaanstad-Oost met de stad en regio). De opgave voor de Achtersluispolder is daarom groot. Niet voor niets is het aangewezen door het Rijk als onderdeel van een van de negen sleutelgebieden in de Metropool Regio Amsterdam (MRA).

Inzicht in de maatschappelijke effecten en het economisch profiel van een gemengde Achtersluispolder

De Achtersluispolder verkleurt naar een gemengd woon-werkgebied. Met ruimte voor werken, wonen en voorzieningen. De plannen hiervoor zijn opgenomen in het concept gebieds perspectief transformatie Achtersluispolder. In eerste instantie zullen de deelgebieden Thorbeckezone (sportpark Poelenburg en RWZI locatie), Isaac Baartkwartier en Sluiskwartier worden getransformeerd, zie ook figuur hieronder. De transformatie van deze drie deelgebieden zal voor 2030 aanvangen. Op langere termijn zal mogelijk het deelgebied Havenkwartier getransformeerd worden, op zijn vroegst na 2040. Dit is tevens afhankelijk van de externe veiligheid en de hindercontouren van de havengebieden in Amsterdam. Maar wat is van de transformatie van de Achtersluispolder het maatschappelijke effect? En wat zou een goed profiel kunnen zijn voor het werken op Achtersluispolder? Bij het in beeld brengen van de maatschappelijke effecten van de transformatie van Achtersluispolder staan de Zaanse opgaven centraal. Daarbij is ook een belangrijke rol weggelegd voor de economische effecten. De transformatie van de Achtersluispolder moet leiden tot een nieuw stuk Zaanstad waarin wonen, werken en voorzieningen samenkomen in de juiste programmatische mix.

Figuur 2: Deelgebieden Achtersluispolder



Bron: Stec Groep (2022).

VRAAGSTELLING, AFBAKENING EN PLAN VAN AANPAK VAN HET ONDERZOEK

In dit onderzoek brengen we in kaart wat de effecten zijn van het toevoegen van woningen en banen op de Achtersluispolder. Uitgangspunt is dat er woningen en banen worden toegevoegd, zoals ook in de principenota Ontwikkelstrategie Achtersluispolder en Thorbeckezone is vastgesteld. We hebben op basis van de uitgevoerde analyses, het concept gebiedsperspectief van KCAP en de Economische Visie Zaanstad toekomstprofielen per deelgebied op Achtersluispolder uitgewerkt. De toekomstprofielen geven uitgangspunten voor het beoordelen van de maatschappelijke impact van de transformatie per deelgebied en voor het hele terrein. We gaan hierbij uit van een indicatief toekomstig programma op Achtersluispolder, zie ook tabel 7. Hoeveel en welke type woningen en banen logisch en/of passend zijn om toe te voegen aan het gebied, en wat de mogelijke effecten hiervan zijn op de bedrijvigheid in het gebied wordt door middel van de toekomstprofielen per deelgebied en de maatschappelijke impact analyse in beeld gebracht.

De werkgroep transformatie, bestaande uit een afvaardiging van ondernemers, is betrokken bij de uitvoering van dit onderzoek. Wat uiteraard niet betekent dat zij zich op voorhand committeren aan de uitkomsten.

1.2 Leeswijzer

In dit rapport geven we inzicht in de maatschappelijke impact van transformatie van Achtersluispolder. In hoofdstuk twee gaan we in op de economische foto van Achtersluispolder, de mogelijkheden tot beter benutten van de ruimte op Achtersluispolder, de mogelijkheden tot mengen van wonen en werken op Achtersluispolder en de sterkten, zwaktes, kansen en bedreigingen die bovenstaande analyses opleveren voor Achtersluispolder. In hoofdstuk drie leest u de toekomstprofielen na transformatie op Achtersluispolder per deelgebied. In hoofdstuk vier leest u de resultaten van de maatschappelijke impact analyse (hierna: MIA). In hoofdstuk vijf trekken we conclusies over de maatschappelijke impact van de transformatie en geven we adviezen hoe de negatieve effecten van de transformatie te minimaliseren en hoe de positieve effecten van de transformatie te maximaliseren.

In de bijlage geven we praktijkvoorbeelden van gerealiseerde ruimtewinst op bedrijventerreinen in Nederland, leest u meer over de methodiek achter onze mengbaarheidsanalyse, vindt u voorbeelden van bedrijfsruimte die zich goed leent voor mengen met wonen, gaan we in op voorbeelden van interessante doelgroepen voor Achtersluispolder na transformatie, behandelen we de vragen van de Ondernemersvereniging Zaanstad Zuid over de transformatie van Achtersluispolder en geven we de beleidscontext rondom de transformatie weer.

2 Huidig profiel Achtersluispolder

2.1 Economische foto Achtersluispolder

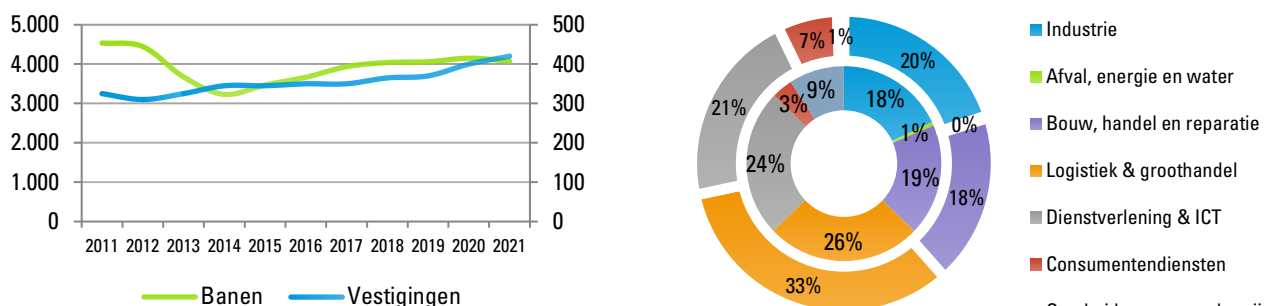
Werkgelegenheid & economie

Werkgelegenheid

In 2021 bevinden zich op de Achtersluispolder circa 420 bedrijven en ruim 4.070 banen. De werkgelegenheid op het bedrijventerrein is sinds 2017 relatief stabiel, zie ook figuur links hieronder. Tussen 2011 en 2014 constateren we een duidelijke daling van het aantal banen, van circa 4.535 in 2011 tot circa 3.230 in 2014 (circa -30%). Dit kwam voornamelijk door het vertrek van Fransie's Bedrijfsdiensten (circa 400 banen) en het Ministerie van Justitie Detentieplatform Achtersluispolder (circa 500 banen). Hierbij plaatsen we de kanttekening dat de werknemers van Fransie's Bedrijfsdiensten veelal elders werkten en dat het detentieplatform tijdelijk gebruik van het water betrof. Er is vrij veel dynamiek op Achtersluispolder; bedrijven die tussen 2011 en 2021 op Achtersluispolder gevestigd waren zaten gemiddeld circa 5 jaar op het terrein gevestigd. Er zijn in die periode circa 405 bedrijven naar het terrein verhuisd of nieuw opgericht en circa 310 bedrijven betrokken van het terrein of gestopt met het bedrijf. Het aantal bedrijfsvestigingen is dus per saldo toegenomen in de afgelopen tien jaar met circa 30%. Let op: deze bedrijvendynamiek wordt ook deels verklaard door administratieve in- en uitschrijvingen van bijvoorbeeld dochterondernemingen. Ook de sectorale samenstelling is de afgelopen tien jaar veranderd op Achtersluispolder. In onderstaand figuur rechts is de sectorale samenstelling op Achtersluispolder op basis van het aantal banen in 2012 (binnenste ring) en in 2021 (buitenste ring) af te lezen. De werkgelegenheid in de sectoren 'consumentendiensten', 'overheid, zorg en onderwijs' en 'dienstverlening & ICT' is (fors) afgenomen op Achtersluispolder, deels door het vertrekken van Fransie's Bedrijfsdiensten en het Detentieplatform Achtersluispolder. Daartegenover staat dat de sector logistiek en groothandel sterk is gegroeid op Achtersluispolder, van circa een kwart van de werkgelegenheid naar circa een derde. Dit komt deels door vestiging van Munckhof Taxi Zaanadam op Achtersluispolder.

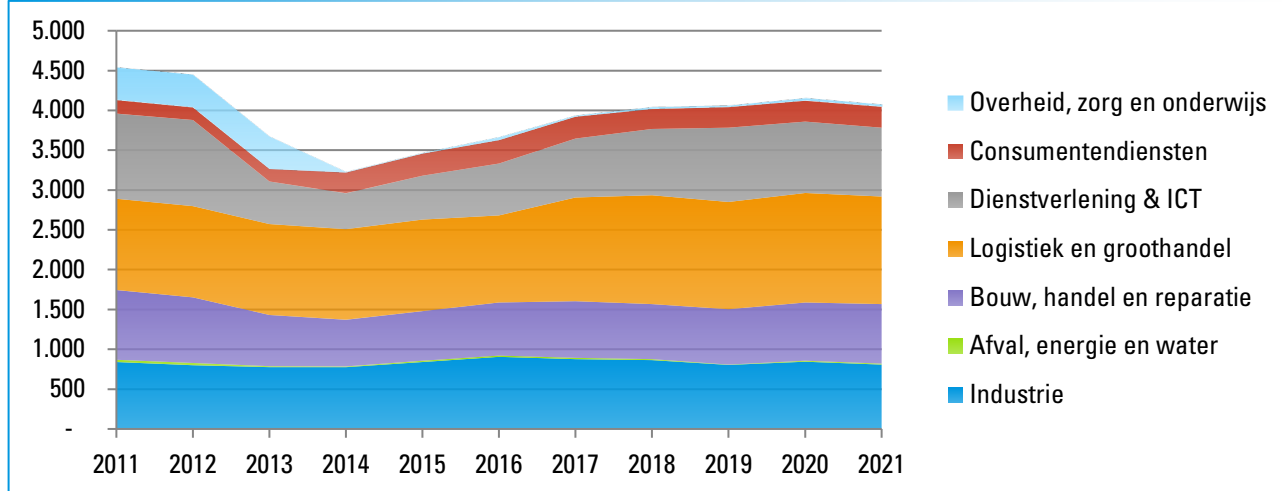
Op Achtersluispolder is circa 6% van de totale werkgelegenheid van de gemeente Zaanstad gevestigd. Circa 17% van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen in de gemeente Zaanstad is gevestigd op Achtersluispolder. Op bedrijventerrein Achtersluispolder bevinden zich circa 42 banen per uitgegeven hectare. Dit ligt rond het gemiddelde van het aantal banen per uitgegeven hectare van bedrijventerreinen in de gemeente Zaanstad (circa 44 banen per hectare). Het bedrijventerrein Achtersluispolder heeft een sterk traditioneel karakter, met relatief veel industrie- en bouwbedrijven. Ook bevindt relatief een groot aandeel van het aantal banen zich in de sector logistiek & groothandel. Een deel van Achtersluispolder is ingevuld door kadegebonden bedrijvigheid.

Figuur 3: Ontwikkeling banen/vestigingen (links) en ontwikkeling werkgelegenheid naar sector (rechts)



Onderstaand figuur laat de ontwikkeling van de werkgelegenheid op de Achtersluispolder per sector zien. Te zien is dat met name de sector logistiek en groothandel zowel absoluut als relatief is toegenomen.

Figuur 4: Ontwikkeling aantal banen per sector in de periode 2010 – 2021 op Achtersluispolder



Bron: LISA gemeente Zaanstad (2021), bewerking Stec Groep (2022).

Toegevoegde waarde

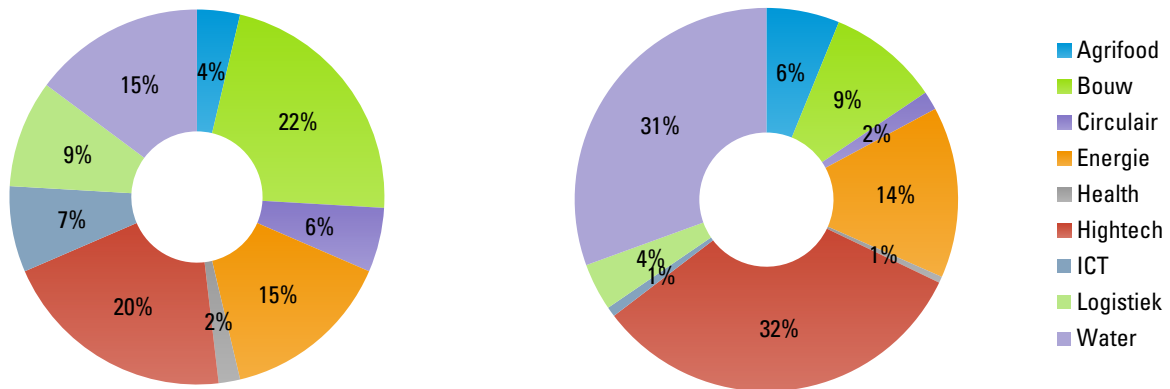
In 2020 bedroeg de totale toegevoegde waarde¹ van de bedrijventerreinen in de gemeente Zaanstad die onderdeel zijn van het Noordzeekanaalgebied (Hoogtijd, Westerspoor, Zuiderhout en Achtersluispolder) circa €942 miljoen per jaar (Monitor Ruimte-Intensivering Noordzeekanaalgebied, 2021). Hiervan wordt circa een derde (circa €309 miljoen) gecreëerd op de Achtersluispolder. Circa €453 miljoen werd gecreëerd op Westerspoor, circa €100 miljoen op Zuiderhout en circa €80 miljoen op HoogTij. Ten opzicht van 2019 is de toegevoegde waarde per jaar in totaal op deze bedrijventerreinen in het Noordzeekanaalgebied met circa €13 miljoen toegenomen. De toegevoegde waarde per hectare is in 2020 het hoogst op Westerspoor (circa € 4,1 miljoen) en Achtersluispolder (circa €3,5 miljoen). Ook de toegevoegde waarde per hectare uitgegeven terrein is de afgelopen jaren op de Achtersluispolder toegenomen. We merken hierbij op dat deze berekening van de toegevoegde waarde een relatief hoge onzekerheidsmarge heeft omdat het een doorrekening betreft van gemiddelde op een hoger schaalniveau.

Innovatie

Er zijn op Achtersluispolder circa 36 innovatieve bedrijven (exclusief dochterondernemingen) aanwezig volgens Innovatiespotter, zie ook figuur hieronder. In totaal zijn deze bedrijven goed voor circa 830 banen, dat is 21% van het totaal aantal banen op Achtersluispolder. Daarbij is de verwachting dat niet alle banen bij innovatieve bedrijf daadwerkelijk innovatief zijn. Op de Achtersluispolder zijn Water en Hightech de grootste innovatieve thema's. Voorbeelden van bedrijven die hoog scoren op deze indicator in het thema Water zijn Seijsener Rekreatie-Techniek, Eekels (ook in het thema Hightech) en KenzFiguee (ook in het thema Energie en Hightech). In het thema Hightech zijn Americol en Axess voorbeelden van bedrijven.

¹ De toegevoegde waarde wordt bepaald op basis van de waarde van alle geproduceerde goederen en diensten (de productiewaarde of output) minus de waarde van goederen en diensten die tijdens deze productie zijn opgebruikt (het intermediair verbruik). De Monitor Ruimte-Intensivering Noordzeekanaalgebied baseert zich op input- en outputtabellen van het Centraal Bureau van Statistiek (CBS).

Figuur 5: Innovatieve bedrijven per thema naar aantal bedrijven (links) en aantal banen (rechts)



Bron: Innovatiespotter (2022), bewerking Stec Groep (2022).

WERKWIJZE INNOVATIESPOTTER

Wanneer wordt een bedrijf aangemerkt als innovatief? De analysetool van Innovatiespotter scant dagelijks 2 miljoen websites van bedrijven. Dit geeft real time informatie over waar bedrijven zich mee bezig houden. Uit onderzoek van Innovatiespotter en CBS blijkt dat de kans dat innovatieve bedrijven niet gevonden worden omdat ze geen website hebben minder dan 0,1% is. Naast websites van bedrijven worden openbare registers gebruikt over deelname van bedrijven aan innovatienetwerken of ontvangen innovatiesubsidies, congressen, startup programma's zoals incubators, accelerators en andere stimuleringsprogramma's voor start- en scale-ups, subsidies die bedrijven ontvangen hebben (RVO, energie-innovatiesubsidies, RAAK, et cetera). Innovatiespotter beschikt over 750 openbare bronnen die deze gegevens bevatten, waarvan 200 startup programma's. Bedrijven worden standaard in negen sectoren ingedeeld waarin vrijwel alle startups en innovatieve bedrijven zijn in te delen. Hiervoor raadpleegt Innovatiespotter roadmaps en innovatie-agenda's uit beleidsdocumenten van de overheid, brancheorganisaties en kennisinstellingen. Op basis van de laatste ontwikkelingen worden algoritmes getraind die bedrijven uit alle mogelijke sectoren identificeren. Deze sectoren sluiten aan bij het Topsectorenbeleid: agrifood, circulaire economie, energie, health en hightech.

Marktwaaarde & vastgoed

Circa 75% van de totale vastgoedvoorraad op Achtersluispolder is gebouwd voor 1990. Dit is vergelijkbaar met andere terreinen van deze omvang. Het gemiddelde gewogen bouwjaar van vastgoed op bedrijventerreinen in de gemeente Zaanstad is 1978. Het gemiddeld gewogen bouwjaar op Achtersluispolder van 1980 is gemiddeld voor bedrijventerreinen in de gemeente. Het gemiddeld gewogen bouwjaar op Achtersluispolder verschilt sterk per deelgebied. Omdat het veelal industrieel vastgoed betreft is de uitstraling vooral functioneel. Per deelgebied verschilt het hoe verzorgd en courant het vastgoed is. Ondanks dat het vastgoed in sommige deelgebieden relatief oud is en minder courant oogt is de leegstand² op Achtersluispolder erg laag. Dit beeld zien we ook op veel andere bedrijventerreinen in Nederland. Er worden momenteel in totaal minder dan tien panden aangeboden op het terrein, met een totale oppervlakte van circa 11.400 m² (Funda In Business, peildatum september 2022). De meeste hiervan worden te huur aangeboden. Hiermee ligt de leegstand met 2,7% ruim onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Dit brengt een ongezonde spanning wat betreft de beschikbaarheid van bedrijfsruimte met zich mee.

² We meten leegstand aan de hand van het aanbod via openbare bronnen (zoals Funda). Hoewel dit niet alle leegstand meet (leegstaand vastgoed kan immers ook niet aangeboden worden) en aanbod kan ook nog in gebruik zijn (een contact loopt over drie maanden af en daarom wordt het vastgoed nu alvast aangeboden om een nieuwe huurder te vinden) geeft het doorgaans een betrouwbaar beeld van de leegstand.

Figuur 6: Leeftijd vastgoed Achtersluispolder



Bron: BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Marktconforme werkomgeving & bereikbaarheid

Externe bereikbaarheid

De Achtersluispolder is met de (vracht)auto prima bereikbaar. De bereikbaarheid van Achtersluispolder is door de enkele ontsluitingsweg echter wel kwetsbaar. Het terrein is via de N516 ontsloten en deze sluit direct aan bij de afslag van de snelweg (A8). Bedrijven die gelegen zijn in het Havenkwartier, Bolbaken of MAAK.Park de Vrede moeten via de Sluispolderweg en de Noorder IJ- en Zeedijk het terrein verlaten. Wat betekent dat ze door het hele terrein moeten rijden om bij de doorgaande weg te komen. De bereikbaarheid via het openbaar vervoer is beperkt. Het dichtstbijzijnde treinstation is het station van Zaandam, maar om vervolgens Achtersluispolder te bereiken moet er nog een half uur met de bus worden gereisd of circa 20 minuten worden gefietst. Op het terrein zijn enkel ter hoogte van het sportpark / RWZI twee bushaltes aanwezig.

Interne bereikbaarheid

De interne bereikbaarheid op het terrein is wisselend. Zo zijn er op de hoofdstraten fietsstroken aanwezig, maar over het algemeen is het terrein voornamelijk ingericht voor de auto en overig vrachtverkeer. Parkeren vindt over het algemeen veelal op het eigen terrein plaats. De wegen zijn relatief smal en het gehele zuidelijk deel is ontsloten door een enkele weg (Sluispolderweg). Dit kan met vrachtverkeer leiden tot onwenselijke of zelfs gevaarlijke situaties.

Ruimtegebruik

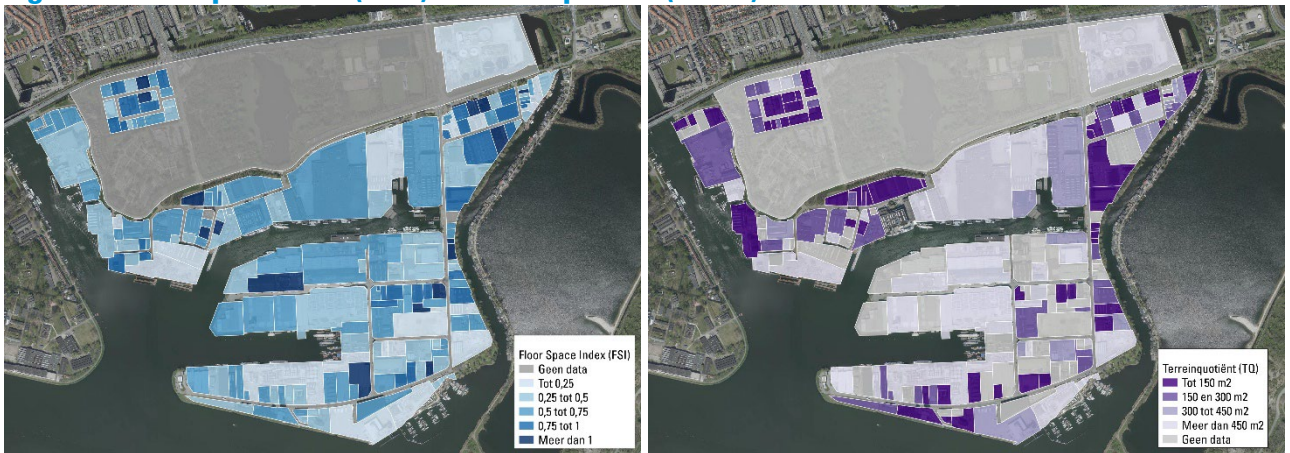
Floor Space Index (FSI)

De FSI, de verhouding tussen het bebouwde bruto vloeroppervlak (ook op de verdieping) en de netto uitgegeven kaveloppervlakte, is in deelgebieden van de Achtersluispolder relatief hoog. Bepaalde deelgebieden worden dus ruimtelijk gezien relatief intensief benut. We constateren hierbij duidelijke verschillen tussen de deelgebieden op het terrein. Zo worden de watergebonden kavels relatief extensief benut maar in het deelgebied Sluiskwartier is de FSI juist fors hoog. In de separate deelgebied-rapportage gaan we hier per deelgebied verder op in. Voor de gehele Achtersluispolder geldt een FSI van zo'n 53%. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde, dat tussen 40% en 60% ligt, scoort de Achtersluispolder als geheel dus min of meer gemiddeld.

Terreinquotiënt (TQ)

De TQ - het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer - is op de Achtersluispolder circa 195 m² kavel per persoon. We constateren dat de verschillen tussen en in de verschillende deelgebieden relatief groot zijn. Met name in het Havenkwartier is de TQ erg hoog en is het gebied dus arbeidsextensief. Daar neemt één baan gemiddeld circa 480 m² kavel in. De TQ is in de Thorbeckezone in Zilverland (rondom de Pieter Lieftinckweg) en het oostelijk deel van het Sluiskwartier juist relatief laag. De gemiddelde ruimte die één baan inneemt is hier dus fors kleiner. Dit wordt in Zilverland deels verklaard door het relatief hoge aandeel kantoorruimte. In het oostelijk deel van Sluiskwartier komt de lage TQ deels door de vele banen bij Connexxion.

Figuur 7: Floor Space Index (links) & Terreinquotiënt (rechts)



Bron: BAG (2022), LISA gemeente Zaanstad (2021), bewerking Stec Groep (2022).

2.2 Beter Benutten Indicator (BBI)

Methode Beter Benutten Indicator

Met de Beter Benutten Indicator (BBI) geven we inzicht in het huidige ruimtegebruik, waaronder de benutting van de milieuruimte, mogelijkheden tot intensivering en de juiste bedrijf op de juiste plek. We onderzoeken hiermee de mogelijkheden binnen de bestaande juridische kaders; dus de maximale bouwhoogtes, bebouwingspercentages en milieucategorieën uit de vigerende bestemmingsplannen.

We onderscheiden drie dimensies van optimaal ruimtegebruik. Deze zijn vertaald in een set aan indicatoren, die gezamenlijk onze Beter Benutten Indicator (hierna: BBI) vormen. Zie onderstaand figuur voor de onderdelen die we hierin meenemen. De indicatoren werken we voor elk deelgebied van Achtersluispolder uit, zie ook de hoofdstukken per deelgebied.

Figuur 8: Onderdelen Beter Benutten Indicator



Bron: Stec Groep, 2022.

Potentiële ruimtewinst

Om een inschatting te maken van de potentiële ruimtewinst per terrein hebben we gekeken naar hoeveel vierkante meter (bvo) bedrijfsvastgoed er toegevoegd kan worden binnen de huidige planologische

mogelijkheden. Dankzij de beter benutten indicator weten we per kavel wat het verschil is tussen het gerealiseerde vastgoed en het maximale bebouwingspercentage volgens het vigerende bestemmingsplan. Wanneer we uitgaan van het maximaal benutten van alle planologische mogelijkheden komen we tot een potentiële ruimtewinst van circa 29 hectare voor de Achtersluispolder. Dit is bijna 30% van de totale kaveloppervlakte. Dit is echter een theoretische en niet realistisch haalbare benadering van de ruimtewinst. In de praktijk zullen bedrijven en/of vastgoedeigenaren bijvoorbeeld pas bij een bepaalde minimale potentiële ruimtewinst overgaan tot actie. Dit aantal hectares is in de praktijk daarom ook niet realistisch en haalbaar. Vanuit de maximale (theoretische) ruimtewinst werken we toe naar een inschatting van een reële ruimtewinst voor de komende jaren. We zetten hiervoor de volgende stappen:

1. We kijken alleen naar kavels vanaf 1.000 m², omdat het op kleinere kavels relatief minder loont om te intensiveren. Bedrijven op zulke kavels zullen bij ruimtegebrek eerder verhuizen, omdat dergelijke metrages eenvoudiger binnen de bestaande voorraad te vinden zijn.
2. We kijken naar kavels waar minimaal 40% winst in het bouwvlak te behalen valt (ofwel: verschil tussen bebouwd oppervlak en maximaal mogelijk is minimaal 40%).
3. We rekenen met marktconforme uitgangspunten in plaats van wat maximaal planologisch mogelijk is.

DISCLAIMER RUIMTEWINST

De berekende ruimtewinst in onderstaande tabel is alleen haalbaar met actieve inzet vanuit gemeente en marktpartijen én over langere termijn (circa 20 jaar). Bovendien is het eigendom van de kavels veelal in handen van ondernemers en/of vastgoedeigenaren. Eventuele investeringen in intensiever ruimtegebruik zijn dus afhankelijk van de individuele investeringsbeslissingen. In veel gevallen kan intensiever ruimtegebruik ook alleen plaatsvinden als het type bedrijvigheid wijzigt. Industriële en logistieke bedrijven benutten bijvoorbeeld niet de volledige kavel vanwege de behoefte aan (buiten)opslag en manoeuvreerruimte. De potentiële ruimtewinst die daar te halen is kan bijvoorbeeld alleen benut worden door ander soorten bedrijven (en na herontwikkeling van een kavel en/of vastgoed). Daarvoor zijn dus de genoemde investeringen nodig. De grote veranderingen die op Achtersluispolder staan te gebeuren kunnen voor onzekerheid bij ondernemers zorgen. Dit heeft uiteraard ook invloed op de investeringsbereidheid.

Tabel 3: Potentiële ruimtewinst bij beter benutten ³

Deelgebied	Inschatting ruimtewinst Stec Groep o.b.v. marktconforme uitgangspunten op meest extensieve kavels	Aandeel totale kaveloppervlakte
Sluiskwartier	1,8	8%
Nautisch cluster	2,0	12%
Bolbaken	2,2	13%
Havenkwartier	2,2	9%
MAAK.Park De Vrede	1,6	27%
Thorbeckezone	0,2	2%
Totaal	10,1	11%

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2022), BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022).

