



# Bidbook aanvraag

# Woningbouwimpuls Zaanstad Noord

20-11-2020

[www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

**ZNSTD**

# Voorwoord

## De gemeente Zaanstad meldt het gebied MAAK.Noord aan voor de Woningbouwimpuls. Het Ministerie van BZK wil met deze impuls de bouw van woningen versnellen, en dan vooral van betaalbare woningen.

Loopt de gemeente met deze aanmelding niet vooruit op de vaststelling van het Perspectief voor Zaanstad Noord? Immers, de discussie met bewoners, ondernemers, instellingen en andere belanghebbenden over het (concept-)Perspectief van Noord gaat pas in de loop van deze maand van start. Daarbij zal onder meer worden gediscussieerd over de plannen die er bestaan om de beoogde locaties in Noord te benutten voor woningbouw.

Dat het College van B&W toch heeft besloten tot deze aanmelding vloeit direct voort uit twee centrale stellingen in het concept-Perspectief:

1. De woningbouwplannen in Noord kunnen alleen worden waargemaakt als er tegelijkertijd oplossingen zijn gerealiseerd om de bereikbaarheid in het gebied te verbeteren.
2. De kwaliteit van de openbare ruimte in Noord moet omhoog om oude en nieuwe bewoners een aangename, duurzame en leefbare woonomgeving te bieden.

Wanneer deze aanvraag voor Zaanstad Noord wordt gehonoreerd, maakt dat extra investeringen mogelijk. De infrastructuur kan versneld worden aangepakt, zodat de mensen die er nu wonen en werken hun directe woon- en werkomgeving beter kunnen bereiken.

De openbare ruimte wordt mooier en groener, zodat we er meer van kunnen genieten en we meer mogelijkheden hebben om elkaar te ontmoeten. De leefbaarheid in de wijken verbetert. Zo scheppen we ook de voorwaarden om de komende jaren nieuwe woningen goed te kunnen inpassen in de bestaande stad.

Investeringen in infrastructuur en openbare ruimte kunnen maar voor een zeer beperkt deel worden verhaald op de ontwikkelaars die de nieuwe woningen bouwen. Zaanstad moet zelf op zoek naar de middelen om deze investeringen te financieren. De Woningbouwimpuls is precies bedoeld om in zulke situaties een versnelling van de woningbouw mogelijk te maken.

### **Raadpleging over het concept-Perspectief voor Noord gaat van start**

Het Participatieplan voor de Perspectieffase in Noord is door de raad vastgesteld. Half november 2020 gaan de consultaties van start om te komen tot een eerste versie van het concept-Perspectief. Over dat eerste concept organiseren we een breed 'gesprek met de stad' in januari en februari 2021. Het hele proces wordt begeleid door een Adviesgroep van bewoners, ondernemers, raadsleden en wethouders. Gezamenlijk bouwen we aan een krachtige, complete en breed gedragen visie op de toekomst van Zaanstad Noord. Het is cruciaal dat het

Perspectief een breed draagvlak heeft in de samenleving, zodat naast de gemeente ook bewoners, ondernemers en andere betrokken partijen daaraan uitvoering gaan geven.

De bevindingen die de komende maanden worden opgehaald in de Perspectieffase gaan mede richting geven aan de overkoepelende Omgevingsvisie voor Zaanstad, aan de Gebiedsuitwerking Zaans Mobiliteitsplan Noord, maar natuurlijk ook aan de concrete vormgeving van de woningbouwplannen, de infrastructuurele werken en de opwaardering van de openbare ruimte die Noord zo hard nodig heeft.

