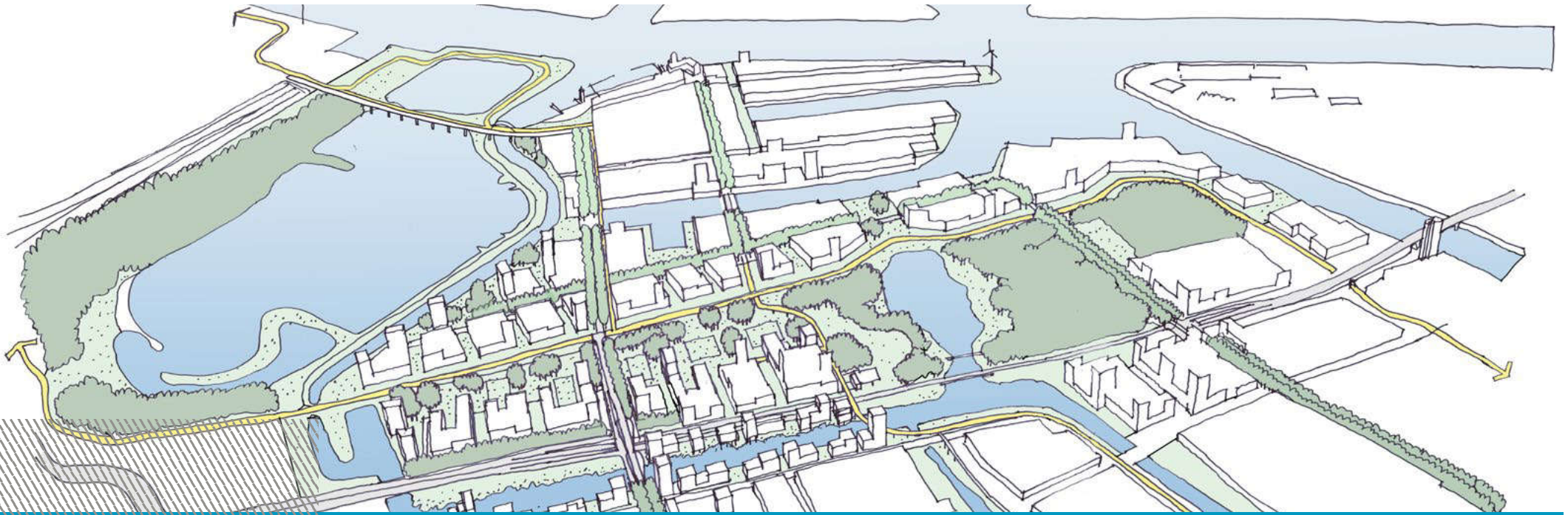




MAAK.Zuid Achtersluispolder

Perspectief 2040

Werken en wonen in de Achtersluispolder

Januari 2025

ZNSTD



Voorwoord

In april 2023 stemde de Zaanse gemeenteraad in met een belangrijke koerswijziging in de toekomst van de Achtersluispolder. De wens om praktisch geschoolde banen beschikbaar te houden voor Zaanse werknemers, en het gebrek aan omvangrijke nieuwe vestigingsplaatsen maakt dat in het concept perspectief gekozen werd voor een duidelijke zonering. Een noordelijk deel waarin de focus ligt op wonen en een zuidelijk deel waarin de focus ligt op werken.

Zaanstad zoekt goede locaties om woningen te bouwen voor de eigen inwoners en voor de regio. Tegelijkertijd is er ruimte nodig voor groei en vernieuwing van de bedrijvigheid. De aanpak voor de Achtersluispolder die we in dit Perspectief presenteren sluit aan op beide behoeftes: een stevig aantal woningen toevoegen en tegelijkertijd de economie van Zaanstad en de regio versterken.

In de afgelopen periode is verder uitgewerkt in dit definitieve perspectief. We hebben daarbij gewerkt aan draagvlak voor dit perspectief. Zo zijn niet alleen de plannen samen met betrokken partijen in de transformatiegebieden verder gebracht. We zien ook dat bedrijven in intensiveringsgebieden investeren in verduurzaming en nieuwbouw. Tegelijkertijd realiseren we ons dat ook de ingezette koers in de komende periode nog verdere uitwerking en duidelijkheid vraagt, als basis voor verdere investeringen.

Dit Perspectief biedt naar onze mening een goed uitgangspunt voor een strategie per deelgebied. Het is een uitdagend plan, maar ook realistisch. Een krachtige basis voor samenwerking met ondernemers, bewoners, verenigingen, andere overheden. Wij nodigen u graag uit om de uitdaging op te pakken en gezamenlijk een succes te maken van de vernieuwing van de Achtersluispolder!

[Wessel Breunesse](#)

[Wethouder gebiedsontwikkeling MAAK.Zuid](#)



Inhoud

1. Inleiding	7
2. De opgave: Beter gebruik maken van de ruimte in de Achtersluispolder	9
3. De Achtersluispolder nu	11
4. Het perspectief: Duidelijkheid door zonering met beslisruimte in de toekomst	21
Eerste zone: Wonen in het groen in de Thorbeckezone	23
Tweede zone: Nieuwe ontsluiting en ruimte voor werken en wonen	25
De derde zone: het Havenkwartier economisch intensiever benutten	29
5. De invulling: Aan de hand van de opgaven uit de Omgevingsvisie	35
1. Verstedelijking: compacter wonen en werken	35
2. Economie: intensiveren en variëren	42
3. Kansengelijkheid: naar een ongedeelde stad	44
4. Duurzaamheid: energiepositief, circulair, natuurinclusief en klimaatbestendig	47
5. Gezondheid: een prettige en klimaatbestendige omgeving die uitnodigt tot bewegen	49
6. Veiligheid: goede bereikbaarheid, een openbare ruimte ingericht op sociaal contact	51
6. Naar Strategienota's voor de deelgebieden van de Achtersluispolder	53



Om de nieuwe ontwikkelingen van het afgelopen jaar in de schijnwerpers te zetten hebben we ze kernachtig samengevat en in kaders geplaatst. Wie het Concept Perspectief van 2023 al kent krijgt via deze kaders snel een overzicht van de huidige stand van zaken in de Achtersluispolder.

1. Inleiding

Het Perspectief Werken en Wonen in de Achtersluispolder dat nu voor u ligt is een verdere uitwerking en aanscherping van het concept Perspectief uit 2023. Hierbij is gebruik gemaakt van inbreng van partijen (ondernemers, eigenaren, instellingen, sportverenigingen) van zowel binnen als buiten het gebied. Het biedt een actueel beeld van de situatie in (deelgebieden van) de Achtersluispolder, de basis voor een verdere uitwerking van de strategie in de komende jaren. Dit Perspectief blikkt vooruit tot 2040, het heeft daarmee dezelfde tijdshorizon als het programma MAAK.Zaanstad en de nieuwe Omgevingsvisie *Ruimte Maken voor Morgen*.

Dit Definitieve Perspectief bouwt voort op het concept uit 2023, waarin een heldere zonering werd ontvouwd voor de Achtersluispolder in drie zones met elk een eigen karakter. Het Concept Perspectief vormde in feite een verkenning naar de mogelijkheden om (delen van) het gebied Achtersluispolder te vernieuwen. Ten opzichte van eerdere plannen vormde het behoud van de werkfunctie voor het zuidelijk deel van het gebied een belangrijke koerswijziging.

Het afgelopen jaar bleek dat de aanpak zoals omschreven in het Concept Perspectief, en de ingezette koerswijziging, breed wordt gedeeld door ondernemers en andere belanghebbenden in het gebied. De ontwikkeling van de Achtersluispolder is in het afgelopen jaar dan ook in een stroomversnelling gekomen.

Ten opzichte van het Concept Perspectief zijn drie zaken toegevoegd: de opbrengsten uit het doorlopen participatieproces, de ontwikkeling binnen verschillende deelgebieden en de uitkomsten van de concept Milieu Effect Rapportage (MER).

In de eerste plaats zijn de reacties op het Concept Perspectief opgehaald bij ondernemers, eigenaren, instanties en overige belanghebbenden. De strekking van de reacties en de wijze waarop dit verwerkt is in het Perspectief, is te lezen in de participatienota die als bijlage bij dit perspectief is opgenomen.

Daarnaast is de invulling van het perspectief uitgewerkt aan de hand van inbreng van ondernemers en eigenaren in deze gebieden. Zo zijn voor het Sluiskwartier en Pakhuis de Vrede initiatieven ingediend en is samen met de eigenaren in het Isaac Baartkwartier gewerkt aan een visie op het gebied in lijn met de ambities in het concept Perspectief. Ook zijn op onderdelen een aantal inhoudelijke verkenningen gedaan, zoals naar de overkluizing van de Thorbeckeweg en de toekomstige verkeersstructuur.

Tot slot is een concept MER opgesteld. Hierin is de impact van het Perspectief nader onderzocht. In dit Perspectief zijn de bevindingen uit de concept MER verwerkt.

Dit Perspectief dient als basis voor de uitwerking van een strategie per deelgebied, die laten zien hoe het Perspectief kan worden gerealiseerd. Dit doen we per deelgebied van de Achtersluispolder, omdat er tussen de delen grote verschillen zijn in ontwikkeltempo, ruimtegebruik en programma.

Leeswijzer

In dit Definitieve Perspectief voor de Achtersluispolder is de hoofdlijn behouden uit het Concept Perspectief dat in februari 2023 aan de gemeenteraad is vastgesteld als basis voor verdere planvorming. In de geel gemarkeerde kaders

voor een snel overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen in de Achtersluispolder in het afgelopen jaar.

[Hoofdstuk 2](#) beschrijft in het kort de opgave, de leidende gedachte in het denken over de toekomst van de Achtersluispolder en de gedeeltelijke transformatie van het gebied.

[Hoofdstuk 3](#) geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het gebied, met een samenvatting van de kennis die is verzameld in de analysefase en onderzoeken die sindsdien zijn uitgevoerd.

[Hoofdstuk 4](#) is het eigenlijke gebiedsperspectief, het voorstel (op hoofdlijnen) voor de ontwikkeling van de Achtersluispolder met de daarin gehanteerde zonering. In dit perspectief vindt u ook de visies die zijn ontwikkeld voor deelgebieden als het Sluiskwartier en het Isaac Baartkwartier en voor het iconische, monumentale pand De Vrede.

[Hoofdstuk 5](#) presenteert een meer gedetailleerde invulling van het perspectief, aan de hand van de zes strategische opgaven waar Zaanstad voor staat.

[Hoofdstuk 6](#) bevat een toelichting op de vervolgstappen in het proces. Als **bijlage** vindt u onder andere de Participatienota en de concept MER, een nadere analyse van de voorgenomen ontwikkelingen en transformaties voor de milieuwaarden en de leefbaarheid van het gebied.



2. De opgave: Beter gebruik maken van de ruimte in de Achtersluispolder

Ruimte winnen, met behoud van de Zaanse identiteit

Zaanstad is een bijzondere stad. Samengesteld uit stedelijk gebied langs de Zaan en kleinschalige dorpen in het buitengebied met de dijken, linten en paden als verbinding. Een woonwerkstad met overal de historisch gegroeide menging van bedrijvigheid en wonen. En begrensd door prachtig open weide- en natuurgebied. Zaanse kernkwaliteiten die we willen behouden.

Tegelijk zijn er nieuwe opgaven en ontwikkelingen die om actie vragen. Opgaven die spelen op het niveau van de Metropoolregio Amsterdam of zelfs heel Nederland en die directe consequenties hebben in Zaanstad. De economie van de Metropoolregio vraagt om nieuwe ruimte, voor vele soorten economische activiteit. Ook wil Zaanstad de kanselijkheid voor haar inwoners bevorderen. De energietransitie maakt uitbreiding nodig van de landelijke en regionale infrastructuur voor elektriciteit. Deze transitie en de overgang naar een circulaire economie hebben ruimtelijke consequenties die nog niet geheel te overzien zijn. Circulariteit vraagt ook om nieuwe vormen van bouwen en inrichten. Klimaatadaptatie vraagt om aandacht voor waterberging en voorkoming van hittestress in het gehele stedelijke gebied. Mobiliteitspatronen veranderen, wat vraagt om investeringen in nieuwe en betere verbindingen op regionale en landelijke schaal. En Zaanstad wil, naast bovengenoemde opgaven, een bijdrage leveren aan het opvangen van het grote woningtekort in de Metropoolregio.

Alle opgaven uit de Nationale Omgevingsvisie komen samen in Zaanstad.

Alle opgaven uit de Nationale Omgevingsvisie, alle kwesties die spelen op het niveau van Rijk, provincie en regio komen samen in Zaanstad. Al die uitdagingen vragen ruimte maar tegelijk willen we het open landschap in Zaanstad behouden. De ruimte moet dus gevonden worden binnen de bestaande grenzen van het stedelijk gebied en dat vraagt creativiteit. Met als sleutelwoorden intensivering van het ruimtegebruik, waar mogelijk stapeling van - en maximale menging van functies.

Het gaat hier om grote en complexe opgaven, die vragen om een gezamenlijke aanpak van de gemeente Zaanstad samen met private partijen en andere overheden.

Dat speelt zeker op de Achtersluispolder, een gebied van ruim 200 hectare gelegen aan de Zaan en het Noordzeekanaal, precies op het scharnierpunt tussen Amsterdam en de Zaanstreek. De Achtersluispolder is dan ook aangewezen als een van de locaties waar de verstedelijking langs Zaan en IJ vorm krijgt.

Het transformeren en intensiveren van de Achtersluispolder vormt dan ook een belangrijke opgave in de Zaanse Omgevingsvisie. Hierin is het aangemerkt als één van de van de 14 sleutels voor de toekomst van de stad.

De Achtersluispolder is een laboratorium voor het slimmer benutten van de stedelijke ruimte

In de Achtersluispolder komen de opgaven van de toekomst samen. In dit Perspectief onderzoeken we of het mogelijk is het gebied intensiever te gebruiken voor bedrijven en gedeeltelijk te transformeren tot een gemengd en intensief gebruikt stedelijk gebied. Dat roept vragen op. Welke mix van economische activiteit, wonen en voorzieningen zoeken we? Hoe vinden we ruimte voor groen, sport cultuur en recreatie? Welke oplossingen vinden we voor bereikbaarheid en mobiliteit, voor nieuwe vormen van energie, circulaire productiemethoden en duurzaam bouwen? Hoe zorgen we voor een goede aansluiting op de bestaande stad en het omliggende gebied? Kortom, onder welke voorwaarden kan de gewenste transformatie een succes worden? Dat is de uitdaging waarop we ons richten in dit Perspectief.



Figuur 1
Plangrens en deelgebieden

3. De Achtersluispolder nu

De afbakening van het plangebied: inclusief Thorbeckezone

Met de verzamelnaam Achtersluispolder bedoelen we in dit Perspectief zowel het bedrijventerrein ten zuiden van de Noorder IJ- en Zeedijk als de strook ten noorden van de dijk tot aan de Thorbeckeweg en Zuidervaart. Dit is dus een groter gebied dan beschreven in de Principenota van februari 2022, waarin de Noorder IJ- en Zeedijk de grens van het gebied was. In dit Perspectief nemen we ook de Thorbeckezone mee als onderdeel van de Achtersluispolder. De grenzen van het gebied en de namen van de deelgebieden zijn aangegeven op de linkerpagina (figuur 1).