NB: we komen tot een maximale potentiële ruimtewinst van ruim 10 hectare, zo'n 11% van de totale kaveloppervlakte. Bij deze ruimtewinst zijn nuances op zijn plaats. Voor veel bedrijven is deze theoretische intensivering niet kansrijk, bijvoorbeeld door het type activiteit dat op een kavel plaatsvindt (zoals buitenopslag). Ook heeft niet elk bedrijf de mogelijkheden en middelen om intensivering te realiseren. Bovendien is een dergelijke ruimtewinst pas op lange termijn haalbaar en met forse inzet van middelen. Zie daarnaast het kader hierboven 'disclaimer ruimtewinst'. In bijlage 1 zijn ten inspiratie praktijkvoorbeelden van potentiële ruimtewinst opgenomen.

³ In hectare en in percentage van totale netto uitgegeven oppervlakte per terrein. Bij een terrein waar 100 hectare netto is uitgegeven en 3 hectare ruimtewinst mogelijk is, is het percentage dus 3% (3 hectare van 100 hectare).

Intensief & meervoudig ruimtegebruik

Benutting bouwvlak

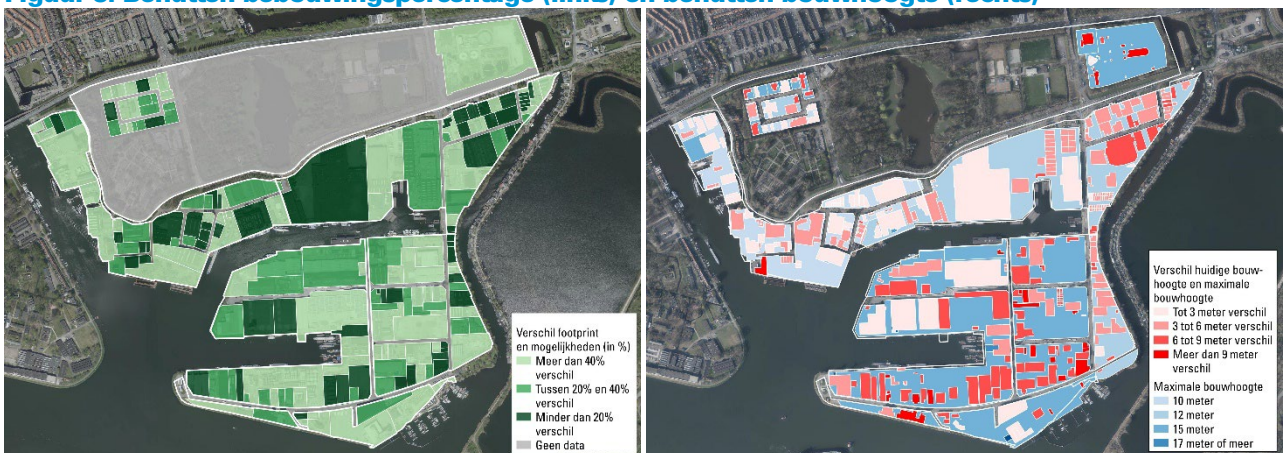
Op bepaalde delen van het bedrijventerrein zijn er kansen om de toegestane bebouwingspercentage beter te benutten. In het Nautisch Cluster, de Thorbeckezone en een deel van het Sluiskwartier is het maximale bebouwingspercentage 70% van het bouwvlak. In het overige deel van het Sluiskwartier, in Bolbaken, in Havenkwartier en in MAAK.Park de Vrede is het maximale bebouwingspercentage 80% van het bouwvlak. Onderstaand figuur (links) laat het verschil tussen de huidige benutting van het bouwvlak (de footprint) en de maximale mogelijkheden volgens het bestemmingsplan zien. We constateren dat bepaalde type bedrijven buitenruimte nodig hebben voor hun bedrijfsvoering, zoals bijvoorbeeld voor buitenopslag of kadegebonden bedrijvigheid.

Bouwhoogte

Voor de grootste delen van het terrein varieert de maximale bouwhoogte tussen 10 en 15 meter. Met name in het Havenkwartier en in het westelijk deel van Bolbaken is de potentie om de bouwhoogte beter te benutten hoog. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter maar voor een groot deel van de panden geldt dat het verschil tussen de huidige bouwhoogte en de maximale bouwhoogte 6 tot 9 meter bedraagt. We constateren dat op Achtersluispolder de huidige bouwhoogte van circa 32% van de panden tot 3 meter verschilt met de maximale bouwhoogte. Daarnaast is de huidige bouwhoogte van circa 37% van de panden 3 tot 6 meter lager dan de maximale bouwhoogte. Voor circa 31% van de panden geldt dat de huidige bouwhoogte meer dan 6 meter verschilt van de maximale bouwhoogte.

We kunnen indicatief de ruimtewinst berekenen die gewonnen kan worden door de bouwhoogte beter te benutten. Hiervoor nemen we alleen de panden mee waarbij de huidige bouwhoogte minimaal 3 meter verschilt van de maximale bouwhoogte. Hierbij stellen we dat: iedere verdieping een hoogte heeft van 3 meter maal het huidige begane grondoppervlak. Ter indicatie voor een pand met een begane grond van 2.000 m² met een huidige bouwhoogte van 6 meter waar minimaal 12 meter is toegestaan, rekenen we een ruimtewinst van 2 x 2.000 m² (2 verdiepingen van 3 meter op het huidige pand) dus 4.000 m². We komen volgens deze berekening op een theoretische ruimtewinst van zo'n 760.000 m². Een kanttekening hierbij is dat het gros van het relatief lage vastgoed op Achtersluispolder verouderd is. Hierdoor zal het eerder vervangen worden middels sloop-nieuwbouw dan dat op het huidige pand een of meerdere verdiepingen worden toegevoegd. Bij eventuele sloop-nieuwbouw kan op verschillende plekken op het terrein de bouwhoogte wel beter benut worden dan in de huidige situatie.

Figuur 9: Benutten bebouwingspercentage (links) en benutten bouwhoogte (rechts)



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2022), BAG (2022), 3D-BAG (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Meervoudig ruimtegebruik

Op het terrein zijn weinig vormen van meervoudig ruimtegebruik geconstateerd. Zo zijn er beperkt zonnepanelen aanwezig en worden er niet veel functies gestapeld.

Benutting milieuruimte

Op de Achtersluispolder varieert de maximale milieucategorie volgens het vigerende bestemmingsplan tussen 3.1 en 4.2, zie ook figuur 10 hiernaast. Daarnaast zijn op bepaalde locaties op het terreinen afwijkingen voor bedrijven met een milieucategorie tot en met categorie 5 toegestaan. Zie bijlage 2 voor deze specifieke locaties. De gebieden met een maximale milieucategorie van 3.1 bevinden zich aan de randen van het bedrijventerrein. Vervolgens is maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan op de kavels meer naar het 'centrum' van het bedrijventerrein. Op de donkerblauwe kavels is maximaal milieucategorie 4.2 toegestaan. Dit zijn voornamelijk watergebonden kavels maar ook op een aantal niet-watergebonden kavels in deelgebied Bolbaken is deze milieucategorie van toepassing.

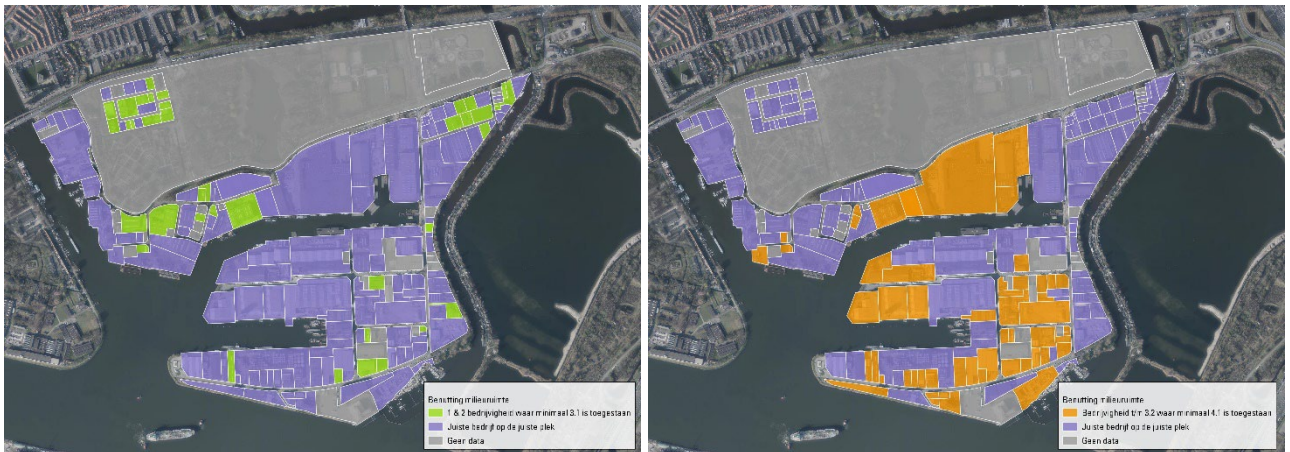
Figuur 10: Maximale milieucategorie op Achtersluispolder



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Onderstaande figuren laten de bedrijven in de milieucategorieën 1&2 en de benutting van de HMC-locaties zien. We zien verspreid over het bedrijventerrein bedrijven in milieucategorie 1 of 2 die gevestigd zijn op een locatie waar minimaal 3.1 is toegestaan (linker figuur). Afhankelijk van het specifieke bedrijf zouden bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 zich niet per se op een bedrijventerrein hoeven te vestigen. Daarnaast zien we op de rechter figuur de locaties waar bedrijven in een milieucategorie t/m 3.2 gevestigd zijn waar minimaal milieucategorie 4.1 is toegestaan.

Figuur 11: Bedrijven in milieucategorie 1 of 2 (links) en benutten van HMC locaties (rechts)



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl (2022), LISA gemeente Zaanstad (2021), bewerking Stec Groep (2022).

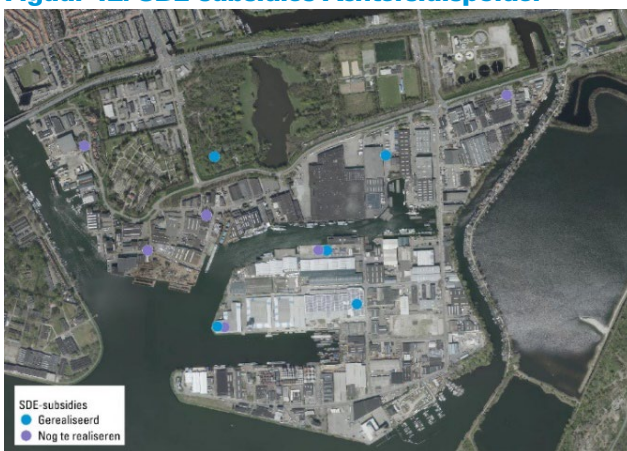
Duurzaam ruimtegebruik

Duurzaamheid vastgoed en duurzame initiatieven

Het vastgoed op Achtersluispolder is relatief oud en daarmee minder duurzaam. Oudere panden verbruiken over het algemeen meer energie dan nieuwe panden. Zo zijn oudere panden vaak slechter geïsoleerd dan nieuwe panden en hebben oudere panden vaak minder efficiënte verwarmingssystemen dan nieuwe panden. Dit zien we terug in de energielabels van de panden op het terrein (zie ook figuur 5). Zo hebben veel van de panden die voor 1990 gebouwd zijn een energielabel lager dan C. Een groot deel van de panden op het terrein hebben geen energielabel, naar verwachting scoren deze panden hetzelfde of slechter dan de panden met een energielabel.

Naast duurzaamheid van het vastgoed op Achtersluispolder kijken we ook naar duurzame initiatieven op het terrein. Er zijn enkele SDE-subsidies verleend aan bedrijven op Achtersluispolder waarmee een bijdrage wordt geleverd aan verduurzaming van panden, bijvoorbeeld door plaatsing van zonnepanelen op het bedrijfspand. Circa de helft van deze verduurzamingsmaatregelen met een SDE-subsidie zijn nog te realiseren op het terrein, zie ook figuur hieronder. Op het gehele terrein zijn niet veel daken met zonnepanelen bedekt, daarnaast is er één windturbine op het terrein. Daarnaast zijn er enkele bedrijven op het terrein die een bijdrage leveren aan de transitie naar een circulaire economie. Denk aan bedrijven zoals Rutte Groep (hergebruik van beton), Springers Recycling (recycling van metaal), Flexitank Solutions (hergebruik van restmaterialen uit flexitanks), Foekens Groep (sloopwerkzaamheden) en Overdie Metals (recycling van metaal).

Figuur 12: SDE-subsidies Achtersluispolder



Bron: SDE-subsidies (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Op Achtersluispolder (exclusief de grotendeels onbebouwde Thorbeckezone) is relatief weinig groen en veel verharding te vinden, zie ook het figuur hieronder. Bedrijventerreinen met veel verharding en weinig groen hebben vaker te maken met hogere temperaturen door het stedelijk hitte eiland effect en zijn kwetsbaarder voor hevige regenbuien. Ook is de biodiversiteit op dergelijke terreinen beperkt. Op Achtersluispolder heeft de aanwezigheid van veel water rondom het terrein een mitigerende werking op hittestress (in figuur 13 is dit goed te zien) en is afwatering bij hevige regenbuien minder een probleem. Ook zal het water rondom Achtersluispolder een bijdrage leveren aan de biodiversiteit rondom Achtersluispolder. De biodiversiteit zal echter (zeer) gering zijn op het terrein.

Figuur 13: Groenkaart Achtersluispolder



Bron: RIVM (2017), bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 14: Hittestresskaart Achtersluispolder



Bron: RIVM (2020), bewerking Stec Groep (2022).

2.3 Menganalyse Achtersluispolder

Toelichting methodiek

Voor de bestaande bedrijvigheid op de Achtersluispolder hebben we onze mengbaarheidsanalyse uitgevoerd. Zie bijlage 3 voor een uitgebreide uitleg over hoe de menganalyse precies in zijn werk gaat. We onderscheiden drie categorieën. Van de categorie 'moeilijk mengbaar' veronderstellen we dat deze bedrijvigheid moeilijk kan mengen met woningen. Deze bedrijvigheid veroorzaakt te veel hinder door bijvoorbeeld verkeer of is een te groot risico in verband met veiligheid/milieuvergunning. De tussencategorie heet 'mengbaar onder voorwaarden'. Denk daarbij aan maatregelen aan de bron zodat bedrijvigheid minder hinder veroorzaakt, expeditiestraten aan de achterzijde van panden, et cetera. Of maatregelen aan woningen, zoals dove gevels. De categorie 'mengbaar' spreekt voor zich.

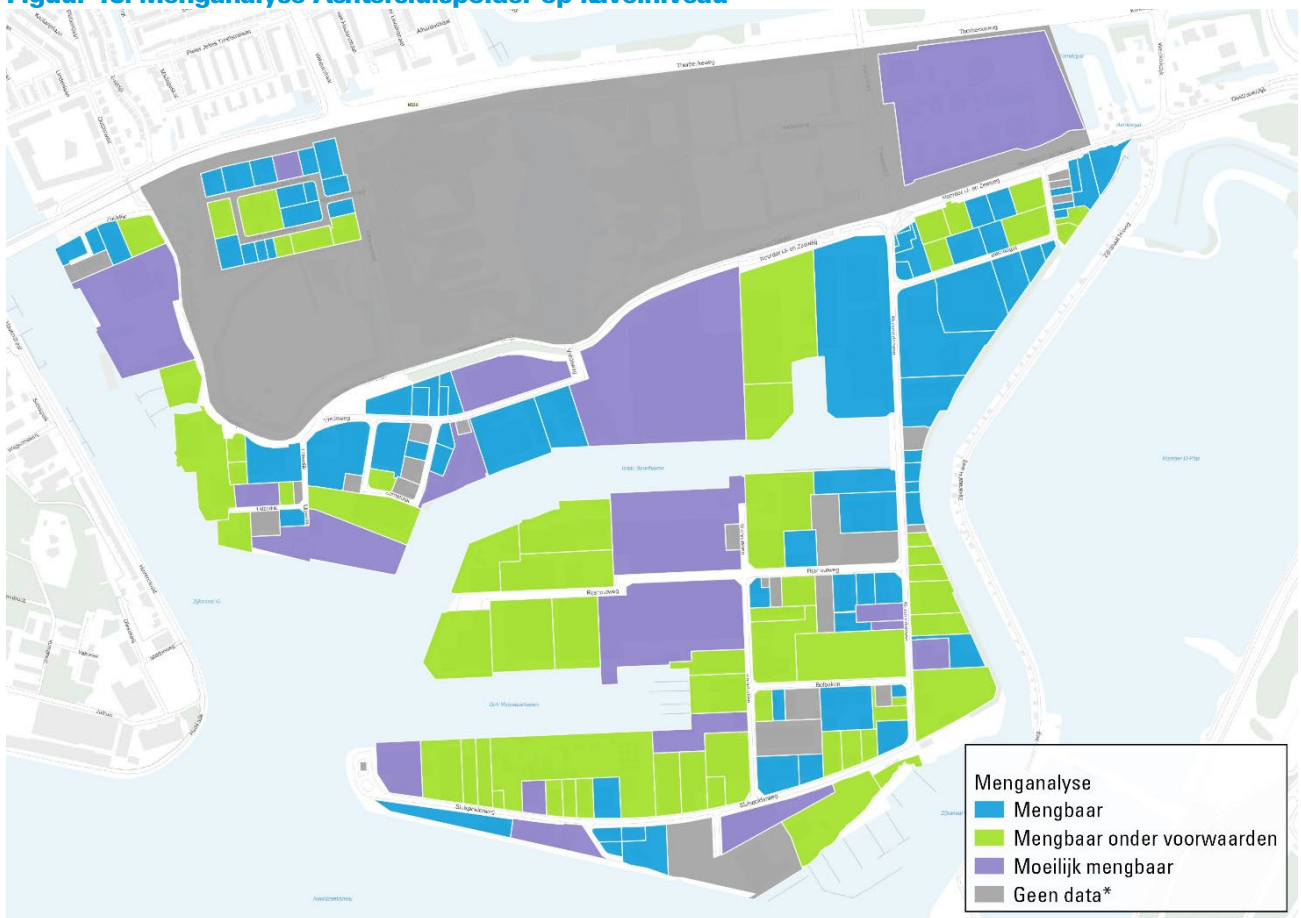
MENGBAARHEIDSMETER GEEFT EERSTE INSCHATTING MENGBAARHEID

We hanteren hier een methode om op een hoog schaalniveau de mengbaarheid van bedrijvigheid in te kunnen schatten. Het gaat nadrukkelijk om een inschatting op basis van een vestigingenbestand van de gevestigde bedrijvigheid. We leiden daaruit af wat voor activiteiten bedrijven doen. Op individueel niveau kan dat natuurlijk afwijken van de daadwerkelijke situatie. We kunnen niet bij bedrijven achter de voordeur kijken. De mengbaarheidsanalyse gaat dus niet in op de vraag of de huidige gevestigde bedrijven ook bereid zijn om daadwerkelijk op dezelfde locatie terug te willen keren in een gemengd woon-werkmilieu. In die beslissing spelen uiteraard per ondernemer en bedrijf verschillende overwegingen mee. Een belangrijke component zijn de financiële (on)mogelijkheden per ondernemer: huurprijzen in nieuw vastgoed zijn vaak hoger dan in bestaand vastgoed, een verhuizing is voor ondernemers een kostbare operatie en mogelijk hebben ondernemers net geïnvesteerd op de huidige locatie waardoor verhuizing niet mogelijk totdat die investeringen voldoende zijn afgeschreven. Als bedrijven moeten worden uitgekocht om ontwikkelingen mogelijk te maken zijn hiermee vaak forse kosten gemoeid. Onze analyse gaat niet in op dit deel van de daadwerkelijke realisatie en geeft daarmee dus ook geen inzicht in de financiële component van de transformatie.

De bestaande bedrijvigheid wordt dus geanalyseerd op mengbaarheids potentie. Per deelgebied laten we in de volgende paragrafen een kaartbeeld met de mengbaarheidsanalyse op kavelniveau zien. Daarnaast bevindt zich in bijgevoegde tabel het aantal banen, bedrijfsvestigingen en oppervlakte (in m² kavel en in m² bruto vloeroppervlakte [bvo]) per mengcategorie. Voor de Achtersluispolder als geheel concluderen we dat:

- Een relatief groot aandeel van de oppervlakte op de Achtersluispolder, zo'n 66%, mengbaar of mengbaar onder voorwaarden is. 'Gemiddeld' ⁴ zien we dat tot circa 2/3^e van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen mengbaar of mengbaar onder voorwaarden is. Achtersluispolder zit het met een aandeel van 66% rond het gemiddelde.
- Wanneer we de potentiële mengbaarheid van de huidige bedrijven op de Achtersluispolder uitdrukken in banen, zien we dat ruim de helft van de banen mengbaar is. Daarnaast is circa 34% mengbaar onder voorwaarden en circa 16% moeilijk mengbaar. In totaal is dus bijna 85% van de banen mengbaar of mengbaar onder voorwaarden. Kijken we naar de mengbaarheid van vestigingen ligt dit aandeel nog hoger. Bijna 90% van de vestigingen op de Achtersluispolder is mengbaar of mengbaar onder voorwaarden.

Figuur 15: Menganalyse Achtersluispolder op kavelniveau



Bron: LISA gemeente Zaanstad (2022), menganalyse Stec Groep (2022). *Geen bedrijfsdata, overige functies op deze plek mogelijk.

Tabel 4: Banen, vestigingen en oppervlakte per mengcategorie Achtersluispolder

	Banen	Vestigingen	Oppervlakte kavel		Oppervlakte bvo	
			in m ² kavel	% van totale kaveloppervlakte	in m ² bvo	% van totale bvo
Mengbaar	50%	66%	247.790 m ²	28%	157.520 m ²	35%
Mengbaar onder voorwaarden	34%	22%	341.830 m ²	38%	171.470 m ²	38%
Moeilijk mengbaar	16%	11%	302.490 m ²	34%	122.730 m ²	27%
Totaal	100%	100%	892.110 m²	100%	451.720 m²	100%

Bron: LISA gemeente Zaanstad (2022), menganalyse Stec Groep (2022).

⁴ We beschikken niet over een landsdekkende meting, maar baseren dit gemiddelde oordeel op basis van onderzoeken door ons op circa 100 bedrijventerreinen in Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Brabant waar we eerder menganalyses deden.

VERGELIJKING INVENTARISATIE VERVANGINGSVRAAG ACHTERSLUISPOLDER UIT 2018

In 2018 heeft Stec Groep voor de gemeente Zaanstad een inventarisatie gedaan naar de vervangingsvraag op de Achtersluispolder. Destijds hebben we ook een menganalyse uitgevoerd om de vervangingsvraag in beeld te brengen. We concludeerden dat van de bedrijven die destijds op het terrein gevestigd waren circa 70% mengbaar was, 20% mengbaar onder voorwaarden en 10% moeilijk mengbaar. Dit komt grotendeels overeen met de huidige verdeling (zie tabel 2). Ook komt het ruimtegebruik in hectares per mengbaarheidscategorie uit onze analyse in 2018 grotendeels overeen met de huidige verdeling.

2.4 SWOT-analyse economisch profiel Achtersluispolder

Tabel 5: SWOT-analyse Achtersluispolder

Sterktes

- Het terrein is goed voor relatief veel werkgelegenheid en toegevoegde waarde. Het terrein huisvest 6% van het totaal aantal banen in de gemeente en circa 17% van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen in de gemeente. In de gemeente Zaanstad is Achtersluispolder is na Westerspoor het terrein dat de meeste banen huisvest. Achtersluispolder is goed voor circa een derde (circa €309 miljoen) van de toegevoegde waarde van de bedrijventerreinen in de gemeente Zaanstad die onderdeel zijn van het Noordzeekanaalgebied.
- Er zijn een aantal grote innovatieve bedrijven op het terrein. Er zijn veel innovatieve bedrijven in de thema's hightech en water. Ook is er een aantal innovatieve recycling/circulaire bedrijven op het terrein.
- Achtersluispolder heeft een excellente centrale ligging aan het water en dichtbij de snelweg. Het terrein is daarmee multimodaal bereikbaar. Veel van de watergebonden kavels worden benut door bedrijven die gebruik maken van het water.
- Veel werkgelegenheid in sectoren voor praktisch geschoolden. Circa 75% in sectoren industrie, bouwnijverheid, vervoer & opslag en handel.
- Op een aantal locaties worden nog nieuw bedrijfstvastgoed geïnvesteerd. Ook komt er een busremise voor elektrische bussen. Dit geeft impuls aan deze kavels en directe omgeving.

Kansen

- Deel van het vastgoed eindigt zijn economische levensduur, deze eigenaren staan mogelijk voor een investeringsbeslissing. Ruimte maken voor woningen en/of courant nieuw bedrijfstvastgoed kan aantrekkelijk zijn.
- Transformatie op het terrein kan een kans zijn om de ruimtelijke kwaliteit van zowel private kavels als openbare ruimte sterk te verbeteren.
- Het gebied heeft door ligging aan het water minder last van hittestress dan bijvoorbeeld de binnenstad van Zaandam.
- Op Achtersluispolder zijn door de aanwezige ruimtelijke kenmerken (weinig kwetsbare functies in de nabijheid, hogere milieucategorieën toegestaan en bereikbaar via het water) kansen voor vestiging van bedrijven in de stadsdistributie (via het water) of circulaire economie.

Zwaktes

- In sommige deelgebieden is het vastgoed minder courant en oogt het voornamelijk functioneel.
- Het terrein wordt met een gemiddelde terreinquotiënt van circa 195 m² economisch relatief extensief benut. Voor het type werkgelegenheid dat er nu gevestigd is, is dit overigens een normaal terreinquotiënt.
- Achtersluispolder biedt ruimte aan HMC-bedrijven en watergebonden bedrijven in een regio waar dit type ruimte sterk onder druk staat maar deze ruimte wordt slechts beperkt benut.
- Het terrein is ernstig verhard. Er is weinig groen op het terrein. Dit komt de klimaatadaptatie en biodiversiteit op het terrein niet ten goede.
- OV bereikbaarheid laat nog te wensen over op Achtersluispolder. Vooral voor het zuidelijke deel van het terrein. Dit heeft als gevolg dat er meer verkeersbewegingen op het terrein afkomen. Daarnaast heeft een groot deel van het terrein als enige ontsluitingsroute de Sluispolderweg.
- De verkeersveiligheid op Achtersluispolder staat onder druk door krappe bochten en de enkele ontsluitingsweg.
- Er zijn erg weinig daken op het terrein met zonnepanelen bedekt terwijl er veel grote platte daken te vinden zijn.

Bedreigingen

- Er is vrijwel geen alternatief aanbod van bedrijventerreinen in de regio terwijl 46 hectare op Achtersluispolder in de mengcategorie 'mengbaar onder voorwaarden' of 'moeilijk mengbaar' valt. Voor deze bedrijven kan een nieuwe locatie nodig zijn als er op Achtersluispolder woningen worden toegevoegd.
- Plannen voor transformatie kunnen zorgen voor onzekerheid en uitstellen van investeringen bij ondernemers.
- De drukke Sluispolderweg loopt recht door het gebied. Eventuele onderhouds-/revitaliseringswerkzaamheden aan de weg zijn zeer hindergevend op het terrein, vooral voor de bedrijven in het zuidelijke deel van Achtersluispolder.
- Gemeente heeft geen eigen grond in bezit op Achtersluispolder en is daarmee (deels) afhankelijk van andere private grondeigenaren bij ontwikkelingen in het gebied.

3 Toekomstprofielen per deelgebied

In dit hoofdstuk leest u per deelgebied voor de Achtersluispolder ons advies voor een ontwikkelrichting. We houden daarbij rekening met de inzichten uit de analyses die in de vorige hoofdstukken zijn gepresenteerd. Daarnaast baseren we de toekomstprofielen op het concept gebiedsperspectief voor de transformatie van Achtersluispolder van KCAP. Zie hieronder voor het beoogde kwantitatieve programma van KCAP per deelgebied:

Tabel 6: Vastgoedprogramma per deelgebied Achtersluispolder na transformatie

Deelgebied	Vierkante meters bvo werkprogramma
Thorbecke zone (excl. Zilverland)	17.000
Zilverland	29.000
Isaac Baart Kwartier	109.000
Sluiskwartier	50.000
Havenkwartier	259.000
Nautisch cluster	83.000
Totaal	547.000

Ook toetsen we of de deelgebieden bijdragen aan de dubbele doelstelling van de Economische Visie Zaanstad: het verder ontwikkelen van de economie in Zaanstad en het bijdragen aan de brede welvaart in de gemeente. Tot slot geven we kwalitatief inzicht in de impact van transformatie per deelgebied. Omdat in een aantal deelgebieden woningen zullen worden toegevoegd heeft de transformatie uiteraard een positieve impact op het verkleinen van het woningtekort in de gemeente en de regio. We herhalen dat niet steeds omwille van de leesbaarheid.