Namens het College van B & W,

**Songül Mutluer**  
Wethouder

**Hans Krieger**  
Wethouder





# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Binnenstedelijk bouwen in Noord</b>	<b>4</b>
<b>Verbetering van infrastructuur en openbare ruimte</b>	<b>5</b>
<b>Meer diversiteit in het woningaanbod</b>	<b>6</b>
<b>Twee deelprojecten, elk met een eigen karakter</b>	<b>7</b>
<b>Woningbouwprogramma</b>	<b>9</b>
<b>Deelproject 1: Imposante complexen langs de Zaan krijgen een nieuwe bestemming</b>	<b>10</b>
Zaans Pijl (Brokking)	10
Meneba	10
Noordeinde	11
Zeeheldenbuurt	11
Gasfabriekterrein Wormerveer	11
<b>Deelproject 2: Woningbouw langs de Nauernasche Vaart verbindt Krommenie met Wormerveer</b>	<b>12</b>
Kerkstraat	12
PWN-terrein Wormerveer	13
Durghorst	13
Mercuriusterrein	13
Chromos - Vlaarterrein	14
Gasfabriekterrein Krommenie	14







## Inleiding

De vraag naar woningen in Zaanstad en de regio blijft maar toenemen. De Amsterdamse Metropoolregio spant zich in om te voldoen aan de woningvraag en Zaanstad wil daaraan een substantiële bijdrage leveren. In 2017 stelde de gemeenteraad het programma MAAK.Zaanstad vast, met als centrale ambitie om tot 2040 te groeien met 15.000 tot 20.000 woningen op een wijze die de kwaliteit van de stad verbetert. MAAK.Noord is een van de vier gebieden die zijn aangewezen om de ambitie te realiseren (met MAAK.Zuid, MAAK.Centrum en MAAK.Midden).

Een uitgebreide analyse in het kader van het programma MAAK.Noord heeft laten zien dat dit deel van het stedelijk gebied op termijn plaats biedt voor 5.000 nieuwe woningen. De Woningbouwimpuls maakt het mogelijk om een belangrijk deel daarvan, namelijk circa 1900 woningen, versneld te realiseren. De voorbereidingen voor deze woningbouwprojecten en de bijbehorende infrastructuur zijn getroffen. Het is nu hoogconjunctuur in de bouwsector, ontwikkelaars en investeerders hebben grote belangstelling om woningbouwprojecten in de Metropoolregio te starten. Dit is het moment om samen met de markt in snel tempo grote stappen te zetten.

# Binnenstedelijk bouwen in Noord

In Zaanstad Noord liggen plannen klaar om circa 1900 woningen te realiseren. Geheel op binnenstedelijke locaties, om het groene buitengebied van de Zaanstreek te ontzien. Dit is een complexe opgave. Binnenstedelijk bouwen betekent: grote aantallen woningen en voorzieningen inpassen in het stedelijk weefsel. Zaanstad heeft daar veel ervaring mee. Maar in Zaanstad Noord komen daar twee complicerende factoren bij.

Om te beginnen zijn de meeste nieuwe woningbouwlocaties in Noord zogeheten 'brownfields', oude bedrijfslocaties waar industrie heeft gestaan, of bijvoorbeeld een gasfabriek. Dergelijke locaties geschikt maken voor woningbouw brengt steevast veel extra kosten met zich mee.

Maar het belangrijkste structurele probleem van Zaanstad Noord is het tekortschieten van de infrastructuur. Zaanstad Noord ligt in een netwerk van (bovenregionale) infrastructuur en is daardoor van buitenaf goed bereikbaar. Maar binnen Zaanstad Noord vormen de waterwegen en de doorgaande verbindingen barricades. Hierdoor is het moeilijk van het ene deel van de wijk naar het andere te komen. Oude kernen als Krommenie en Wormerveer zijn slecht met elkaar verbonden, de barricades moeten letterlijk worden overbrugd.

De weginfrastructuur is op een aantal plekken fragiel, met name rond de voormalige fabriekslocaties die nu een nieuwe bestemming krijgen. Het wegennet in Noord wordt nu al zwaar belast, tot op de grens van de maximale capaciteit. De verbindingen voor langzaam verkeer zijn onder de maat. Tegelijkertijd ervaren veel wijken in Noord een sterke parkeerdruk, die de leefbaarheid van de openbare ruimte naar beneden haalt.