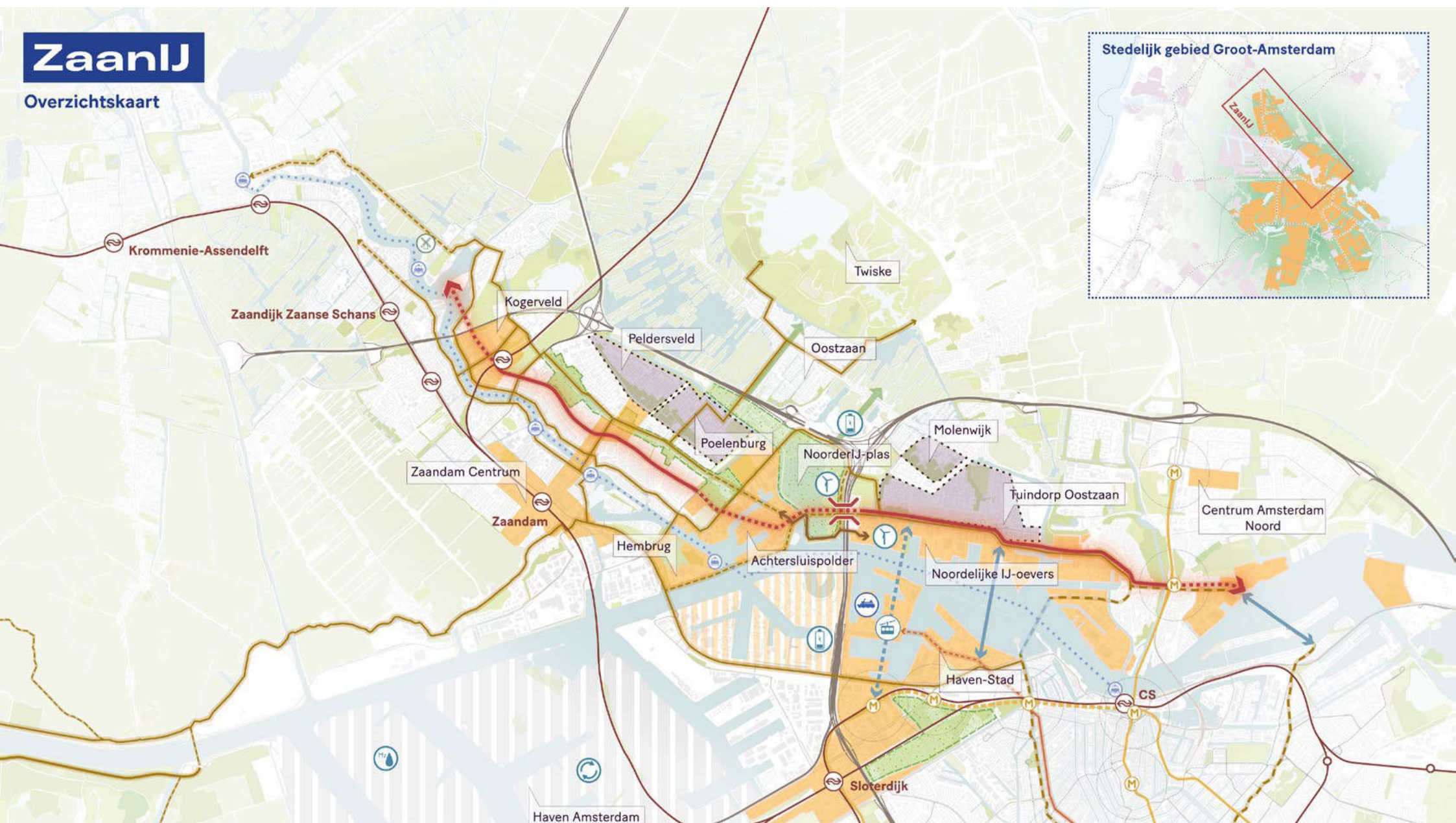
Van zeearm naar landbouwgrond en industriegebied

De geschiedenis van de Achtersluispolder gaat terug tot de 13de eeuw toen langs de noordgrens van het IJ een dijk werd opgeworpen om de Zaanstreek en Waterland te beschermen tegen het water van de Zuiderzee. Die situatie veranderde ingrijpend toen in de 19de eeuw het Noordzeekanaal werd aangelegd en grote delen van het IJ aan weerskanten van het kanaal werden ingepolderd. Zo ontstond ten zuiden van Zaandam een buitendijks gebied dat lang een agrarische functie had. Dat veranderde toen er zich vanaf 1950 bedrijven gingen vestigen waarvoor eerst de Isaac Baarhaven en later ook de Dirk Metselaarhaven werden uitgegraven. Met als resultaat het huidige, geheel uitgeven, industrieterrein. In 2018 is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd door het architectuurhistorisch bureau SteenhuisMeurs. Hierin is de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied uitgebreid beschreven¹. Hieronder kaarten van het gebied uit 1900, 1970, 1995 en 2020.



Figuur 2 Historische kaartbeelden

¹ Cultuurhistorische verkenning Zaandam Zuidoost, SteenhuisMeurs, januari 2018



Figuur 3 Ontwikkelingen binnen het ZaanIJ-gebied

Regionale context: Achtersluispolder als schakel tussen Zaanstad en Amsterdam

Wanneer we uitzoomen en het hele ZaanIJ gebied overzien wordt direct duidelijk dat de Achtersluispolder in het hart ligt van een gebied dat zich sterk ontwikkelt. Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) staat men in de komende decennia voor een opgave. De MRA heeft ZaanIJ, met de centraal daarbinnen gelegen Achtersluispolder, begin 2019 aangewezen als één van haar sleutelprojecten.

In het ZaanIJ gebied vinden meerdere grootschalige gebiedsontwikkelingen plaats. Van west naar oost gaat het om Kogerveld, Zaandam centrum, Hembrugterrein, Achtersluispolder, Haven-Stad, de Noorder IJ-plas, het Cornelis Douwes terrein, NDSM, Buiksloterham, Overhoeks en het Hamerstraatgebied. Op een groot deel van deze locaties zijn grote aantallen woningen en arbeidsplaatsen voorzien, waarmee de gebieden intensiever kunnen worden benut. Bij deze ontwikkeling hoort het realiseren van hoogwaardig OV, groen en goede fietsverbindingen.

Naast de grote potentie voor woningbouw en werkgelegenheid die het gebied biedt, zijn er ook duidelijke maatschappelijke opgaven: in het ZaanIJ gebied liggen een aantal wijken met een relatief hoog aandeel bewoners in kwetsbare omstandigheden. De wijken Peldersveld, Poelenburg, Molenwijk, en Tuindorp Oostzaan scoren bijvoorbeeld laag op sociaal-maatschappelijke indicatoren (inkomen, opleiding, gezondheid). In deze stadswijken zijn ontwikkelingen op het gebied van stedelijke vernieuwing voorzien. Peldersveld en Poelenburg maken deel uit van het grotere stedelijke vernieuwingsgebied Zaandam Oost, dat weer onderdeel is van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Met een groensociaal programma vanuit de Regio Deal ZaanIJ wordt gewerkt om de goede effecten van groen op gezondheid en welzijn te versterken. Hiernaast wordt geïnvesteerd in het vergroten

van kansengelijkheid met name op het gebied van onderwijs en het bestrijden van ondermijnende criminaliteit.

De nieuwe ontwikkelingen in ZaanIJ bieden kansen om de woon- en leefsituatie van bewoners te verbeteren. Zo kan door de aanleg van een hoogwaardig openbaar vervoersbinding (HOV ZaanIJ, zie kader) niet alleen de toenemende mobiliteitsbehoefte door nieuwbouw worden opgevangen, maar ook het openbaar vervoersaanbod voor de huidige bewoners worden verbeterd. Ook kunnen er door de verstedelijking meer voorzieningen en banen beschikbaar komen voor de bestaande bewoners. Dit is echter niet een vanzelfsprekendheid: om iedereen te laten profiteren van de ontwikkelingen is het zaak om de bestaande wijken goed in de planvorming mee te nemen.

De, aan de Achtersluispolder grenzende, Noorder IJ-plas ligt tussen Amsterdam, Zaanstad en Oostzaan in. In de komende jaren groeit de Noorder IJ-plas stapsgewijs uit tot een stadspark. Een park dat de verbindende schakel vormt binnen ZaanIJ en een belangrijke functie vervult voor de inwoners een werknemers van Amsterdam, Zaanstad en Oostzaan.

De verbinding met deze Noorder IJ-plas en daarmee ook Amsterdam wordt in de nabije toekomst sterk verbeterd. De brug over Zijkanaal H (gemeentegrens Amsterdam-Zaanstad) als onderdeel van het fiets- en wandelpad zijn onderdeel van de Dam tot Dam fietsroute. Deze voor een deel nog aan te leggen route loopt van de Dam van Amsterdam tot het centrum van Zaandam, via de oevers van het IJ, het Noordzeekanaal en de Zaan. De brug over het Zijkanaal H vormt een belangrijke schakel binnen de Dam tot Dam fietsroute. De brug ligt letterlijk tussen de Zaanse en Amsterdamse oever en verbindt daarmee beide steden. Deze verbinding is belangrijk voor het functioneren als één stedelijk gebied. dat de komende jaren ontstaat

door de ontwikkelingen in het ZaanIJ-gebied. Realisatie van het deel tussen de Thorbeckeweg en de Toetsenbordweg wordt verwacht in 2026.

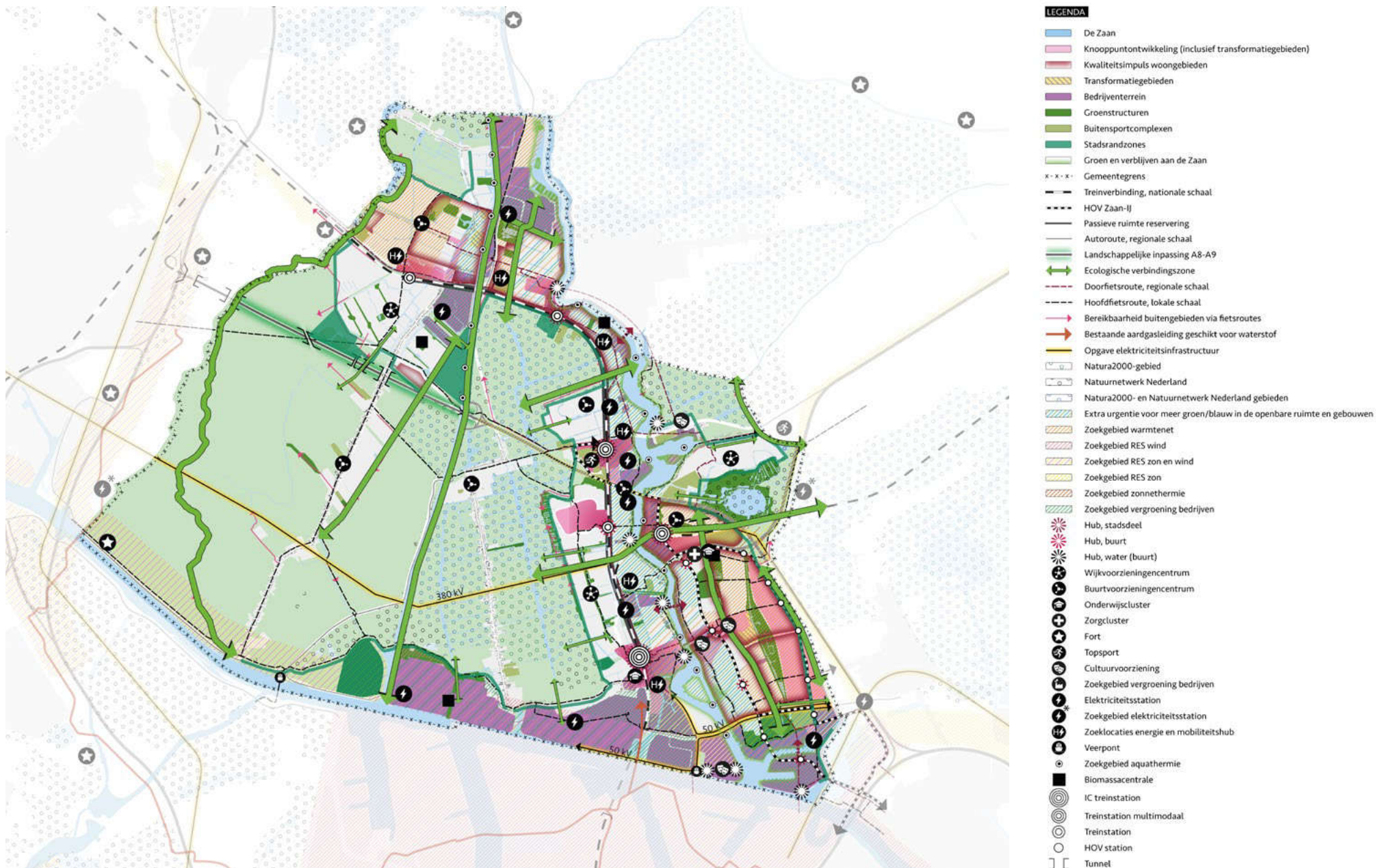
Ontwikkelstrategie 2035 Amsterdam

Amsterdam kiest voor een 'meerkernige ontwikkeling' en is terughoudend geworden met de transformatie van nieuwe bedrijventerreinen. Zij gaat vooral bouwen in en rond de bestaande, stedelijke kernen buiten de binnenstad. Zo proberen ze het gebied binnen de Ring enigszins te ontlasten. Dit wordt omschreven in de Ontwikkelstrategie 2035 (strategie voortvloeiend uit de Omgevingsvisie Amsterdam 2050). Amsterdam is, samen met Zaanstad begonnen met een regionale verkenning in het ZaanIJ gebied.

NOVEX en Verstedelijkingsconcept MRA

De gemeente Zaanstad staat niet op zichzelf maar is onderdeel van een groter geheel. We stemmen ruimtelijke opgaven met elkaar af. Op landelijke schaal speelt Zaanstad een rol in drie gebieden van de Nationale Omgevingsvisie (NOVEX): Schiphol, de MRA en het Noordzeekanaalgebied.

We maken ruimte voor werkgelegenheid, verstedelijking, duurzaamheid en gezondheid. Dit doen we omdat we sociaal-maatschappelijk een meer evenwichtige regio willen zijn. Binnen de metropoolregio Amsterdam (MRA) is Zaanstad van grote betekenis als een van de centra in deze polycentrische metropool. In aansluiting op het Verstedelijkingsconcept MRA 2050 'Metropool van grote klasse met menselijke maat' werken wij samen met het Rijk en de MRA aan een duurzame, sociaal-maatschappelijk en economisch sterke metropoolregio. Zaanstad is een kerngemeente van de agglomeratie, met een eigen, kenmerkende kwaliteit binnen de regio. Meerdere ontwikkelingen in de Zaanse Omgevingsvisie zijn sterk verbonden met Amsterdam. Denk aan de Achtersluispolder en Haven-Stad, en de verbindende en door beide gemeenten lopende HOV-ZaanIJ.



Figuur 4 Overzichtskarta sleutels uit de Omgevingsvisie Zaanstad

De omgeving van de Achtersluispolder

Een van de unieke kwaliteiten is aan de oostkant van de Achtersluispolder gelegen: hier vinden we het Zijkanaal H met de Noorder IJ-plas, een gebied dat de potentie heeft om een stadspark te worden van regionale betekenis. Hier komt ook de fietsroute Van Dam tot Dam die het stedelijk gebied van Zaanstad via een brug over Zijkanaal H verbindt met Amsterdam.

Aan de westkant, aan de overzijde van de Voorzaan, ligt het Hembrugterrein dat door zijn voormalige functie als munitie- en artillerie-inrichting altijd geïsoleerd heeft gelegen ten opzichte van de rest van de gemeente. Dit unieke terrein heeft een interessante combinatie van rauwheid, monumenten en plofbos, zijn huidige culturele, creatieve en ambachtelijke ondernemers en zijn functie als evenemententerrein. Het terrein wordt verder ontwikkeld tot een woon/werkgebied met creatieve en culturele bedrijvigheid. Zo zal er ZAMU, een nieuw kunstmuseum van 35.000 vierkante meter, een van de grootste musea ter wereld, zich vestigen. Ook het Hembrugbos zal opengesteld worden voor publiek.

De Thorbeckeweg, een belangrijke verkeersader aan de noordzijde van de Achtersluispolder, wordt ingrijpend gereconstrueerd. Dit maakt de Achtersluispolder beter bereikbaar, zowel voor de auto als voor langzaam verkeer. Zo wordt de ontsluiting van de Achtersluispolder verlegd ter hoogte van busstation Vlinder. Een van de belangrijke aanpassingen is dat de Thorbeckeweg wordt verdiept waar hij kruist met de Wibautstraat, waardoor zowel langzaam verkeer als autoverkeer beter kan doorstromen.

Ten noorden van de Thorbeckeweg ligt de wijk Poelenburg, onderdeel van Zaandam-Oost, één van de 16 Nederlandse aandachtswijken. Hier wordt hard gewerkt aan de aanpak van achterstanden op het gebied van taal, zorg, onderwijs, werkgelegenheid en veiligheid. Hiertoe is in 2020 het Pact Poelenburg Peldersveld gesloten tussen een tal van

maatschappelijke organisaties en de gemeente. Begin 2024 is het Pact uitgebreid naar geheel Zaandam-Oost.

Ten zuiden van de polder liggen het Noordzeekanaal en het Amsterdamse havengebied. Het toekomstbeeld voor deze belangrijke economische zone is onderzocht in het

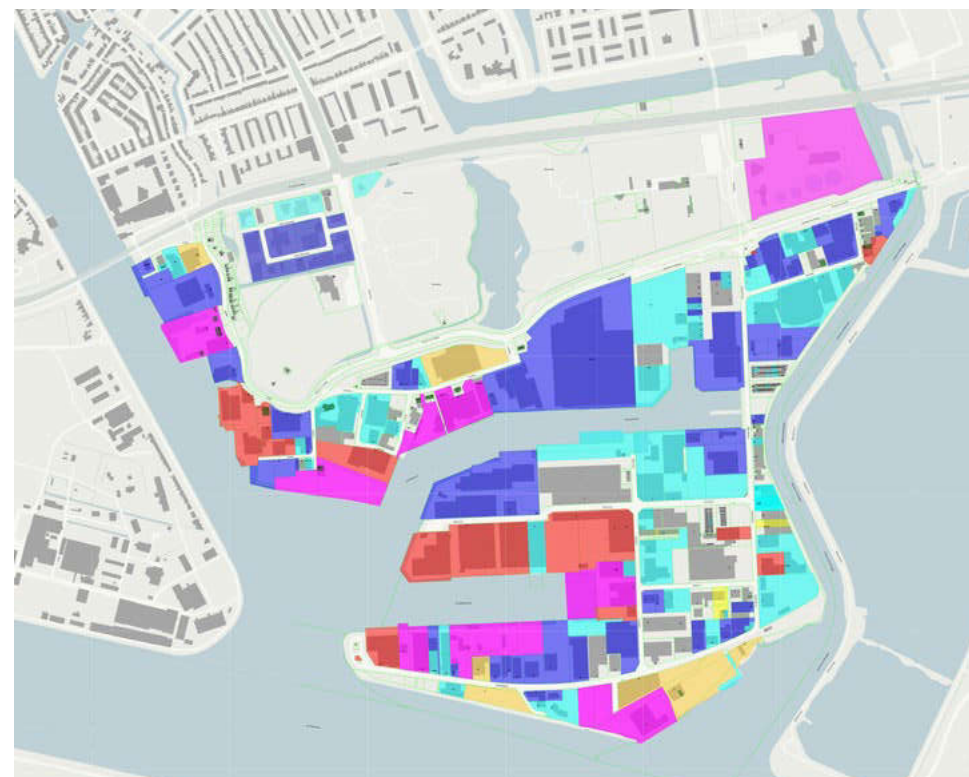
kader van de Nationale Omgevingsvisie, het zogeheten NOVEX-traject. Dit heeft geresulteerd in een nieuw Ontwikkelperspectief voor het Noordzeekanaalgebied (2023), dat naadloos aansluit op het Perspectief dat nu voor u ligt.