3.1 Sluiskwartier

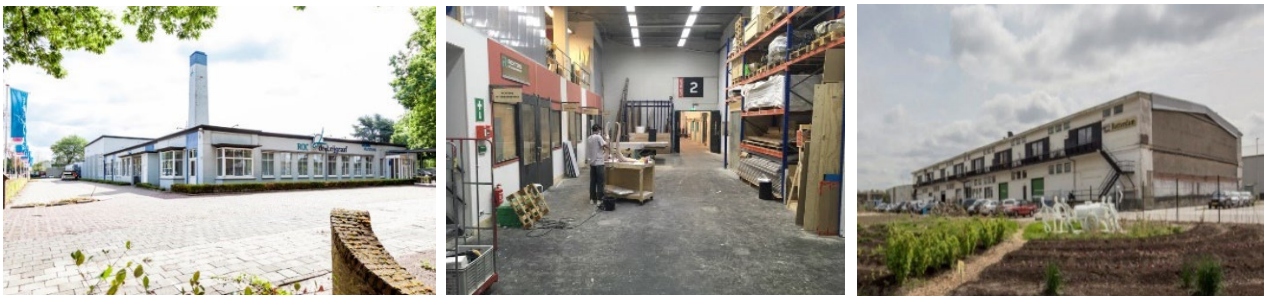
Onze mengbaarheidsanalyse laat zien dat het grootste deel van het type bedrijven in het Sluiskwartier zich (relatief) gemakkelijk laat mengen met woonfuncties. Vanuit deze invalshoek is Sluiskwartier ook een logische en haalbare plek om te beginnen met de transformatie naar een gemengde woon-werkgebied.

Sluiskwartier is een relatief klein gebied (ten opzichte van de gehele Achtersluispolder) met relatief kleine kavels. Het mengen van wonen en werken past hier dan ook op een laag schaalniveau; denk aan mengen op blok, kavel en pandniveau. Denk aan mengvormen zoals bedrijfsruimte op begane grond en wonen op de verdiepingen of wonen en werken naast elkaar op kavel of blokniveau. Er zal in het gebied ruimte zijn voor dienstverlenende bedrijven maar ook kleine 'maak'-bedrijven (denk aan bouw, handel reparatie, opslag, b2b dienstverlening). Ook zien we kansen voor kleinschalige (en innovatieve) stadsdistributie en makers en creatieven (zie ook hieronder) in het gebied. Dit zullen over het algemeen bedrijven zijn met milieucategorieën 1 en 2. Een enkel bedrijf met milieucategorie 3.1 kan in het gebied landen mits de externe hinder goed geminimaliseerd wordt. Een deel van het type bedrijven dat nu in het gebied zit past ook bij het toekomstprofiel van het gebied. Om te komen tot een realisatiestrategie (of iets dergelijks) is het belangrijk om met de bedrijven die hier nu gevestigd zijn op korte termijn in gesprek te komen over hun toekomstplannen. Dat schept duidelijkheid over de ontwikkelrichting voor het gebied en de toekomstige rol van de gevestigde bedrijven daarbinnen.

In het gebied is Makersplaats de Hoop gevestigd. In een pand van circa 7.400 m² bevinden zich meer dan 150 creatieve- en maakbedrijven. Dit is bedrijvigheid die zich goed laat mengen met wonen. Sterker nog: zo'n soort plek kan een positief effect hebben op de waarde van het hele gebied in de toekomst. Het is wel

een uitdaging om dit soort bedrijvigheid uit 'de tijdelijkheid' te krijgen. Huurprijzen in tijdelijk vastgoed zijn aantrekkelijk voor deze doelgroep en in nieuwbouw zijn de huurprijzen al snel te hoog. Maar het kán wel en het gebeurt op diverse plekken ook. Het behoud van ruimte voor dit soort werkgelegenheid (en praktische werkgelegenheid in het algemeen) is voor Zaanstad erg van belang volgens de Economische visie Zaanstad. In de afbeeldingen hieronder schetsen we enkele andere voorbeelden van permanente 'makersplaatsen', ook op locaties waar gewoonlijk wordt of in de toekomst woningen aan worden toegevoegd. De korrelgrootte van deze voorbeelden is vergelijkbaar met die van de Hoop. Mogelijk kunnen deze voorbeelden ter inspiratie dienen voor het behouden van een makersplaats op Achtersluispolder.

Figuur 16: Voorbeelden bestaande 'makersplaatsen' in Nederland



V.l.n.r.: 't Handelshuys te Uden, Microlab Strijp-S te Eindhoven en Keilepand Merwevierhavens te Rotterdam

Impact van transformatie voor Sluiskwartier:

Het grotendeels behouden van dezelfde type bedrijvigheid als in de huidige situatie is mogelijk in het Sluiskwartier. Dit zullen waarschijnlijk andere bedrijven zijn dan de bedrijven die nu in het gebied gevestigd zijn. De bedrijven die nu in het gebied zitten zullen vervangingsvraag naar bedrijventerreinen elders hebben, zo kunnen ze hun bedrijfsvoering doorzetten op een andere plek. Dit is idealiter een andere geschikte plek op Achtersluispolder of een ander bedrijventerrein in Zaanstad. Het kan ook zo zijn dat een bedrijf vertrekt uit de gemeente als gevolg van de transformatie.

Binnen het beoogde vastgoedprogramma van Sluiskwartier passen niet even veel 'maak'-banen als in de huidige situatie, tenzij het ruimtegebruik per werknemer verder geïntensiveerd kan worden in het gebied. Deze banen zullen dus in andere deelgebied 'gecompenseerd' worden om te voldoen aan de uitgangspunt dat er minimaal evenveel 'maak'-banen blijven op Achtersluispolder na transformatie in vergelijking met de huidige situatie. Door het toevoegen van woningen in het gebied zal het ruimtegebruik (FSI) fors hoger worden in Sluiskwartier. Door het toevoegen van nieuwe panden in het gebied zal de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en verblijfskwaliteit van het gebied verhoogd worden. Ook zal de openbare ruimte in het gebied een kwaliteitsimpuls krijgen, onder andere door het toevoegen van veel groen. Dit zal een positief effect hebben op het tegengaan van hittestress in het gebied en zal de kans op overstromingen bij piekbuien in het deelgebied verminderen.

Kortom: het behouden van vergelijkbare banen in Sluiskwartier is mogelijk (dit blijft wel een uitdaging, gezien de betaalbaarheid van bedrijfsruimte in nieuwbouw). Daarvoor moet wel schuifruimte gecreëerd worden voor de huidige gevestigde bedrijven. Toevoegen van woningen zal dan een kwaliteitsimpuls geven aan het gebied, zonder dat er veel ruimte voor bedrijvigheid hoeft te verdwijnen.

3.2 Isaac Baartkwartier

Isaac Baartkwartier wordt ingezet als alternatieve vestigingslocatie voor bedrijven in hogere milieucategorieën (vanaf 3.1) die nu nog in deelgebied Havenkwartier zijn gevestigd. Het is belangrijk om dit soort alternatieven te kunnen bieden, juist aan dit soort bedrijven. De huidige bedrijvigheid in het Isaac Baartkwartier is voor een groot deel mengbaar onder voorwaarden, dat komt vooral door de korrelgrootte en het feit dat logistiek (in deze verschijningsvorm) zich slecht(er) verhoudt tot wonen. Stedenbouwkundig zijn er echter wel oplossingen om wonen en logistiek met elkaar te combineren. Wij zien het toekomstige profiel van het Isaac Baartkwartier in overeenstemming met de visie van KCAP als een gebied waar

gewerkt wordt. Daar horen grotere korrels bij en bedrijvigheid in milieucategorieën vanaf 3.1. Het is de intentie om van het Isaac Baartkwartier een iconisch deelgebied te maken dat staat voor het 'nieuwe werken' op Achtersluispolder als gemengd woon-werkgebied. In onderstaande afbeeldingen staan enkele voorbeelden van bedrijfsvastgoed die passen bij het toekomstprofiel van het Isaac Baartkwartier. Bedrijvigheid in sectoren die al in het gebied zitten zoals bouw, productie, reparatie en logistiek kennen al vaak een innovatief karakter. Deze voorbeelden kunnen ter inspiratie dienen voor een thematische en spraakmakende invulling van dit gebied. Het ontwikkelen van een iconisch 'werken' project in het Isaac Baartkwartier kan als voordeel hebben dat het Achtersluispolder als vernieuwende werklocatie in de mix met wonen op de kaart zet. Dit kan de transformatie van het totale gebied op gang helpen en een gunstige maatschappelijke impact hebben op het totale project.

Het type bedrijf dat nu in het Isaac Baartkwartier gevestigd is kan in principe behouden worden. Doordat het gebied zich vooral op werken richt zijn er minder eisen aan het type bedrijf wat in het gebied gevestigd kan zijn. Wel zal het ruimtegebruik in het gebied intensiever moeten om de huidige banen binnen het beoogde vastgoedprogramma te passen. De huidige vrij extensieve en traditionele logistieke banen zullen moeten ontwikkelen tot bijvoorbeeld stadsdistributie en/of circulaire maakbedrijven inclusief kennisontwikkeling en R&D. Of circulaire maakbedrijven, inclusief kennisontwikkeling en R&D op gebied van circulariteit en/of duurzaamheid. Mogelijk kan het toevoegen van een gerelateerde onderwijsfunctie het profiel van het gebied versterken.

Figuur 17: Voorbeelden van innovatieve stadsdistributie en circulaire/duurzame bedrijven



V.l.n.r.: Concept meerlaags DC DPD, SMARTKAS (urban farming) te Schiphol en Meatable (kweekvlees) te Delft.

Impact transformatie voor Isaac Baartkwartier:

In het Isaac Baartkwartier kunnen dezelfde type bedrijven landen in het gebied als in de huidige situatie. Daarnaast zijn er plannen om nieuwe infrastructuur door het gebied te laten lopen waardoor de voorraad uitgeefbare kavels in het gebied afneemt. Als gevolg zal het ruimtegebruik een stuk intensiever worden, zowel qua vastgoed ten opzichte van kavel (FSI) als qua ruimtegebruik per werknemer (TQ). Om dit te behalen zal in het gebied sloop-nieuwbouw gepleegd moeten worden. De bedrijven die nu in het gebied zitten zullen vervangingsvraag naar bedrijventerreinen elders hebben, zo kunnen ze hun bedrijfsvoering doorzetten op een andere plek. In hun plaats kunnen dezelfde type bedrijven landen in het gebied na transformatie. Door het toevoegen van nieuwe panden in het gebied zal de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en verblijfskwaliteit van het gebied verhoogd worden. Vooral als er iconische bedrijfspanden en (eventueel) een hoogwaardige onderwijsfunctie toegevoegd worden aan het gebied. Ook zal de openbare ruimte in het gebied een kwaliteitsimpuls krijgen. Dit maakt het gebied klimaatbestendiger en prettiger om te verblijven.

3.3 Thorbeckezone

Op dit moment is er in de Thorbeckezone nauwelijks tot geen bedrijvigheid gevestigd behalve op Zilverland (rondom de Pieter Lieftinckweg) ten noordwesten van het gebied. Zilverland wordt niet meegenomen in de transformatie van Achtersluispolder en blijft dus grotendeels ongewijzigd. Volgens het beoogde programma van KCAP is er in de rest van de Thorbeckezone ruimte om te wonen en werken. Er zullen circa 1.500 woningen toegevoegd worden in het gebied. De banen die worden toegevoegd in het

gebied zullen grotendeels in dienstverlenende sectoren zijn. Idealiter zijn dit bedrijven die een duidelijke overeenkomst hebben met Achtersluispolder. Denk aan kantoren die betrokken zijn bij technisch ontwerp/advisering, nautisch gerelateerde kantoren of zakelijke dienstverlening voor het type bedrijf op Achtersluispolder. Ook zal er ruimte zijn voor horeca en (buurt)voorzieningen. Enkele stadsverzorgende 'maak'-bedrijven kunnen aan het gebied toegevoegd worden zodat het gebied een mooie overloopzone kan vormen richting de maakgordel en Havenkwartier.

Impact transformatie voor Thorbeckezone:

De grootste impact van de transformatie in de Thorbeckezone zal het herschikken van groen en sportfuncties zijn. Het bestaande Sportpark Poelenburg wordt heringericht waardoor ruimte voor woningbouw ontstaat. Op de huidige RWZI-locatie zal in de toekomst sport en groen gerealiseerd worden. Het huidige sportpark Poelenburg zal deels bebouwd worden met woningen. Zie ook referentiebeelden hieronder.

Figuur 18: Referentiebeelden KCAP voor Thorbeckezone



3.4 Nautisch cluster

Het Nautisch cluster zal als werkgebied blijven bestaan na de transformatie van Achtersluispolder. Het meer voor het voetlicht brengen van het innovatieve karakter van de bedrijvigheid in het gebied en het intensiveren van het ruimtegebruik per werknemer zijn kansen die we zien voor het gebied. Als het gebied verder geïntensiveerd wordt en een meer openbaar profiel krijgt zouden inwoners een betere indruk kunnen krijgen van de innovatieve en internationaal opererende nautische bedrijvigheid in het gebied. Voor (direct) omwonenden en nieuwe bewoners van de Achtersluispolder kan het interessant zijn om wonen en werken dicht bij elkaar te brengen en zo meer verbinding tussen wonen en werken te krijgen. Mogelijk wordt er in het Nautisch cluster een extra ontsluiting richting Havenkwartier gerealiseerd.

Impact transformatie voor Nautisch cluster:

De impact van de transformatie van Achtersluispolder zal beperkt zijn voor het Nautisch cluster. Mogelijk zullen er ingrepen zijn in de openbare ruimte van het gebied waardoor de ruimtelijke kwaliteit en verblijfskwaliteit van het gebied verhogen. Ook kan er ruimte voor werken aan het gebied onttrokken worden door het realiseren van een extra ontsluiting richting Havenkwartier.

3.5 Havenkwartier

In het concept perspectief is gekozen om de ontwikkelingsrichting voor het Havenkwartier voorsnag open te laten en tot 2040 in te zetten op het intensiveren en versterken van de economische functie. Dit geeft ook schuifruimte en flexibiliteit in de transformatie van het noordelijk deel van de Achtersluispolder. Daarnaast verhinderen geluidshindercontouren van de Amsterdamse haven aan de overkant van het water het bouwen van woningen in Havenkwartier. De transformatie van het gebied zal dan ook waarschijnlijk pas plaatsvinden als er in de Amsterdamse haven bedrijven vertrekken of anderszins maatregelen worden genomen.

De keuze voor inzet op de economische functie tot 2040 in het Havenkwartier is gedaan om ondernemers in Havenkwartier duidelijkheid te bieden over het termijn waarop het deelgebied getransformeerd wordt. Zo kunnen ondernemers in het gebied op basis van de juiste informatie kiezen om bijvoorbeeld wel of niet te investeren in de huidige locatie. Duidelijkheid voor de huidige bedrijvigheid is vooral belangrijk omdat er veel bedrijven in het gebied zitten die mengbaar onder voorwaarden of moeilijk mengbaar zijn. Voor dit type bedrijf is vrijwel geen alternatief aanbod in de regio beschikbaar. Vanuit zittende bedrijven en gezien het feit dat transformatie op korte termijn lastig is, zou een convenantafspraken kunnen werken. Daarbij komen gemeente en ondernemers overeen dat er bijvoorbeeld tot minimaal 2040 geen woningen worden toegevoegd in het gebied en dat het bestaande bestemmingsplan in de tussentijd ongewijzigd blijft. Dit geeft ook gelegenheid om alternatief aanbod te realiseren voor bedrijven die ook na 2040 willen blijven ondernemen in Zaanstad of de regio.

Mogelijk worden er na 2040 in het deelgebied Havenkwartier veel woningen en banen toegevoegd. Hierdoor zal de ruimte veel intensiever gebruikt worden en zal ook de kwaliteit van de openbare ruimte in het gebied toenemen. In het zuidelijke deel van Havenkwartier (MAAK.park De Vrede) zijn plannen om Pakhuis De Vrede als iconisch pand te verwerken in een hoogwaardige parkachtige omgeving. Hier kan mogelijk voor 2040 al aan gewerkt worden aangezien de containerterminal die in Pakhuis De Vrede gevestigd was niet meer in bedrijf is. Vanuit de plannen voor Pakhuis De Vrede kan het logisch zijn om eerst de oostkant van Havenkwartier (ten oosten van de Sluispolderweg) te herontwikkelen omdat dit een relatief deel is van Havenkwartier met relatief kleine kavels. Zo kan het noordelijke deel van de Achtersluispolder (de 'maakgordel') verbonden worden met het meest zuidelijke deel (MAAK.park De Vrede). Voor Havenkwartier zien we kansen voor een breed pallet aan innovatieve 'maak'-bedrijven met een intensief ruimtegebruik. Denk aan bedrijven actief in de bouw, stadsdistributie (over water), verduurzaming van mobiliteit door elektrificatie en circulaire economie.

Impact transformatie voor Havenkwartier:

Zoals genoemd worden er mogelijk na 2040 in Havenkwartier veel woningen en banen toegevoegd. In dat geval is de transformatie mogelijk het meest ingrijpend. Daarnaast zijn er plannen om infrastructuur toe te voegen aan het gebied waardoor de oppervlakte netto kavels in het gebied kleiner wordt. Als gevolg zal het ruimtegebruik een stuk intensiever worden, zowel qua vastgoed ten opzichte van kavel (FSI) als qua ruimtegebruik per werknemer (TQ). Om dit te behalen zal in het gebied sloop-nieuwbouw gepleegd moeten worden.

De bedrijven die nu in het gebied zitten zullen vervangingsvraag naar bedrijventerreinen elders hebben, zo kunnen ze hun bedrijfsvoering doorzetten op een andere plek. In hun plaats kunnen dezelfde type bedrijven landen in het gebied na transformatie, mits mengbaar met wonen. In de praktijk en kijkend naar de dichtheden in de plannen zullen dit voor een belangrijk deel banen in dienstverlenende sectoren zijn. Door het toevoegen van nieuwe panden in het gebied zal de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en verblijfskwaliteit van het gebied verhoogd worden. Ook zal de openbare ruimte in het gebied een kwaliteitsimpuls krijgen, onder andere door het toevoegen van veel groen. Dit zal een positief effect hebben op het tegengaan van hittestress in het gebied en zal de kans op overstromingen in het deelgebied verminderen.

3.6 Indicatief programma Achtersluispolder na transformatie

Op basis van de inzichten uit de analyses die in de vorige hoofdstukken zijn gepresenteerd, het concept gebiedsperspectief van KCAP, de economische visie voor Zaanstad en bovenstaande toekomstprofielen hebben we een indicatief programma voor Achtersluispolder na transformatie uitgewerkt. Zie ook tabel hieronder. Bij het opstellen van het indicatieve programma hebben we de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- We gebruiken het huidige ruimtegebruik van de verschillende deelgebieden als basis voor het toekomstige ruimtegebruik. Hierbij gaan we ervan uit dat het toekomstige ruimtegebruik circa 10% intensiever kan. Dit is een realistische intensivering per deelgebied vanuit marktperspectief. Ook

gaan we er specifiek van uit dat het ruimtegebruik in het Isaac Baartkwartier fors intensiever kan als hier een verschuiving plaatsvindt van reguliere logistiek naar innovatieve stadslogistiek.

- We gebruiken het vastgoed programma van KCAP voor werken als uitgangspunt voor de vierkante meters voor 'maak'-banen en banen in diensten en voorzieningen.
- We hebben alle huidige banen op Achtersluispolder als 'maak'-banen gecategoriseerd. Dit doen we omdat de huidige mix van bedrijven op Achtersluispolder goed een regulier bedrijventerrein typeert. We hanteren als uitgangspunt dat het aantal 'maak'-banen op Achtersluispolder minimaal hetzelfde blijft in de toekomstige situatie.
- In de Thorbeckezone hebben we Zilverland achterwege gelaten. Dit gebied blijft volgens de huidige plannen onveranderd na transformatie.
- De vierkante meters in het programma voor diensten en voorzieningen rekenen we uit door het programma voor 'maak'-banen van het totale werken programma af te trekken. We gaan hierbij uit van een gemiddelde van 55 m² per baan voor diensten en voorzieningen.

Tabel 7: Indicatief programma Achtersluispolder na transformatie in vierkante meters bvo

Deelgebied	'Maak'-banen nu	m ² programma werken totaal	'Maak'-banen toekomst	m ² programma 'maak'-banen	Banen diensten / voorzieningen	m ² diensten / voorzieningen
Thorbecke zone (excl. Zilverland)	10	17.000	30	2.000	270	15.000
Zilverland	810	29.000	810	29.000	0	0
Isaac Baart Kwartier	270	109.000	1.000	109.000	0	0
Sluiskwartier	750	50.000	300	25.000	460	25.000
Havenkwartier	1.290	259.000	1.290	111.000	2.690	148.000
Nautisch cluster	950	83.000	950	83.000	0	0
Totaal	4.080	547.000	4.380	359.000	3.420	188.000

DISCLAIMER INDICATIEF PROGRAMMA ACHTERSLUISPOLDER NA TRANSFORMATIE

Bovenstaand tabel is bedoeld als indicatief programma waarmee de maatschappelijke impact van de transformatie van Achtersluispolder getoetst kan worden. Het programma is gebaseerd op de visie voor Achtersluispolder, de toekomstprofielen per deelgebied en het huidige ruimtegebruik per deelgebied. Met het oog op de vraagstelling in het kader van deze rapportage wordt uitgegaan van volledige transformatie (dus inclusief Havenkwartier). Ook willen we met bovenstaande tabel aantoonbaar maken dat er voldoende ruimte is voor 'maak'-banen op de Achtersluispolder na transformatie. Bovenstaande tabel is aan verandering onderhevig naarmate de transformatie van Achtersluispolder concreter wordt.

In eerste instantie zullen de deelgebieden Isaac Baartkwartier en Sluiskwartier worden getransformeerd. De transformatie van deze twee deelgebieden zal voor 2030 aanvangen. Op langere termijn zal mogelijk het deelgebied Havenkwartier getransformeerd worden, op zijn vroegst na 2040. We beoordelen de maatschappelijke impact van transformatie op Achtersluispolder door het indicatieve toekomstige programma voor het gebied (en deelgebieden) te vergelijken met de huidige situatie. Zie hoofdstuk 4 hieronder voor de Maatschappelijke Impact Analyse van de transformatie van Achtersluispolder.

4 Maatschappelijke Impact Analyse

In dit hoofdstuk gaan we in op de maatschappelijke effecten van de transformatie van Achtersluispolder op de stad en de regio. Dit doen we aan de hand van de Zaanse Opgaven: Verstedelijking, Economie, Kansengelijkheid, Duurzaamheid, Veiligheid en Gezondheid. Dit zijn de thema's in de Omgevingsvisie van de gemeente Zaanstad (in ontwikkeling), zie ook onderstaand figuur.

Figuur 19: Thema's Omgevingsvisie Zaanstad (in ontwikkeling)



Bron: Gemeente Zaanstad (2022).

In onderstaande paragrafen gaan we per Zaanse Opgave in op de indicatoren uit ons MIA-model. Onderstaande tabel laat de verschillende indicatoren zien. Per indicator beginnen we met het schetsen van de uitgangssituatie. Ook gaan we in, waar al mogelijk, op de impact van de transformatie van de Achtersluispolder.

Tabel 8: Indicatoren MIA-model

Zaanse opgave	Indicator
Verstedelijking	Bereikbaarheid
	Kwaliteit openbare en private ruimte
	Wonen
	Woon-werkverhouding
	Woon-werkpendel
Economie	Mengbaarheid bedrijvigheid
	Banen per sector
	Beroepsbevolking
	Banendichtheid
	Innovatieve bedrijven
	Toegevoegde waarde
	Krapte arbeidsmarkt

Kansengelijkheid	Banen naar opleidingsniveau
	Onderwijsniveau
	Gemiddeld inkomen
Duurzaamheid	Circulaire economie
	Energieverbruik
	Opwek van duurzame energie
	Klimaatadaptatie
Veiligheid	Verkeersveiligheid
	Misdrijven en veiligheidsbeleving
Gezondheid	Milieubelastende bedrijven
	Uitstoot
	Ervaren gezondheid en overgewicht

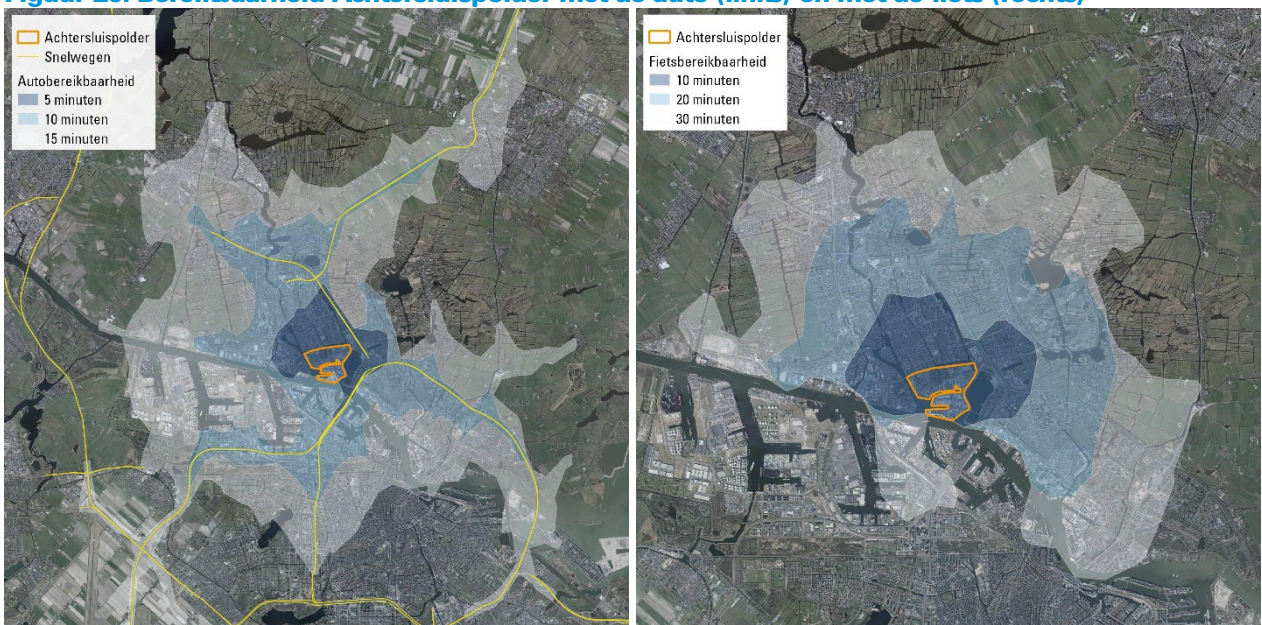
4.1 Verstedelijking

Bereikbaarheid

Huidige situatie

Momenteel is de Achtersluispolder met de auto relatief goed bereikbaar. Het terrein is via de N516 ontsloten en de A8 is nabij. De figuur hieronder (links) laat de autobereikbaarheid in vijf, tien en vijftien minuten vanaf het centrum van het terrein zien. Te zien is dat naast het grootste gedeelte van de gemeente Zaanstad ook een relatief groot deel van de gemeente Amsterdam te bereiken is binnen vijftien autominuten. Ook ten opzichte van andere gemeenten in de MRA is de Achtersluispolder relatief snel te bereiken. De figuur hieronder (rechts) laat de fietsbereikbaarheid in tien, twintig en dertig minuten vanaf het centrum van het terrein zien. We zien dat relatief een groot gedeelte van de gemeente Zaanstad te bereiken is binnen twintig tot dertig autominuten. Ook delen van Amsterdam Noord zijn binnen een half uur fietsen te bereiken. Onderstaande tabel laat het aantal inwoners binnen de te bereiken gebieden zien.

Figuur 20: Bereikbaarheid Achtersluispolder met de auto (links) en met de fiets (rechts)



Bron: Stec Groep (2022).