Letterlijk alle nieuwbouwlocaties die onderdeel uitmaken van deze gebiedsontwikkeling kampen met problemen op het gebied van bereikbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte, tekortkomingen die moeten worden aangepakt om de ontwikkeling van de locaties mogelijk te maken.



# Verbetering van infrastructuur en openbare ruimte

Het toevoegen van circa 1900 woningen (met ongeveer 4000 bewoners) is met de huidige staat van de infrastructuur in Zaanstad Noord problematisch. Knelpunten die reeds elke dag voor problemen zorgen zijn de Vaartbrug (de zwakke schakel in de hoofdas tussen Krommenie en Wormerveer), in het verlengde daarvan de Padlaan – Zuiderhoofdstraat – Noorderhoofdstraat – Eikenlaan en het wegenlint langs de Zaan (Noorddijk, Noordeinde en Zaanweg).

Zonder aanpak van zulke knelpunten kunnen de ambitieuze nieuwbouwplannen van de gemeente niet worden gerealiseerd. Bewoners (en gemeenteraad) zijn dan ook buitengewoon alert op ontwikkelingen die verkeerskundige knelpunten kunnen veroorzaken.

De openbare ruimte in Zaanstad Noord is nog niet overal van voldoende kwaliteit. Deels hangt dat samen met de problemen in de verkeersinfrastructuur in dit deel van de stad. Denk aan de parkeerdruk, die in een aantal buurten als hinderlijk wordt ervaren. Ook hier moeten maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat het toevoegen van duizenden woningen problemen creëert. En omgekeerd: de kwaliteit van de openbare ruimte in Noord moet omhoog om oude en nieuwe bewoners een aangename, duurzame en leefbare woonomgeving te

bieden. Vanzelfsprekend stellen ook ontwikkelaars en investeerders voorwaarden aan de bereikbaarheid van nieuwbouwlocaties en de kwaliteit van de openbare ruimte daar omheen.

Dit alles maakt het noodzakelijk om vooruitlopend op het realiseren van de woningbouwplannen toekomstgerichte oplossingen te realiseren voor de bereikbaarheid. Zaanstad wil de knelpunten aanpakken en tegelijkertijd ruimte scheppen voor nieuwe vormen van mobiliteit gericht op fietsers en voetgangers, openbaar vervoer en deelvervoer. Vandaar dat in deze aanvraag zo krachtig wordt ingezet op het realiseren van nieuwe verbindingen en op de herinrichting van de openbare ruimte. Dit komt ook ten goede aan de huidige bewoners.

## Extra brug Nauernasche Vaart

De huidige Vaartbrug is de zwakke schakel op de hoofdas tussen Krommenie en Wormerveer. De brug is te smal en er is regelmatig sprake van gevaarlijke situaties voor fietser. Door de toevoeging van woningen aan weerszijden van de Nauernasche Vaart wordt dit nog versterkt. Daarom wordt voorgesteld met een extra fietsbrug de verkeersstromen van elkaar te scheiden.





# Meer diversiteit in het woningaanbod

Zaanstad Noord heeft behoefte aan meer diversiteit, meer verschillende typen woningen (in grootte, soort en financieringsklasse) en meer doorstroming die betaalbare woningen vrijmaakt – bijvoorbeeld voor starters.

Zaanstad zet dan ook in op een gedifferentieerd nieuwbouwaanbod in Noord, inclusief woningen voor lage middeninkomens. Daarbij streven we naar groei van het aantal sociale huurwoningen in absolute zin, zodat er een divers aanbod is voor alle inkomensgroepen. Om kanselijkheid in ruimtelijke zin te bevorderen wordt deze diversiteit ook op het schaalniveau van nieuw te ontwikkelen bouwprojecten nagestreefd.