Figuur 5 Luchtfoto met unieke kwaliteit van de Noorder IJ-plas grenzend aan Achtersluispolder

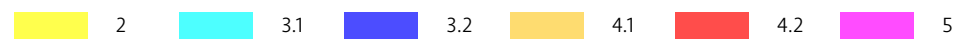


Figuur 6 Maakgemeenschap De Hoop, broedplaats voor meer dan 150 ondernemers



VERKLARING

Milieucategorie SBI



Figuur 7 Vergunde milieucategorieën in 2020. Vooral de oostkant biedt perspectief op menging met wonen

Economisch profiel van de Achtersluispolder: ruim 400 bedrijven met meer ruim 4.500 banen

In de eerste jaren was de Achtersluispolder vooral een nat bedrijventerrein met veel gebruik van de kades langs de havens. Dat is in de loop van de jaren veranderd. Uit de Monitor Noordzeekanaalgebied 2024 blijkt dat in het jaar 2023 nog maar 8,5 van de activiteiten havengerelateerd was. In 2022 is een maatschappelijke impact analyse (MIA) uitgevoerd door de Stec-groep. Enkele interessante gegevens uit die analyse:

- Er is veel dynamiek onder de bedrijven. In de periode 2011-2020 vertrokken er 310 bedrijven en vestigden zich 405 nieuwe bedrijven in de Achtersluispolder. Gemiddeld zijn bedrijven vijf jaar op het terrein gevestigd. Er zijn echter ook vaste waarden op het terrein en op dit moment is er weinig leegstand.
- De activiteiten van de bedrijven lopen sterk uiteen. Ongeveer een-derde van de bedrijven kan in principe goed worden gemengd met wonen (lagere milieu categorieën). Nog eens een-derde van de bedrijven kan onder voorwaarden worden gecombineerd met woonfuncties.
- Op basis van de analysetool Innovatiespotter² kan ongeveer 10% van de bedrijven worden beschouwd als 'innovatief'. Dat wil zeggen dat zij vernieuwende bedrijfsactiviteiten oppakken binnen hun branche.

Grote diversiteit aan bedrijven

De economische activiteiten in de Achtersluispolder zijn erg divers. Er zijn nautische bedrijven, waaronder scheepswerven, jachtbouwers en toeleveranciers zoals een zeilmakerij. Daarnaast is er een circulaire, recycling en bouwindustrie met bedrijven zoals Overdie en Rutte. Een derde prominente tak vormen de logistieke en groothandelsbedrijven in het gebied. Het is kortom een gebied met belangrijke nautische, bouw en industriële

bedrijvigheid. Met als bijzonder element de Maakgemeenschap De Hoop, de grootste broedplaats van Nederland, die plaats biedt aan ruim 180 startende ondernemers en kunstenaars.

Verschillende milieucontouren

De Achtersluispolder huisvest bedrijven die qua milieubelasting erg verschillend zijn. De milieukaart uit 2020 laat zien dat de bedrijven in de zware milieucategorieën 4 en 5 zich vooral bevinden aan de westkant van het terrein, langs het water. Bedrijven met een lichtere milieubelasting vinden we met name in het oostelijk deel van het gebied, zoals het Sluiskwartier.

De kaart geeft aan wat de vergunde milieuruimte is, maar niet de werkelijke milieubelasting. Die is in de praktijk soms lager, onder meer doordat sommige bedrijven al hebben geïnvesteerd in maatregelen bij de bron om overlast door lawaai of geur en veiligheidsrisico's te beperken.

Bestemmingsplan: gezoneerd industrieterrein

In 2011 is het bestemmingsplan Achtersluispolder vastgesteld waarin het gebied in zijn geheel de bestemming bedrijventerrein heeft gekregen. In het grootste deel van het gebied zijn bedrijven met maximaal milieucategorie 4.2 toegestaan. De polder is in 1991 aangemerkt als een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder waar geen andere functies mogelijk zijn. In 2014 is het bestemmingsplan gedeeltelijk herzien om afwijking van de maximum bouwhoogte mogelijk te maken en de fietsroute Van Dam tot Dam te kunnen realiseren. De zonering is daarbij niet veranderd.

Het bestemmingsplan Achtersluispolder heeft sinds 1 januari 2024 de status van tijdelijk Omgevingsplan en zal

uiterlijk 1 januari 2032 worden vervangen door een regeling gebaseerd op de Omgevingswet (Ow). Dit bestemmingsplan blijft juridisch toetsingskader zolang het niet is vervangen door een nieuwe regeling voor de fysieke leefomgeving.

De in het bestemmingsplan opgenomen systematiek van bedrijven en milieuzonering om de afstand tussen bedrijven en gevoelige functies te bepalen is verouderd. Met de invoering van de Ow is het begrip inrichting uit de Wet milieubeheer vervangen door milieubelastende activiteiten. De nieuwe uitgangspunten om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals milieubelastende activiteiten en de te hanteren criteria om bv afstanden ten opzichte van woon- en andere gevoelige functies te bepalen worden de komende tijd uitgekristalliseerd.



Figuur 8 Huidige zonegrens Achtersluispolder

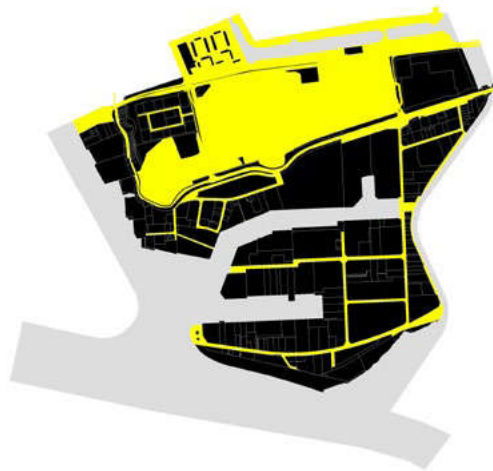
² Innovatiespotter is een dataplatform voor het bouwen en ontwikkelen van duurzame innovatie-ecosystemen. (www.innovatiespotter.nl)



Figuur 9 Rijksmonument De Vrede

Een groot aantal particuliere eigenaren

Opvallend in de Achtersluispolder is het eigendom van de grond. Bijna 90% van de ruimte ten zuiden van de Noorder IJ- en Zeedijk is uitgegeven aan private eigenaren. Een percentage dat aanzienlijk hoger ligt dan in vergelijkbaar industrie- of stedelijk gebied, waar meestal minstens 20% van de ruimte openbaar is. De kavels op het terrein zijn in handen van ongeveer 150 eigenaren. Zoals onderstaande afbeelding laat zien dat ten zuiden van de Noorder IJ- en Zeedijk slechts enkele kavels (en de insteekhavens) eigendom zijn van de gemeente Zaanstad. Van de kavels is een klein deel (15 stuks) in erfpacht uitgegeven. Binnen de uitgegeven kavels is over het algemeen sprake van een extensief ruimtegebruik. Er is veel lege buitenruimte en de bedrijfsgebouwen bestaan meestal uit hallen in één bouwlaag.



Figuur 10 Eigendomssituatie, verhouding publiek (geel) privaats (zwart) eigendom

Pakhuis De Vrede: iconisch pakhuis aan het water

Het enige Rijksmonument in de Achtersluispolder is het pakhuis De Vrede, gebouwd als stoommeelfabriek in 1918 met het doel te zorgen voor de voedselvoorziening binnen de Stelling van Amsterdam. Dit iconische gebouw is privébezit. De eigenaar overweegt verschillende opties voor

de toekomst van De Vrede (zie het kader in hoofdstuk 4: Perspectief).

Sluispolderweg is de enige ontsluitingsweg

Het zuidelijk deel van de Achtersluispolder kent maar één ontsluiting, de Sluispolderweg. Deze weg is onveilig door een smal profiel en biedt weinig ruimte voor fietsers en voetgangers. Op de langere termijn is daarom meer nodig. Wanneer de ruimte op het bedrijventerrein intensiever wordt benut (meer activiteit, meer werknemers) zullen op de Sluispolderweg snel knelpunten ontstaan. Daarbij zal afhankelijk van de uitkomsten van het planstudie-traject ook rekening moeten worden gehouden met de komst van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (MetroBus en uiteindelijk wellicht tram) dat van het tracé gebruik gaat maken. In afwachting van de uitkomsten van de tracéstudie voor de HOV-ZaanIJ is de zuidzijde daarom op de visiekaart vooralsnog aangeduid als studiegebied. Ongeacht de prognoses van verkeersstromen speelt hier een veiligheidskwestie. De afhankelijkheid van één toegang maakt het Havenkwartier kwetsbaar. Bij incidenten op de Sluispolderweg wordt het zuidelijk deel van de polder onbereikbaar, ook voor nood- en hulpdiensten.

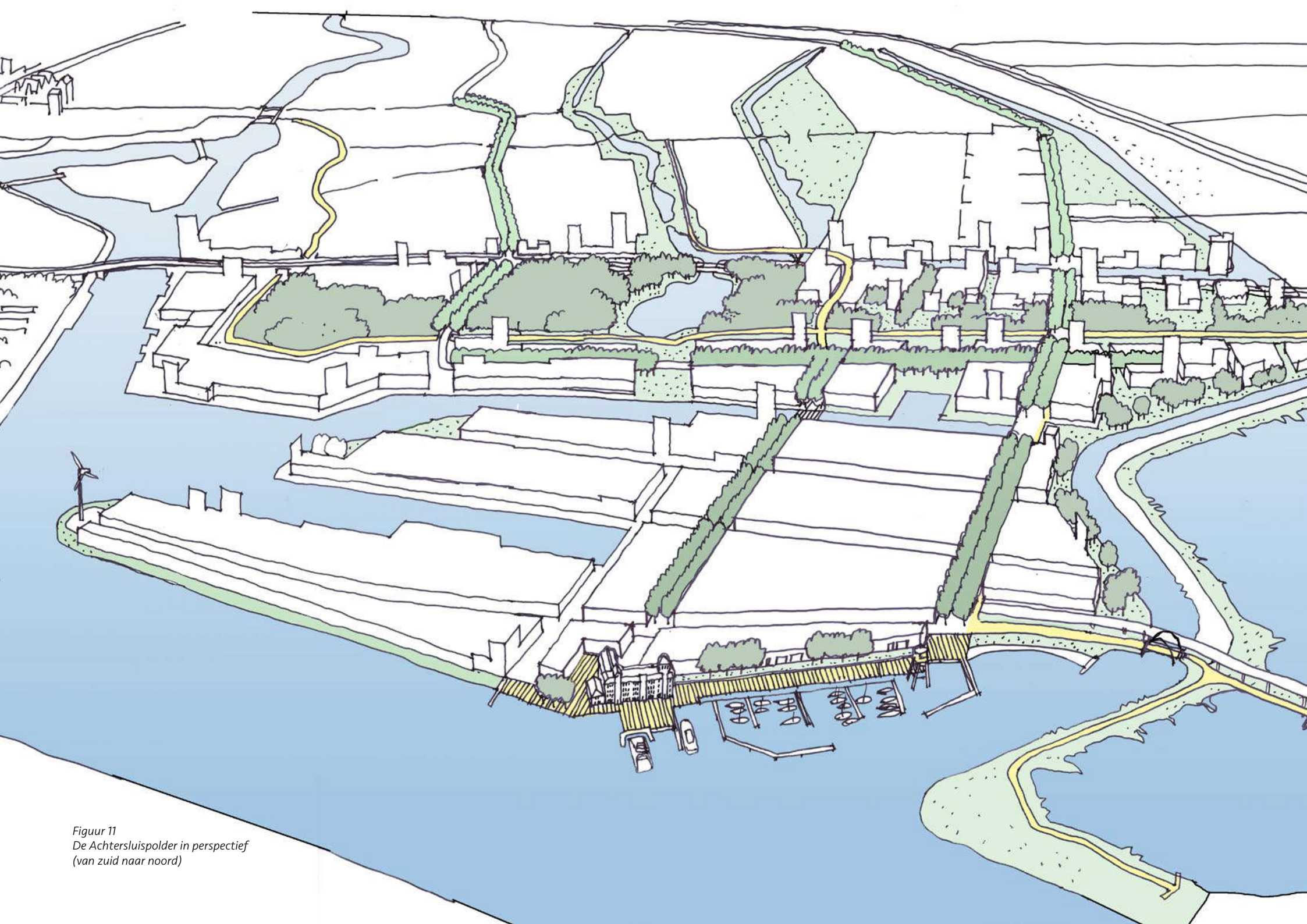
Openbaar vervoer alleen aan de noordkant

Aan de noordkant van de Achtersluispolder bevindt zich busstation De Vlinder dat verbindingen biedt in alle richtingen, waaronder regionale snelbuslijnen naar Zaandam, Sloterdijk en Amsterdam CS. Het noordelijk deel van de Achtersluispolder is daardoor bereikbaar per OV, maar in het zuidelijk deel ontbreekt op dit moment elke vorm van openbaar vervoer.

De Thorbeckezone, een groene gordel met potentie

Het binnendijkse land tussen Noorder IJ- en Zeedijk en Thorbeckeweg kent naast het kleine bedrijvenpark Zilverland nog vier - grotendeels groene - bestemmingen. De gemeentelijke begraafplaats, het Vijfhoekpark (een landschapspark rond de vroegere overstroming De Braak),

het sportpark Poelenburg en de rioolwaterzuivering van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De noordelijke rand van de Achtersluispolder ligt dicht tegen de woonwijken van Zaandam-Oost aan, maar is daar niet goed mee verbonden. Zelfs het Vijfhoekpark, in potentie toch een belangrijk regionaal groengebied, is niet makkelijk te bereiken voor bewoners en werknemers in het omliggende gebied. Bij de ingrepen die samenhangen met de aanpak voor de Thorbeckeweg hoort ook het beter bereikbaar maken van het park, waaronder het creëren van een entree aan de noordwesthoek ter hoogte van de Vijfhoekkruising. Het sportpark Poelenburg wordt al een tijdlang minder intensief gebruikt. Dit heeft deels te maken met veranderende trends en voorkeuren als het gaat om bewegen en sporten. Bovendien is er sprake van een concurrerend aanbod van verenigingen elders. De transformatie van de Achtersluispolder geeft mogelijkheden sport in het gebied een nieuwe impuls te geven. Op het sportpark zal de komende jaren ruimte geboden worden aan 170 zogenaamde 'flexwoningen'. De rioolwaterzuivering in de noordoostelijke punt van het terrein is in gebruik bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en heeft een belangrijke rol in de zuivering van het Zaanse afvalwater. Op het huidige terrein van de zuivering Zaandam-Oost is onvoldoende ruimte beschikbaar om de bestaande zuiveringsinstallatie uit te breiden. Hierdoor kan er geen oplossing geboden worden om de groeiende hoeveelheid afvalwater te kunnen verwerken, te voldoen aan de aangescherpte (Europese) richtlijnen én de eigen duurzaamheidsambities waar te maken. Een nieuwe locatie voor de rioolwaterzuivering lijkt dit wel te kunnen bieden. Verplaatsing van de rioolwaterzuivering is daarbij een serieuze optie, waarmee de huidige locatie vrij komt binnen de tijdshorizon van dit Perspectief. Op dit moment wordt in samenwerking met Waternet, HHNK en de gemeenten Amsterdam en Oostzaan, de zogenaamde RAAZ-studie (Regiostudie Afvalwater Amsterdam- Zaanstreek) uitgevoerd. In deze studie worden alternatieve locaties verkend.