Tabel 9: Bereikbaarheid Achtersluispolder met de auto en fiets naar aantal inwoners

Bereikbaarheid		Aantal inwoners	
		Aantal 15 tot 65 jarigen	
Auto	5 minuten	51.520	33.635
	10 minuten	212.965	144.040
	15 minuten	613.890	430.400
Fiets	10 minuten	56.095	36.760

	20 minuten	136.305	89.380
	30 minuten	220.850	146.815

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2022).

Wat betreft de interne bereikbaarheid is het zuidelijke deel van het terrein slechts met één weg te bereiken (Sluispolderweg). Daarnaast zijn er relatief veel doodlopende wegen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is beperkt.

Toekomstige situatie/impact transformatie

Om de Achtersluispolder met meer woningen en banen bereikbaar te houden worden zowel de OV-verbinding en langzaam verkeerverbinding verbeterd met HOV en een nieuwe fietsinfrastructuur (Dam tot Dam fietsroute). Dit maakt dat Achtersluispolder aantrekkelijker wordt voor bedrijven vanuit het perspectief van aantrekken van personeel. Werknemers kunnen straks eenvoudiger met meer verschillende modaliteiten hun werk bereiken. De Achtersluispolder huisvest nu relatief veel banen voor praktisch geschoolden. Dit zijn 'kwetsbare' banen die zich voornamelijk op fiets- en scooterafstand van werknemers bevinden. Deze banen zijn 'kwetsbaar' door hun afstand ten opzichte van de werknemers. In paragraaf 4.3 gaan we dieper in op het aandeel banen per opleidingsniveau en de impact van de transformatie van de Achtersluispolder op deze banen.

Kwaliteit openbare en private ruimte

Huidige situatie

Als het over de openbare ruimte gaat maken we onderscheid in de gebruikswaarde en belevingswaarde. Die verschillen afhankelijk van de gebruiker en het type omgeving waar de openbare ruimte zich bevindt. Op een bedrijventerrein is veel ruimte nodig voor (vracht)verkeer en draaicirkels. In een woonwijk hebben gebruikers meer behoefte aan groen en voetpaden. Op dit moment is de Achtersluispolder behoorlijk versteend, zowel in de openbare ruimte als op private kavels. Het aandeel groen op het terrein is met uitzondering van de Thorbeckezone beperkt. De combinatie van vrij intensieve bebouwing op het terrein, parkeren langs de weg en een enkele ontsluitingsweg op Achtersluispolder leidt op plekken tot verrommeling en gevaarlijke situaties.

Op sommige locaties op het terrein is het vastgoed in minder courante staat en oogt het voornamelijk functioneel. Overigens wordt er ook op verschillende plekken nog gebouwd en geïnvesteerd in nieuwbouw. Uitstel van investeringen hangt voor een deel samen met de plannen voor transformatie. Die kunnen zorgen voor onzekerheid en uitstellen van investeringen van ondernemers. De gebruikerswaarde van zowel openbare als private ruimte is vanuit ondernemersperspectief op dit moment voldoende, zo beoordelen wij. Daarbij tekenen we wel aan dat vergroening veel voordelen zou kunnen bieden voor de gebruikswaarde. Voor personeel is dat fijner en het terrein zou er klimaatadaptatiever (minder hittestress, betere waterberging) van worden. Qua belevingswaarde scoort het terrein op het punt van kwaliteit van openbare en private ruimte op dit moment matig. De toekomstbestendigheid van de Achtersluispolder is in de huidige situatie onvoldoende, ook voor de huidige ondernemers.

Toekomstige situatie/impact transformatie

De belevingswaarde van openbare en private ruimte verbeterd door transformatie. Er zal meer ruimte voor groen komen, er wordt vele nieuw vastgoed gerealiseerd. Woningen en moderne bedrijfsruimte hebben een hogere belevingswaarde in de toekomstige situatie. De gebruikswaarde van Achtersluispolder kan ook verbeteren, maar dat is wel afhankelijk van het perspectief. Voor veel van de huidige bedrijven blijft het belangrijk om goed te kunnen manoeuvreren met (vracht)verkeer. Laden en lossen in de openbare ruimte kan ook invloed hebben op de gebruikswaarde van bewoners.

Voor de private ruimte geldt dat de transformatie leidt tot veel sloop en nieuwbouw. Zowel gebruiks- als belevingswaarde verbeteren hierdoor. Maar ook hier geldt dat in de huidige situatie veel bedrijven de gebruiks- en belevingswaarde van hun vastgoed al als prima zullen waarderen. Voor hen kan de gebruiks- en belevingswaarde dus afnemen door transformatie.

De toekomstbestendigheid van de Achtersluispolder neemt toe door transformatie. Voor veel van de huidige bedrijven en het type bedrijven dat hier nu gevestigd is en terug zou kunnen keren betekent dit een enorme kans. De toekomstwaarde van het hele gebied neemt toe. Ook voor bedrijvigheid is het belangrijk om mee te gaan in eisen die vanuit klimaatadaptatie en energietransitie worden gesteld aan toekomstige stedelijke gebieden. Daarnaast zien we dat in de 'battle for talent' een prettige werkomgeving steeds belangrijker wordt. Personeel aantrekken en prettig kunnen werken wordt in de toekomstige situatie eenvoudiger.

Wonen

Op dit moment bevinden zich in de Achtersluispolder enkel een aantal woningen ten oosten van de Zuiddijk en een aantal woonboten langs Zijkanaal H. De Achtersluispolder vormt samen met de buurten Bomenbuurt en Burgemeestersbuurt ten noorden van het terrein de wijk Zaandam Zuid. Daarnaast bevindt zich ten noordoosten van de Achtersluispolder zich de wijk Poelenburg. Onderstaande tabel laat de huidige woningvoorraad naar type en eigendom zien voor de wijken Zaandam Zuid en Poelenburg. In de gemeente Zaanstad bestaat de woningvoorraad voor 63% uit eengezinswoningen en 37% uit meergezinswoningen (gestapelde woonvormen, zoals boven- en benedenwoningen of appartementen in een woontoren). In de wijk Zaandam Zuid constateren we een soortgelijke verdeling. In de wijk Poelenburg bestaat de woningvoorraad juist uit 35% eengezinswoningen en 65% meergezinswoningen. Qua eigendomsvorm bestaat de woningvoorraad in de gemeente Zaanstad uit 55% koopwoningen, 37% corporatie huurwoningen en 8% particuliere huurwoningen. In de wijk Zaandam Zuid bestaat de woningvoorraad voor 44% uit koopwoningen, voor 46% uit corporatie huurwoningen en voor 10% uit particuliere huurwoningen. In de wijk Poelenburg bestaat de woningvoorraad voor 33% uit koopwoningen, voor 62% uit corporatie huurwoningen en voor 5% uit particuliere huurwoningen. Het aandeel corporatie huurwoningen is dus voornamelijk in de wijk Poelenburg maar ook in de wijk Zaandam Zuid fors hoger dan gemiddeld in de gemeente Zaanstad. Daarentegen is het aandeel koopwoningen relatief lager in deze wijken dan gemiddeld in de gemeente.

Tabel 10: Woningvoorraad naar type en eigendom in de wijken Zaandam Zuid en Poelenburg in 2021

		Wijk Zaandam Zuid				Wijk Poelenburg	Totaal gemeente Zaanstad	
		Achtersluis polder	Bomen buurt	Burgemeesters- buurt	Totaal wijk			
Totaal aantal woningen		45	2.750	3.250	6.045	3.290	69.115	
Woningtype	Eengezinswoning	82%	51%	67%	60%	35%	63%	
	Meergezinswoning	18%	49%	33%	40%	65%	37%	
Eigendoms- vorm	Koopwoningen	67%	39%	47%	44%	33%	55%	
	Huur- woningen	Corporatie	0%	56%	38%	46%	62%	37%
		Particulier	33%	4%	14%	10%	5%	8%
Totaal		33%	61%	53%	56%	67%	45%	

Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

In het kader van de (concept) Omgevingsvisie Zaanstad zijn onder andere op het gebied van verstedelijking verschillende ambities en sub-ambities benoemd. Een van deze ambities is 'gedifferentieerd wonen met adequate voorzieningen'. De diversiteit van de woningvoorraad wordt benoemd als een belangrijke indicator voor deze ambitie. Er wordt ingezet op het voorkomen van eenzijdigheid, dat er binnen de woningvoorraad diverse woonmilieus te vinden zijn en dat er zoveel mogelijk balans is tussen de behoefte en het aanbod. Het beoordelingscriterium van deze indicator is het percentage sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. Er zijn drie verschillende beoordelingen: 'Slecht' meer dan 36% of minder dan 30% sociale huurwoningen, 'Redelijk' tussen 36% en 33% sociale huurwoningen en 'Goed' tussen 33% en 30% sociale huurwoningen. Zowel de wijk Zaandam Zuid (46% sociale huurwoningen) als de wijk Poelenburg (62% sociale huurwoningen) scoren momenteel 'Slecht' op de indicator diversiteit woningvoorraad.

Impact transformatie

De transformatie naar een gemengd woon-werkgebied betekent in ieder geval een toevoeging van woningen op de Achtersluispolder. Met het toevoegen van woningen kan in worden gespeeld op de huidige woningbehoefte. In de Woonvisie (2019) is opgenomen dat de gemeente 20.000 woningen tot 2040 wil realiseren. Een deel van de woningbehoefte in de gemeente Zaanstad kan gefaciliteerd worden op de Achtersluispolder. Ook kunnen op de Achtersluispolder 'nieuwe stedelijke doelgroepen' aangetrokken worden die nu nog onvoldoende bediend worden door de Zaanse woningvoorraad.

In de wijken Zaandam Zuid en Poelenburg bestaat momenteel een relatief groot gedeelte van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. In aansluiting op de ambitie van de (concept) Omgevingsvisie Zaanstad om in te zetten op diversiteit in de woningvoorraad kan met de transformatie van de Achtersluispolder en de toevoeging van een divers aanbod aan woningtypen de woningvoorraad in deze zuidelijke wijken in Zaandam meer in balans worden gebracht. Deze ambitie sluit ook aan bij PACT Poelenburg Peldersveld 2020-2040 waarin onder andere wordt ingezet op een brede woningaanbod en een mix van bewoners. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor huidige inwoners van de wijken Zaandam Zuid en Poelenburg om een volgende stap te zetten in hun wooncarrière in de nabijheid van hun huidige wijk.

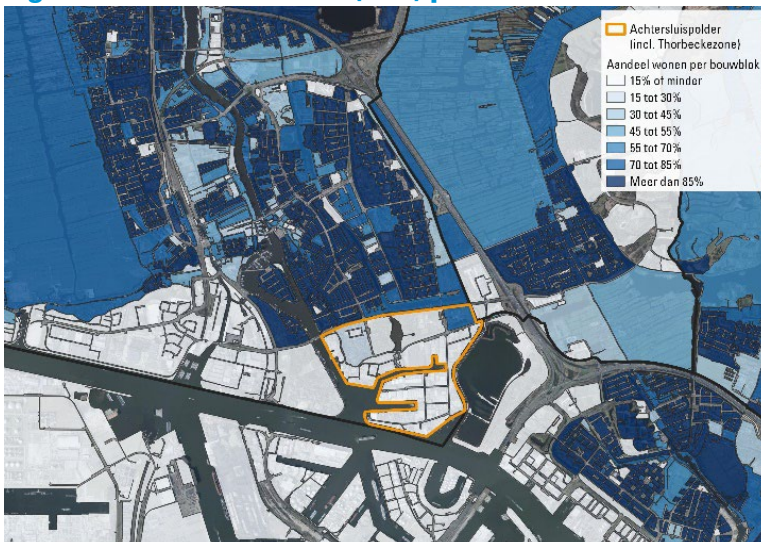
Woon-werk verhouding

De Mixed Use Index (MXI) beschrijft de bruto vloeroppervlakte voor wonen t.o.v. de totale bruto vloeroppervlakte. In de huidige situatie bestaan vrijwel alle bouwblokken op de Achtersluispolder voor minder dan 15% uit wonen. Voor het gros van de bouwblokken geldt dat zich hier momenteel geen enkele woonfunctie bevindt (0%).

Impact transformatie

De transformatie naar een gemengd woon-werkgebied betekent in ieder geval dat het aandeel wonen in diverse bouwblokken zal toenemen. Hierdoor neemt de leefbaarheid van Achtersluispolder toe. De diversiteit aan functies in het gebied heeft tot gevolg dat er overdag, buiten werktijden en in het weekend leven is in het gebied. Dit heeft een positief effect op de sociale veiligheid en leefbaarheid.

Figuur 21: Mixed Use Index (MXI) per basis bouwblok



Bron: RUDIFUN, Planbureau voor de Leefomgeving (2022).

Woon-werk pendel

De gemeente Zaanstad kent momenteel een negatieve arbeidspendel. Dit betekent dat er meer personen die in Zaanstad wonen elders werken dan personen die elders wonen in Zaanstad werken. De gemeente Zaanstad heeft hierbij de grootste arbeidspendel met de gemeente Amsterdam.

Impact transformatie

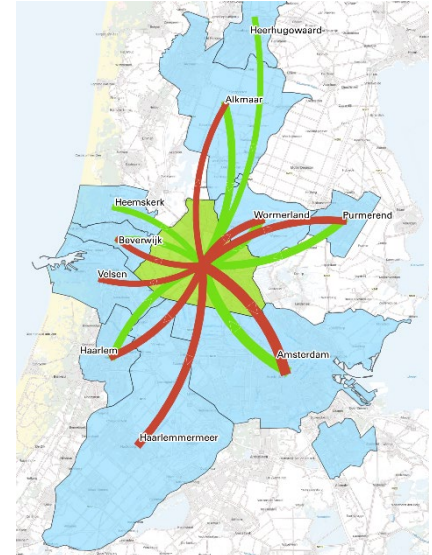
Het toevoegen van woningen én banen in de Achtersluispolder liggen er mogelijkheden om de huidige balans van de gemeente Zaanstad minder negatief te maken. Achtersluispolder kan meer mensen van buiten trekken die hier kunnen komen werken.

Tabel 11: Grootste dagelijkse pendelstromen (2020)

Uitgaande pendel	Aantal	Ingaande pendel	Aantal
Amsterdam	24.000	Amsterdam	5.700
Haarlemmermeer	3.300	Purmerend	2.600
Purmerend	2.000	Wormerland	2.200
Wormerland	1.500	Alkmaar	1.700
Haarlem	1.400	Haarlem	1.500
Alkmaar	1.100	Heerhugowaard	1.200
Beverwijk	1.100	Beverwijk	1.100
Velsen	1.100	Heemskerk	1.000

Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

Figuur 22: Dagelijkse woon-werkpendel gemeente Zaanstad (2020)



Bron: CBS (2021).

4.2 Economie

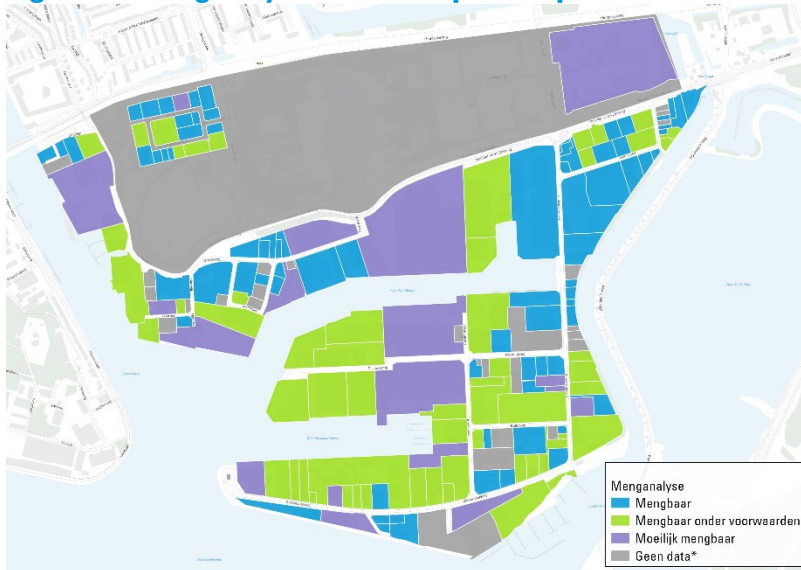
Mengbaarheid bedrijvigheid

We hebben voor de Achtersluispolder de mengbaarheidsanalyse uitgevoerd, zie ook paragraaf 3.3. Hiermee brengen we de mengbaarheid van de bestaande bedrijvigheid in beeld. Voor de Achtersluispolder als geheel concludeerden we dat:

- Een relatief groot aandeel van de oppervlakte op de Achtersluispolder, zo'n 66%, mengbaar of mengbaar onder voorwaarden is. 'Gemiddeld' ⁵ zien we dat tot circa 2/3^e van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen mengbaar of mengbaar onder voorwaarden is. Achtersluispolder zit het met een aandeel van 66% rond het gemiddelde.
- Wanneer we de potentiële mengbaarheid van de huidige bedrijven op de Achtersluispolder uitdrukken in banen, zien we dat ruim de helft van de banen mengbaar is. Daarnaast is circa 33% mengbaar onder voorwaarden en circa 16% moeilijk mengbaar. In totaal is dus bijna 85% van de banen mengbaar of mengbaar onder voorwaarden. Kijken we naar de mengbaarheid van vestigingen ligt dit aandeel nog hoger. Bijna 90% van de vestigingen op de Achtersluispolder is mengbaar of mengbaar onder voorwaarden.

⁵ We beschikken niet over een landsdekkende meting, maar baseren dit gemiddelde oordeel op basis van onderzoeken door ons op circa 100 bedrijventerreinen in Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Brabant waar we eerder menganalyses deden.

Figuur 23: Menganalyse Achtersluispolder op kavelniveau



Bron: LISA gemeente Zaanstad (2022), menganalyse Stec Groep (2022). *Geen bedrijfsdata, overige functies op deze plek mogelijk.

Tabel 12: Banen, vestigingen en oppervlakte per mengcategorie Achtersluispolder

	Banen	Vestigingen	Oppervlakte kavel		Oppervlakte bvo	
			in m ² kavel	% van totale kaveloppervlakte	in m ² bvo	% van totale bvo
Mengbaar	50%	66%	247.790 m ²	28%	157.520 m ²	35%
Mengbaar onder voorwaarden	34%	22%	341.830 m ²	38%	171.470 m ²	38%
Moeilijk mengbaar	16%	11%	302.490 m ²	34%	122.730 m ²	27%
Totaal	100%	100%	892.110 m²	100%	451.720 m²	100%

Bron: LISA gemeente Zaanstad (2022), menganalyse Stec Groep (2022).

Impact transformatie

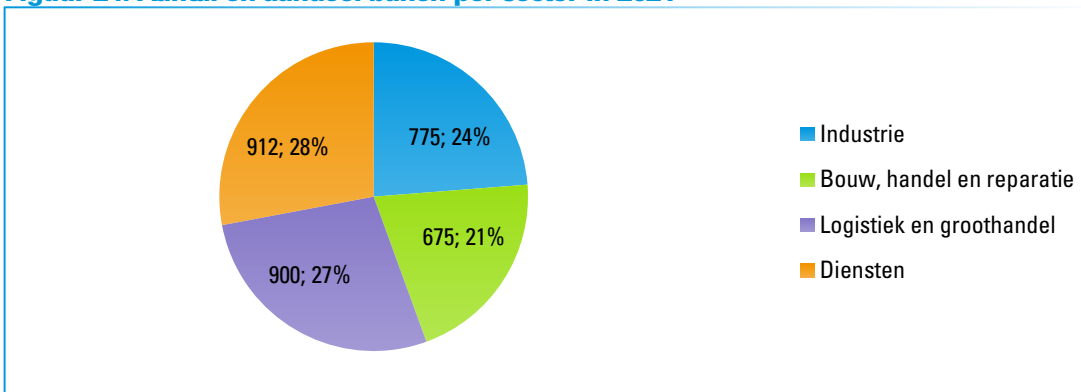
De mengbaarheidsanalyse brengt dus, zoals eerder benoemd, de mengbaarheid van de bestaande bedrijvigheid in beeld. Met de transformatie van de Achtersluispolder wordt gestreefd naar het huisvesten van circa 7.000 banen in het toekomstige gemengde woon-werkgebied (excl. Zilverland). Dit is een netto toename van zo'n 3.700 banen ten opzichte van de huidige situatie. Deze banengroei brengt een verschuiving van het aandeel banen per sector met zich mee. Hier gaan we in de volgende paragraaf verder op in. De menganalyse geeft inzicht in het type bedrijvigheid dat zich laat mengen met wonen. Dit type bedrijvigheid kan zich dus in het toekomstige gemengde woon-werkgebied bevinden. In een gemengd woon-werkgebied zijn verschillende functies complementair aan elkaar. Dit heeft een positief effect op innovaties door kruisbestuiving (kennis en idee-uitwisseling in dit werkgebied) en de aantrekkelijkheid van de werklocatie voor werknemers.

Onze mengbaarheidsanalyse gaat er van uit dat 90% van de huidige bedrijven die 85% van het huidige aantal banen huisvesten mengbaar of mengbaar onder voorwaarden zijn. Deze bedrijven bevinden zich op zo'n 65% van de totale kaveloppervlakte en in ruim 70% van het totale bvo. De transformatie van de Achtersluispolder heeft naar verwachting tot gevolg dat de bedrijven die moeilijk mengbaar zijn met wonen moeten verplaatsen naar een andere locatie. Ook kan er gekeken worden naar mogelijkheden om deze bedrijven stedenbouwkundig 'in te pakken' zodat ze minder overlast geven en dus beter mengbaar zijn met wonen. De gemeente Zaanstad is momenteel bezig met het opstellen van een stadsbrede strategie functiemenging, zoals ook benoemd in de Economische Visie (zie bijlage 6). Aan de hand van de op te stellen strategie functiemenging wordt in transformatiegebieden en woonwijken bijgedragen aan het realiseren van de ambities van de economische visie door uitgangspunten te hanteren voor behoud van ruimte voor werken.

Sectorsamenstelling

In 2021 bevinden zich op de Achtersluispolder circa 420 bedrijven en ruim 4.070 banen. Op Achtersluispolder is circa 6% van de totale werkgelegenheid van de gemeente Zaanstad gevestigd. Circa 19% van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen in de gemeente Zaanstad is gevestigd op Achtersluispolder. Op bedrijventerrein Achtersluispolder bevinden zich circa 42 banen per uitgegeven hectare. Dit ligt rond het gemiddelde van het aantal banen per uitgegeven hectare van bedrijventerreinen in de gemeente Zaanstad (circa 44 banen per hectare). Het bedrijventerrein Achtersluispolder heeft een traditioneel karakter, met relatief veel industrie- en bouwbedrijven. Ook bevindt relatief een groot aandeel van het aantal banen zich in de sector logistiek & groothandel. Een deel van Achtersluispolder is ingevuld door kadegebonden bedrijvigheid.

Figuur 24: Aantal en aandeel banen per sector in 2021



Bron: LISA gemeente Zaanstad (2021), bewerking Stec Groep (2022).

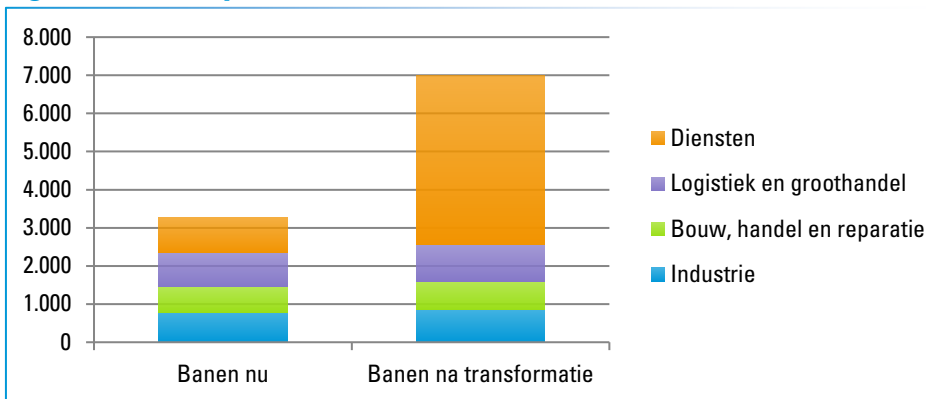
Impact transformatie

Met de transformatie van de Achtersluispolder wordt gestreefd naar het huisvesten van circa 7.000 banen in het toekomstige gemengde woon-werkgebied (excl. Zilverland). Dit is een netto toename van zo'n 3.700 banen ten opzichte van de huidige situatie. Deze banengroei brengt een verschuiving van het aandeel banen per sector met zich mee. De dienstensector groeit zeer sterk na transformatie op Achtersluispolder. Als gevolg krimpt het aandeel van de traditionele bedrijventerreinsectoren op Achtersluispolder en groeit de dienstensector sterk qua aandeel in de werkgelegenheid. Zie ook figuur hieronder. De veranderde sectorsamenstelling op Achtersluispolder heeft weer consequenties voor veel andere Zaanse opgaven, denk aan banendichtheid, banen naar opleidingsniveau en toegevoegde waarde. Ook heeft de transformatie van Achtersluispolder grote impact op de ondernemers die al op het terrein gevestigd zijn. Zij zullen bij transformatie met hun bedrijf naar elders moeten verhuizen, dit is een ingrijpende verandering voor bedrijven.

Het aantal 'maak'-banen in de toekomstige situatie is gelijk aan de huidige situatie. Om de toevoeging van meer dan 8.000 woningen en circa 3.700 banen in het gebied te realiseren zal veel sloop-nieuwbouw moeten worden gepleegd. In eerste instantie zal er gewerkt worden aan de noordkant van het gebied, de 'maakgordel' (bestaande uit deelgebieden Thorbeckezone, het Nautisch Cluster, Sluiskwartier en Isaac Baart Kwartier). Later zullen in het zuidelijke deelgebied Havenkwartier mogelijk woningen en banen toegevoegd worden. Hoewel dezelfde type bedrijven kunnen blijven bestaan in de verschillende deelgebieden zullen er in de deelgebieden waar sloop-nieuwbouw wordt gepleegd wel alternatieve locaties gevonden moeten worden voor de bedrijven die daar zitten. Eventueel zouden deze bedrijven (mits mengbaar) terug kunnen keren in het gebied, het is echter niet aannemelijk dat bedrijven twee verhuizingen binnen relatief korte tijd willen doorstaan.

Door de transformatie van de Achtersluispolder zal, ondanks de netto toevoeging van 3.700 banen aan het gebied, het areaal aan ruimte aan bedrijventerrein in de gemeente Zaanstad afnemen. De ruimte op Achtersluispolder zal intensiever gebruikt worden, ook al kunnen dezelfde type bedrijven in het gebied gevestigd blijven.

Figuur 25: Banen per sector nu en na transformatie (excl. Zilverland)



Beroepsbevolking

Tussen 2011 en 2021 is het aantal banen op de Achtersluispolder afgenomen met zo'n 10%. Deze afname deed zich voornamelijk voor tussen 2011 en 2014. Toen daalde het aantal banen van 4.535 in 2011 tot zo'n 3.230 in 2014 (een afname van circa 30%⁶). Tussen 2014 en 2018 steeg het aantal banen tot ruim 4.000. Sindsdien is het aantal banen op het terrein relatief stabiel. Voor de gemeente Zaanstad als geheel geldt dat het aantal banen tussen 2011 en 2021 is toegenomen met zo'n 5%. Tussen 2011 en 2016 daalde het aantal banen op gemeenteniveau van zo'n 63.800 in 2011 tot zo'n 61.760 in 2016 (een afname van zo'n 3%). Tussen 2016 en 2021 nam het aantal banen in de gemeente Zaanstad toe met zo'n 8% (van 61.760 in 2016 tot 66.680 in 2021).

We vergelijken de banenontwikkeling in de gemeente Zaanstad met de ontwikkeling van de beroepsbevolking. We constateren dat tussen 2011 en 2021 zowel de gehele beroepsbevolking als de werkzame beroepsbevolking is toegenomen met zo'n 11%. De werkzame beroepsbevolking is dus relatief sterker toegenomen dan het aantal banen.