Het percentage betaalbare woningen voor het gehele project Zaanstad Noord komt uit op 54%. 'Betaalbare woningen' houdt in: sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen tot €1000,- en koopwoningen binnen de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (€325.000 in 2021).







## Twee deelprojecten, elk met een eigen karakter

**Binnenstedelijk bouwen en verdichten betekent: inpassen van nieuwbouw in de bestaande stad. Meestal gaat het om locaties die ooit een heel andere bestemming hadden en nu een nieuw leven en een nieuwe toekomst krijgen.**

De nieuwbouw van woningen in Zaanstad Noord die we met deze aanvraag aanmelden voor de Woningbouwimpuls kan worden verdeeld in twee deelprojecten: de locaties langs de Zaan, en de locaties op de grens van Krommenie met Wormerveer, langs de Nauernasche Vaart.

Onderstaande kaart laat zien hoe beide deelprojecten passen in het stedelijk weefsel. De kaart laat ook de barrièrewerking zien van de doorgaande wegen en de Nauernasche Vaart, grote infrastructuur die de verschillende kernen en buurten van Zaanstad Noord gescheiden houdt. Locaties waar grote aantallen woningen zijn

voorzien als Meneba, Zaanse Pijl (Brokking) en het Chromos-Vlaar terrein worden nu ontsloten door wegen met een zeer beperkte capaciteit. De beide deelprojecten zijn op dit moment intern en extern niet goed verbonden. Dit benadrukt nog eens de urgentie om te werken aan de bereikbaarheid van de deelprojecten en de onderlinge verbindingen.
















### Projecten nieuwbouw

-  93 1 Zaans Pijl (Brokking)
-  622 2 Meneba
-  107 3 Noordeinde
-  62 4 Zeeheldenbuurt, Het Blok
- 5 *Vervallen*
-  75 6 Gasfabriekterrein Wormerveer
-  201 7 Kerkstraat
-  135 8 PWN-terrein
-  87 9 Mercuriusterrein
-  48 10 Durghorst
-  385 11 Chromos-Vlaarterrein
-  50 12 Gasfabriekterrein Krommenie

### (Her)inrichting openbare ruimte

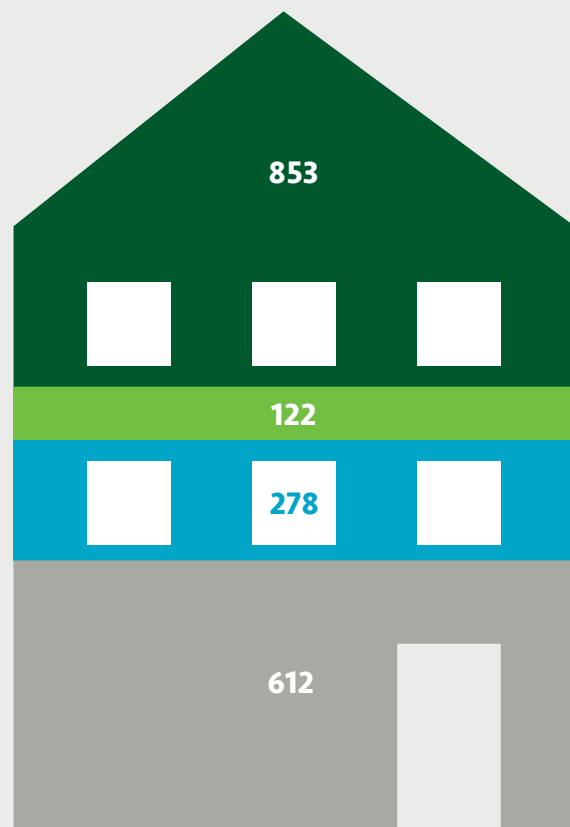
-  a Meneba, Brokking, Noordeinde
-  b Noordeinde
-  c Zaanbocht
-  d Zaanweg
-  e Zeeheldenbuurt, Het Blok
-  f Openbare parkeervoorziening gasfabriekterrein Wormerveer
-  g Extra brug Nauernasche Vaart
-  h Ontsluiting Kerkstraat
-  i Mercuriusterrein
-  j Eikenlaan
-  k Noorder- en Zuiderhoofdstraat