Figuur 11
De Achtersluispolder in perspectief
(van zuid naar noord)

4. Het perspectief: Duidelijkheid door zonering met beslisruimte in de toekomst

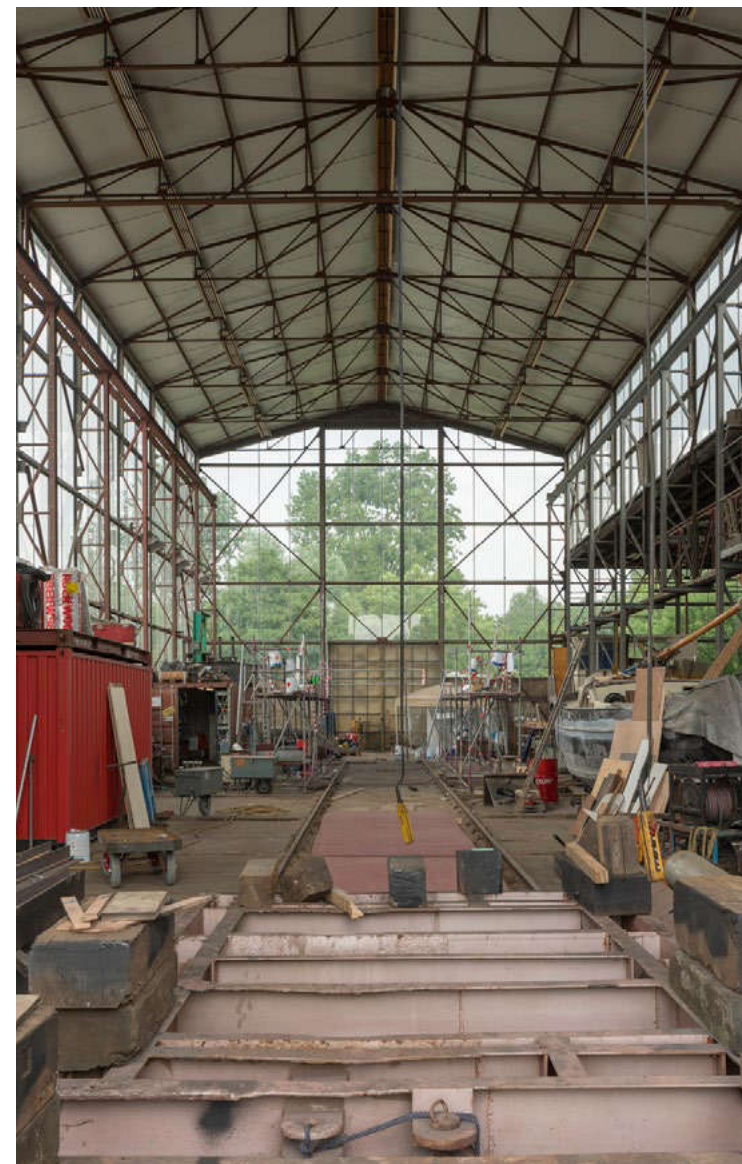
De opgave voor de Achtersluispolder is om te zoeken naar een model waarin ruimte is voor economische bedrijvigheid en tegelijk kansen ontstaan voor woningbouw. Dat vraagt een proces van maatwerk per deelgebied en voldoende tijd voor alle betrokkenen om zich in te stellen op een nieuwe toekomst. Een proces waarin, ongeacht de invulling van de bestemmingen, intensivering van het ruimtegebruik en verduurzaming sleutelwoorden moeten zijn.

Naar een aanpak voor de Achtersluispolder

Vanuit deze filosofie hebben we onderzocht hoe de toekomst van de Achtersluispolder er uit kan zien in verschillende zones. Geen blauwdrukplanning, maar een herontwikkeling, gedragen door een samenwerkingsverband van ondernemers uit Zaanstad en de regio, betrokken partijen als het Havenbedrijf Amsterdam, het Hoogheemraadschap en andere overheden die hun beleid hier willen realiseren zoals de provincie, het Rijk en in het samenwerkingsverband de Metropoolregio. Met de nodige onzekerheden maar daardoor ook de nodige beslissingsruimte in de toekomst.

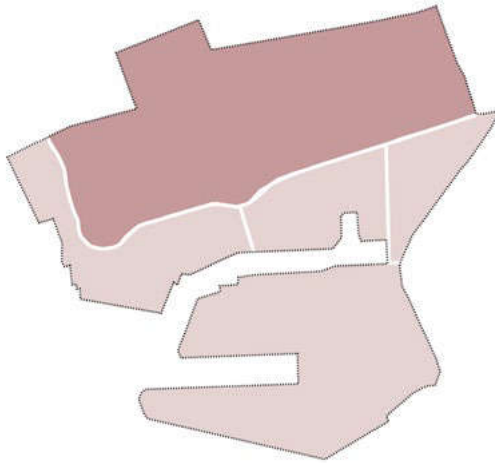
Aan de noordkant van het gebied zetten we met de ontwikkeling van de Thorbeckezone in op woningbouw (eerste zone). Met de ontwikkeling van het Sluiskwartier kiezen we voor een combinatie van wonen en werken. In het Isaac Baartkwartier wordt ingezet op groei ontwikkeling van nieuwe economische functies die hierbij aansluiten (tweede zone).

Voor het grootste deel van Achtersluispolder (Nautisch cluster (tweede zone) en Havenkwartier (derde zone)) zetten we in op economische versterking en intensivering. Hiermee moet ruimte worden geboden voor voldoende banen die noodzakelijk zijn voor een robuuste economie én dragen bij aan brede welvaartsdoelen. Dit doen we door een impuls te geven aan het vestigingsklimaat, om een toekomstbestendige ontwikkeling van de Achtersluispolder mogelijk te maken. We lichten de aanpak per zone achtereenvolgens toe.





Eerste zone: Wonen in het groen in de Thorbeckezone



De kansen voor een herontwikkeling met ruimte voor woningbouw zijn het grootst in het gebied tussen Thorbeckeweg en Noorder IJ- en Zeedijk. De Thorbeckezone bevat het unieke en waardevolle Vijfhoekpark, maar ligt nu nog een beetje verstopt aan weerszijden van het busstation De Vlinder. Dat gaat veranderen door de reconstructie van de Thorbeckeweg in het project AVANT.

Er ontstaat een nieuwe wegontsluiting bij de Vlinder die de Thorbeckezone veel beter bereikbaar maakt en de verbinding met de woonwijken in Zaandam Oost versterkt. Daardoor kan het gebied, dat nu voelt als de achterkant van de stad, een krachtige eigen identiteit krijgen.

Mede door een betere bereikbaarheid ontstaan kansen voor twee nieuwe bestemmingen:

- Een **nieuwe woonwijk** met voorzieningen en werk die een aanvulling en impuls kan zijn voor de wijk Poelenburg. Met ruimte voor 1500 tot 2200 woningen, voorzieningen en werk;

- Een **groene zone** tussen Thorbeckeweg en Noorder IJ- en Zeedijk met ruimte voor recreatie, sport, tuinieren en natuur. De groene zone verbindt het bestaande Vijfhoekpark met het toekomstige stadspark bij de Noorder IJ-plas en maakt de historische zeedijk weer herkenbaar.

Zo ontstaat een woongebied met voorzieningen en bedrijvigheid tussen Thorbeckeweg en Zeedijk, gelegen in een groene zone. Aan de westkant grenst de nieuwe wijk aan het Vijfhoekpark, dat een belangrijke functie krijgt als groene long van de wijk en wordt verbonden met de groene strook ten noorden van de oude zeedijk.

Wat betreft het combineren van wonen en werken in dit gebied valt te denken aan woongebouwen met bedrijvigheid in de plint, combinaties die ook zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid in het gebied. Het gaat dan om kleinschalige Zaanse bedrijvigheid die goed te combineren valt met woonfuncties.

Op het bedrijventerrein Zilverland kan de toevoeging van kleinschalige bedrijven en kleinschalige kantoren en aanvullend enige horeca levendigheid in de plinten brengen. Samen met vergroening van de terreinen en panden wordt het bedrijventerrein aantrekkelijker om te werken en voor bedrijven om zich te vestigen.

Sportpark Poelenburg: ruimte voor wonen, sporten en bewegen

Onderdeel van dit Perspectief is het realiseren van woningen op een deel van het huidige sportpark Poelenburg. De gemeente wil op Sportpark Poelenburg wonen en sporten op een aantrekkelijke manier met elkaar combineren, door een groene omgeving te creëren met moderne sportvoorzieningen. Een omgeving die bewoners van Zaandam Oost stimuleert om te bewegen en te sporten.

Een voorlopige invulling daarvan zijn 173 zogenaamde 'flexwoningen'. Dit woonproject dat gerealiseerd wordt door woningstichting Rochdale bestaat uit 4 bouwlagen. De flexwoningen, bestemd voor een brede groep woningzoekenden, worden in 2025 opgeleverd, als opmaat naar permanente woningbouw in de toekomst. Deze tijdelijke woningen worden gebouwd voor een termijn van 10 tot 15 jaar.

Hoe de invulling van Sportpark Poelenburg er in de toekomst uit gaat zien is nog niet zeker. De vraag wat voor sport in de toekomst op sportpark Poelenburg het beste een plek kan krijgen, maakt onderdeel uit van een onderzoek naar vraag en aanbod aan sporten en bewegen in Zaandam Oost. De achterliggende gedachte is dat door vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen het sporten en bewegen verder kan worden gestimuleerd. Hierin wordt meegenomen wat de wensen vanuit de wijk, maar ook wat de wensen van de sportverenigingen zijn. Mogelijk kunnen barrières om te sporten weggenomen worden, door meer ruimte te bieden aan sporten in de openbare ruimte of door een of meerdere verenigingen op een andere locatie onder te brengen. Uitgangspunt is dat de beschikbare vierkante meters voor sport en bewegen in het gebied minimaal gelijk blijven.

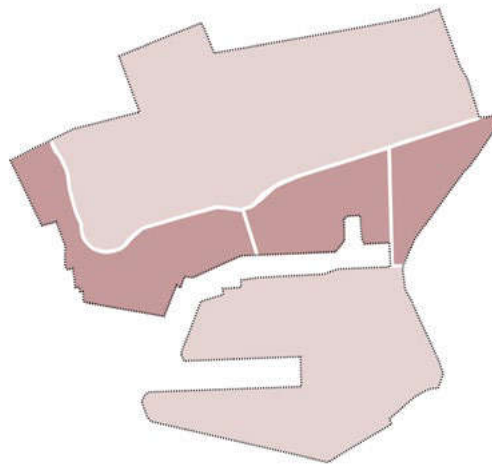


*Figuur 12 De RWZI met rechts
het Barndegat (het toekomstige
Sluiskwartier) en de Noorder IJ-plas*

Het sportpark wordt momenteel minder intensief benut, maar de behoefte aan ruimte voor verschillende vormen van sportbeoefening zal niet minder worden. Uitnodigen tot bewegen is bovendien van groot belang voor de gezondheid van de inwoners van de omliggende wijken. Dit vraagt om creatieve oplossingen om ruimte te vinden voor sport en bewegen in en om de Thorbeckezone. Inspirerend voorbeelden zijn het project Laan van Spartaan in Amsterdam West, waar het verouderde sportpark Jan van Galenstraat nu plaats biedt aan een combinatie van woningen en moderne sportvoorzieningen of het Skatepark op Zeeburgereiland.

Ook zijn woningen en voorzieningen voorzien op het terrein waar nu de rioolwaterzuivering van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is gevestigd. Daar wordt nu een belangrijk deel van het Zaanse afvalwater gezuiverd. Zoals aangegeven worden toekomstplannen voor de zuivering van afvalwater in de regio in de komende tijd verkend als onderdeel van de RAAZ-studie (Regiostudie Afvalwater Amsterdam-Zaanstreek). Dit kan op termijn leiden tot het opheffen van de huidige rioolwaterzuivering en het vrijkomen van de grond voor nieuwe bestemmingen. Mocht de rioolwaterzuivering in het gebied behouden blijven, dan zal deze ingrijpend vernieuwd moeten gaan worden om te voldoen aan nieuwe wet- en regelgeving. Daarnaast is er ook aandacht nodig voor de inpassing in de omgeving, het mogelijk gebruik van riothermie (op duurzame wijze warmte onttrekken uit rioolwater) en andere vormen van energetische verduurzaming en circulariteit. In welke periode de transformatie van de Thorbeckezone kan worden gerealiseerd is onder andere afhankelijk van de uitkomsten van de RAAZ-studie en de toekomstplannen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Tweede zone: Nieuwe ontsluiting en ruimte voor werken en wonen



De Achtersluispolder moet beter bereikbaar worden gemaakt. Dit geldt zelfs al in de huidige situatie, waarin nog nauwelijks of niet in het gebied wordt gewoond en het bedrijventerrein relatief extensief wordt gebruikt. De bestaande ontsluiting via slechts één weg (de Sluispolderweg) is nu al krap, er is bijvoorbeeld weinig ruimte voor langzaam verkeer (fietsers, wandelaars). Bovendien is er in de huidige situatie een potentieel veiligheidsrisico: bij een groot incident op of nabij de Sluispolderweg is het zuidelijk deel van de Achtersluispolder alleen nog over water te bereiken voor hulpdiensten.

De grote behoefte aan ruimte in de Metropoolregio, zowel voor economische activiteit als voor (energie) infrastructuur en woningen maakt transformatie en intensivering van de Achtersluispolder hoogstnoodzakelijk. Hoe dan ook zal het terrein in de toekomst intensiever worden benut (meer economische activiteit en arbeidsplaatsen per hectare). Bovendien ontwikkelt de Achtersluispolder zich tot een belangrijke schakel in de verbindingen voor openbaar vervoer en langzaam verkeer tussen Zaanstad en

Amsterdam (denk aan de fietsers over de Dam tot Dam route). Beide ontwikkelingen maken verbetering van de algehele bereikbaarheid van het gebied onontkoombaar.

Brug over de Isaac Baarhaven maakt nieuwe verbindingen mogelijk

De beste plek om een tweede verbindingsweg te realiseren naar het zuidelijk deel van de Achtersluispolder is het verlengde van de enige andere doorgaande noord-zuidroute door het gebied, de weg Kruisbaken. Deze weg krijgt dan een brug over de Isaac Baarhaven ongeveer op de plek van het vroegere distributiecentrum van Albert Heijn. Een andere mogelijkheid is te verkennen of een deel van de Isaac Baarhaven kan worden gedempt. Zo ontstaat er meer ruimte voor bedrijven en drukt het de kosten van een tweede ontsluiting. Dit is de reden dat de brug en de kop van de Isaac Baarhaven als studiegebied is opgenomen in de visiekaart in dit perspectief.

Deze tweede ontsluiting maakt een reconstructie mogelijk van het gebied ten noorden van de haven: het Isaac Baartkwartier. Zo wordt de nieuwe brug aan weerszijden bereikbaar. Door de Vredeweg vervolgens aan te sluiten op de Wibautstraat ontstaat een nieuwe verdeelweg door de Achtersluispolder. In de toekomst kan dan de historische Noorder IJ- en Zeedijk worden bestemd tot recreatieve route voor langzaam verkeer. Zo worden alle bedrijven en eventuele nieuwe woonlocaties op het terrein beter bereikbaar, met veilige routes voor fietsers en voetgangers.



Figuur 13 Impressie van de Isaac Baarthaven met de tweede ontsluiting, rechts het Isaac Baartkwartier en links het Havenkwartier

MAAKgordel: bestaande en nieuwe bedrijvigheid ten noorden van de nieuwe brug

Wanneer een tweede toegang tot de Achtersluispolder is gerealiseerd, ontstaan er kansen om de economische activiteiten in het gebied boven de Isaac Baarthaven te versterken, en tegelijkertijd ruimte te creëren voor woningen in het oostelijke deel van het gebied, het Sluiskwartier.

In het westelijk deel van de MAAKgordel kiezen we in de eerste plaats voor bedrijfsbestemmingen. Allereerst door de bestaande nautische bedrijven aan de westzijde te behouden en waar mogelijk te versterken. Die nautische bedrijvigheid vormt een economisch belangrijke en karakteristieke watergebonden activiteit die onderdeel is van het Zaanse DNA. Het gaat om zware industrie in de hoogste milieucategorieën (4 en 5). Nieuwe woningen nabij deze bedrijven zijn niet toegestaan. Daarbij moeten we meteen opmerken dat de technologische ontwikkeling voortschrijdt. Daarbij zijn er mogelijkheden voor bedrijven om in hun bedrijfsproces state of the art maatregelen in te passen, waardoor ze feitelijk gaan behoren tot een lagere milieucategorie, ook als ze qua bestemming nog in een hoge categorie zitten.

Een goede invulling voor het centrale reconstructiegebied, het Isaac Baartkwartier, is nieuwe bedrijvigheid. Hier ontstaan kansen om te werken aan een verduurzaming van de economie en nieuwe vormen van bedrijfshuisvesting. Bovendien kan het Isaac Baartkwartier naast bedrijven uit de Achtersluispolder ook ruimte bieden voor bedrijven die elders in stad of regio willen of moeten vertrekken. In stad en regio is grote behoefte aan 'schuifruimte' om economische functies te kunnen herschikken.

Wonen en werken gaan samen in het Sluiskwartier

In het meest oostelijke deel van de Tweede zone, het Sluiskwartier, is inmiddels al een proces van herontwikkeling op gang, waarin private partijen een nieuw en

Eigenaren en gemeente maken gezamenlijk visie voor Isaac Baartkwartier 2040

De gemeente Zaanstad en de vier eigenaren in het gebied direct ten noorden van de Isaac Baarthaven hebben gezamenlijk opdracht gegeven om een visie te ontwikkelen op het gebied voor het jaar 2040. Bij de totstandkoming van de visie is gekeken hoe invulling gegeven kan worden aan de ambities zoals geformuleerd in het concept gebiedsperspectief en de belangen en ambities van de verschillende eigenaren. De gemeentelijke ambities in dit gebied zijn in ieder geval stevig: het gaat niet alleen om het intensiveren van het ruimtegebruik en het realiseren van banengroei, maar ook om het inpassen van een nieuwe verdeelweg, de aanlanding van de brug over de Isaac Baarthaven en een toename van openbare ruimte.