Tabel 13: Ontwikkeling banen en beroepsbevolking in de gemeente Zaanstad tussen 2011 en 2021

	2011	2016	2021	Ontwikkeling 2011-2021
Banen	63.800	61.760	66.680	+5%
Beroepsbevolking	76.000	83.000	84.000	+11%
... waarvan werkzaam	72.000	76.000	80.000	+11%
... waarvan werkloos	4.000	7.000	4.000	0%

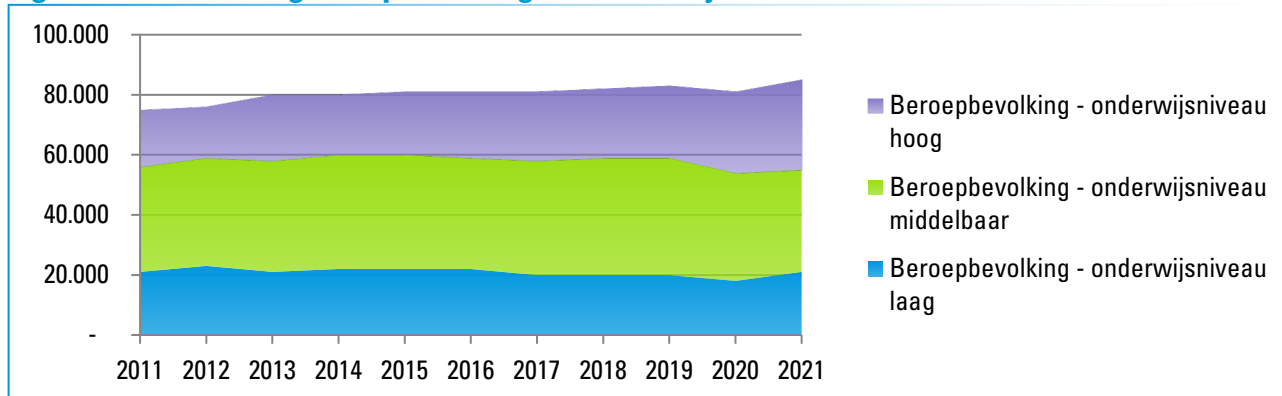
Bron: LISA (2022), CBS (2022), bewerking Stec Groep (2022).

We zoomen verder in op de ontwikkeling van de beroepsbevolking. Onderstaand figuur laat de ontwikkeling van de beroepsbevolking naar opleidingsniveau zien. We maken onderscheid in drie onderwijsniveaus: laag, middelbaar en hoog⁷. Te zien is dat het aantal beroepsbevolking met een hoog onderwijsniveau is toegenomen met bijna 60%, van zo'n 19.000 personen in 2011 tot 30.000 personen in 2021. De beroepsbevolking met een middelbaar of laag onderwijsniveau is min of meer stabiel gebleven in de periode 2011 tot 2021.

⁶ Zoals ook toegelicht in paragraaf 3.1 is de afname onder andere te verklaren door het vertrek van Fransie's Bedrijfsdiensten (circa 400 banen) en het Ministerie van Justitie Detentieplatform Achtersluispolder (circa 500 banen). Hierbij plaatsen we de kanttekening dat de werknemers van Fransie's Bedrijfsdiensten veelal elders werkten en dat het detentieplatform tijdelijk gebruik van het water betrof.

⁷ Onderwijsniveau laag: dit omvat onderwijs op het niveau van basisonderwijs, het vmbo, de eerste 3 leerjaren van havo/vwo en de entreeopleiding, de voormalige assistentenopleiding (mbo1). Onderwijsniveau middelbaar: dit omvat de bovenbouw van havo/vwo, de basisberoepsopleiding (mbo2), de vakopleiding (mbo3) en de middenkader- en specialistenopleidingen (mbo4). Onderwijsniveau hoog: dit omvat onderwijs op het niveau van hbo of wo.

Figuur 26: Ontwikkeling beroepsbevolking naar onderwijsniveau tussen 2011 en 2021



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2022).

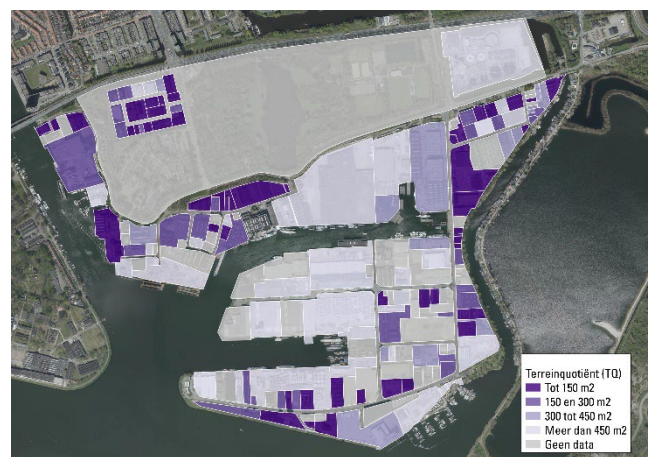
Impact transformatie

Zoals benoemd in de vorige paragraaf heeft de transformatie van de Achtersluispolder tot gevolg dat de banengroei van 3.700 banen een verschuiving van het aandeel banen per sector met zich mee brengt. De verwachting is dat de dienstensector relatief sterk groeit door de transformatie naar gemengd woon-werkgebied. Afhankelijk van de specifieke sub-sector bevinden zich in de dienstensector relatief veel banen passend bij onderwijsniveau hoog, denk bijvoorbeeld aan ICT-bedrijven, advisering- en onderzoeksbureaus en rechtskundige dienstverlening. Hiermee kan de Achtersluispolder meer banen huisvesten die passend zijn bij een groeiend aandeel van de beroepsbevolking met een hoog onderwijsniveau.

Banendichtheid

De terreinquotiënt (TQ) - het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer - is op de Achtersluispolder circa 195 m² kavel per persoon. We constateren dat de verschillen tussen en in de verschillende deelgebieden relatief groot zijn. Met name in het Havenkwartier is de TQ erg hoog en is het gebied dus arbeidsextensief. Daar neemt één baan gemiddeld circa 480 m² kavel in. De TQ is in de Thorbeckezone in Zilverland en het oostelijk deel van het Sluiskwartier juist relatief laag. De gemiddelde ruimte die één baan inneemt is hier dus fors kleiner. Dit wordt in Zilverland deels verklaard door het relatief hoge aandeel kantoometers. In het oostelijk deel van Sluiskwartier komt de lage TQ deels door de vele banen bij Connexion.

Figuur 27: Terreinquotiënt Achtersluispolder



Bron: LISA gemeente Zaanstad (2021), bewerking Stec Groep (2022).

Impact transformatie

Zoals al genoemd wordt in de transformatie van de Achtersluispolder gestreefd naar minimaal het behouden van het huidige aantal 'maak'-banen in het gebied (circa 4.070). Volgens het indicatieve programma zal het aantal 'maak'-banen zelfs toenemen op Achtersluispolder. Deze banen moeten in het toekomstige gemengde woon-werkgebied minder ruimte innemen dan op dit moment het geval is. Gemiddeld moet worden uitgegaan van circa 82 m² per baan, ten opzichte van 111 m² per baan op dit moment. Het gemiddelde terreinquotiënt zal dus naar verwachting afnemen. Daarnaast worden zo'n 3.700 extra banen voorzien in het programma voor diensten en voorzieningen. Voor deze banen wordt uitgegaan van een gemiddelde van 55 m² per baan. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de banendichtheid op Achtersluispolder dus fors toe. Ruimtelijk gezien betekent dit dat het Zaanse areaal aan bedrijventerreinen met ligging aan het water en mogelijkheid tot huisvesting van hoge milieucategorie bedrijven na de transformatie lager is dan daarvoor.

Innovatieve bedrijven

Er zijn op Achtersluispolder 36 innovatieve bedrijven (exclusief dochterondernemingen) aanwezig volgens Innovatiespotter. In totaal zijn deze bedrijven goed voor circa 830 banen, dat is 21% van het totaal aantal banen op Achtersluispolder. Daarbij is de verwachting dat niet alle banen bij innovatieve bedrijf daadwerkelijk innovatief zijn. Op de Achtersluispolder zijn op dit moment Water en Hightech de grootste innovatieve thema's.

Impact transformatie

Zoals al genoemd wordt in de transformatie van de Achtersluispolder gestreefd naar het huisvesten van 7.000 banen (excl. Zilverland) in het toekomstige gemengde woon-werkgebied. Momenteel zijn Water en Hightech de grootste innovatieve thema's. Mogelijk vestigen zich door de toevoeging van het aantal banen (met name in de dienstensector) zich ook meer innovatieve bedrijven uit andere sectoren, bijvoorbeeld ICT. Daarnaast kan het ook zijn dat huidige innovatieve bedrijven moeilijk mengbaar of mengbaar onder voorwaarden zijn met wonen. Deze bedrijven zijn mogelijk genoodzaakt te verplaatsen naar een andere locatie waardoor het desbetreffende innovatieve bedrijf in ieder geval niet meer op de Achtersluispolder gevestigd zal zijn, maar mogelijk ook uit de gemeente Zaanstad zal moeten verplaatsen als er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn. Daarnaast brengt de transformatie van de Achtersluispolder ook onzekerheid met zich mee wat kan resulteren in het uitstellen of afzien van (innovatieve) investeringen van bedrijven.

Toegevoegde waarde

In 2020 bedroeg de totale toegevoegde waarde⁸ van de bedrijventerreinen in de gemeente Zaanstad die onderdeel zijn van het Noordzeekanaalgebied (Hoogtijd, Westerspoor, Zuiderhout en Achtersluispolder) circa €942 miljoen per jaar (Monitor Ruimte-Intensivering Noordzeekanaalgebied, 2021). Hiervan wordt circa een derde (circa €309 miljoen) gecreëerd op de Achtersluispolder. Circa €453 miljoen werd gecreëerd op Westerspoor, circa €100 miljoen op Zuiderhout en circa €80 miljoen op HoogTij. Ten opzicht van 2019 is de toegevoegde waarde per jaar in totaal op deze bedrijventerreinen in het Noordzeekanaalgebied met circa €13 miljoen toegenomen. De toegevoegde waarde per hectare is in 2020 het hoogst op Westerspoor (circa € 4,1 miljoen) en Achtersluispolder (circa €3,5 miljoen). Ook de toegevoegde waarde per hectare uitgegeven terrein is de afgelopen jaren op de Achtersluispolder toegenomen.

Impact transformatie

De toegevoegde waarde op de Achtersluispolder wordt gecreëerd door de bedrijven die momenteel gevestigd zijn op de Achtersluispolder. Een deel van deze toegevoegde waarde zal gecreëerd worden door bedrijven die moeilijk mengbaar of mengbaar onder voorwaarden zijn met wonen. De transformatie van Achtersluispolder naar een gemengd woon-werkgebied kan hierdoor tot gevolg hebben dat een deel van deze bedrijven verplaatsen naar een andere locatie in de gemeente Zaanstad of mogelijk ook daarbuiten indien er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn. Daarnaast kan de toegevoegde waarde op de Achtersluispolder door de transformatie ook juist toenemen door de toevoeging van 3.700 banen aan het gebied, afhankelijk van de toegevoegde waarde van deze nieuwe bedrijvigheid.

Het gros van de bedrijven die een bijdrage levert aan de transitie naar een circulaire economie heeft een bepaalde milieuruimte nodig voor haar bedrijfsvoering. Hierdoor zijn deze bedrijven moeilijk mengbaar of mengbaar onder voorwaarden met wonen. De transformatie van Achtersluispolder naar een gemengd woon-werkgebied kan hierdoor tot gevolg hebben dat een deel van de bedrijven die een bijdrage levert aan de transitie naar een circulaire economie door de transformatie van de Achtersluispolder moet verplaatsen naar een andere locatie. Voor het zuidelijke deel van het terrein zal dit hoogstwaarschijnlijk pas na 2040 zijn.

⁸ De toegevoegde waarde wordt bepaald op basis van de waarde van alle geproduceerde goederen en diensten (de productiewaarde of output) minus de waarde van goederen en diensten die tijdens deze productie zijn opgebruikt (het intermediair verbruik). De Monitor Ruimte-Intensivering Noordzeekanaalgebied baseert zich op input- en outputtabellen van het Centraal Bureau van Statistiek (CBS).

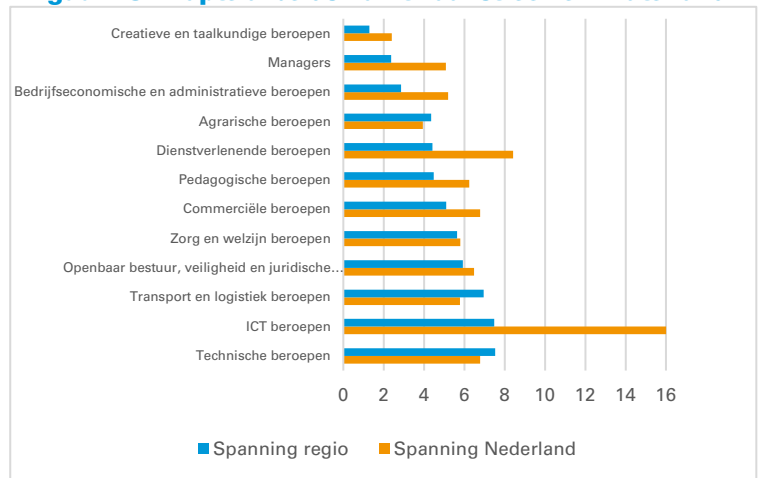
Krapte arbeidsmarkt

De spanning op de arbeidsmarkt wordt berekend door het geschatte aantal openstaande vacatures te delen door het aantal personen dat op hetzelfde moment korter dan 6 maanden WW ontvangt. In de regio Zaanstreek en Waterland is de krapte op de arbeidsmarkt in een groot deel van de beroepsgroepen lager dan gemiddeld in Nederland. Alleen bij technische, agrarische en transport & logistiek beroepen is de spanning hoger dan het Nederlands gemiddelde.

Impact transformatie

Het lijkt logisch om banen in dienstverlening en ICT-beroepen toe te voegen omdat de krapte onder gemiddeld is in de regio. In de Achtersluispolder worden zo'n 3.700 nieuwe banen toegevoegd naar verwachting voornamelijk in de dienstensector. In theorie sluit dit aan bij de onder gemiddelde krapte in deze sectoren in de regio. Maar die krapte wordt voornamelijk verklaard doordat er relatief weinig bedrijven in die sectoren actief zijn in de regio.

Figuur 28: Krapte arbeidsmarkt Zaanstreek en Waterland



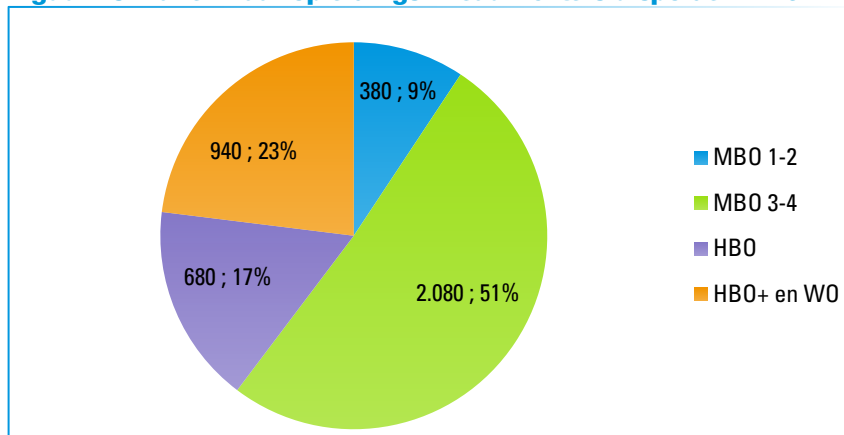
Bron: UWV (2022), bewerking Stec Groep (2022).

4.3 Kansengelijkheid

Banen naar opleidingsniveau

De Achtersluispolder huisvest arbeidsplaatsen voor werknemers met een diverse opleidingsachtergrond, zie ook onderstaand figuur. Zo'n 60% van de banen op het terrein is toegankelijk voor mensen met een MBO opleiding (CBS,2021). Daarnaast is ongeveer 40% van de banen op HBO of WO-niveau. We zien dat de traditionele sectoren – industrie, logistiek en bouw, handel en reparatie – voor het belangrijkste deel bijdragen aan de banen op MBO-niveau. Over het algemeen worden banen op MBO-niveau relatief vaker dichterbij huis ingevuld. Fiets- en scooterafstand (circa 10-15 km van huis) is voor veel praktisch en middelbaar geschoold personeel de afstand waarbinnen zij werk zoeken, zie ook paragraaf 5.1.

Figuur 29: Banen naar opleidingsniveau Achtersluispolder in 2021



Bron: LISA gemeente Zaanstad (2021), CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

Ook bevinden zich op het terrein circa 140 SBB erkende leerbedrijven, zo'n 33% van het totaal aantal bedrijven op Achtersluispolder. Voor alle bedrijven op de Achtersluispolder hebben we de mengbaarheid in beeld gebracht (zie ook paragraaf 3.3). Wat betreft de SSB erkende leerbedrijven constateren we dat 21% van deze bedrijven moeilijk mengbaar zijn met wonen, 20% is mengbaar onder voorwaarden, 50% is mengbaar met wonen en voor 9% van de bedrijven is de mengbaarheid onbekend.

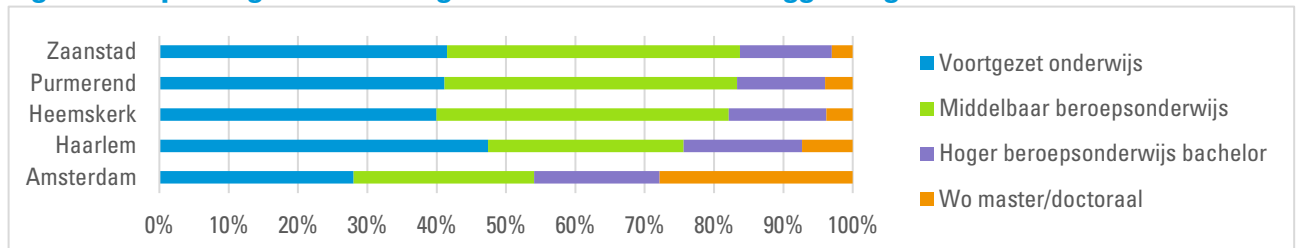
Impact transformatie

Zoals genoemd wordt bij de transformatie van de Achtersluispolder gestreefd naar het huisvesten van 7.000 banen in het toekomstige gemengde woon-werkgebied (exclusief Zilverland). Dit zijn zo'n 3.700 banen meer dan zich momenteel op het terrein bevinden. Deze banengroei brengt naar verwachting een verschuiving van het aandeel banen per sector met zich mee. Zo zullen er naar verwachting relatief minder banen toegevoegd worden in 'traditionele sectoren', waar zich voornamelijk banen op MBO-niveau bevinden. Door het toevoegen van banen in de dienstensectoren worden afhankelijk van de subsector relatief meer banen gerealiseerd op HBO of WO-niveau (denk bijvoorbeeld aan ICT-bedrijven, advisering- en onderzoeksbureaus en rechtskundige dienstverlening). Daarnaast zouden nieuwe bedrijven ook SSB erkende leerbedrijven kunnen worden. Dit zijn naar verwachting wel bedrijven in andere sectoren, zoals in de dienstverlening & ICT, consumentendiensten en overheid, zorg en onderwijs.

Onderwijsniveau

Aanvullend op het aantal banen naar opleidingsniveau laat onderstaande figuur het gemiddelde onderwijsniveau in de gemeente Zaanstad en omliggende gemeenten zien. De gemeente Zaanstad heeft ten opzichte van Amsterdam en Haarlem, een relatief groter aandeel van de bevolking dat voortgezet onderwijs of middelbaar beroepsonderwijs als hoogste opleiding heeft genoten in vergelijking met omliggende gemeenten. De verdeling naar opleidingsniveau in de gemeente Zaanstad is vergelijkbaar met de gemeenten Purmerend en Heemskerk.

Figuur 30: Opleidingsniveau in de gemeente Zaanstad en omliggende gemeenten



Bron: LISA gemeente Zaanstad (2021), CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

Impact transformatie

Ook de impact van de transformatie van de Achtersluispolder op het aantal banen per opleidingsniveau hangt samen met de impact van de transformatie op het onderwijsniveau. Zoals genoemd wordt bij de transformatie van de Achtersluispolder gestreefd naar het huisvesten van 7.000 banen (excl. Zilverland) in het toekomstige gemengde woon-werkgebied. Dit zijn zo'n 3.700 banen meer dan zich momenteel op het terrein bevinden. Deze banengroei brengt naar verwachting een verschuiving van het aandeel banen per sector met zich mee en een toename van kantoorachtige werkgelegenheid (met name in de dienstverlenende sector). Na de transformatie zullen naar verwachting minder banen toegevoegd worden in 'traditionele' bedrijventerrein sectoren zoals de bouw en industrie. Dit zijn banen waar vaker een MBO opleiding voor nodig is en die passen bij het opleidingsniveau van ruim 80% van de bevolking in Zaanstad. Door het toevoegen van banen in de dienstensectoren worden afhankelijk van de subsector relatief meer banen gerealiseerd op HBO of WO-niveau (denk bijvoorbeeld aan ICT-bedrijven, advisering- en onderzoeksbureaus en rechtskundige dienstverlening). Op dit niveau heeft minder dan 20% van de bevolking van de gemeente Zaanstad een opleiding gevolgd. De toevoeging van dit type baan kan onder andere er toe leiden dat relatief meer personen uit de gemeente Amsterdam en Haarlem worden aangetrokken om te komen werken in de gemeente Zaanstad. Mogelijk verhuizen ze hierdoor ook naar de gemeenste Zaanstad.

Gemiddeld inkomen

Onderstaande tabel laat het gemiddelde inkomen in de gemeente Zaanstad en in de wijken Zaandam Zuid en Poelenburg zien. Te zien is dat het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger en per inwoner in de wijken Zaandam Zuid en Poelenburg lager is dan gemiddeld in de gemeente Zaanstad.

Tabel 14: Gemiddeld inkomen Zaanstad en wijken Zaandam Zuid en Poelenburg in 2020

Gemeente en wijken	Aantal inkomensontvangers	Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger x 1.000 euro	Gemiddeld inkomen per inwoner x1.000 euro
Zaanstad	124.200	32,6	26,2
Wijk 11 Zaandam Zuid	10.300	29,6	23,2
Wijk 12 Poelenburg	6.400	25,3	18,8

Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

Impact transformatie

De transformatie van de Achtersluispolder naar gemengd woon-werkgebied kan, afhankelijk van het type woning dat gerealiseerd zal worden, verschillende 'nieuwe' doelgroepen uit verschillende inkomensklassen aantrekken. Dit kan invloed hebben op het gemiddeld inkomen in de wijk Zaandam Zuid, waar Achtersluispolder onderdeel van is. Dit hangt samen met de diversiteit aan woningen die in het gebied gerealiseerd zal worden en een mogelijke voorrangregeling voor bewoners uit de gemeente Zaanstad. Zie daarom ook het onderdeel 'wonen' in paragraaf 4.1.

4.4 Duurzaamheid

Circulaire economie

Er zijn enkele bedrijven op het terrein die een bijdrage leveren aan de transitie naar een circulaire economie. Denk aan bedrijven zoals Rutte Groep (hergebruik van beton), Springers Recycling (recycling van metaal), Flexitank Solutions (hergebruik van restmaterialen uit flexitanks), Foekens Groep (sloopwerkzaamheden) en Overdie Metals (recycling van metaal).

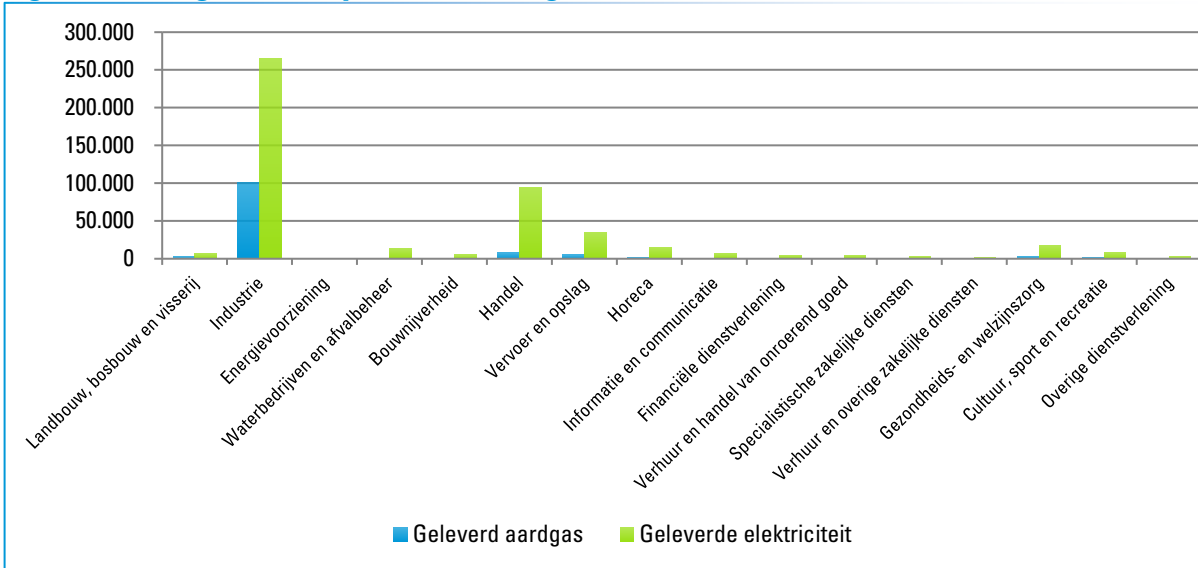
Impact transformatie

Het gros van de bedrijven die een bijdrage levert aan de transitie naar een circulaire economie heeft een bepaalde milieuruimte nodig voor haar bedrijfsvoering. Hierdoor zijn deze bedrijven moeilijk mengbaar of mengbaar onder voorwaarden met wonen. De transformatie van Achtersluispolder naar een gemengd woon-werkgebied kan hierdoor tot gevolg hebben dat een deel van de bedrijven die een bijdrage levert aan de transitie naar een circulaire economie door de transformatie van de Achtersluispolder moet verplaatsen naar een andere locatie. In eerste instantie zullen de deelgebieden Isaac Baartkwartier en Sluiskwartier worden getransformeerd. De transformatie van deze twee deelgebieden zal voor 2030 aanvangen. Op langere termijn zal mogelijk het deelgebied Havenkwartier getransformeerd worden, op zijn vroegst na 2040.

Energieverbruik

De figuur hieronder laat het energieverbruik per sector in de gemeente Zaanstad zien. In de gemeente Zaanstad is de industriële sector de grootste verbruiker van zowel elektriciteit als aardgas. Daarna volgen de sectoren handel en vervoer en opslag.

Figuur 31: Energieverbruik per sector in de gemeente Zaanstad in 2020



Bron: CBS (2021), bewerking Stec Groep (2022).

Impact transformatie

De transformatie van de Achtersluispolder naar een gemengd woon-werkgebied kan tot gevolg hebben dat bedrijven die moeilijk mengbaar of mengbaar onder voorwaarden zijn met wonen verplaatsen uit het gebied. Dit zullen onder andere bedrijven in de industriële sector zijn. Als deze verplaatsing een investeringsmoment met zich meebrengt wat aanleiding geeft voor verduurzaming neemt het energieverbruik in deze sector af. Daarnaast worden er zowel banen als woningen toegevoegd worden aan de Achtersluispolder die ook een bepaald energieverbruik met zich meebrengen. Voor deze toevoeging zullen bepaalde panden of delen van het terrein gesloopt moeten worden en het nieuw te bouwen vastgoed zal naar verwachting energiezuiniger of energieneutraal gebouwd worden.

Opwek van duurzame energie

Op de Achtersluispolder zijn op elf locaties zonnepanelen gerealiseerd met een SDE-subsidie (Stimulering Duurzame Energieproductie). Daarnaast zijn er nog zes bedrijven waar de SDE-subsidies voor zonnepanelen zijn aangevraagd, maar nog niet gerealiseerd. Ook bevindt zich een windturbine op het terrein.

Impact transformatie

De transformatie zal in ieder geval voor delen van het terrein tot gevolg hebben dat bepaald vastgoed gesloopt zal worden en nieuw vastgoed hiervoor in de plaats zal komen. Naar verwachting zal bij deze nieuwbouw ingezet worden op bijvoorbeeld opwek van duurzame energie op daken door middel van zonnepanelen. Aan de andere kant verdwijnt door de transformatie de solitaire bedrijventerreinfunctie waar mogelijk meer of op andere manieren (met bijvoorbeeld meer windturbines) duurzame energie opgewekt kan worden.