 = aantal woningen



# Woningbouwprogramma

## Woningbouwprogramma



Totaal aantal netto toe te voegen woningen: 1865

- Categorie Overig
- Categorie betaalbare koop
- Categorie middenhuur
- Categorie sociale huur

**54%** betaalbare woningen

Startbouw  
eerste woningen:

**2021**

Startbouw  
laatste woningen:

**2027**



# Deelproject 1: Imposante complexen langs de Zaan krijgen een nieuwe bestemming

Langs de Zaan in Wormerveer vinden we een keten van vijf ontwikkelingen, goed voor 959 nieuwe woningen. De openbare ruimte wordt meegenomen bij de herontwikkeling.

## 93 **Zaans Pijl (Brokking)**

Zaans Pijl (Brokking) aan de Noorddijk in Wormerveer is één van de ontwikkellocaties aan de Zaan. En levert een bijdrage aan de ambities van Maak Zaanstad: het voormalige veevoederbedrijf wordt omgevormd tot een bijzondere woonwijk aan de Zaan.



Artists Impression van Zaans Pijl, op de locatie van het voormalige Brokking. De kern van het complex is gebaseerd op de oude fabrieksgebouwen. In totaal 180 woningen op een fraaie locatie aan de Zaan, met weids zicht op het veenweidegebied.

## 622 **Meneba**

Meneba voegt door herontwikkeling circa 620 woningen, bedrijvigheid en voorzieningen toe met veel ruimte voor ontmoetingsplekken langs de Zaan. De herbestemming van deze industriële locatie houdt cultuurhistorisch erfgoed in stand en maakt de Zaan weer toegankelijk voor Zaankanters en bezoekers. De typische blikvangers van het industriële complex, zoals twee ruim honderd jaar oude fabrieken, blijven behouden. Met de voorzieningen en het huisvesten van een gevarieerde doelgroep inwoners draagt dit project ook bij aan maatschappelijke versterking van Zaanstad Noord.



Huidige situatie Meneba-terrein



Schetsontwerp van Meneba in de toekomst.

De herontwikkeling van Meneba vraagt om investeringen in de openbare ruimte en om aanpassingen aan de twee wegen die locatie ontsluiten, de Ned Benedictweg (naar het westen) en de Noorddijk (naar Brokking in noordelijke richting, en naar Wormerveer in het zuiden).

107

### Noordeinde

De locatie Noordeinde is onderdeel van de duurzame waterfrontontwikkeling aan de Zaan. Belangrijk in deze ontwikkeling is het toevoegen van kwalitatief goede, zich onderscheidende woon-werkmilieus ter versterking van de concurrentiepositie van Zaanstad in de Metropoolregio van Amsterdam. De plek is cultuurhistorisch gezien zeer bijzonder te noemen vanwege de vermoedelijke ligging van de Wormerveerder Schans. De belangrijke structuren in het gebied, zoals de wegsloot en de dijk, zijn in het plan behouden.



Impressie van een van de nieuwbouwlocaties aan het Noordeinde in Wormerveer

75

### Gasfabriekterrein Wormerveer

Voor de gasfabriek Wormerveer is een bijdrage vanuit de woningbouwimpuls van enorm belang om het project vlot te trekken. In het centrum van Wormerveer is sprake van een grote parkeerdruk, die deels op het terrein van de gasfabriek wordt opgevangen. Het bezoekersparkeren alhier wordt vervangen door woningbouw (circa 75 woningen). Buitenplans (waarschijnlijk naast het station) wordt voorzien in een bovengrondse parkeervoorziening.