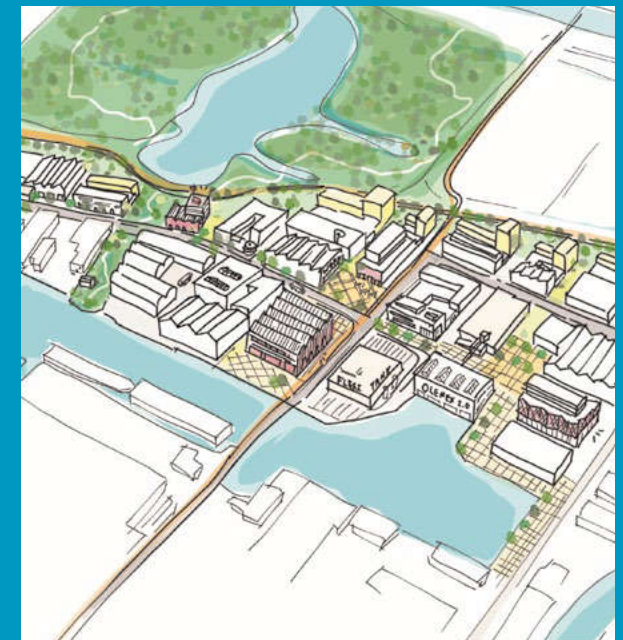
In deze visie wordt het Isaac Baartkwartier een iconisch werkgebied met een rijke mix van bedrijvigheid uit verschillende sectoren. De nieuw aangelegde verdeelweg en brug over de Isaac Baarthaven ontsluiten de Achtersluispolder met de Wibautstraat en zorgen voor een goede bereikbaarheid van het gebied. De Noorder IJ- en Zeedijk transformeert tot een groene fietsroute en verbindt het Isaac Baartkwartier met het nieuwe woongebied ten noorden van de dijk. In het Isaac Baartkwartier is het mogelijk verschillende werktypologieën te stapelen en de economische functie van het gebied te versterken. Om het perspectief op een haalbare businesscase te vergroten, zal worden onderzocht of er aan de noordzijde van dit gebied, tegen de Noorder IJ- en Zeedijk aan, huisvesting voor werknemers gerealiseerd zou kunnen worden. Hierbij is nadrukkelijk de werkfunctie leidend en heeft het additionele programma meerwaarde voor het werken.

Daarnaast wordt onderzocht of actief grondbeleid en uitgifte op basis van erfpacht (zoals op HoogTij) tot een haalbare businesscase kan leiden.

Het werkprogramma zal veranderen ten opzichte van het huidige profiel, naar een hogere arbeidsintensiviteit. Zowel in vierkante meters als in aantal banen groeit de werkgelegenheid van ca. 270 banen tot minimaal 1.000 maakbanen (excl. banen door voorzieningen).

Belangrijk in de visie is dat sprake is van een adaptief plan, waarin grondeigenaren in hun eigen tempo invulling kunnen geven aan de visie.

Figuur 14 Impressie Isaac Baartkwartier



Coalitie van eigenaren maakt een Ontwikkelperspectief voor het Sluiskwartier

Naar aanleiding van de planontwikkeling in de Achtersluispolder hebben zich in de loop van de jaren meerdere afzonderlijke eigenaren zich bij de gemeente gemeld, met de wens om invulling te geven aan de beoogde transformatie naar een gemengd woon/werkgebied. Gezien het versnipperde eigendom in het gebied is door de gemeente bij deze eigenaren aangedrongen zich te verenigen om op die manier tot een integrale ontwikkeling te kunnen komen van het Sluiskwartier.

Eind 2021 zijn de eerste stappen gezet om tot een coalitie van eigenaren in het gebied te komen die invulling wilde geven aan de beoogde transformatie. Deze coalitie heeft zich in de afgelopen periode verder gevormd. Vanuit de gemeente zijn met deze coalitie in de afgelopen periode gesprekken gevoerd om hun initiatief zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de ambities zoals verwoord in het concept Perspectief Achtersluispolder. De coalitie heeft aangegeven nadrukkelijk open te staan voor toetreding van andere eigenaren.

Dit heeft in oktober 2023 geleid tot de aanbidding van een initiatiefdocument in de vorm van een Ontwikkelperspectief Sluiskwartier aan de gemeente zoals opgesteld door de coalitie. Dit Ontwikkelperspectief Sluiskwartier zal aan de raad worden aangeboden als bijlage bij de startnotitie.

Ontwikkelperspectief Sluiskwartier

Met de transformatie van het Sluiskwartier tot een gemengd hoogstedelijk gebied waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd wil de coalitie invulling geven aan de ambities zoals geformuleerd in het concept Perspectief Achtersluispolder. Daarbij wenst zij nadrukkelijk de verbinding te leggen met de ontwikkelingen in de Thorbeckezone en Poelenburg. De ambitie en wens van de coalitie is om samen te werken aan een duurzaam en kwalitatief integraal plan voor het gebied. Meer specifiek wil zij daarbij samenwerken op gebied van duurzaamheidsmaatregelen, het mobiliteitsconcept, goede programmamix, kwalitatief goede openbare ruimte en participatie met de omgeving. Het inventariseren van de ruimtebehoefte

en mogelijkheden voor verplaatsing van de huidige bedrijven vormt hierin een belangrijk onderdeel.

In het Ontwikkelperspectief is ongeveer 50% van het gebied openbaar – dat wil zeggen ingericht met straten, pleintjes en groen. Het Sluiskwartier is sterk georiënteerd op de Noorder IJ-plas en langs het Zijkanaal H is een meanderende groenzone van bijna 17.000 m² opgenomen, die voor voetgangers en fietsers toegankelijk is. Tegelijkertijd zijn de te bebouwen terreinen intensief benut.

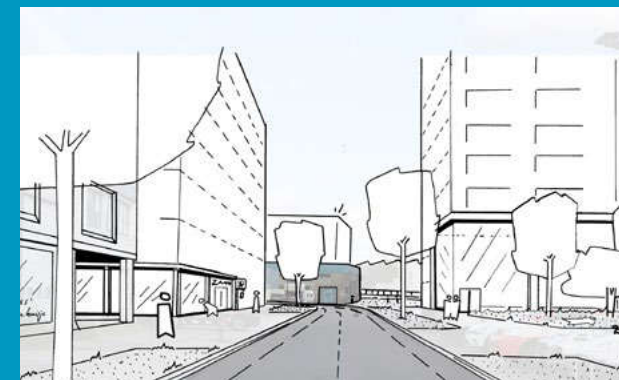
Indicatief is hier een programma opgenomen van 270.000 m² bvo, onderverdeeld in 180.000 m² wonen, 50.000 m² werken en voorzieningen en 40.000 m² parkeren.

Met het oog op de ontwikkeling Sluiskwartier zal een separate startnotitie worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Figuur 15 Vogelvluftperspectief coalitie Sluiskwartier

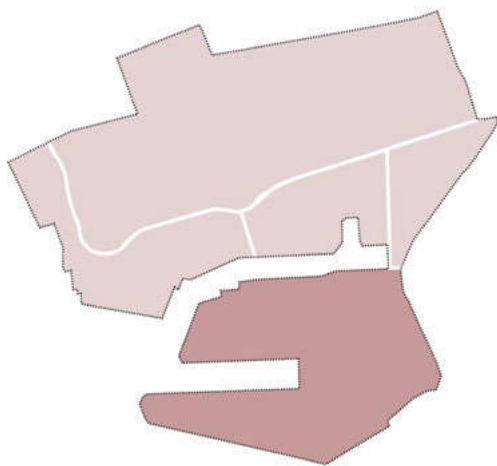


Figuur 16 Impressie van het Barndegat



bijzonder woon/werkmilieu willen realiseren (zie kader). Om deze transformatie mogelijk te maken is wel een dezonering van dit gebied noodzakelijk omdat het omgevingsplan het gebied nu als gezoneerd bedrijventerrein benoemt. Een gezoneerd industrieterrein geeft zware industrie en grotere bedrijven de mogelijkheid om meer geluid te produceren dan elders toegestaan. Rondom het plangebied Sluiskwartier wordt in de praktijk minder geluid geproduceerd door bedrijven dan planologisch toegestaan. Dezonering is mogelijk door de feitelijke geluidsbelasting als uitgangspunt te nemen in plaats van de maximaal planologisch toelaatbare situatie.

De derde zone: het Havenkwartier economisch intensiever benutten



Voor de Achtersluispolder ten zuiden van de Isaac Baarhaven – in de Principenota aangeduid met Havenkwartier – blijft de focus liggen op economische functies. In de Economische Visie is gesteld dat Zaanstad streeft naar een toename van de ratio banen/inwoners van 0,43 in 2021 naar 0,46 in 2035. De woningbouwontwikkelingen leiden tot groei van het aantal inwoners in Zaanstad. Hier dienen voldoende banen tegenover te

Een nieuwe toekomst voor De Vrede

Het monumentale fabriekspand De Vrede, een Rijksmonument, ligt op een zeer strategische plek aan de zuidoever van de Achtersluispolder, uitkijkend over het Noordzeekanaal richting Amsterdam. Tot voor kort maakte De Vrede onderdeel uit van een containerterminal. De eigenaar heeft in 2024 een visie ontvouwd op de toekomst van dit iconische gebouw.

De kern daarvan is dat De Vrede een belangrijke bijdrage kan leveren aan de werknemers in het bedrijventerrein de Achtersluispolder, juist ook door zijn bijzondere locatie. Die locatie is volgens de eigenaar uitermate geschikt voor horeca (een Grand Café, hotelfuncties, met name short- en long stay / en expat-appartementen) en multifunctionele ruimten voor het organiseren van bedrijfspresentaties of zakelijke evenementen. Daarnaast biedt het terreinruimte voor bedrijvigheid die goed past bij de Achtersluispolder, in gezamenlijke bedrijfsruimte. Bijvoorbeeld voor de bedrijven die nu nog zijn gevestigd in broedplaats De Hoop

(Sluiskwartier). De Vrede is nu vooral met de auto goed bereikbaar, in de nabije toekomst komt daar de fiets- en wandelverbinding Van Dam tot Dam bij, op de langere termijn ook een HOV-verbinding met station Zaandam en Amsterdam Noord. Dat vergroot de aantrekkingskracht van De Vrede op een breder publiek. Via een 'groene promenade' langs het Noordzeekanaal komen bezoekers bij De Vrede aan.

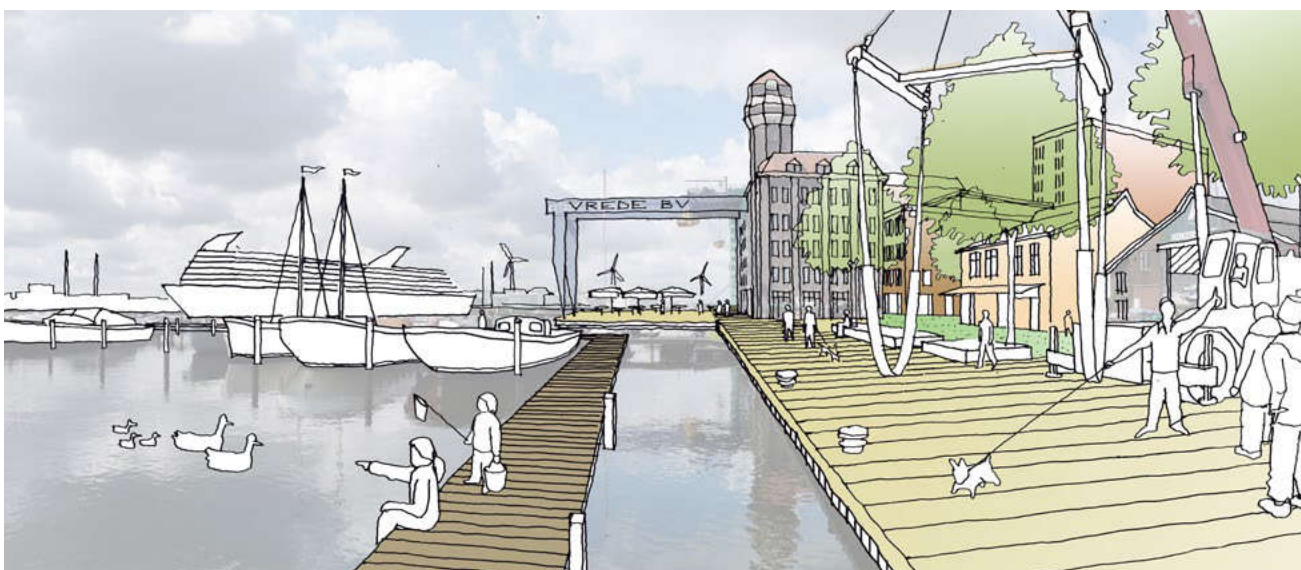
De Visie schetst een gefaseerde uitvoering van de plannen voor De Vrede. Wanneer alle plannen worden gerealiseerd gaat het potentieel om 30.000 m² BVO aan onroerend goed, met duizend full time arbeidsplaatsen.

Figuur 17 Impressie van de visie op De Vrede en zijn omgeving





Figuur 18 Impressie van het versterken van het de economie, zicht in westelijke richting op de Rijshoutweg



Figuur 19 Impressie van de zuidelijke oever van de Achtersluispolder met zicht op het Noordzeekanaal en het IJ

staan. Om zowel het huidige aantal banen te behouden en nieuwe banen naar rato van inwoners toe te voegen, is het noodzakelijk om voldoende ruimte voor werken te realiseren. Vanuit dat kader is het een belangrijk aandachtspunt dat de ontwikkeling van dit terrein moet bijdragen aan zowel het behouden van de huidige bedrijvigheid als het creëren van een nieuw economisch vestigingsklimaat voor een toekomstbestendige economie. Het gaat hierbij vooral om gaat het bedrijventerrein intensiever te benutten en bestaand vastgoed te vernieuwen en te verduurzamen.



Figuur 20 Impressie van de intensiverings- en innovatieslag in de werkgebieden



De Milieu Effect Rapportage geeft spelregels voor toekomstige ontwikkelingen

Tezamen met het opstellen van het definitief Perspectief is een Milieu Effect Rapportage opgesteld. Het doel van het MER is om de potentiële ontwikkelruimte van Achtersluispolder in beeld te brengen, waarbij voldoende leefkwaliteit wordt geborgd.

Daartoe zijn de effecten in beeld gebracht van een basisalternatief en een maximaal alternatief:

1. Het basisalternatief omvat ontwikkeling van circa 2.250 woningen en 176.000 m² voor werken.
2. Het maximaal alternatief omvat circa 4.500 woningen en 260.000 m² voor werken.

Zie het kader hiernaast voor een nadere detaillering van deze aantallen per deelgebied.

Op die plekken in het gebied waar sprake is van transformatie, zal dit plaatsvinden in een periode van tientallen jaren. Daarom worden in deze MER vooral de potentiële ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht, en ligt de nadruk op het formuleren van 'spelregels', maatregelen en randvoorwaarden om de ontwikkelingen in goede banen te leiden, overeenkomstig de ambities voor het gebied.

In de concept MER wordt extra aandacht van de gemeente Zaanstad gevraagd voor drie thema's:

- Mobiliteit: de toename van programma leidt op termijn tot extra autoverkeer, wat al aanwezige knelpunten in de Zaanse mobiliteit verder belast. Dit is een stedelijke opgave, die vraagt om nader onderzoek.
- Geluid: doordat er nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan ligt voor de Thorbeckezone en het Sluiskwartier kan nog niet worden bepaald in welke mate woningen belast worden door geluid. Dit vergt onderzoek in een nadere fase.
- Fasering: In het Sluiskwartier zijn nu bedrijven aanwezig. Bij een gefaseerde ontwikkeling ontstaan er tussentijdse situaties waarbij woningen gemengd worden met bedrijven. Dat kan leiden tot (tijdelijke) geluidsoverlast. Denk ook aan de geurcontour van de Rioolwaterzuivering, die naar alle waarschijnlijkheid nog een tijd actief zal blijven. In de MER wordt aandacht gevraagd voor deze kwesties bij de fasering van projecten.

Programma : nieuwe woningen en ruimte voor bedrijvigheid per deelgebied 2040

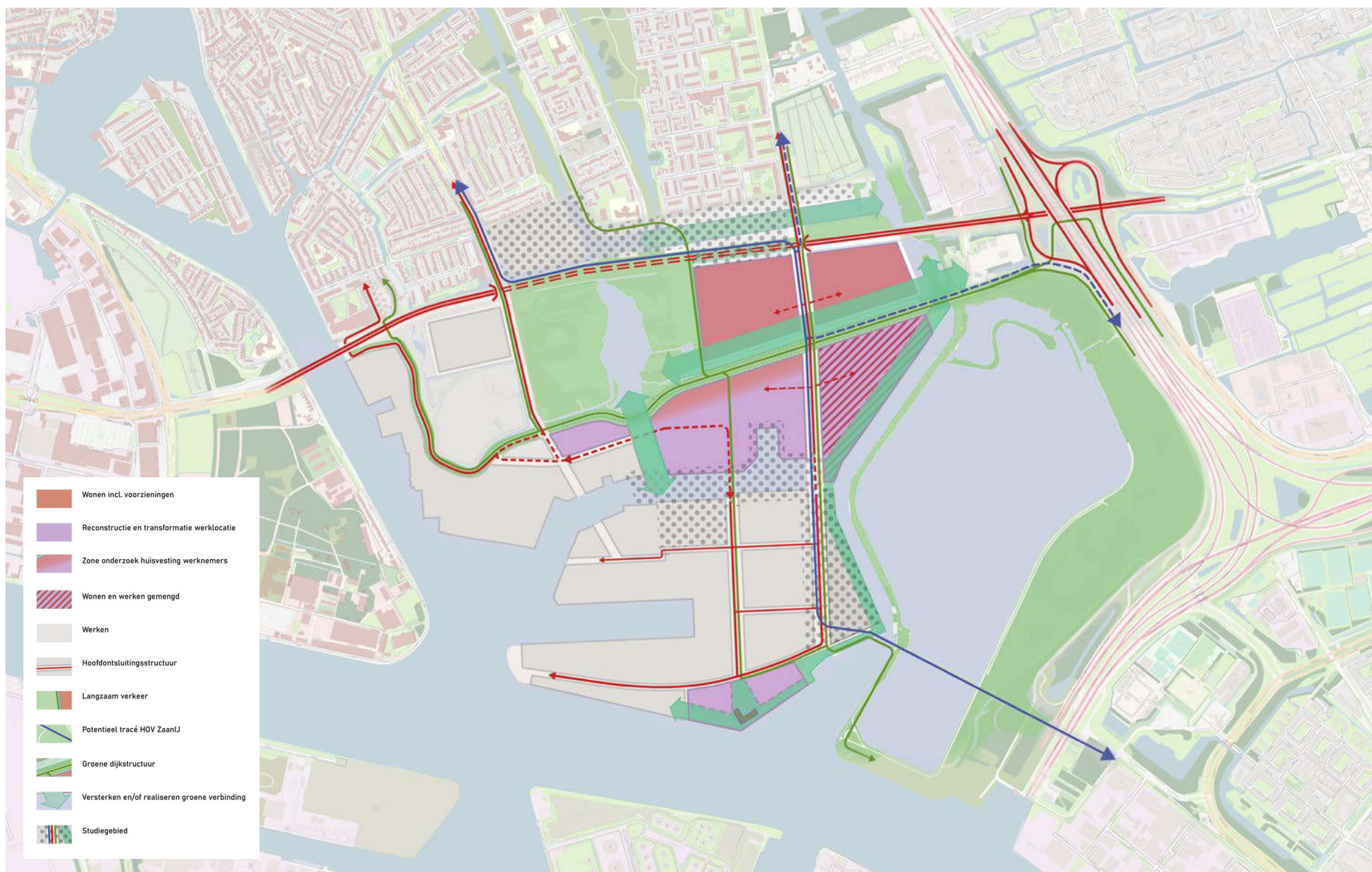
In overzicht geven we programma waar nu in de te transformeren gebieden mee gerekend wordt. De cijfers zijn vanzelfsprekend schattingen, gebaseerd op aannames die nu (in 2024) plausibel zijn. Zo is het bijvoorbeeld bij het schatten van het aantal woningen bepalend van welk vloeroppervlak per woning wordt uitgegaan (kleiner vloeroppervlak per woning levert meer woningen op).