Aansluitend op de indicator 'Energie (besparing en duurzame opwekking)' van de (concept) Omgevingsvisie Zaanstad kunnen projecten die onderdeel zijn van de transformatie van Achtersluispolder bijdragen de ambitie van de gemeente Zaanstad om in 2040 klimaatneutraal te zijn⁹. Hierbij wordt het volgende beoordelingscriterium gehanteerd: 'Slecht' als het project minder dan 80% van de eigen energievraag duurzaam opwekt, 'Redelijk' als het project meer dan 80% van de eigen energievraag duurzaam opwekt en 'Goed' als het project meer duurzame energie opwekt dan nodig voor de voorziening.

⁹ Hiermee wordt bedoeld dat er in de gemeente Zaanstad netto geen uitstoot van broeikasgassen is.

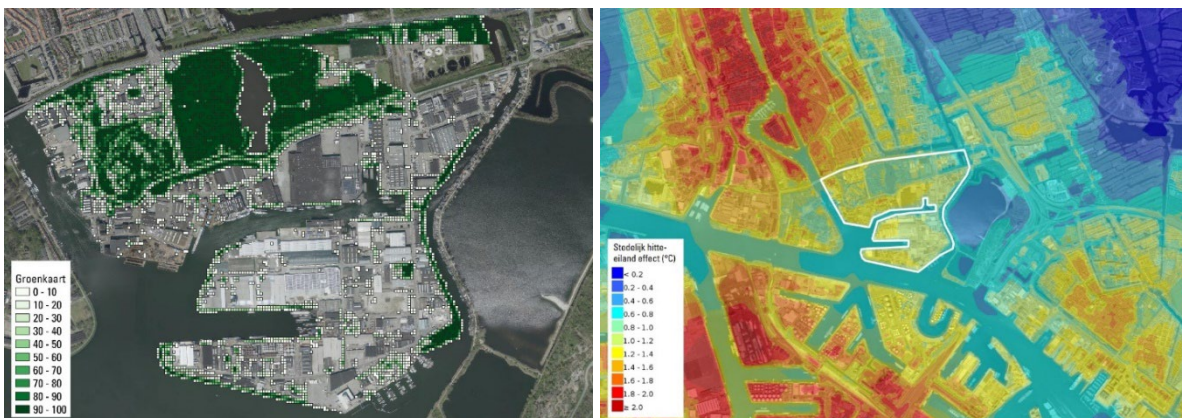
Klimaatadaptatie

Op Achtersluispolder (exclusief de grotendeels onbebouwde Thorbeckezone) is relatief weinig groen en veel verharding te vinden, zie ook het figuur hieronder. Bedrijventerreinen met veel verharding en weinig groen hebben vaker te maken met hogere temperaturen door het stedelijk hitte eiland effect en zijn kwetsbaarder voor hevige regenbuien. Ook is de biodiversiteit op dergelijke terreinen beperkt. Op Achtersluispolder heeft de aanwezigheid van veel water rondom het terrein een mitigerende werking op het stedelijk hitte eiland effect (in figuur 13 is dit goed te zien) en is afwatering bij hevige regenbuien minder een probleem. De biodiversiteit zal echter (zeer) gering zijn op het terrein.

Impact transformatie

De transformatie zal in ieder geval voor delen van het terrein tot gevolg hebben dat bepaald vastgoed en bepaalde verharding gesloopt zullen worden en nieuw vastgoed hiervoor in de plaats zal komen. Ook zal de transformatie naar verwachting investeringen in de openbare ruimte en het toevoegen van groen op bepaalde locaties met zich meebrengen. Dit heeft een positief effect op de klimaatadaptatie.

Figuur 32: Groenkaart (links) en Stedelijk hitte-eiland effect (rechts)



Bron: RIVM (2017 [Groenkaart] & 2020 [Stedelijk hitte-eiland effect]), bewerking Stec Groep (2022).

4.5 Veiligheid

Verkeersveiligheid

De combinatie van vrij intensieve bebouwing op het terrein, parkeren langs de weg en een enkele ontsluitingsweg op Achtersluispolder leidt op plekken tot gevaarlijke situaties. Onderstaand figuur laat de locaties van verkeersongevallen op de Achtersluispolder zien. Hoe groter het rondje hoe meer ongevallen zich op deze locatie hebben voorgedaan. Te zien is dat verkeersongevallen zich voornamelijk hebben voorgedaan op de Thorbeckeweg. Daarnaast hebben zich aan de noordkant van het Sluiskwartier op de Noorder IJ- en Zeedijk zich ook een aantal verkeersongevallen voorgedaan.

Figuur 33: Verkeersongevallen Achtersluispolder in de periode 2017 t/m 2022

Bron: Smart Traffic Accident Reporting (2022). De blauwe punten laten ongevallen met alleen materiële schade zien en de rode punten laten ongevallen met minimaal één gewonde zien.

Impact transformatie

Door de transformatie van Achtersluispolder naar een gemengd woon-werkgebied zullen woningen en banen aan het gebied toegevoegd worden. Hierdoor zal het aantal verschillende weggebruikers in het gebied ook toenemen. Met name de ontsluiting van het gebied op en rondom de Sluispolderweg is hierbij een belangrijk aandachtspunt voor onder andere de verkeersveiligheid. Als de Sluispolderweg effectief wordt opgewaarderd zal de verkeersveiligheid in de Achtersluispolder sterk verbeteren.

Misdrijven en veiligheidsbeleving

In 2021 is in de gemeente Zaanstad is circa 21% van de inwoners slachtoffer geweest van één of meerdere geweldsdelicten, vermogensdelicten of vernielingen (CBS, 2022). Dit aandeel is hoger dan gemiddeld (circa 16%) in de Regionale Eenheid Noord-Holland (regio's Noord-Holland Noord, Zaanstreek Waterland en Kennemerland). Daarnaast voelt circa 36% van de inwoners van de gemeente Zaanstad zich wel eens onveilig. Ook dit aandeel is hoger dan gemiddeld (circa 33%) in de Regionale Eenheid Noord-Holland.

Impact transformatie

De veiligheidsbeleving op de Achtersluispolder als solitair bedrijventerrein is moeilijk te vergelijken met het toekomstige gemengde woonwerkgebied. Doordat het gebied zo verandert is de impact van de transformatie lastig te bepalen. De transformatie van de Achtersluispolder van bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied kan in ieder geval een positief effect hebben op de veiligheidsbeleving. Complementaire functies zorgen ervoor dat er altijd wel leven in een gebied is: buiten werktijden, in het weekend en overdag. Dit heeft een positief effect op de sociale veiligheid en leefbaarheid.

4.6 Gezondheid

Milieubelastende bedrijven

Op de Achtersluispolder zitten diverse milieubelastende bedrijven gevestigd. In 2015 heeft de gemeente Zaanstad bedrijven met een minimale milieucategorie van 3.2 op de Achtersluispolder geïnventariseerd. Onderstaand figuur laat de richtafstanden van deze bedrijven zien. Deze richtafstanden komen voor in de categorieën geur, geluid en stof.

Impact transformatie

De bedrijven met onderstaande richtafstanden zijn moeilijk mengbaar of mengbaar onder voorwaarden met wonen. De transformatie van Achtersluispolder naar een gemengd woon-werkgebied kan hierdoor tot gevolg hebben dat een deel van de bedrijven zal verplaatsen naar een andere locatie. Hierdoor zal het aantal milieubelastende bedrijven afnemen.

Figuur 34: Richtafstanden inventarisatie 'grote bedrijven Achtersluispolder'

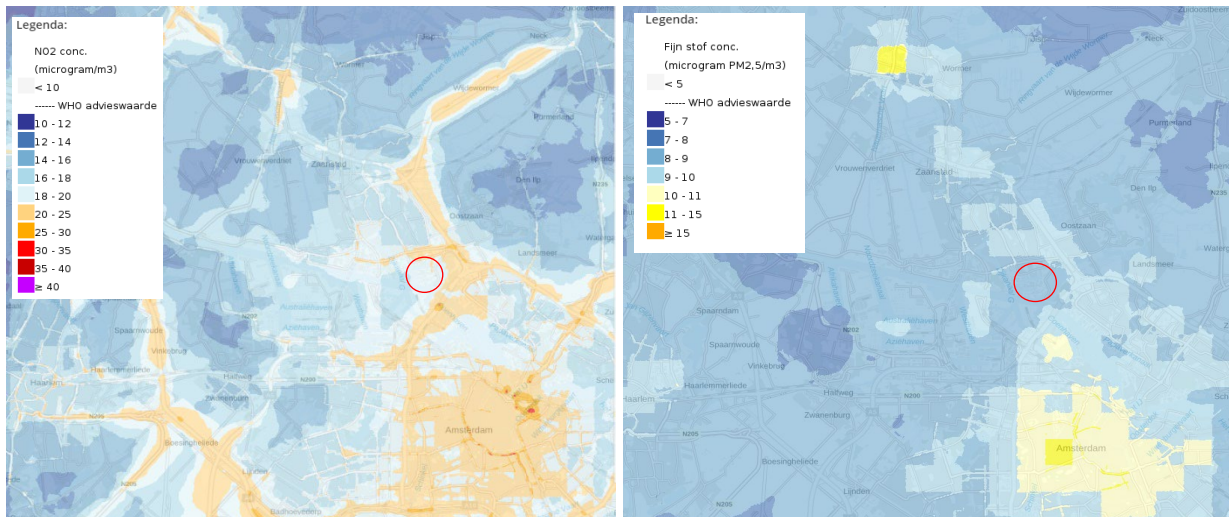


Bron: Gemeente Zaanstad, 2015

Uitstoot

Onderstaande figuren laten de luchtkwaliteit aan de hand van stikstofdioxide en fijnstof zien. Te zien is dat de stikstofdioxide en fijnstof in de lucht op de Achtersluispolder relatief laag is in vergelijking met omliggende gebieden.

Figuur 35: Uitstoot stikstofdioxide 2020 (links) en uitstoot fijnstof 2020 (rechts)



Bron: RIVM (2020), bewerking Stec Groep (2022).

Impact transformatie

Momenteel is de stikstofdioxide en fijnstof in de lucht op de Achtersluispolder relatief laag is in vergelijking met omliggende gebieden. De transformatie van de Achtersluispolder naar een gemengd woon-werkgebied heeft naar verwachting onder andere tot gevolg dat er in het gebied meer verkeersbewegingen zullen zijn. Afhankelijk van het type vervoersmiddel kan dit invloed hebben op de uitstoot.

Ervaren gezondheid en overgewicht

In de gemeente Zaanstad geeft 77% van de bevolking aan in goede gezondheid te verkeren. Dit is relatief iets lager dan gemiddeld in de MRA (circa 81%). Daarnaast heeft circa 53% van de bevolking overgewicht. Dit aandeel is relatief hoger dan gemiddeld in de MRA (CBS, 2021).

Impact transformatie

De ontwikkeling van de Dam tot Dam fietsroute maakt de Achtersluispolder niet alleen beter bereikbaar maken met de fiets, ook kan het mogelijk fietsgebruik stimuleren en hiermee een positief effect hebben op de gezondheid van de inwoners van Zaanstad. Dit sluit aan bij de indicator 'Gezond gedrag stimuleren' van de (concept) Omgevingsvisie Zaanstad. Hierbij is de doelstelling om infrastructuur en stedelijk groen en blauw in en tussen alle wijken te richten op beweegvriendelijkheid, veiligheid, (mentale) gezondheid, verblijven en ontmoeten om een inclusieve stadsinrichting te realiseren.

5 Conclusies en adviezen

5.1 Conclusies

Achtersluispolder is een waardevolle werklocatie

De huidige Achtersluispolder biedt ruimte aan een grote verscheidenheid aan bedrijven: van dienstverlening tot logistiek en van industrie tot ambachtelijke en creatieve bedrijvigheid. Het profiel is heel divers, wat typerend is voor een 'traditioneel' bedrijventerrein. Van dit soort bedrijventerreinen is er in de MRA steeds minder. Veel van dit soort terreinen liggen binnenstedelijk en zijn daardoor ook zeer geschikt voor het ontwikkelen van woningen. Twee kenmerken maken de Achtersluispolder uniek: de ligging aan het water en de mogelijkheid om hogere milieucategorie (HMC) bedrijven te huisvesten. De afgelopen tien jaar nam het aandeel banen op de Achtersluispolder in 'traditionele bedrijventerreinsectoren' zoals handel, bouw, logistiek en industrie licht toe. Bovendien wordt het terrein vrij intensief gebruikt, rekening houdend met het type bedrijvigheid dat hier gevestigd is.

Transformatieplannen hebben impact, inzet nodig om bedrijven te behouden
Hoewel het bedrijventerreinen uitdagingen kent (zie verder) vervult het terrein een belangrijke rol in Zaanstad en in de regio. De beoogde transformatie van het terrein zorgt er in ieder geval voor dat er onzekerheid is bij ondernemers over wat er gaat gebeuren en of er in de nieuwe plannen nog wel ruimte is voor hun bedrijven. Uit onze analyses blijkt dat er ruimte kan zijn voor veel bedrijven, maar dat daarvoor wel veel inzet van de gemeente nodig is. Onzekerheid bij bedrijven kan leiden tot desinvesteringen waardoor de kwaliteit van privaat vastgoed en uiteindelijk ook de openbare ruimte achteruit gaat. Gelet op de lange doorlooptijd van de beoogde transformatie is dat niet wenselijk.

Achtersluispolder kan inspelen op economische trends als energietransitie en circulaire economie

Er komt veel op de economie (en de maatschappij in het algemeen) af¹⁰. Veel ruimtelijke impact op langere termijn hebben de energietransitie en de overgang van een lineaire naar een circulaire economie. De Achtersluispolder heeft, mede door de genoemde unieke kenmerken, een goede positie om op deze trends te kunnen inspelen. Op het terrein zijn ook al diverse bedrijven gevestigd of er zijn investeringen gepland in bijvoorbeeld elektrisch vervoer, waarmee de energietransitie ook zichtbaar vorm krijgt. Ook zijn er verschillende bedrijven gevestigd die zich met circulariteit bezighouden.

Circa 1/3^e van huidige ruimtegebruik is mengbaar met wonen; biedt kansen in deelgebieden

De menganalyse laat zien dat ruim 2/3^e van de huidige ruimte op Achtersluispolder in gebruik is bij bedrijven die mengbaar zijn onder voorwaarden, of moeilijk mengbaar. Circa 1/3^e is mengbaar. Er zijn wel verschillen per deelgebied. In Sluiskwartier en Isaac Baartkwartier zijn veel bedrijven mengbaar. Daar liggen dus zeker kansen om het huidige type bedrijvigheid te mengen met wonen. Voor Havenkwartier en Nautisch kwartier is de uitdaging groter: daar zitten relatief veel grotere bedrijven die moeilijk mengbaar zijn.

Intensiever ruimtegebruik in potentie mogelijk, maar niet op korte termijn en veel investering nodig

De analyse van het huidige ruimtegebruik laat zien dat er ruimtewinst voor bedrijvigheid te behalen is door beter te benutten. Het aantal vierkante meter dat een arbeidsplaats nu inneemt is vrij hoog, maar wel passend bij het type gebruik (relatief veel industrie, handel en logistiek) op het terrein. Intensiever

¹⁰ Op korte termijn zorgen de hoge inflatie, oplopende rentes en een mogelijke recessie uiteraard ook voor veel onzekerheid bij verschillende bedrijfstakken. De focus ligt hier op de langere termijn, dus laten we deze voor nu buiten beschouwing. Dat betekent echter niet dat het voor ondernemers op dit moment geen belangrijke overwegingen kunnen zijn om al dan niet investeringsbeslissingen te nemen.

ruimtegebruik zal dus ook deels gepaard gaan met een verschuiving van het type gebruikers. Hoewel we in de praktijk ook zien dat ruimtegebruikers geprikkeld kunnen en moeten worden om ruimte intensiever te benutten. Sowieso zullen (forse) investeringen moeten plaatsvinden om de ruimte op Achtersluispolder intensiever te benutten. Ook intensivering een proces dat veel tijd kost. De huidige kwaliteit van private kavels en vastgoed en de openbare ruimte moeten verbeteren om het terrein intensiever te benutten. Daarnaast zijn voor beter benutten uiteraard ook randvoorwaarden zoals parkeren, vergroening, klimaatadaptatie, et cetera noodzakelijk.

Achtersluispolder kent als bedrijventerrein ook verschillende uitdagingen

Het terrein is behoorlijk versteend en er is weinig ruimte voor groen. Het water zorgt voor verkoeling; het hitte-eiland effect is daardoor nog relatief beperkt in vergelijking met andere bedrijventerreinen of gebieden in de stad. Maar het vrijwel ontbreken van groen maakt de Achtersluispolder geen aantrekkelijke werkomgeving voor personeel. De verblijfskwaliteit is over het algemeen laag. Ook de bereikbaarheid van het terrein is kwetsbaar. Een groot deel van het terrein is ontsloten via de Sluispolderweg. OV-ontsluiting stopt alleen aan de rand van het terrein. Daarentegen zijn snelwegen wel dichtbij. Het vastgoed is op grote delen van het terrein verouderd. Op het gebied van energieopwekking zijn ook nog stappen te zetten. Het aantal zonnepanelen op daken is gering, terwijl er vrij veel grote dakoppervlakken zijn. Al met al staat de toekomstbestendigheid van het terrein daarom onder druk en er zijn private en publieke investeringen nodig om het terrein toekomstbestendiger te maken.

Plannen sluiten voor deel aan op de opgaven waar het terrein voor staat

KCAP maakt een concept gebiedsperspectief voor de transformatie van Achtersluispolder. In de Principenota bestaat de opgave uit twee delen: (1) op economisch gebied het terrein versterken en intensiveren en (2) op ruimtelijk gebied een kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave, benutten en versterken van de unieke omgevingskwaliteit. In totaal gaat het om een forse toevoeging van programma aan het gebied. We concluderen dat vernieuwing van het gebied goed aansluit bij de mogelijkheden om het terrein intensiever te gebruiken. En dat ook investeringen in openbaar groen, openbaar vervoer, bereikbaarheid, een grotere functiemix, et cetera bijdragen aan het verbeteren van de zwakke punten (zoals nu geformuleerd in de SWOT-analyse) van de Achtersluispolder.

Kwantitatieve programma

In afstemming met de gemeente Zaanstad en KCAP hebben we een indicatief programma voor Achtersluispolder na transformatie uitgewerkt, zie tabel hieronder. Op basis van dit programma hebben we de maatschappelijke impact analyse uitgevoerd. Zie hoofdstuk 3 voor de aannames achter het kwantitatieve programma.

Tabel 15: Indicatief programma Achtersluispolder na transformatie in vierkante meters bvo

Deelgebied	'Maak'-banen nu	m ² programma werken totaal	'Maak'-banen toekomst	m ² programma 'maak'-banen	Banen diensten / voorzieningen	m ² diensten / voorzieningen
Thorbecke zone (excl. Zilverland)	10	17.000	30	2.000	270	15.000
Zilverland	810	29.000	810	29.000	0	0
Isaac Baart Kwartier	270	109.000	1.000	109.000	0	0
Sluiskwartier	750	50.000	300	25.000	460	25.000
Havenkwartier	1.290	259.000	1.290	111.000	2.690	148.000
Nautisch cluster	950	83.000	950	83.000	0	0
Totaal	4.080	547.000	4.380	359.000	3.420	188.000

DISCLAIMER INDICATIEF PROGRAMMA ACHTERSLUISPOLDER NA TRANSFORMATIE

Bovenstaand tabel is bedoeld als indicatief programma waarmee de maatschappelijke impact van de transformatie van Achtersluispolder getoetst kan worden. Het programma is gebaseerd op de visie voor Achtersluispolder, de toekomstprofielen per deelgebied en het huidige ruimtegebruik per deelgebied. Ook willen we met bovenstaande tabel aantoonbaar maken dat er voldoende ruimte is voor 'maak'-banen op de Achtersluispolder na transformatie. Bovenstaande tabel is aan verandering onderhevig naarmate de transformatie van Achtersluispolder concreter wordt.

Volgens het indicatieve programma na transformatie zal het aantal banen op Achtersluispolder met circa 3.700 toenemen. Dit zijn allemaal banen in de diensten en voorzieningen. Als gevolg stijgt het aantal en aandeel banen in de brede sector 'diensten' hard. Het aantal vierkante meters bvo per arbeidsplaats neemt dan af van circa 103 m² bvo in de huidige situatie op totaalniveau naar circa 60 m² bvo per arbeidsplaats. Dit is een forse intensivering van het ruimtegebruik per werknemer op Achtersluispolder.

In eerste instantie zullen de deelgebieden Isaac Baartkwartier en Sluiskwartier worden getransformeerd. De transformatie van deze twee deelgebieden zal voor 2030 aanvangen. Op langere termijn zal mogelijk het deelgebied Havenkwartier getransformeerd worden, op zijn vroegst na 2040.

Conclusies over maatschappelijke impact van transformatie Achtersluispolder

In deze paragraaf gaan we in de op de conclusies over de maatschappelijke impact van de transformatie van de Achtersluispolder. Dit doen we aan de hand van de Zaanse opgaven: verstedelijking, economie, kansengelijkheid, duurzaamheid, veiligheid en gezondheid.

Verstedelijking

Op het gebied van verstedelijking worden onder andere de verbetering van zowel de OV-verbinding als de langzaam verkeerverbinding beoogd voor de transformatie van de Achtersluispolder. De uitbreiding met HOV en de nieuwe fietsinfrastructuur is noodzakelijk voor de toekomstige bereikbaarheid van het gebied. Dit is nodig voor de toekomstige werknemers en bewoners. Daarnaast zal geïnvesteerd worden in de verbetering van de kwaliteit van de openbare en private ruimte op het terrein. Er worden woningen aan het gebied toegevoegd waardoor een diversiteit aan functies ontstaat met als gevolg dat er overdag, buiten werktijden en in het weekend leven is in het gebied. Dit heeft een positief effect op de sociale veiligheid en leefbaarheid. Daarnaast dragen de woningen bij aan de huidige woningbehoefte in de gemeente Zaanstad en in de MRA. Door een divers woningaanbod te creëren, vestigen verschillende stedelijke doelgroepen zich in het gebied, waaronder bijvoorbeeld inwoners van Zaanstad Zuid en Poelenburg die een stap willen zetten in hun wooncarrière.

Economie

Een aandachtspunt voor de Zaanse Opgave economie is het realiseren van een sterk economisch profiel op Achtersluispolder dat ook bijdraagt aan de brede welvaart in de gemeente. De toekomstprofielen in hoofdstuk 3 geven hier een eerste aanzet voor, hier moet echter ook aanvullend onderzoek naar gedaan worden. Op het gebied van economie hebben we voor de huidige bedrijvigheid de mengbaarheid in beeld gebracht. Een relatief groot aandeel van de oppervlakte op de Achtersluispolder, zo'n 66%, mengbaar of mengbaar onder voorwaarden is. Wanneer we de potentiële mengbaarheid van de huidige bedrijven op de Achtersluispolder uitdrukken in banen, is ruim de helft van de banen mengbaar. Daarnaast is circa 33% mengbaar onder voorwaarden en circa 16% moeilijk mengbaar. In totaal is dus bijna 85% van de banen mengbaar of mengbaar onder voorwaarden. Kijken we naar de mengbaarheid van vestigingen ligt dit aandeel nog hoger. Bijna 90% van de vestigingen op de Achtersluispolder is mengbaar of mengbaar onder voorwaarden. De transformatie van de Achtersluispolder heeft naar verwachting tot gevolg dat, afhankelijk van het deelgebied, de bedrijven die moeilijk mengbaar zijn met wonen moeten verplaatsen naar een andere locatie. Daarnaast kan mogelijk een deel van deze bedrijven stedenbouwkundig 'ingepakt' worden zodat deze bedrijvigheid minder overlast geeft en dus beter gemengd kan worden met wonen. Ten tweede constateren we dat een belangrijk gevolg van de transformatie van de Achtersluispolder is dat door de

toevoeging van 3.700 banen het gemiddeld aantal vierkante meter bvo per arbeidsplaats zal afnemen. Hierdoor verandert de verdeling van sectoren op het terrein. Uitgangspunt is dat wordt ingezet op het behoud van het huidige aantal 'maak'-banen. Hoewel dezelfde type bedrijven en banen kunnen blijven bestaan in de verschillende deelgebieden zullen er in de deelgebieden waar sloop-nieuwbouw wordt gepleegd wel alternatieve locaties gevonden moeten worden voor de bedrijven die daar zitten. Eventueel zouden deze bedrijven (mits mengbaar) terug kunnen keren in het gebied, het is echter niet aannemelijk dat bedrijven twee verhuizingen binnen relatief korte tijd willen doorstaan.

De banendichtheid neemt door de transformatie toe. Het is afhankelijk van de bedrijven die gehuisvest blijven op het terrein of de huidige innovatieve bedrijvigheid, toegevoegde waarde en circulaire economie behouden blijft. De transformatie van de Achtersluispolder heeft naar verwachting tot gevolg dat een deel van deze bedrijvigheid, met name in een zwaardere milieucategorie, zal moeten verplaatsen. Dit doet zich met name voor in Havenkwartier indien na 2040 het deelgebied getransformeerd zal worden naar gemengd woon-werkgebied. Aan de andere kant kan ook nieuwe bedrijvigheid innovatief zijn, aanvullende toegevoegde waarde inbrengen en actief zijn in de circulaire economie. In eerste instantie zullen de deelgebieden Isaac Baartkwartier en Sluiskwartier worden getransformeerd. De transformatie van deze twee deelgebieden zal voor 2030 aanvangen. Op langere termijn zal mogelijk het deelgebied Havenkwartier getransformeerd worden, op zijn vroegst na 2040.

Kansengelijkheid

Op het gebied van kansengelijkheid constateren we dat zo'n 60% van de huidige banen op Achtersluispolder toegankelijk is voor mensen met een MBO opleiding (CBS, 2021). Uitgangspunt is dat wordt ingezet op het behoud van deze banen die naar verwachting voor een groot deel worden ingevuld door werknemers afkomstig uit de gemeente Zaanstad. Maar zoals hierboven al benoemd zullen er in de deelgebieden waar sloop-nieuwbouw wordt gepleegd wel alternatieve locaties gevonden moeten worden voor de bedrijven die daar zitten. Eventueel zouden deze bedrijven (mits mengbaar) terug kunnen keren in het gebied, maar dit is mogelijk voor een deel van deze bedrijven geen realistisch scenario. Als bedrijven om deze reden uit het gebied verhuizen en vervangen worden door kantoorbanen kan dat tot gevolg hebben dat banen voor praktisch geschoolden verdwijnen van de Achtersluispolder. Dat betekent dat er minder 'kwetsbare' banen beschikbaar zijn binnen fiets- en scooterafstand. Daarnaast kunnen er door het toevoegen van kantoorbanen in de dienstensectoren afhankelijk van de subsector relatief meer banen gerealiseerd worden op HBO of WO-niveau (denk bijvoorbeeld aan ICT-bedrijven, advisering- en onderzoeksbureaus en rechtskundige dienstverlening).

Duurzaamheid

Op het gebied van de Zaanse opgave duurzaamheid heeft de transformatie onder ander tot gevolg dat doordat in bepaalde deelgebieden sloop-nieuwbouw wordt gepleegd het nieuw te bouwen vastgoed naar verwachting energiezuiniger of energieneutraal gebouwd wordt. Naar verwachting zal bij deze nieuwbouw ingezet worden op bijvoorbeeld opwek van duurzame energie op daken door middel van zonnepanelen. Ook zal de transformatie naar verwachting investeringen in de openbare ruimte en het toevoegen van groen met zich meebrengen. Dit heeft een positief effect op de klimaatadaptatie.

Veiligheid

Op het gebied van verkeersveiligheid is met name de Sluispolderweg een belangrijk aandachtspunt in de transformatie naar gemengd woon-werkgebied. Door het toevoegen van zowel woningen als banen neemt het aantal verschillende weggebruikers in het gebied toe. De transformatie van Achtersluispolder van bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied heeft naar verwachting een positief effect op de veiligheidsbeleving omdat er meer sociale controle is en omdat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied beter wordt.

Gezondheid

Op het gebied van gezondheid kan een gevolg van de transformatie van de Achtersluispolder zijn dat een deel van de huidige zwaar milieubelastende bedrijven (die voornamelijk ook moeilijk mengbaar uit de

menganalyse komen) verplaatsen uit het gebied. Daarnaast kan met de ontwikkeling van een nieuwe fietsinfrastructuur fietsgebruik gestimuleerd worden wat een positief effect heeft op de gezondheid van de inwoners van Zaanstad.