62

### Zeeheldenbuurt

Een bijzonder en omvangrijk project in de keten langs de Zaan betreft de Zeeheldenbuurt, een jaren vijftig-wijk die wordt geplaagd door funderingsproblemen. Net als het wijkje Het Blok in Krommenie (dat dateert van vlak voor de Tweede Wereldoorlog) wordt de buurt aangepakt middels sloop/nieuwbouw, waarbij woningen worden toegevoegd en de openbare ruimte wordt verbeterd.





## Deelproject 2: Woningbouw langs de Nauernasche Vaart verbindt Krommenie met Wormerveer

Ten westen van de Zaan, waar de Nauernasche Vaart Zaanstad doorsnijdt, worden op zes grote locaties nog eens 906 woningen toegevoegd.

Ook bij deze locaties is bereikbaarheid (zowel voor auto's als voor langzaam verkeer) een groot knelpunt. Een van de oude dorpsstraten van Krommenie (de Noorder- en de Zuiderhoofdstraat) is de ruggengraat van het gebied. Deze straat moet worden aangepast om een grote stijging van bezoekers en verkeersbewegingen te kunnen accommoderen.



### Kerkstraat: grote woningbouwlocatie vraagt om een goede ontsluiting

Op de locatie Kerkstraat 110 worden 201 woningen gerealiseerd. De bereikbaarheid van deze locatie is een aandachtspunt, omdat nieuwbouw hier om verkeerstechnische redenen niet direct op de Kerkstraat ontsloten kan worden. We zien een mogelijkheid om de Noordsterweg door te trekken om de bereikbaarheid goed op te lossen. Dit vraagt een forse investering. Daarnaast moeten er investeringen gedaan worden in het rioolgemeal en in overige civiele werken.



135

**PWN-terrein Wormerveer**

De voormalige locatie van Waterleidingbedrijf PWN wordt getransformeerd tot een wijkje met 135 woningen.



87

**Mercuriusterrein**

Op het verouderde bedrijventerrein Mercurius in Krommenie is ruimte voor 87 woningen. Op dit moment wordt gewerkt aan de bestemmingsplanwijziging.



48

**Durghorst**

In Krommenie komen op het terrein van het voormalige verzorgingshuis de Durghorst 48 nieuwe sociale huurappartementen en een aantal voorzieningen, dit in samenwerking met woningcorporatie Parteon. De uitdaging is ook hier het binnenstedelijk bouwen en daarbij het inpassen van de parkeervoorzieningen.





385

### Chromos – Vlaarterrein

Op het oude bedrijventerrein Krommenie-Oost kunnen naar verwachting 385 woningen worden gerealiseerd.

Alle woningbouwlocaties in dit gebied grenzen aan de “achterkant” van het centrum van Krommenie, waar de Zuiderhoofdstraat en Noorderhoofdstraat opnieuw worden ingericht. De locatie Chromos-Vlaar wordt ontwikkeld met respect voor monumentale panden die getuigen van het industriële verleden van Krommenie. Zoals het pand van de enveloppenfabriek Vlaar, stammend uit 1926.



50

### Gasfabriekterrein Krommenie

Een bijzondere woningbouwlocatie in Krommenie is het terrein van de voormalige gasfabriek. De keuze van het stedenbouwkundige ontwerp voor deze locatie is gemaakt door de omwonenden van het terrein.

Een meerderheid koos voor het ontwerp 'de Rolreder'. De Rolreder bestaat uit 50 nieuwbouwwoningen waarvan 15 woningen bestemd voor sociale huur. Daarnaast omvat het ontwerp 12 seniorenwoningen in het middensegment met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. De overige woningen vallen in het betaalbare en middeldure segment. De inrichting van de openbare ruimte rondom de woningen herinnert aan het verleden van de gasfabriek en biedt plekken waar huidige en toekomstige bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