Berekend is wat er in de periode tot 2040 redelijkerwijs mogelijk wordt geacht voor de verschillende deelgebieden van de Achtersluispolder in een basisscenario en in een scenario waarin is gestreefd naar een hoger aantal woningen door maximale verdichting.

	Laag	Hoog
Werken (incl voorzieningen)	226.000	298.000
Wonen	2.700	4.500

Wonen: aantal woningen afgerond op honderdtallen.

Werken en voorzieningen: aantal vierkante meters bvo afgerond op duizendtallen.



Figuur 21 Visiekaart Achtersluispolder - Perspectief 2040



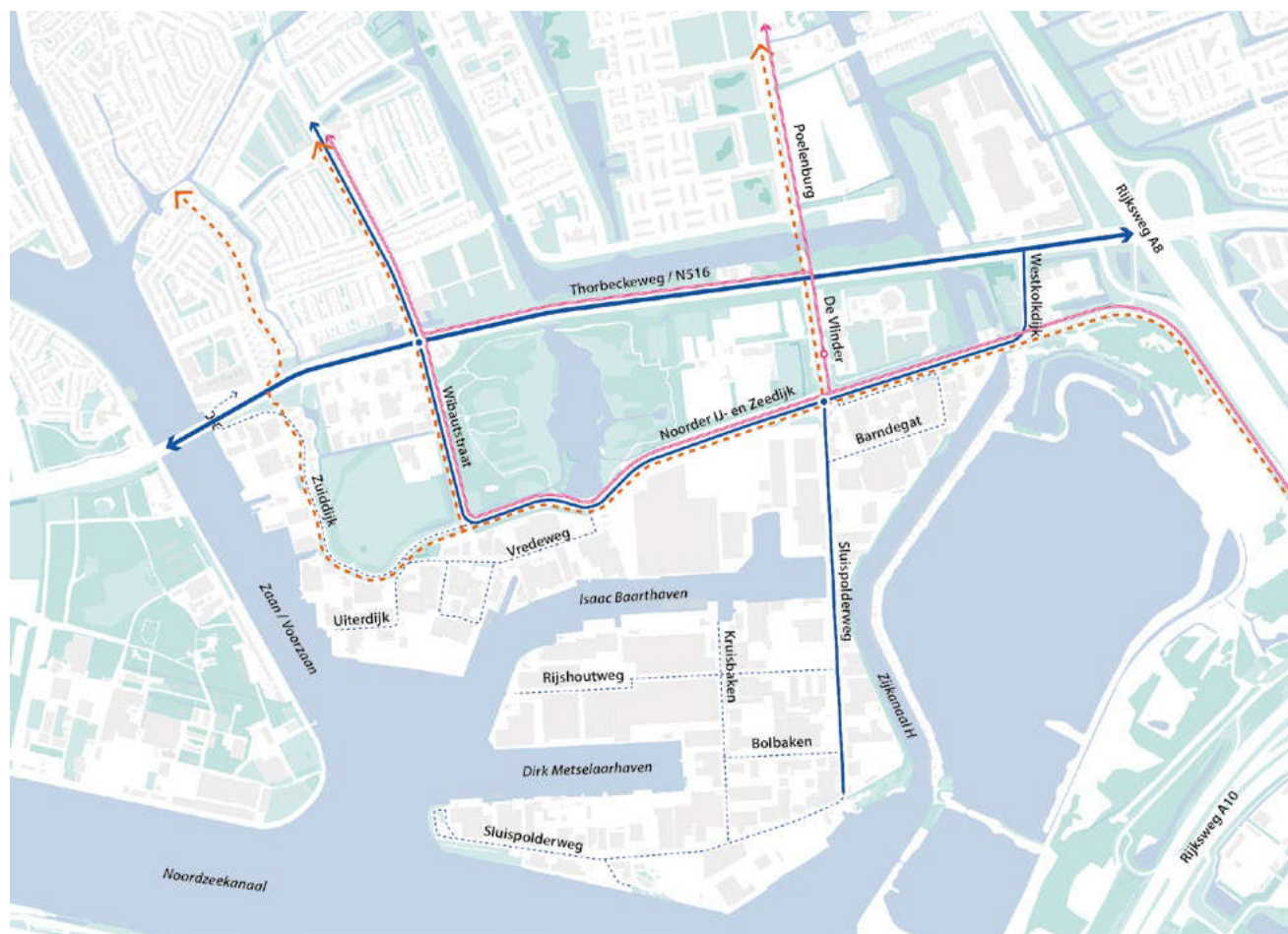
5. De invulling: Aan de hand van de opgaven uit de Omgevingsvisie

Als onderdeel van dit Perspectief worden in het noordelijk deel van het gebied (Thorbeckezone, Sluiskwartier en Isaac Baartkwartier) in totaal tussen de 2.700 en 4.500 woningen toegevoegd plus naar schatting minimaal 2.000 arbeidsplaatsen. Gebiedsontwikkeling op deze schaal biedt ook kansen om nieuwe oplossingen te ontwikkelen en een nieuwe aanpak voor de 6 maatschappelijke opgaven van Zaanstad: verstedelijking, economie, kansengelijkheid, duurzaamheid, veiligheid en gezondheid. Bij een doorlooptijd van minstens 20 jaar en de nodige onzekerheid over het eindbeeld is niet alles nu al te voorspellen, maar dit Perspectief geeft alvast de richting aan.

1. Verstedelijking: compacter wonen en werken

Aan de ruimtevraag in Zaanstad kan alleen worden voldaan door een intensiever gebruik van de schaarse ruimte. We kiezen daarom in nieuwe woongebieden zoals de Thorbeckezone voor een stedelijke woningdichtheid van gemiddeld tenminste 60 woningen per hectare. Hoogbouw tot circa 10 bouwlagen is daar onderdeel van. Op nieuwe bedrijfsterreinen zoals het Isaac Baartkwartier streven we naar een intensiever ruimtegebruik door te kiezen voor bedrijfsverzamelgebouwen, beperking van terrein voor open opslag en -daar waar mogelijk- meer-voudig grondgebruik.

Intensief gebruik van de ruimte vraagt om andere oplossingen voor onze mobiliteit: stimuleren van (H) OV-gebruik, fiets- en voetgangersfaciliteiten. Het fietsnetwerk wordt bijvoorbeeld uitgebreid door middel



Figuur 22 De huidige verkeersstructuur van de Achtersluispolder in vogelvlucht

Verstedelijking en intensivering maken HOV-verbinding via Achtersluispolder noodzakelijk

De Milieu Effect rapportage van Antea vat de huidige situatie rond de HOV-verbinding als volgt samen:

De Vervoerregio werkt aan het verbeteren van de hoogwaardig openbaarvervoerverbinding (HOV) tussen Zaandam-Oost en Amsterdam-Noord: de ZaanIJ corridor. Het project is een samenwerking tussen de Vervoerregio, provincie Noord-Holland, gemeente Amsterdam en Zaanstad onder het rijk-regio programma "Samen Bouwen aan Bereikbaarheid". De ruimtelijk-economische ontwikkelingen in Amsterdam-Noord en Zaanstad zorgen ervoor dat naar verwachting rond 2030 capaciteitsproblemen ontstaan op de ZaanIJ corridor omdat de capaciteit ontoereikend wordt om de verwachte vervoervraag op te vangen.

Om aan de vraag te voldoen is een systeemsprong in het HOV-systeem nodig. Een onderzoek naar de oplossingsrichtingen voor deze systeemsprong is daarom uitgevoerd. De hoofdconclusie is dat een MetroBus of Bus Rapid Transit (BRT) een *no-regret* oplossing vormt voor de knelpunten op de ZaanIJcorridor voor de korte tot middellange termijn. Voor de lange termijn kan BRT+, waarbij de BRT wordt aangevuld met tram, meer comfort bieden. De volgende projectfase, te weten de planstudiefase, moet meer duidelijkheid geven over onder andere mogelijke tracés en haltingen, waarbij ook de Achtersluispolder wordt meegenomen.



Figuur 23 Concept tracé HOV ZaanIJ, afkomstig uit de fase 2 - onderzoek oplossingsrichtingen (Sweco, 2022)

van de Dam-tot-Dam fietsroute, de doorfietsroute Kogerveld – Amsterdam-Noord, en daarnaast met nieuw aan te leggen noord/zuid-verbindingen tussen Zaandam Oost en de Achtersluispolder en (in de toekomst) een autovrije zeedijk.

Om de gewenste mobiliteitsshift te realiseren is daarnaast een impuls voor het openbaar vervoer noodzakelijk. In het noordelijk deel van de Achtersluispolder gaat het met name om versterking van de bestaande buslijnen naar Amsterdam en Zaandam. Voor het hele gebied wordt de ontwikkeling van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer traject ZaanIJ belangrijk.

Cruciaal voor alle transformatie en vernieuwing in de Achtersluispolder is naast de nieuwe HOV-verbinding een grondige verbetering van de hoofdinfrastructuur (zowel voor autoverkeer als langzaam verkeer). Een belangrijke eerste stap is gezet door de uitvoering van het project AVANT dat zorgt voor een betere bereikbaarheid vanaf de Thorbeckeweg. Noodzakelijke volgende stappen zijn, zoals in het vorige hoofdstuk al bleek, de aanleg van een brug over de Isaac Baarhaven met een nieuwe verdeelweg door de tweede zone van de Achtersluispolder.

Zowel de eerdere impactbeoordeling van Antea Group³ (2023) als de Milieueffect Rapportage (2024), laten zien dat de realisatie van het beoogde programma in de Achtersluispolder voor meer verkeer zorgt. Hierdoor wordt het op verschillende kruispunten drukker en kunnen mogelijk knelpunten ontstaan. Maar zonder de transformatie van de Achtersluispolder zijn deze knelpunten er ook al. De transformatie biedt daarom juist mogelijkheden om aanpassingen aan de infrastructuur te doen en zo de doorstroming van het verkeer te verbeteren.



Figuur 24 Impressie van een nieuw profiel voor de Sluispolderweg

Een nadere analyse in het kader van de MER laat zien dat door een combinatie van maatregelen (zoals bevorderen fietsverkeer, meer voorzieningen in de directe omgeving en parkeren op afstand van de woningen) een vermindering kan worden bereikt van de druk op de knelpunten.

Voor een goede doorstroming op de aansluiting A8-Verlengde Stellingweg/Thorbeckeweg zijn aanvullende maatregelen nodig. Deze maatregelen zijn noodzakelijk in het licht van de gehele stedelijke opgave.

Parkeren bij voorkeur aan de randen van de woongebieden

Nog uitgaande van volledige transformatie naar een woon-werkgebied, is de Achtersluispolder in het Zaan Mobiliteitsplan in zijn geheel aangemerkt als een A-plus-gebied: een hoogstedelijk milieu waarin de openbare ruimte vooral een verblijfsfunctie heeft. Nu de transformatieopgave wordt beperkt, zal deze norm in ieder geval gaan gelden voor die delen van het gebied waar transformatie naar wonen plaatsvindt (Thorbecke-zone en Sluiskwartier) geldt daarom een maximumnorm voor het realiseren van parkeerplaatsen. Gereguleerd parkeren is hier de regel. Het voorkomen van overloop van

3 Notitie impactbeoordeling Achtersluispolder, Antea Group, 15 februari 2023





Figuur 25 In de Thorbeckezone van de toekomst krijgt parkeren wellicht een plaats in mobiliteitshubs aan de randen van het wonen

bewonersparkeren naar het bedrijventerrein is daarbij een aandachtspunt. De auto is welkom, maar wordt zoveel mogelijk opgevangen aan de randen van de woongebieden in bijvoorbeeld een parkeerhub, waar ook alternatieve vormen van vervoer te vinden zijn zoals deelauto's, deelscooters, deelfietsen, - en deelbakfietsen, bij voorkeur natuurlijk elektrisch.

Vooraf voor het langzaam verkeer is het belangrijk om 'koele routes' mogelijk te maken, met voldoende schaduw van bomen. In de Thorbeckezone ontstaat door de transformatie een kans om een groene zone te creëren die het Vijfhoekpark verbindt met de Noorder IJ-plas. In de tweede zone en het zuidelijk deel van de Achtersluispolder biedt de transformatie kansen om meer bomen te planten en daarmee koele routes te creëren.

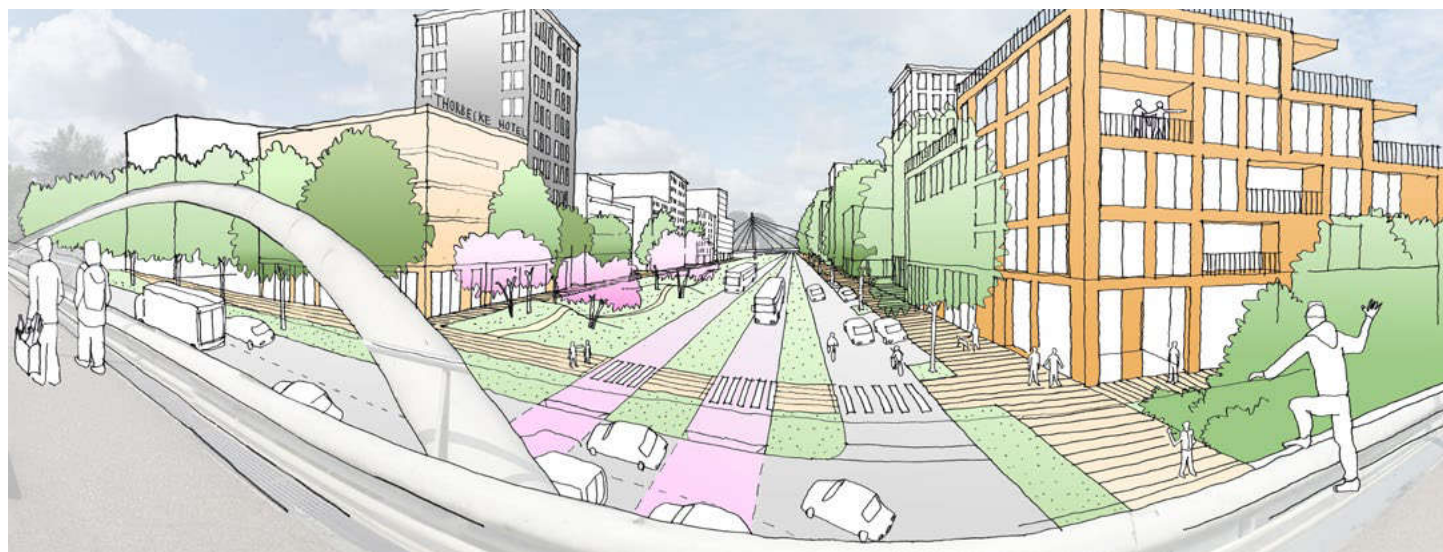
Langere termijn: overkluizing van de Thorbeckeweg?

Op de langere termijn zijn er verdergaande infrastructurele wensen. De verbinding van de Achtersluispolder met Poelenburg kan sterk worden verbeterd wanneer de barrièrewerking van de Thorbeckeweg en de Zuidervaart wordt opgeheven. Overkluizing, naar het voorbeeld van de Spaarndammertunnel in Amsterdam, zou dat probleem kunnen oplossen en een fraaie groene ruimte opleveren.