5.2 Adviezen

Veel liefde en aandacht nodig om bedrijvigheid in de nieuwe Achtersluispolder terug te laten keren

We zien kansen om een deel van het huidige type bedrijvigheid dat nu al op de Achtersluispolder gevestigd is, te behouden. In de praktijk betekent dit dat vergelijkbare soorten bedrijvigheid terug kunnen keren in deelgebieden nadat daar transformatie heeft plaatsgevonden. Het zal vaak om sloop en nieuwbouw gaan omdat het huidige vastgoed weinig geschikt is om naast of op (er moet sowieso veel geïntensiveerd worden) te bouwen. Maar het terugkeren van bedrijven gaat zeker niet vanzelf. Er zijn verschillende randvoorwaarden die u als gemeente moet scheppen om dat mogelijk te maken. Denk aan alternatief aanbod voor bedrijven die niet willen blijven. En daarmee ruimte kunnen laten ontstaan voor ontwikkelingen, zowel voor woningbouw als bedrijfsruimte. De betaalbaarheid van bedrijfsruimte is ook een belangrijke randvoorwaarde. U heeft daar als gemeente minder invloed. Maar we adviseren wel om het belang van (ook betaalbare) bedrijfsruimte steeds te blijven benadrukken. Bedrijven zullen in de nieuwe situatie intensiever van de ruimte gebruik moeten maken. Zij moeten daartoe wel 'verleid' worden, om niet een vergelijkbaar extensief ruimtegebruik te laten ontstaan als in de huidige situatie. Informeer, inspireer en laat met voorbeelden zien dat intensief ruimtegebruik kan. Of dat parkeeroplossingen mogelijk zijn die ruimte besparen (zoals gedeeld parkeren). Een andere belangrijke randvoorwaarde is het realiseren van een goede mix van rust, reuring en rumoer. Stedenbouwkundig en technisch is er veel mogelijk, maar alle bestaande en nieuwe gebruikers van het gebied moeten op die balans kunnen vertrouwen. Veel liefde en aandacht voor dit soort randvoorwaarden helpt bij het tot stand komen van een echt gemengd woon-werkgebied.

Schuifruimte hoe dan ook nodig om gebiedsontwikkeling op gang te brengen

De Achtersluispolder biedt aan veel bedrijven ruimte die moeilijk of alleen onder voorwaarden mengbaar zijn met wonen. Ook is schuifruimte belangrijk bij het intensiveren van een bedrijventerrein. Woningen toevoegen en intensiveren van het ruimtegebruik kan alleen als er voor bedrijven die als gevolg van deze ontwikkelingen moeten wijken een passende oplossing is. Dit kan een alternatieve locatie zijn (waarbij het dan uiteraard ook van betrokken bedrijven afhankelijk is of verhuizing mogelijk of haalbaar is). Op dit moment ontbreekt het in de regio aan alternatief aanbod, dit blijkt uit de Monitor Werklocaties Plabeka. Op basis van de mengbaarheidsanalyse adviseren we om in totaal tenminste circa 30-50 hectare netto bedrijventerrein aan alternatief aanbod te reserveren om bedrijven die nu op de Achtersluispolder gevestigd zijn een alternatieve locatie te kunnen bieden als er op het terrein zelf woningen worden toegevoegd. Omdat Achtersluispolder gefaseerd wordt ontwikkeld hoeft dit alternatieve aanbod niet allemaal tegelijkertijd beschikbaar te zijn. Een deel van de vervangingsvraag kan mogelijk binnen de grenzen van Achtersluispolder worden gefaciliteerd.

Werk in deelgebieden met fasering en pluk eerst het laaghangende fruit

Wij adviseren om de transformatie van de Achtersluispolder per deelgebied met een realistische fasering uit te werken. In eerste instantie zullen de deelgebieden Isaac Baartkwartier en Sluiskwartier worden getransformeerd. De transformatie van deze twee deelgebieden zal voor 2030 aanvangen. Op langere termijn zal mogelijk het deelgebied Havenkwartier getransformeerd worden, op zijn vroegst na 2040. Daarbij adviseren we om binnen Isaac Baartkwartier en Sluiskwartier stappen te zetten op locaties (op bouwblok of zelfs kavelniveau) waar dit snel en met veel impact kan, het laaghangende fruit van de Achtersluispolder. Achtersluispolder is een groot gebied en de plannen voor transformatie zijn ingrijpend. Daarnaast zijn er externe factoren zoals de geluidshindercontouren vanuit de haven van Amsterdam waar je als gemeente geen invloed op hebt. Wij onderschrijven de voorgestelde aanpak om de transformatie minder complex te maken door de gebieden kleiner te maken en keuzes voor wat betreft de ontwikkelrichting afhankelijk te laten zijn van toekomstige ontwikkelingen (Havenkwartier). Hierbij is het belangrijk dat de fasering voor alle betrokkenen duidelijk en werkbaar is. Door binnen deelgebieden

stappen te zetten op de plekken waar dat snel kan gaan de transformatie leven en kun je gaandeweg leren door te doen. Verder in het proces kun je dan met meer ervaring mogelijke problemen te lijf gaan.

Werk toekomstprofielen per deelgebied samen met ondernemers en andere stakeholders verder uit

In hoofdstuk 5 zijn toekomstprofielen per deelgebied op Achtersluispolder uitgewerkt. Deze toekomstprofielen zijn opgebouwd op basis van de analyses in dit rapport, gesprekken met ondernemers, de gemeente Zaanstad en KCAP. Deels bevatten deze toekomstprofielen al gebiedsspecifieke adviezen over hoe de transformatie aan te pakken. De wereld zal tijdens het transformeren van de Achtersluispolder niet stilstaan. Wij adviseren dan ook om deze toekomstprofielen verder te concretiseren en door het proces heen te vernieuwen wanneer nieuwe inzichten daar aanzet te geven. Wij adviseren om het concretiseren en vernieuwen van de toekomstprofielen in samenwerking met de ondernemers en grondeigenaren en andere stakeholders in de verschillende deelgebieden te doen. Zo zorg je voor breed gedragen toekomstprofielen per deelgebied.

Laat met inspirerende voorbeelden zien dat mengen van wonen en werken kan en wat uw ambities zijn

Een belangrijk onderdeel van een succesvolle transformatie van Achtersluispolder zal het goed communiceren van de meerwaarde van gemengde gebieden zijn. In het geval van Achtersluispolder is de meerwaarde van een gemengd woon-werkgebied voornamelijk het intensiever gebruiken van de ruimte van het gebied en het verhogen van de duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het is belangrijk om met goede voorbeelden (zowel bestaand als ontworpen) van het mengen van wonen en werken de verschillende stakeholders (gemeenteraad, college, ondernemers, eigenaren en inwoners) van de Achtersluispolder te inspireren voor en informeren over de meerwaarde van de transformatie van Achtersluispolder.

Het mengen van wonen en werken wordt steeds vaker toegepast in (plannen voor) ontwikkelingen, zowel in het buitenland als in Nederland. Tegelijkertijd zijn er niet heel veel voorbeelden van gemengde ontwikkelingen met verschillende korrelgroottes (pand, kavel, blok, etc.) al gerealiseerd in Nederland. We hebben in de bijlages sprekende voorbeelden van het combineren van wonen en werken uitgelicht. En ook voorbeelden toegevoegd van bedrijfsruimte van enige omvang die qua verschijningsvorm mengbaar is met wonen.



Ga flexibel om met transformatie van Achtersluispolder

Het transformeren van Achtersluispolder zal jaren in beslag nemen. Dit maakt de ontwikkeling gevoelig voor veranderende marktomstandigheden en onzekerheden die vooraf niet bekend zijn. Zet daarom in op een adaptieve strategie en werk voor het gebied als geheel met een overkoepelende visie. Dit geeft helderheid in de richting van de ontwikkeling en stelt kaders. Door niet alle ontwikkelingen volledig van begin tot eind vast te leggen bestaat er ruimte om plannen aan te passen, zo is het logisch om de plannen voor Havenkwartier wat opener te houden dan bijvoorbeeld de Thorbecke Zone. Knip (deel) gebieden daarbij op in verschillende deelontwikkelingen zodat ontwikkelingen niet te veel van elkaar afhankelijk zijn. Op deze wijze ontstaat speelruimte en mogelijk schuifruimte binnen de planontwikkeling. Daarnaast is flexibiliteit belangrijk om van de ontwikkeling een succes te maken.

6 Bijlage

Bijlage 1: Praktijkvoorbeelden potentiële ruimtewinst

Ter verduidelijking en inspiratie zetten we enkele praktijkvoorbeelden op een rij.

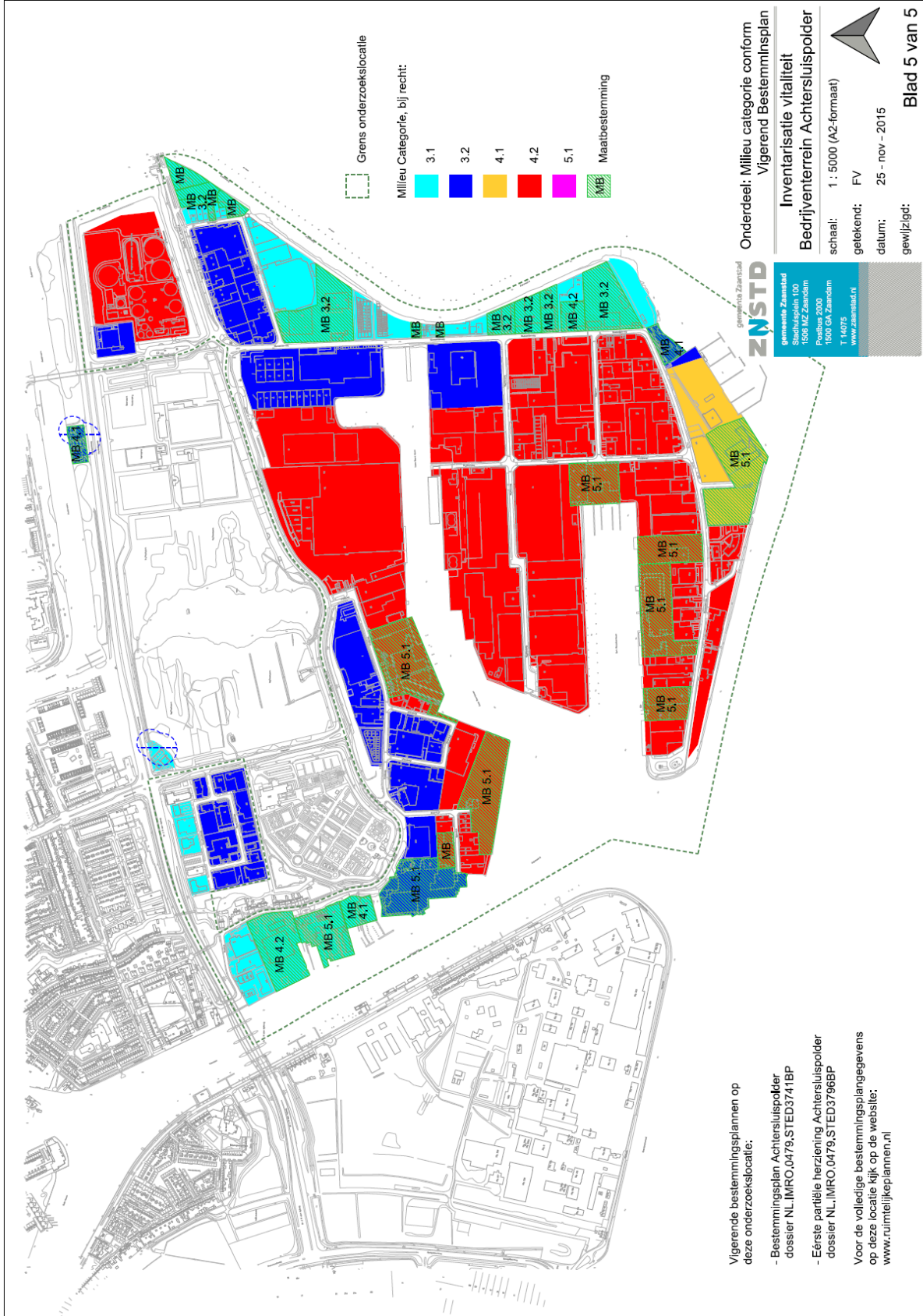
Optimaal gebruik van bouwvlak – huidige mogelijkheden maximaal benutten	
Voorbeeld: Fabory Tilburg, Kraaiven in Tilburg	
FSI van 51% naar 69%	
Voor	Na
	

Optimaal gebruik van bouwhoogte	
Voorbeeld: Viavac, De Copen in Lopik	
Herontwikkeling van overwegend laagbouw naar hoogte van ca 12 meter	
Voor	Na
	



Bijlage 2: Milieucategorieën Achtersluispolder inclusief afwijkende maatbestemmingen

Figuur 36: Milieucategorieën conform vigerend bestemmingsplan



Bron: Gemeente Zaanstad (2015).

Bijlage 3: Methodiek mengbaarheidsanalyse

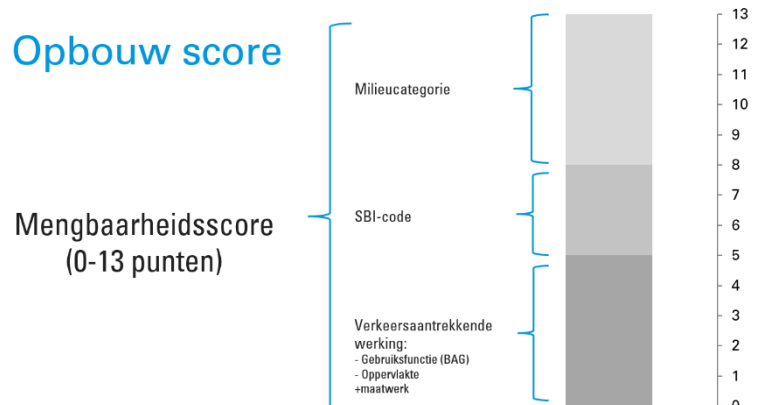
De Mengbaarheidsmeter van Stec Groep geeft inzicht in de potentiële mengbaarheid van individuele bedrijven in een gebied. Aan de hand van kengetallen over bedrijfsactiviteiten, mate van hinder en verkeersaantrekkende werking maken we via deze tool een inschatting hiervoor.

De mengbaarheidsscore uit de Mengbaarheidsmeter bestaat uit drie subscores: verkeersaantrekkende werking (0-5), SBI-code (1-3) en de milieucategorie (1-5). Per bedrijf worden de drie scores opgeteld, het totaal is de mengbaarheidsscore (2-13). Hieronder wordt uitgelegd per onderdeel hoe deze is opgebouwd.

Subscore verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van een bedrijf heeft consequenties voor de mengbaarheid met wonen van het bedrijf. Bedrijven die meer verkeer aantrekken lenen zich minder goed voor menging met woonfuncties doordat ze onder andere hinderlijke/gevaarlijke verkeerssituaties kunnen veroorzaken. We gaan alleen uit van hinder door vrachtverkeer. Personenverkeer levert relatief veel minder overlast op.

Op het onderdeel verkeersaantrekkende werking kan een bedrijf maximaal 5 punten scoren. De scores worden toegekend door een combinatie van de oppervlakte van het pand waarin het bedrijf gehuisvest is en de BAG gebruiksfunctie van het pand in categorieën in te delen. Grotere en industriële- of winkelpanden trekken gemiddeld meer verkeer aan en krijgen dus een hogere score. Daarentegen trekken bijvoorbeeld kantoren relatief weinig verkeer aan en krijgen dus een lagere score. Hieronder is de gehele indeling te zien.



Tabel 16: Indeling verkeersaantrekkende werking

Score	Afbakening
0: Minimale verkeersaantrekkende werking	<ul style="list-style-type: none"> • Ligplaats • Standplaats • Woonfunctie
1: Lichte verkeersaantrekkende werking	<ul style="list-style-type: none"> • Bijeenkomstfunctie • Gezondheidszorgfunctie • Kantoorfunctie • Logiesfunctie • Onderwijsfunctie • Sportfunctie • Winkelfunctie < 1.000 m²
2: Lichte/Middelmatige verkeersaantrekkende werking	<ul style="list-style-type: none"> • Overig • Winkelfunctie 1.000 m² - 4.999 m² • Industriefunctie < 2.000 m²
3: Middelmatige verkeersaantrekkende werking	<ul style="list-style-type: none"> • Winkelfunctie > 5.000 m² • Industriefunctie 2.000 m² - 4.999 m²
4: Middelmatige/zware verkeersaantrekkende werking	<ul style="list-style-type: none"> • Industriefunctie 5.000 m² - 14.999 m²
5: Zware verkeersaantrekkende werking	<ul style="list-style-type: none"> • Industriefunctie > 15.000 m²

Subscore SBI-code

De bedrijfsactiviteiten van een bedrijf bepalen deels hoe mengbaar het bedrijf is met wonen. Bedrijven die zwaardere bedrijvigheid uitoefenen zijn moeilijker te mengen met wonen. Een deel van de hinderlijkheid van zwaardere bedrijven is terug te lezen in welke milieucategorie een bedrijf heeft, een deel ook niet. Door

een score te gebruiken op basis van SBI-codes nemen we de hinderlijkheid die niet verklaard wordt door de milieucategorie van een bedrijf te meten.

Op het onderdeel SBI-code kan een bedrijf maximaal 3 punten scoren, hiermee weegt de SBI-code van een bedrijf minder dan de milieucategorie en de verkeersaantrekkende werking wat mengbaarheid betreft. De scores worden toegekend op basis van de SBI-code van een bedrijf. Bedrijven met SBI-codes die stroken met zwaardere bedrijvigheid - zoals industrie en vervoer & opslag - krijgen een hogere score. Bedrijven met SBI-codes die lichtere bedrijvigheid reflecteren – zoals ICT of onderwijs - krijgen een lagere score. Hieronder is de gehele indeling te bekijken.

Tabel 17: Indeling SBI-code scores

Score	Afbakening
1: Makkelijker mengbaar met wonen	J: Informatie en communicatie K: Financiële instellingen L: Verhuur van en handel in onroerend goed M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening N: Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening O: Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen P: Onderwijs Q: Gezondheids- en welzijnzorg R: Cultuur, sport en recreatie S: Overige dienstverlening
2: Gemiddeld mengbaar met wonen	F: Bouwnijverheid G1: Detailhandel I: Logies, maaltijd- en drankverstrekking
3: Moeilijker mengbaar met wonen	B: Winning van delfstoffen C: Industrie D: Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht E: Winning en distributie van water; Afval- en afvalwaterbeheer en sanering G2: Groothandel en reparatie van auto's H: Vervoer en opslag

Subscore milieucategorie

De milieucategorie van een bedrijf is een belangrijke indicator voor de mengbaarheid van een bedrijf. Niet alleen omdat bedrijven met een hogere milieucategorie op basis van onder andere geur, stof en geluid moeilijker te mengen zijn, maar ook omdat woonfuncties niet binnen een bepaalde afstand van bedrijven met een hogere milieucategorie *mogen* staan. De milieucategorieën in dit rapport zijn gehanteerd zoals in de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2009) omschreven staan.

Op het onderdeel milieucategorie kan een bedrijf maximaal 5 punten scoren. De scores worden toegekend met behulp van de richtafstanden horende bij de handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) en praktijkvoorbeelden van verleende vergunningen. De inschatting is gebaseerd op de SBI-code van een bedrijf op het fijnst beschikbare niveau. Bedrijven met een hogere milieucategorie krijgen een hogere score, waarbij een score van 3 niet mogelijk is om een duidelijk onderscheid te maken tussen bedrijven met een hoge milieucategorie (in principe slecht mengbaar) en bedrijven met een lagere milieucategorie (in principe goed mengbaar). Hieronder is de gehele indeling te zien.

Tabel 18: Indeling milieucategorie score

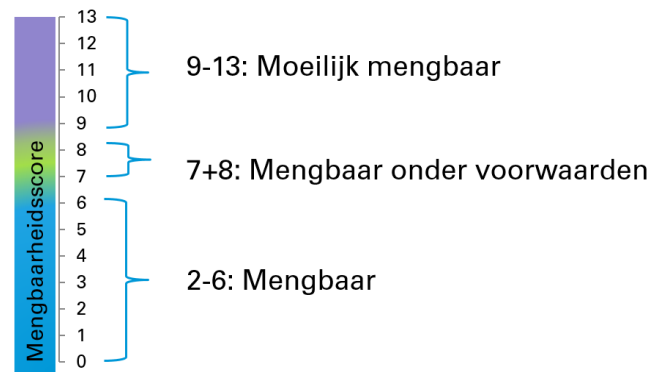
Score	Afbakening
1: Richtafstand tot 30m	Milieucat. 1 Milieucat. 2
2: Richtafstand tot 100m	Milieucat. 3.1 Milieucat. 3.2
4: Richtafstand tot 300m	Milieucat. 4.1 Milieucat. 4.2
5: Richtafstand tot 1000m	Milieucat. 5.1

	Milieucat. 5.2 Milieucat. 5.3
--	----------------------------------

Totaalscore voor mengbaarheid

De drie subscores worden opgeteld tot een totaalscore tussen 2 en 13 punten. We onderscheiden op die manier drie categorieën van mengbaarheid.

Mengbare bedrijven hebben een score tussen 2 en 6 punten. Bedrijven met 7 of 8 punten zijn mengbaar onder voorwaarden (denk aan maatregelen aan de bron die productie van geluid of stof verminderen. Of juist aan extra eisen aan woningen zoals dove gevels). Vanaf 9 punten typeren we een bedrijf als 'moeilijk mengbaar'. Het bedrijf scoort dan namelijk minimaal op één subscore 4 punten.



Vertaling van bedrijfsscore naar kaarten

De mengbaarheidsanalyse resulteert in een mengbaarheidsscore per bedrijf. Deze bedrijfsscore vertalen we naar kaarten per bedrijventerrein. Op deze kaarten wordt het aandeel mengbaar, mengbaar onder voorwaarden en moeilijk mengbaar per terrein weergegeven. Deze informatie presenteren we op kavelniveau. Bedrijven staan geregistreerd op adres. Die adressen hebben we vervolgens gekoppeld aan kadastrale percelen. Daarnaast zijn enkele handmatige aanpassingen gedaan als dat nodig was. Soms worden percelen namelijk niet gekoppeld aan een bedrijf (of bedrijven), terwijl dat op basis van luchtfoto's wel zo lijkt te zijn. We hebben die percelen dan zelf handmatig toegewezen aan een bedrijf.

Daarnaast als er meer bedrijven op hetzelfde kavel zijn gevestigd (dit komt bijvoorbeeld voor bij bedrijfsverzamelgebouwen of adressen met huisnummertoevoegingen) rapporteren we de score als volgt op de kaart: we bekijken de bedrijfsgrootte (qua aantal werknemers) per mengbaarheids categorie en selecteren vervolgens de mengbaarheids categorie waarin de meeste werknemers werkzaam zijn. Daarnaast is te zien dat wanneer er geen bedrijfsgegevens bekend zijn in het vestigingenregister de percelen worden weergegeven als 'geen data'.

Voorbeelden mengen wonen en werken

Hieronder geven we voorbeelden van vastgoed waarin allerlei vormen van nieuwe economie zich vestigt. Dit ter inspiratie en illustratie van waar u aan kunt denken bij bedrijvigheid in gemengde gebieden.

Voorbeeld: binnenstedelijke transformatie Brussels Greenbizz. Energiepositief gebouw voor groene en duurzame bedrijven (kantoren en bedrijfsruimte in gemengd gebied met wonen en werken)



Bron foto's: architectura.be, CityDev Brussels en Europese Commissie (meer info: greenbizz.brussels)

Voorbeeld: Keilepand (bedrijfsruimte en kantoren ook in betaalbare segment) in toekomstig woon-werkgebied Merwevierhavens in Rotterdam



Bron: Spontaneous City International (2021). *Ecosystemen van werken in de stad*

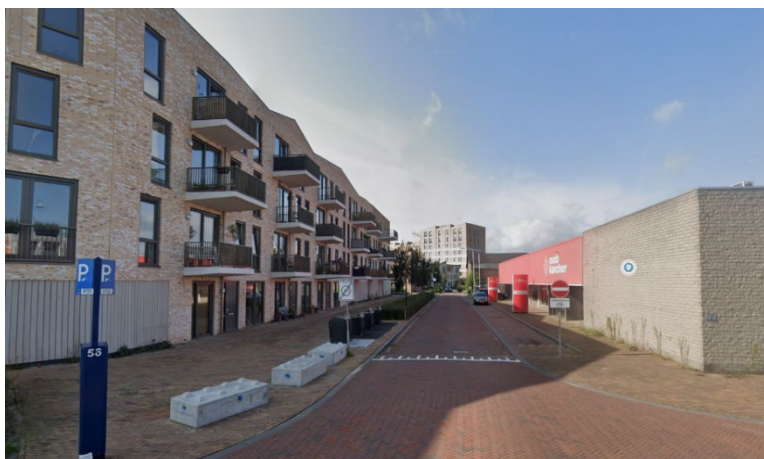
Andere voorbeelden van bedrijventerreinen die transformeren naar woon-werkgebieden

Twee andere interessante voorbeelden van bedrijventerreinen waar al transformatie heeft plaatsgevonden mét behoud van werkfuncties zijn het Havenkwartier in Deventer en de Mars in Zutphen. We laten deze voorbeelden zien omdat in deze gebieden werkfuncties worden behouden die op het eerste gezicht niet eenvoudig mengbaar zijn met wonen.

Gebouw Staal in Havenkwartier Deventer: wonen en werken (autogarage) in één pand ¹¹



De Mars in Zutphen: wonen grenzend aan werkfunctie (groothandel bouwmaterialen)



¹¹ NB: dit is weliswaar een artist impression, maar het gebouw is de studiefase voorbij. Alle appartementen zijn verkocht en het pand is in aanbouw. Het wordt ontwikkeld op de locatie waar het garagebedrijf nu is gevestigd.

Broedplaatsen

Broedplaatsen zijn vaak plaatsen waar de nieuwe economie als eerste neerslaat, maar kunnen daarmee wel 'stepping stones' zijn voor gebiedsontwikkeling. Vaak maken ze (tijdelijk) gebruik van bestaand vastgoed, zoals in het tweede voorbeeld hieronder. Het eerste voorbeeld betreft een definitieve oplossing voor een leegstand pand dat ander getransformeerd had moeten worden.

't Handelshuys – Uden

Voormalig pand van ROC de Leijgraaf voor opleidingen hout/metaal en autotechniek. Daarvoor was het pand een fabriek. Ruim 5.000 m² onderverdeeld in 't Handelshuys (voor 'maken en zaken'), 't Podiumhuys (kunst) en 't Machinehuys (techniek). Sinds de opening in 2019 huisvest het pand inmiddels meer dan 55 bedrijven. Gemeente had het eerste recht van koop, maar besloot daarvan af te zien. Een private partij kocht het pand en vestigde dit concept. Dit laat zien dat ook in een relatief kleine gemeente behoefte kan zijn aan dit soort concepten.



Bron afbeeldingen: website 't Handelshuys

Honigcomplex – Nijmegen

Voormalige soepfabriek aangekocht door gemeente en ontwikkelaar nadat in 2012 de productie stopte. Doel was woningbouwontwikkeling realiseren (onderdeel van het plan Waalfront). In de crisis kreeg het complex een tijdelijke broedplaatsfunctie voor verschillende ondernemers, horeca en evenementen die zeer sterk als placemakers hebben gediend. Aanvankelijk zou het hele complex (33.000 m²) gesloopt worden om alsnog plaats te maken voor woningbouw, maar inmiddels blijft er in de nieuwbouwplannen plaats voor een deel van de al gevestigde, maar ook nieuwe bedrijven. In omvang zal het complex wel flink kleiner worden. Voor extensieve gebruikers die relatief weinig huur opbrengen (zoals een beachvolleybal hal) is geen plaats in de nieuwe plannen. Wel voor horeca en kleinschalige maakbedrijven. In 2014 verhuisde ook woningcorporatie Talis haar kantoor naar het Honigcomplex (voor een periode van tien jaar). Dit laat zien dat deze locatie van broedplaats is uitgegroeid naar een serieuze locatie voor economie in Nijmegen. In de direct omgeving van het Honigcomplex zijn al woningen gerealiseerd. Juist de aanwezigheid van het complex maakt dit tot een zeer gewilde woonlocatie.



Bron afbeeldingen: Honigcomplex, Stadsboom en de Smeltkroes

Bijlage 4: Enkele interessante werken doelgroepen na transformatie Achtersluispolder

OUT OF THE BOX: MOGELIJKE ONTWIKKELRICHTINGEN ACHTERSLSUISPOLDER

Op uw verzoek dachten we samen met KCAP over een aantal mogelijke interessante ontwikkelrichtingen voor de Achtersluispolder. Als basis namen we een aantal bredere economische trends en ontwikkelingen. En gaven we onze eerste ideeën bij de (on)mogelijkheden die deze bieden voor de Achtersluispolder. We geven ze hier mee ter achtergrond en inspiratie voor de gebiedsprofielen.

Voorbeeld 1: Circulaire bedrijvigheid

Circulaire bedrijvigheid en circulaire processen bij bedrijven zitten in de lift. Op de Achtersluispolder zijn verschillende circulaire bedrijven gevestigd, maar het karakter van circulaire bedrijven (en daarmee ook hun vestigingsplaatsvoorwaarden) verschilt sterk, zie voor een overzicht slide hierna). De Achtersluispolder in de huidige situatie is goed uitgerust om vraag naar 'reguliere productie- en verwerkingslocatie' en 'bouwhub' te faciliteren. 'Proeffabrieken en experimenteeruimte' en 'research & development, engineering & design' zijn typen circulaire bedrijvigheid met een wat meer innovatief imago en (deels) ook activiteiten in lagere milieucategorieën. Hoewel zeker proeffabrieken ook milieuruimte vragen! De korrel en verschijningsvorm kan erg verschillen.

Voorbeeld 2: Makers en creatieven

Maakindustrie als doelgroep is erg breed: van kleinschalige productiebedrijven (denk aan een eenmanszaken die meubels maakt) tot grootschalige productie van voedingsmiddelen. De maakindustrie is nu op de Achtersluispolder goed vertegenwoordigd. Circa 20% van alle banen valt in deze sector. Daarnaast is heeft de sector 'bouw, handel en reparatie' ook relatie met het ambachtelijke maken. Samen zijn deze twee sectoren nu al goed voor 1/3e van alle banen op de Achtersluispolder. De vraag vanuit dit soort bedrijven is groeiende: het zijn bedrijven die zich doorgaans vestigen op reguliere tot modern-gemengde bedrijventerreinen. Daar is veel vraag naar in de MRA en in de regio Zaanstreek Waterland. Aanbod ontbreekt (grotendeels). Dit soort bedrijvigheid kan ook landen in gemengde woon-werkmilieus. Maar echt goede voorbeelden waar dit al grootschalig gebeurt ontbreken nog. Wij zien kansen voor modulaire bedrijfsverzamelgebouwen in gemengde woon-werkgebieden.



Veel van de maakbedrijvigheid die nu in Maakgemeenschap de Hoop gevestigd is te labelen als kleinschalige ambachtelijke maakindustrie. Maar een timmer- of lasbedrijf of een installatiebedrijf past ook in dit 'hokje'.




Tabel 19: voorbeelden van permanente bedrijfs-, kantoor- en creatieve werkruimte in 'makersplaatsen'

Ontwikkeling/ initiatief	Korte omschrijving	Verbeelding
Microlab, Strijp-S in Eindhoven	Microlab is gevestigd in Strijp-S, een gemengde woon- en werklocatie die deels gevestigd zijn in oude Phillipsfabrieken en deels in nieuw ontwikkeld vastgoed. Op de begane grond zijn kleinschalige maakbedrijven gevestigd die voorzieningen zoals apparatuur delen. Op de verdiepingen zijn (flex)kantoren te huur. Microlab labelt zichzelf als 'coworking, maker space en events' voor 'makers, creators & innovators'. Dit gemengde karakter van maakbedrijf tot kantoren maakt het een unieke ontwikkeling. Strijp-S richt zich vooral op de creatieve sector van Eindhoven, waar locaties als Strijp-T en de verschillende campussen zich meer op de hightech sector richten. Het gebouw waarin Microlab (maar ook andere bedrijven) gevestigd is heeft een footprint van circa 10.000 m ² . De kantoren zijn op de verdiepingen gevestigd.	 

<p>'t Handelshuys, Uden</p>	<p>Dit voorbeeld is hiervoor al genoemd als broedplaats. 't Handelshuys in Uden is gevestigd in een voormalig MBO-onderwijsgebouw. In totaal beslaat het pand circa 5.000 m² en huisvest het circa 50 bedrijven en onderwijsinstelling ROC de Leijgraaf. Het wordt geëxploiteerd door een lokale vastgoedondernemer.</p>	
<p>Keilepand, Merwevierhavens in Rotterdam</p>	<p>In het Keilepand zitten zowel kleinschalige maakbedrijven als kantoren. Het pand is door een collectief van ondernemers gekocht en herontwikkeld. Het staat in Merwevierhavens, een rauwe, te herontwikkelen voormalig havengebied van Rotterdam. In de omgeving liggen ook de Keilewerf (maakbedrijven in een pand dat tijdelijk in gebruik is) en ook Studio Roosegaarde. Daarnaast is er stadslandbouw en zijn er (tijdelijke) culturele voorzieningen. Het hele gebied is in beweging naar een gemengd woonwerkgebied. Het totale pand heeft een footprint van circa 8.000 m².</p>	

Tabel 20: Voorbeelden bedrijvigheid in gemengde woon-werkgebieden

Ontwikkeling/ initiatief	Korte omschrijving	Verbeelding
<p>Harbour Village, Rijswijk</p>	<p>Harbour Village is ontwikkeld op een deel van de Plaspoelpolder, het grootste bedrijventerrein van Rijswijk (en een van de grootste bedrijventerreinen in de Haagse regio). Het deel van de Plaspoelpolder waar Harbour Village onderdeel van uitmaakt is nu nog bedrijventerrein (met deels ook kantoren). Het gebied wordt getransformeerd naar een gemengd woonwerkgebied. Uitgangspunt is dat de huidige bedrijvigheid behouden blijft en dat circa 2.000 woningen worden toegevoegd. Voor bedrijven die gevestigd blijven is de bedrijfsruimte in Harbour Village gebouwd. De units zijn circa 100-150 m² groot, en bevatten zowel bedrijfs- als kantoorruimte. In totaal zijn 66 units gebouwd. Harbour Village huisvest een keur aan bedrijven. Van autobedrijf tot financieel adviesbureau en van schoonmaakbedrijf tot kleermaker.</p> <p>Bron foto's: Heembouw</p>	
<p>De Werkplaats, Rotterdam</p>	<p>De Werkplaats is ontwikkeld door het Havenbedrijf Rotterdam. In het transformatiegebied Merwevierhavens wordt een groot deel voormalig haven terrein herontwikkeld naar gemengd stedelijk milieu. Naast makersplaatsen (zie volgende paragraaf) en commerciële voorzieningen blijft ook een deel van het huidige bedrijventerrein behouden. De Werkplaats speelt daarop in. Het gaat om hoogwaardige bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw die zich, volgens de eigen website, bedoeld voor startende en groeiende productiebedrijven in de maritieme of industriële sector. In totaal is het pand 11.000 m² groot en het kent units van circa 1.000 m². Het pand heeft een interne bouwhoogte van 6 meter. Bedrijven die hier gevestigd zijn houden zich bijvoorbeeld bezig met 3D-</p>	

	<p>printing van materialen voor de scheepsbouw of de productie van onderdelen waarmee scheepsmotoren kunnen worden verduurzaamd.</p> <p>Bron foto's: website M4H.</p>	
<p>Brainport Industries Campus (BIC), Eindhoven</p>	<p>De totale omvang van de eerste (reeds ontwikkelde fase) is 60.000 m² vastgoed. Het totale gebied waar de campus moet worden ontwikkeld is 180 hectare groot. BIC huisvest grootschalige maakbedrijven in de hightech sector. Het vernieuwende aan dit concept is dat er meerdere bedrijven gevestigd zijn binnen één gebouw. De bedrijven hebben gezamenlijke voorzieningen, zoals afval en schoonmaakservices maar ook horeca en zelfs expeditie is gezamenlijk binnen het pand geregeld. De huisvesting binnen een pand biedt veel voordelen ten opzichte van kavelsgewijze ontwikkeling van individuele bedrijfsgebouwen. Ook het parkeren is gezamenlijk geregeld in een parkeergarage op de campus. BIC werd ontwikkeld door de Campus Ontwikkel Organisatie waarin SDK Vastgoed, provincie en gemeente gezamenlijk optrokken. De eigenaar is een Engelse private investeringsmaatschappij.</p> <p>Bron foto's: website Brainport Industries Campus</p>	 
<p>Binck Twins, Den Haag</p>	<p>De Binck Twins is een bedrijfsverzamelgebouw op de Binckhorst in Den Haag met bedrijfsruimte en kantoren. Ook de Binckhorst transformeert van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd woonwerkmilieu. Ook hier geldt dat een deel van de bedrijvigheid behouden blijft. Daarvoor zijn de afgelopen jaren verschillende soorten bedrijfsruimte en kantoren (her)ontwikkeld. De Binck Twins is er daar een van. Het bijzondere is dat er bedrijfsruimte op een tweede maaiveld is ontwikkeld. Door een interne hellingbaan is dat tweede maaiveld te bereiken. Als blikvanger siert een kunstwerk (de Binck Twins) de entree van het complex. In totaal bestaat het complex uit circa 5.000 m² kantoor en circa 11.000 m² bedrijfsruimte verdeeld over circa 50 units. Er is een keur aan bedrijven gevestigd. Van autoverhuurbedrijf tot tapijtreiniging en van catering tot (pickup points van) webshops.</p> <p>Bron foto's: van Herk Groep en Metterwoon vastgoed</p>	 

Voorbeeld 3: Stadsdistributie

De vraag naar grootschalige distributieruimte is al jaren hoog. Naast deze ruimtevraag, neemt de vraag naar (kleinschalige) distributiecentra (hubs) aan randen van de stad toe. De toenemende vraag wordt gestuurd door een aantal ontwikkelingen, zoals: E-commerce, tijdsloten waarin aan- en afvoer plaats toegestaan is en de toename van Zero Emission Zones. De hubs dienen als verzamelpunt/uitvalsbasis van waaruit een gedeelte van de stad bedient kan worden. De investeringsbereidheid onder vastgoedontwikkelaars naar gebouwen voor stedelijke distributie neemt toe. Meervoudig gebruik van de ruimte, zoals diverse logistieke goederen en een meerlaagse opzet qua gebouw (bijvoorbeeld met kantoorruimte) is het meest kansrijk om zodoende de relatief hoge grondkosten in stedelijke gebieden te kunnen compenseren. Gemiddeld genomen zijn stadsdistributie/last mile hubs goed voor circa 6% in de

totale transactiedynamiek in Nederland. In 2021 lag dit op circa 10%, een forse stijging dus. Dit blijkt uit database met transactiegegevens van Stec Groep.

De Achtersluispolder heeft een gunstige ligging, in het hart van de MRA en dichtbij Amsterdam. De realisatie van een hub voor elektrische bussen is een mogelijke kans voor de ontwikkeling van elektrische distributie. Ook de waterbereikbaarheid kan worden benut: denk aan- en afvoer van goederen via water. Dit past in de doelstelling om vervoer te verduurzamen.

Voorbeeld 4: Modulair bouwen

De (modulaire) bouw is een mooi voorbeeld waarin de circulaire economie, digitalisering en energie & klimaat heel concreet samenkomen. In geautomatiseerde en gerobotiseerde woningfabrieken worden de woningelementen geproduceerd, zoals gevels met steenstrips. Deze elementen worden op de bouwlocatie gemonteerd tot woningen. Dit is efficiënter (minder afval, minder fouten) en er is minder transport nodig. De woningen zijn bovendien vaak demontabel en daardoor (in delen) te hergebruiken.

Hoewel modulair bouwen al lang bestaat, neemt het sinds 2018/2019 jaar een enorme vlucht. We zien dat dit zorgt voor extra ruimtevrage op bedrijventerreinen (zie volgende slide voor overzicht uit ons whitepaper over 'Next Economy'). Kenmerken van de ruimtevrage zijn:

- Kavelomvang varieert van circa 4.000 tot 35.000 m².
- Circa 30% van de initiatieven landt in de bestaande (vastgoed)voorraad. In 70% van de gevallen gaat het dus om nieuwbouw op een nieuwe locatie of als uitbreiding van een bestaande locatie.
- De meerderheid van de bedrijven (75%) landt op een regulier (mkb-)bedrijventerrein. Dat betekent dat de locatie-eisen van dit soort ontwikkelingen niet heel specifiek zijn. Zo'n 15% van de bedrijven kiest, bijvoorbeeld door de omvang, voor een specifiek grootschalig terrein.

Conclusies interessante doelgroepen werken Achtersluispolder na transformatie

We toetsen alle bovenstaande interessante doelgroepen op hun markttechnische haalbaarheid voor Achtersluispolder. We concluderen dat 'makers en creatieven' en 'stadsdistributie' het best passen bij de unieke kwaliteiten van Achtersluispolder en de plannen en ambities voor de transformatie van het gebied. Zie ook tabel hieronder voor toelichting.

Tabel 21: Conclusies markttechnische haalbaarheid interessante doelgroepen Achtersluispolder

Doelgroep	Markttechnische haalbaarheid	Toelichting
Circulaire bedrijvigheid		De Achtersluispolder heeft een heel goed profiel op circulariteit. Maar dit soort bedrijven vraagt om veel milieuruimte. De hinder die woningen ondervinden van deze bedrijven is fors. Daarom beoordelen we de markttechnische haalbaarheid in een toekomstig woonwerkgebied als matig. Wat onverlet laat dat de huidige Achtersluispolder een zeer geschikte vestigingslocatie is voor veel circulaire bedrijven. Binnen circulaire bedrijvigheid zijn wel typen bedrijven die beter zouden passen dan andere.
Makers en creatieven		Feitelijk nu ook al aanwezig (de Hoop). Zeer geschikt om te mengen en veel vraag naar ruimte voor dit soort bedrijven. Uitdaging om voor deze doelgroep betaalbare bedrijfsruimte te realiseren in de nieuwbouw. Zeer geschikt voor placemaking, maar vergeet ook niet te werken aan permanente plek voor deze bedrijven! Een broedplaats voor makers en creatieven heeft vaak een omvang van 5.000 tot 10.000 m ² bvo, de totale vraag vanuit deze doelgroep is relatief beperkt.
Stadsdistributie		De markt voor logistiek is zeer heet. Mooie kans en uitdaging is het voor Achtersluispolder om logistiek te koppelen aan schoon: elektrificatie en/of vervoer via water.
Modulair bouwen		Achtersluispolder heeft geen sterk aanwezige bouwsector. Verreweg de meeste initiatieven voor modulair bouwen komen op in regio's die van oudsher een bouwprofiel hebben. Als locatie is de Achtersluispolder geschikt, veel initiatieven landen op reguliere terreinen. Het aantal arbeidsplaatsen per hectare is wel relatief laag, wat de Achtersluispolder (zeker in de toekomst) een dure locatie maakt voor zo'n soort ontwikkeling.

Bijlage 5: Vragen OVZZ

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de Principenota een motie aangenomen waarin wordt opgeroepen om vragen te beantwoorden die door de Ondernemersvereniging Zaanstad-Zuid zijn gesteld. Veel van deze vragen worden (indirect) beantwoord in onze analyses. Een aantal vragen zal door de gemeente zelf beantwoord moeten worden. Onze analyses kunnen daarbij gebruikt worden. We lopen de vragen in deze bijlage langs en beantwoorden de vragen indien nodig, of verwijzen naar delen van het rapport waarin het antwoord op de vraag te vinden is.

Bedrijfsverplaatsing

- Welke keuze-opties liggen er voor ieder bedrijf afzonderlijk om mogelijk te verplaatsen?
De keuze-opties zijn zeer specifiek en voor ieder afzonderlijk bedrijf uniek. Dus deze vraag is niet in algemene zin door ons te beantwoorden. In de beschrijving van de resultaten van onze menganalyse benoemen we regelmatig het belang van alternatieve vestigingslocaties voor bedrijven die moeilijk- of onder voorwaarden mengbaar zijn. Per deelgebied geven we ook aan of er vestigingsmogelijkheden zijn in het voorgestelde programma volgens KCAP.
- Welke geraamde kosten zijn er voor de bedrijven die willen verplaatsen en wie draait daarvoor op?
Kosten voor verplaatsing verschillen op bedrijfsniveau (en zijn ook zeer afhankelijk van factoren die per bedrijf, pand en omstandigheid verschillen). Daarbij zijn kosten voor verplaatsing in de praktijk ook nog afhankelijk van onderhandelingen. Het is buiten de scope van dit onderzoek om die kosten te ramen.
- Wat zijn de effecten op de economie, duurzame bedrijfsvoering, investeringen en werkgelegenheid van Zaanstad?
In de MIA (hoofdstuk 4) en de beschrijving van de toekomstprofielen per deelgebied (hoofdstuk 5) proberen we zoveel mogelijk inzicht te geven in deze aspecten.
- Hoe zorgt de gemeente dat ontwikkelaars gepast reageren en voorkomen we prijsopdrijving?
Ter beantwoording door gemeente. Wel is in ons stuk het effect van verhoging van huurprijzen in nieuwbouw aan de orde gesteld. En ook het belang van voldoende betaalbare bedrijfsruimte voor de stad benadrukt.
- Hoe voorkomen we bij leegstand dat er verpaupering ontstaat?
Op dit moment is de leegstand minimaal en onder frictie (5%, een 'gezond' percentage leegstand). Dat betekent niet dat dat zo blijft. Duidelijkheid voor ondernemers over wat de verwachte ontwikkelingen per deelgebied zijn is daarvoor cruciaal. Voor een aantal deelgebieden waar dit relevant is (Sluiskwartier en Havenkwartier) hebben we het belang van het geven van duidelijkheid over de toekomstige ontwikkelrichting benoemd.

Milieucontouren:

- Wat zijn milieucontouren van de huidige bedrijven en wat is de huidige impact op woningbouw als die aan de randen gaat plaatsvinden? En hoe ziet dat eruit voor toekomstige contouren en woningbouw?
Zie de figuur in paragraaf 4.6 voor de huidige contouren. Hoe contouren in de toekomst liggen is afhankelijk van wat individuele bedrijven doen. Het belang van alternatieve locaties voor bedrijven met een milieucontour is aangegeven, omdat mengen anders niet mogelijk is. Zonder alternatieve locaties is het lastig om op de Achtersluispolder wonen toe te voegen.
- Hoe voorkom je dat ondernemers die niet willen verkopen het idee krijgen dat ze worden uitgerookt middels klachten van bewoners die het na enige tijd toch wel erg hinderlijk vinden met al die bedrijvigheid om zich heen?
Om mengen van bedrijven en wonen mogelijk te maken zijn verschillende stedenbouwkundige ingrepen noodzakelijk. Daarmee kan mengen op papier vaak in de praktijk lukken, en dat is de basis voor onze menganalyse. Hoe bewoners en bedrijven in de praktijk met mengen omgaan is een kwestie

van uitwerking waarbij in ieder geval ook verwachtingmanagement een belangrijke rol speelt. We gaan in ons onderzoek niet in op hoe menging in de praktijk uitpakt en hoe mensen reageren.

- Mochten bedrijven afbouwen in milieucategorie: welke tools en financiën zijn daarvoor beschikbaar vanuit de Gemeente Zaanstad?
Ter beantwoording van de gemeente

Wonen en Werken

- Welke conclusies zijn er getrokken wat betreft het plaatsen van windmolens in Amsterdam en wat betekent dat voor wonen en werken?
Ter beantwoording van de gemeente
- Welke concrete oplossingen heeft men voor praktische problemen zoals gecombineerde verkeer
Ter beantwoording van de gemeente

Bijlage 6: Beleidscontext

Economische Visie Zaanstad (2022)

In Economische Visie Zaanstad (2022) staat de visie “Toekomstbestendige & groeiende Zaanse economie met brede welvaart; Zaanstad als innovatieve maak- en foodstad waar iedereen meedoet” centraal. Deze visie wordt getracht te bereiken voor 2035 met 5 hoofddoelen en diverse subdoelen.

Voor de visie is onder andere de Zaanse economie geanalyseerd. Er wordt onder andere ingegaan op de regionale context van de gemeente Zaanstad. De gemeente Zaanstad ligt midden in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en profiteert hierdoor van de gunstige economische dynamiek van Amsterdam. Zo is er een overloop van ondernemers en bewoners, een grote potentiële afzetmarkt voor producten, nabijheid van arbeidsmarktpotentieel en kennis(instellingen) en regionale samenwerkingsverbanden. Ook biedt de ligging nabij Amsterdam kansen voor de gemeente Zaanstad op het gebied van innovatie. Er wordt gesteld dat juist voor Zaanstad er kansen liggen om aan te sluiten op de Amsterdamse startupdynamiek en zo een kenniscomponent toe te voegen aan de bestaande industrieën. Naast de voordelen van de ligging nabij Amsterdam zijn er ook nadelen aan deze ligging. Amsterdam trekt namelijk veel werkenden uit de regio aan, ook te zien aan de grote uitgaande pendelstroom. Ook kan het lastig zijn om een eigen Zaan(streek)s verhaal aan het voetlicht te brengen. Dat eigen verhaal is er overigens al wel: als maakstad heeft Zaanstad een onderscheidend en complementair profiel binnen de MRA.

De hoofdpunten uit de visie worden vertaald naar een economische profilering richting verschillende doelgroepen. Richting bedrijven is de boodschap: Zaanstad is dé plek in de MRA voor food, maakindustrie, bouw, creatieve industrie (incl. cultuur), recreatie en toerisme en kennisintensieve (kantoor)bedrijven. Voor inwoners biedt Zaanstad onder andere een diverse en inclusieve arbeidsmarkt en is Zaanstad een goed bereikbare en betaalbare woon- en werkstad. Voor regiopartners is de boodschap dat Zaanstad als innovatieve maakstad en foodhub een onderscheidende positie in de MRA-economie inneemt en bijdraagt aan het verdienvermogen van de regio. Ook werkt Zaanstad in NZKG-verband aan de verduurzaming van de Zaanse en regionale industrie en biedt het onderscheidende, innovatieve (gemengde) werklocaties, zoals de Achtersluispolder.

Een van de vijf hoofddoelen luidt: “Zaanstad is en blijft een woon-werkstad: er is voldoende ruimte voor werken in het Zaanstad van morgen”. Hierbij wordt benoemd dat gemengde woon-werkmilieus en productieve wijken – zoals Achtersluispolder – hoogwaardige werk- en innovatiemilieus bieden. De reden hiervoor is dat functiemenging bijdraagt aan efficiënt ruimtegebruik en verdichting binnen de stedelijke contouren. Ook zorgt functiemenging voor een kwalitatieve impuls, met levendige stedelijke milieus waar steeds meer bedrijven en hun personeel naar op zoek zijn. Tegelijkertijd kan functiemenging ook zorgen voor de verdrijving van werkfuncties uit de stad. Daarom is de bescherming van ‘ruimte voor werken in de stad’ van groot belang. Hiermee worden ook lokale banen voor alle opleidingsniveaus ‘binnen bereik’ in Zaanstad behouden wat bijdraagt aan kansengelijkheid en inclusiviteit. Om dit doel te kunnen bereiken is

de gemeente Zaanstad onder ander bezig met het opstellen van een stadsbrede strategie functiemenging, waarin de doelen en aanpak op gebiedsniveau worden geconcretiseerd. Een van de gebieden die bijzondere aandacht verdient is de Achtersluispolder. Het behoud van het huidige aantal banen vormt hierbij het uitgangspunt, met werkfuncties binnen de speerpuntsectoren die mengbaar zijn met wonen. De gedeeltelijke transformatie van Achtersluispolder moet nieuwe grootstedelijke woon-werkmilieus toevoegen aan het palet aan vestigingsmogelijkheden in Zaanstad.

Strategie Bedrijventerreinen Zaanstad (2021)

Het doel van de Strategie Bedrijventerreinen Zaanstad (2021) is om binnen de brede ontwikkeling van de stad voldoende ruimte te creëren en behouden voor bedrijven en werkgelegenheid. Hierdoor houdt Zaanstad een diverse economie met een inclusieve arbeidsmarkt en is Zaanstad duurzaam aantrekkelijk voor ondernemers. In de strategie wordt eerst ingegaan op het aanbod en de vraag naar bedrijventerreinen. Ook gaat de strategie in op de druk op de bedrijfsruimtemarkt en het toekomstig tekort aan bedrijventerrein. Er wordt benoemd dat de Achtersluispolder in de toekomst zal transformeren naar gemend woon-werkgebied. Op HoogTij is volgens afspraak met AvA (Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de Ron) 7 hectare gereserveerd voor bedrijven uit de Achtersluispolder. Er wordt verwacht dat een deel van de bedrijven niet meer in het concept van de nieuwe Achtersluispolder passen, pas na 2030 gaan verplaatsen. Dan is echter in Zaanstad geen vervangende locatie meer beschikbaar en komt de verplaatsing van bedrijven ten behoeve van de transformatie op slot. Mogelijkheid is om alle nog beschikbare terrein te reserveren voor de transformatieopgave maar dit heeft echter ook tot gevolg dat uitbreidingsvragen en nieuwe vestigers geen locaties meer tot hun beschikking hebben. Daarnaast zijn aan reserveringen hoge kosten verbonden.

Nota Zeehavens Noord-Holland (2022)

In de Nota Zeehavens Noord-Holland (2022) schetst de provincie Noord-Holland dat de zeehavens in de provincie voor een grote verandering staan. De zeehavens zijn gebieden met stuwende werkgelegenheid (met technische banen van mbo tot universitair) met een grote toegevoegde waarde voor de regionale en nationale economie. Ook zijn de zeehavens essentieel voor het realiseren van de energietransitie. Het zijn belangrijke nautische en logistieke knooppunten in Nederland en ze bieden onder andere ruimte aan specifieke functies zoals industrie. Tot slot zijn sommige gebieden in beeld als hoogwaardige woonwerkmilieus. Naast de grote economische dynamiek staan de havens ook bekend om de hoge uitstoot van schadelijke stoffen, geurhinder en geluidsoverlast. Deze negatieve effecten dienen fors verminderd te worden om de klimaatdoelen te behalen, bij te dragen aan een gezonde leefomgeving en de biodiversiteit te vergroten. De provincie Noord-Holland zet in op 'economisch toekomstbestendige havens, het maximaal realiseren van de energietransitie en de transformatie van een aantal havengebieden naar hoogwaardige woon- werklocatie'. Dit zijn allemaal grote opgaven die deels in het verlengde liggen van elkaar ook deels concurreren om dezelfde ruimte.

Een van de locaties in het Noordzeekanaalgebied die benoemd is om te transformeren naar een hoogwaardig woon-werkmilieu is de Achtersluispolder. Hierbij dient per te ontwikkelen deelgebied een zorgvuldige afweging gemaakt te worden of, en zo ja onder welke voorwaarden, het betreffende deelgebied daadwerkelijk getransformeerd wordt. De provincie Noord-Holland hanteert wat betreft de Achtersluispolder de volgende vertrekpunten:

- Positieve houding ten aanzien van de transformatie van (een deel van) de Thorbeckezone in de Achtersluispolder in de periode 2025 – 2040
- Het behoud van de (havengebonden) bedrijvigheid in het Nautisch Cluster van de Achtersluispolder
- Een zorgvuldige afweging of, en zo ja wanneer, transformatie van het Sluiskwartier in de Achtersluispolder plaatsvindt. Waarbij het uitgangspunt is dat transformatie van deze gebieden niet ten koste mag gaan van het economisch functioneren van de haven en dat de gezonde leefomgeving gegarandeerd is.
- Een zorgvuldige afweging of, en zo ja wanneer, transformatie van de zuidelijke delen van de Achtersluispolder aan de orde zijn. Waarbij het voor de provincie geen vanzelfsprekendheid is dat

dit gebied überhaupt getransformeerd wordt en als dat al het geval is, dit op de lange termijn plaatsvindt.

Daarnaast wordt niet verwacht dat de havens van Zaanstad een voorname rol zullen spelen in de energietransitie door de productie van duurzame brandstoffen. Er kan wel nog veel gewonnen worden door de bestaande bedrijvigheid over te laten stappen op duurzame energie en circulair te maken. Voor de logistiek en distributie van voedsel en staalproducten liggen het kansen om het transport, de opslag en de distributie van grondstoffen (grondstoffenrotonde) te verduurzamen. Tot slot zijn er kansen voor het verduurzamen van bestaande energienetwerken, bijvoorbeeld door de aanleg van een stroomnet.