In de Omgevingsvisie⁴ is uitgesproken dat voor het behalen van de -doelstellingen in het Pact Zaandam Oost én de kwalitatieve verstedelijking een goede verbinding richting het zuiden nodig is, zodat nieuwe en bestaande wijken zonder barrières in elkaar kunnen overgaan. Een nieuwe wijk bij de overkluizing van de Thorbeckeweg heft de barrière van deze weg op. Zo wordt Zaandam Oost

met de Thorbeckezone en de Achtersluispolder verbonden: het wordt één samenhangend geheel. Poelenburg en Peldersveld kunnen we niet los zien van de aangrenzende gebieden en de hele stad. Een aantrekkelijk Zaandam Oost draagt bij aan een sterke en evenwichtige regio als geheel.

Hiermee transformeert het huidige wegenlandschap tussen de Vlinderbrug en Wibautstraat, dankzij de overkluizing van de Thorbeckeweg, in een prachtig groen hoogstedelijk gebied met ontwikkelruimte voor een gemixt programma. Met de overkluizing van de drukke Thorbeckeweg wordt een duurzame, fysieke en mentale verbinding gelegd tussen de Achtersluispolder en Zaandam Oost.

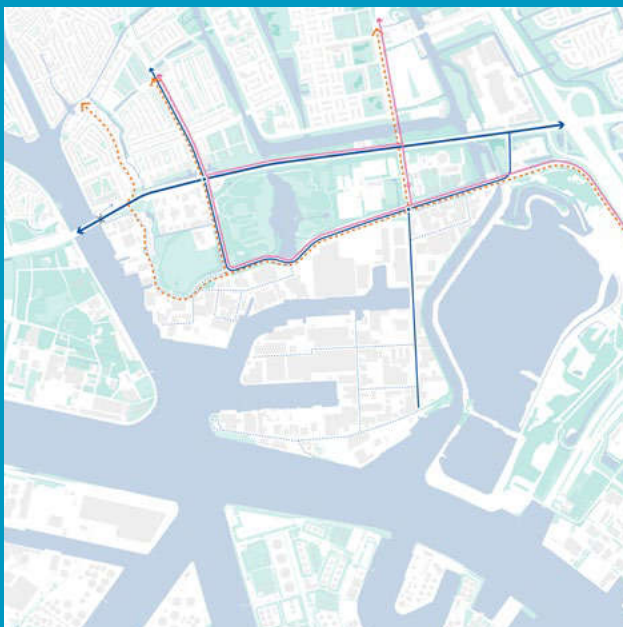


Figuur 26 Impressie van de ontstane kwaliteit door overkluizing van de Thorbeckeweg

⁴ Omgevingsvisie sleutel 12, Poelenburg en Peldersveld kwalitatief verstedelijken

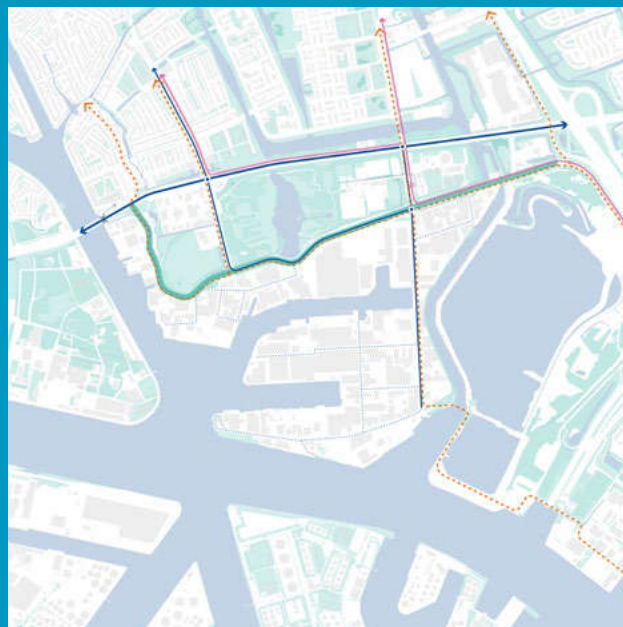
Ruimte reserveren voor de infrastructuur van de toekomst

De verkeersstructuur die de Achtersluispolder in de toekomst nodig heeft zal stap voor stap worden gerealiseerd. Maar op sommige locaties en trajecten moet nu al rekening worden gehouden met toekomstig ruimtebeslag. Dat geldt bijvoorbeeld voor de brug over de Isaac Baarthaven, maar ook voor het traject van het HOV. In onderstaand overzicht schetsen we hoe de verkeersstructuur stapsgewijs zou kunnen ontwikkelen.



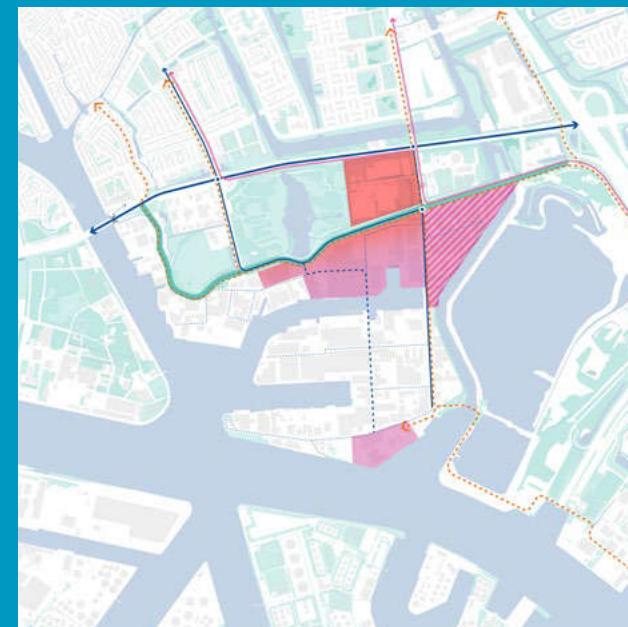
2024

De huidige situatie. De voorbereidingen voor aanpak Thorbeckeweg (AVANT) worden getroffen. De Achtersluispolder wordt ontsloten via de Wibautstraat en de Westkolkdijk. De Sluispolderweg is de hoofdontsluiting voor het zuidelijke deel, het Havenkwartier. De R-NET verbinding heeft een regionaal overstappunt bij busstation De Vlinder, de route van/naar Amsterdam CS en Sloterdijk loopt via de noordzijde van de Noorder IJ-plas.



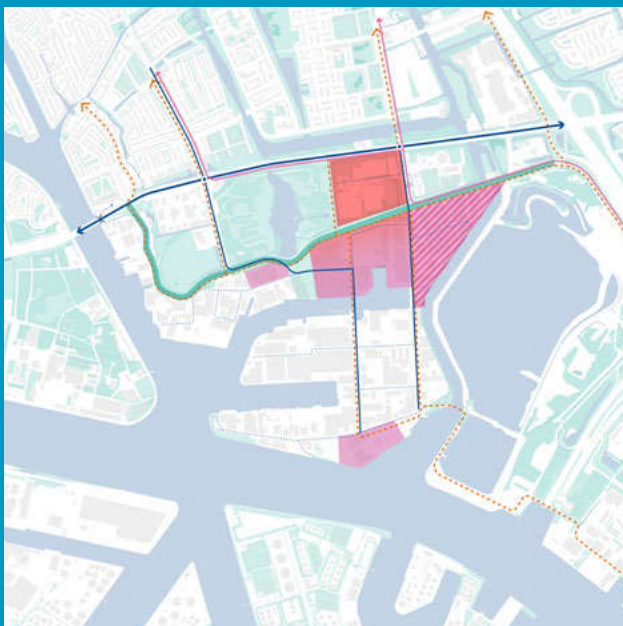
2027

De aanpak Thorbeckeweg is afgerond. Er is geen aansluiting Westkolkdijk meer voor regulier autoverkeer, naast de aansluiting bij de Vijfhoekkruising is er een nieuwe aansluiting ter hoogte van De Vlinder. De Dam-Dam fietsverbinding is gerealiseerd en de Sluispolderweg is aangepakt zodat een betere en meer veilige fietsverbinding is ontstaan. De R-NET bussen zullen niet meer over de Noorder IJ- en Zeedijk rijden ten westen van De Vlinder.



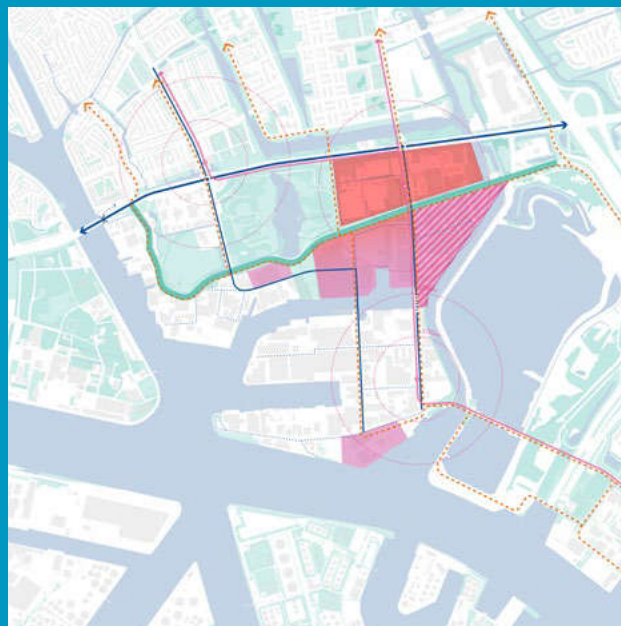
2027 – 2035

De voorbereidingen voor een tweede ontsluiting binnen de Achtersluispolder worden getroffen. Gezocht wordt naar een meest geschikte ligging van een brug over de Isaac Baarthaven. Op delen van de Noorder IJ- en Zeedijk wordt de auto weggehaald en zal een alternatieve ontsluiting ontstaan t.h.v. de Vredeweg.



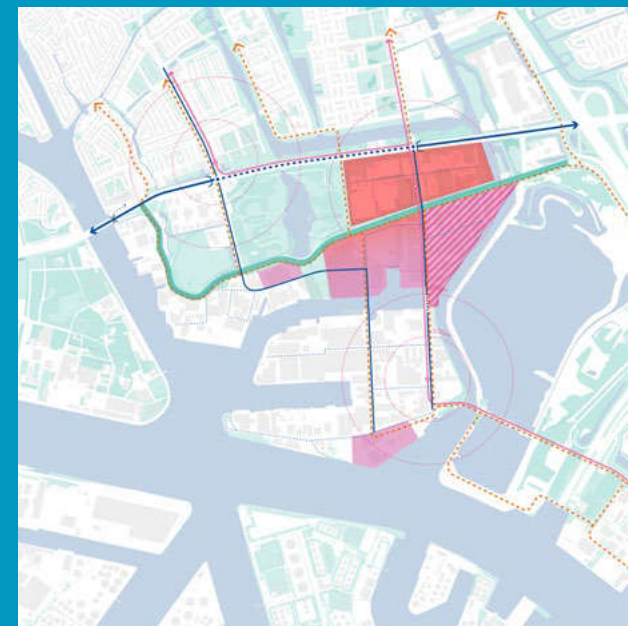
2035

Voor het Havenkwartier is een robuuste ontsluitingsstructuur ontstaan door een extra verbinding over de Isaac Baarthaven. Onderzocht wordt hoe de Sluispolderweg een andere functie kan krijgen, voorbereidend op een HOV ZaanIJ-verbinding.



2040

Wanneer de MetroBus van HOV ZaanIJ een directe en snelle route over de A10 en door het zuidelijk deel van de Noorder IJ-plas heeft versterkt deze de bereikbaarheid van een intensiverend Achtersluispolder. Een profielaanpassing van de Sluispolderweg is noodzakelijk en onderzoek hiervoor is nodig.



2040 – 2050

Een doorkijk naar de periode na 2040 zou een vervolgstap in het nog beter verbinden van Zaandam-Oost (Poelenburg) en de Achtersluispolder laten zien. AVANT 2.0 is in uitvoering met een volledige aansluiting ter hoogte van De Vlinder en een (gedeeltelijke) overkluizing van de Thorbeckeweg. Nader onderzoek laat zien hoe dit het beste vorm te geven.

In dit perspectief zien wij de overkluizing als een ambitie voorbij de planhorizon van 2040. Wel wordt deze ambitie nadrukkelijk gezien als studiegebied. Dat betekent ook dat bij de ontwikkeling van sportpark Poelenburg en de RWZI-locatie hierop geanticipeerd zal moeten worden.

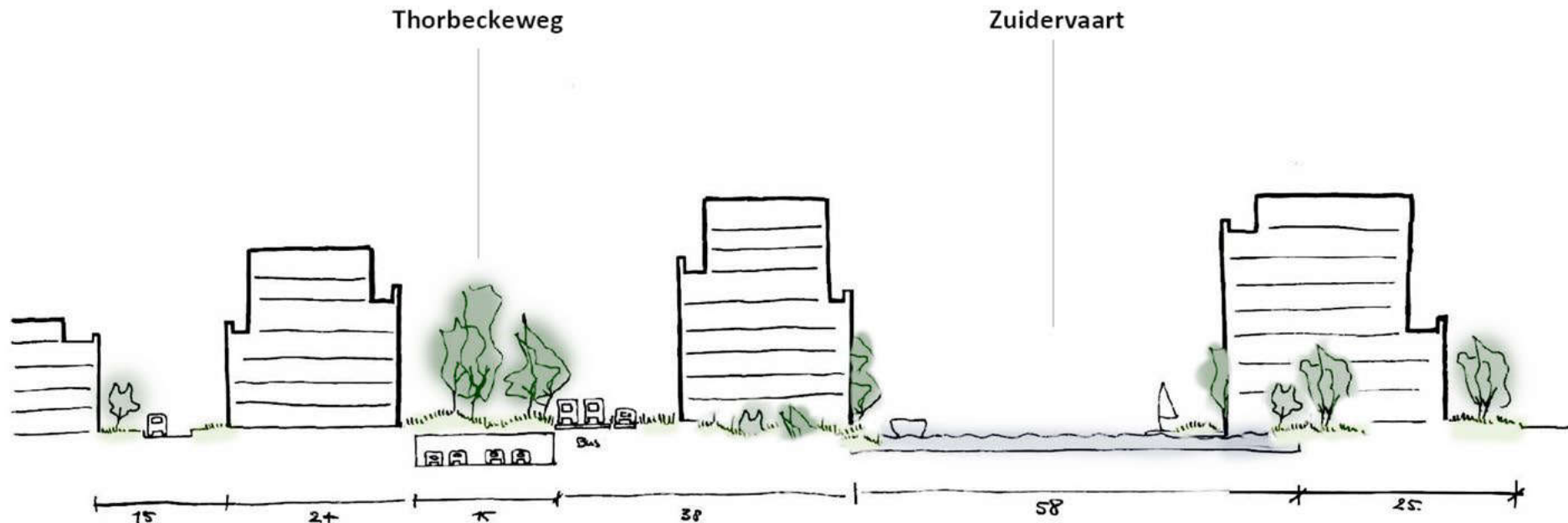
2. Economie: intensiveren en variëren

Zaanstad schreef ooit geschiedenis als het eerste industriegebied van Europa en de Zaanse maakindustrie is tot op de dag van vandaag belangrijk voor de stad en de regio. De Achtersluispolder is een van de plekken waar deze maakindustrie is gevestigd.

Intensiever gebruik maken van de aanwezige ruimte

Adviesbureau Stec merkt in haar Maatschappelijke Impact analyse (2022) op dat de Achtersluispolder een enigszins verouderd bedrijventerrein is. Dat geldt zeker ook voor een deel van de bedrijfsgebouwen op het terrein. Er kan intensiever gebruik gemaakt worden van de aanwezige ruimte (meer arbeidsplaatsen per hectare, een grotere toegevoegde waarde). Bijvoorbeeld door compactere huisvesting van bedrijven en beperking van de vele lege buitenruimtes, wellicht ook door een verschuiving in het soort activiteiten dat op het terrein een plaats krijgt. Dat alles vraagt echter, zoals Stec ook opmerkt (forse) investeringen, ook van de overheid. En een lange adem, want intensivering is een proces dat veel tijd kost.

Intensivering geeft ruimte voor bestaande bedrijven, nieuwe activiteiten, maar is daarnaast ook nodig om schuifruimte te bieden voor transformatie in het gebied. Intensivering betekent dat we meer banen binnen het bestaande gebied willen creëren. Dit door hogere bouwvolumes mogelijk te maken, optoppen te stimuleren en functies te stapelen. Nu de transformatie beperkt is tot een deel van het gebied, is de verwachting dat door intensivering en benutten van beperkte schuifruimte binnen en buiten het gebied de transformatie in het noordelijk deel (Sluiskwartier) stapsgewijs vorm kan krijgen. Zie figuur 28 voorbeeld van compacte huisvesting van logistieke activiteiten.



Figuur 27 Schets van het dwarsprofiel bij overkluizing Thorbeckeweg

Modernisering en versterken economisch profiel met meer diversiteit

Wij willen met de ondernemers in overleg over de modernisering van het bedrijventerrein en het verder versterken van het economisch profiel. Eén van de doelen daarin zou een grotere diversiteit in economische activiteiten moeten zijn, plus ondersteunende voorzieningen zoals bijvoorbeeld horeca, vergaderruimte of facilitaire dienstverlening. Deze voorzieningen leveren zelf ook weer werkgelegenheid op. De toekomstvisie van de eigenaar van het monumentale pakhuis De Vrede past daar goed in, volgens die visie zou het gebouw in de toekomst meer publieksgerichte functies krijgen.

Een motor voor economische verandering is de broedplaatsfunctie. Met als inspirerend voorbeeld de Maakgemeenschap De Hoop aan het Barndegat waar meer dan 180 (startende) ondernemers, kunstenaars en kenniswerkers een werkplek hebben. Functies als De Hoop zijn belangrijk en deze willen we in het gebied behouden. De culturele en creatieve industrie vormt dan ook één van de speerpuntsectoren in het Zaanse economisch beleid. Met het oog op inpasbaarheid en clustering van specifieke bedrijfsactiviteiten is ook een scenario denkbaar waarin de broedplaatsfunctie uit meerdere locaties verspreid door het (ontwikkel)gebied kan gaan bestaan. Ditzelfde geldt voor culturele en creatieve bedrijvigheid die de broedplaats ontgroeit.

Omgevingsfonds voor het terugdringen van milieubelasting

De Achtersluispolder heeft ook te maken met de economie aan de zuidkant van het Noordzeekanaal. Daar ligt eveneens een gezonde haven- en industrie-terrein met milieucontouren over het zuidelijk deel van de Achtersluispolder. Wij sluiten daar aan op het beleid zoals dat de afgelopen jaren al is aangekondigd in provinciale en regionale nota's.

Uitvoeringsplan economie

In het Uitvoeringsprogramma van de Economische Visie (2022) heeft de gemeente de ambitie uitgesproken dat Zaanstad in 2035 een toekomstbestendige economie kent, die duurzamer, kennisintensiever en diverser is dan nu. Ook draagt de economie maximaal bij aan brede welvaart in de stad. Hierin is een vernieuwend elementen opgenomen, namelijk dat Zaanstad een toekomstgerichte, duurzame en kennisintensieve economie heeft.

Vertrekkend vanuit het Zaanse DNA – als maakstad en foodhub, met ondernemerscultuur en de strategische ligging – spelen Zaanse bedrijven een sleutelrol in het verzilveren van economische kansen voortkomend uit de grote transities (energie, circulair, digitaal).

De 'hands-on' kennis op de werkvloer, de R&D-faciliteiten van koplopers in de industrie, én de kennis van buiten Zaanstad (aanhaking op de Amsterdamse kenniseconomie en startup-dynamiek) wordt daarbij gebundeld en benut. Dit leidt tot nieuwe economische kansen, waardoor Zaanstad én op een hoger groeipad komt, én bijdraagt aan een duurzame economie en samenleving. Zo blijft Zaanstad 'maakstad', mét een grotere kenniscomponent dan nu.

Zaanstad wil door efficiënt en selectief ruimtegebruik op werklocaties ruimte bieden aan bedrijven die bijdragen aan economische groei en brede welvaart. De Achtersluispolder is een bedrijventerrein waarop ruimte geboden kan worden aan zowel maakindustrie als het creëren van een hoogwaardig en innovatief vestigingsklimaat.

De komende periode willen we dit vertalen in een concreet uitvoeringsplan dat zich richt op de vernieuwing, verduurzaming en intensivering van het Havenkwartier, Nautisch Cluster en Silverland.

Eerste stap is om samen met de bedrijven een plan van aanpak op de stellen. Daarin staat centraal hoe gemeente en bedrijven samen tot een set van afspraken kunnen komen die bij zullen dragen aan de intensivering van de Achtersluispolder. Daarbij dient ook gekeken te worden welke gemeentelijke instrumenten zoals juridische- planologische, grondbeleid en schuifruimte voor bedrijfsverplaatsingen bij kunnen dragen aan het creëren van een optimaal vestigingsklimaat voor bedrijven.

Afspraken met ondernemers op Westpoort

In het kader van de ontwikkeling van het naastgelegen Hembrugterrein wordt gewerkt aan afspraken met Hembrug Zaandam BV, het Havenbedrijf Amsterdam, de ORAM en diverse ondernemers gevestigd aan de overkant van het Noordzeekanaalgebied (Westpoort). De bedrijven maken zich zorgen over mogelijke klachten van de nieuwe bewoners van de woningen die worden gebouwd nabij het Noorzeekanaal. Nieuwe bewoners moeten weten wat ze kunnen verwachten op deze plek nabij havengebied. Daarbij is een goede informatie-uitwisseling vooraf en communicatie tussen bedrijven en (toekomstige) bewoners/gebruikers op het Hembrugterrein een van de voorwaarden om (juridische) conflicten te voorkomen, inclusief een Communicatie- en Klachtenprotocol. Het overleg moet leiden tot een convenant dat wellicht later ook in een vergelijkbare vorm kan worden gebruikt voor afspraken met deelnemers in de Achtersluispolder.

Transformatie biedt kansen om meer banen te creëren

De Maatschappelijke Impact Analyse, opgesteld door adviesbureau Stec, laat zien dat transformatie van de verschillende delen van de Achtersluispolder kan resulteren in meer werkgelegenheid. De transformatie van de Thorbeckezone leidt tot nieuwe banen. Vooral in dienstensector en voorzieningen (winkels, scholen, huisartsenpost/eerstelijns zorg, welzijnsvoorzieningen en dergelijke).

Gezien de omvang van het programma ontstaat in het gebied ruimte voor winkelveorzieningen. De omvang, samenstelling en locatie moeten we verder onderzoeken. Streven is in het noordelijk deel van de Achtersluispolder in elk geval één goede winkelveorziening te realiseren. Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen in het nieuwe stedelijke gebied hanteren we het Zaans voorzieningenmodel. Met speciale aandacht voor de kansen die de Achtersluispolder kan bieden voor de wijk Poelenburg (zie hieronder paragraaf 3 over kansengelijkheid).

Het toevoegen van woningen in het Sluiskwartier leidt tot minder werkgelegenheid bij de bestaande bedrijven. Maar dat effect zou volgens Stec geheel gecompenseerd kunnen worden door een toenemend aantal banen in de dienstensector.

In het Isaac Baartkwartier kan de transformatie resulteren in intensiever gebruik van de ruimte. Hierdoor ontstaan er ook meer banen op hetzelfde aantal hectare. Hier willen we inzetten op vernieuwing en intensivering van de economische functie van het gebied.

Al met al zou de transformatie van de gebieden in het noordelijk deel van de Achtersluispolder volgens Stec kunnen resulteren in een verdubbeling van de werkgelegenheid, van ongeveer 1030 banen naar circa 2060 banen. Een belangrijk deel van die groei (circa 800 nieuwe banen) verwacht Stec in diensten en voorzieningen.

Natuurlijk gaat het hierbij om schattingen, in belangrijke mate gebaseerd op de plannen en ideeën die in dit Perspectief worden ontvouwd. Stec zet er dan ook de disclaimer bij, dat de vermelde cijfers moeten worden aangepast "naarmate de transformatie van Achtersluispolder concreter wordt".

Voor het zuidelijk deel van de Achtersluispolder wordt ingezet op een intensivering van het economisch gebruik.

In het uitvoeringsprogramma bij de Economische visie is opgenomen om in dat kader ook te onderzoeken hoe geïnvesteerd kan worden in vernieuwing van de economische functie en verduurzaming in het gebied.

3. Kansengelijkheid: naar een ongedeelde stad

Gelijke kansen in de economie

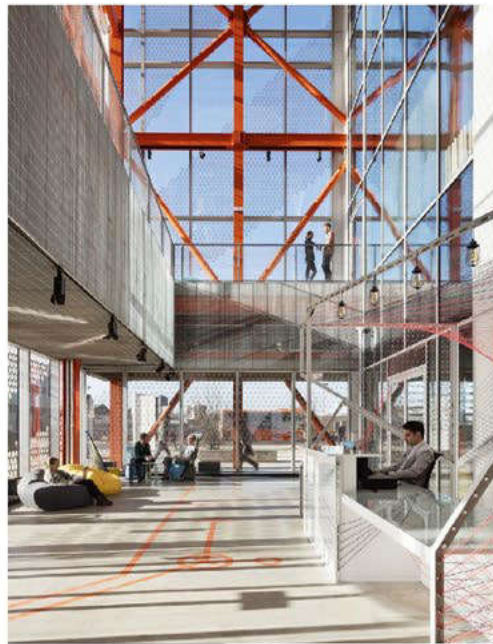
Wanneer delen van de Achtersluispolder gaan transformeren kan dat leiden tot verschuivingen in de werkgelegenheid op het terrein. Nu ligt naar schatting van adviesbureau Stec ongeveer 60% van de banen op het industrieterrein op MBO-niveau. Verschuift de focus van de maakbedrijven naar sectoren als dienstverlening, dan kan een groter deel van de banen op een HBO of WO-niveau komen te liggen. Stec pleit dan ook voor een beleid dat zich richt op het behoud van de maakbedrijven op het terrein om te voorkomen dat banen voor praktisch geschoolden verdwijnen van de Achtersluispolder.

De beoogde transformaties in het noordelijk deel van het terrein hebben zoals we hierboven zagen veel minder effect op de verdeling tussen de sectoren, maar aandacht voor het behoud van 'maak-banen' en de verbinding met omliggende wijken is ook hier van belang.

Gelijke kansen tussen de wijken

Zaanstad heeft verhoudingsgewijs redelijk gemengde wijken, maar kent ook grote verschillen tussen buurten. De transformatie van de Achtersluispolder kan bijdragen aan het verkleinen van die verschillen en de verbetering van de kansen op het gebied van opleiding, wonen sport en cultuur. We kijken daarbij vooral naar het noordelijk deel van het gebied waar de Thorbeckezone en het Sluiskwartier direct aansluiten op Zaandam-Oost.

Zo is het van belang dat er zo min mogelijk barrières bestaan tussen het bestaande en nieuwe gebied. Daarbij is het belangrijk dat voorzieningen als scholen,



Figuur 28 Voorbeelden intensivering en innovatie bedrijfsruimte



Figuur 29 Impressie van de Thorbeckezone, met rechts Poelenburg en links de Achtersluispolder

er zoveel mogelijk zijn vóóordat de eerste woningen er komen. Ook is het belangrijk dat er over en weer connecties worden gemaakt tussen de gebieden, de woonprogramma's en de voorzieningen.

Het toevoegen van een nieuw woongebied op deze plek betekent allereerst dat de positie van Zaandam-Oost verandert, de wijk wordt onderdeel van een groter stedelijk gebied. Een effect dat wordt versterkt door verbetering van de verbindingen met het centrum van Zaanstad en Amsterdam Noord (Dam tot Dam fietsroute, de

doorfietsroute Kogerveld-Amsterdam-Noord en HOV ZaanIJ) en de door de gemeente Amsterdam voorgenomen opwaardering van de Noorder IJ-plas tot recreatiegebied. Zo ontstaat een stedelijke zone die als één gebied gaat functioneren. Dat versterkt de lokale economie, beperkt vervoersarmoede en biedt sociale kansen. Dat ook andere overheden inzien welke opgave hier ligt voor Zaanstad blijkt uit de Regiodeal ZaanIJ waarin Rijk, provincie en gemeenten samenwerken aan een betere scholing, veiligheid, meer werk en een groene leefomgeving.

De Thorbeckezone als toevoeging aan de wijk Poelenburg

De relatie met Zaandam-Oost is er vooral in de Thorbeckezone. Uitgangspunt is een woningdifferentiatie met 30% sociale woningen en 30% voor middeninkomens. Die woningen kunnen bovendien een bijdrage leveren aan het vernieuwingsproces in Poelenburg en Peldersveld als vervangende huisvesting bij renovatie of sloop.

We kiezen voor een gevarieerd woningaanbod, niet alleen kleine (starters)woningen maar ook huisvesting voor

ouderen en gezinnen. Voor ouderen is geclusterd wonen aantrekkelijk in de vorm van een hof met goede eerstelijns zorgvoorzieningen binnen handbereik. Het spreekt vanzelf dat de openbare ruimte is afgestemd op gebruik door alle leeftijdsgroepen.

In het nieuwe woongebied kunnen we een voorzieningen-aanbod realiseren waar ook de bewoners van de andere wijken van Zaandam-Oost van profiteren. Zo willen we onderzoeken of de Thorbeckezone een goede locatie is voor nieuw voortgezet onderwijs, waar in Zaanstad door de groei van de stad ruimte voor nodig is. Zo'n opleiding past bij de economische diversiteit van de Achtersluispolder en is aantrekkelijk voor jongeren uit Zaandam-Oost.

Ook de groene zone langs de oude zeedijk, het Zeedijkpark, kan een functie voor Poelenburg vervullen. Die zone moet een gevarieerde invulling krijgen met een hoofdrol voor sport. Geen eenzijdig aanbod van grasvelden, maar diverse plekken en faciliteiten die uitnodigen tot allerlei, ook informele, sporten zoals hardlopen en skaten.

De Achtersluispolder biedt straks niet alleen nieuwe kansen voor de omgeving, maar zorgt omgekeerd onder andere ook voor nieuwe klanten en bezoekers voor de al bestaande voorzieningen in Zaandam-Oost en het Hembrugterrein. Zowel de nieuwe als de bestaande voorzieningen zijn straks plekken waar bewoners uit de verschillende wijken met elkaar in contact komen.

4. Duurzaamheid: energiepositief, circulair, natuurinclusief en klimaatbestendig

Wat betreft duurzaamheid is er een wereld te winnen in de Achtersluispolder: betere isolatie, zuinigere installaties en meer zonnepanelen op de daken. Waar transformaties en herschikking van bedrijven leidt tot nieuwbouw van bedrijfsgebouwen kan een belangrijke slag worden gemaakt om toekomstbestendige gebouwen te realiseren.



Figuur 30 Ambitie om groenstructuur in en rond Achtersluispolder te versterken

Daarmee kunnen (energie)kosten fors worden verlaagd, materialen worden hergebruikt en kan een natuurinclusief gebied worden gerealiseerd.

Energie

De ambities van Zaanstad op het gebied van duurzaamheid zijn groot. In 2040 wil de stad klimaatneutraal zijn, dat wil zeggen netto zonder CO₂-emissies. Voor bedrijfsgebouwen en woningvoorraad betekent dat maximale isolatie en energiebesparing en een overschakeling op hernieuwbare energiebronnen. Daarnaast wordt eigen energievoorziening belangrijk zodat bedrijfsgebouwen en woningen energieneutraal of zelfs energiepositief kunnen worden. In de Achtersluispolder gaan we woningen bouwen zonder aansluiting op het gasnet.

Voor de verwarming zijn nog verschillende opties mogelijk. Zaanstad kent inmiddels warmtenetten in de wijken Saendelft en Zaandam-Oost. In de Achtersluispolder kan mogelijk ook restwarmte van de industrie worden benut. We gaan onderzoeken of ook in de Achtersluispolder de aanleg van een warmtenet haalbaar en betaalbaar is, zo mogelijk met gebruik van nieuwe energiebronnen zoals aquathermie.

Energiepositief bouwen lukt alleen als de energieopwekking vanaf het begin een onderdeel is van de planontwikkeling. In de bouwplannen en bij de inrichting van de openbare ruimte wordt het gebruik van zonne-energie opgenomen in het ontwerp.



Figuur 31 Impressie van de Noorder IJ- en Zeedijk die door de nieuwe ontsluitingsstructuur een groen-recreatieve functie kan krijgen binnen de Achtersluispolder

Circulaire economie, zowel bouw als productie

Naast de energietransitie werken we aan de ontwikkeling van een circulaire economie. Zaanstad wil in 2030 een reductie van 50% hebben bereikt in het gebruik van primaire grondstoffen. De transformatie en modernisering van de Achtersluispolder maakt het mogelijk om qua circulariteit grote stappen te zetten. Zo kunnen we al aan de voorkant sloop en afval voorkomen door in het ontwerp van nieuwe gebouwen rekening te houden met verandering van gebruik in de toekomst. Dat kan onder meer door modulair te bouwen met hernieuwbare materialen (dus geen gesloten bouwsystemen met vaste scheidingswanden) en te kiezen voor open structuren die flexibel zijn. Een andere maatregel is het toepassen van extra verdiepingshoogte waardoor wisselingen in gebruik van wonen naar werken mogelijk blijven. Door deze flexibiliteit verleng je de levensduur van gebouwen. Het uiteindelijke doel is om in de Achtersluispolder een gesloten grond- en materialenbalans te realiseren waarbij materiaal in het gebied zo veel mogelijk hergebruikt wordt.

De Green Deal Houtbouw van de Metropoolregio Amsterdam past naadloos in deze circulaire aanpak, en sluit bovendien aan op een eeuwenoude Zaanse bouwtraditie. Het doel binnen de MRA is om 20% van de nieuwbouw in de MRA vanaf 2025 te realiseren met houtbouw. Voor alle woningen die in dit gebied wordt gerealiseerd wordt (constructieve) houtbouw als optie overwogen. Een aantal private partijen die in het Sluiskwartier woningen willen bouwen zijn mede-ondertekenaars van deze Green Deal.

Circulariteit vraagt een andere omgang met grondstoffen en materiaalstromen. De Achtersluispolder kent een aantal bedrijven die actief zijn in recycling en hergebruik (bv. Rutte en Foekens). Bestaande circulaire initiatieven van ondernemers vormen daarin het uitgangspunt. Het streven is te komen tot het lokaal sluiten van kringlopen en het voorkomen van afval. Dat vraagt mogelijk ruimte

voor nieuwe samenwerkingsvormen en het uitwisselen van stromen. Bij het introduceren van woningbouw wordt gekeken hoe we de belanghebbenden daarbij kunnen betrekken. Upcycle-centra met een publieksfuncties zoals een materialenkringloopwinkel, reparatiewerkplaats, bouwmaterialencentrum en voorlichtingsruimte spelen daarin een rol.

Mogelijke groenstructuur Achtersluispolder, verbonden met het groen in de omgeving.

Een duurzame omgeving is ook een natuurlijke omgeving. We bouwen natuur-inclusief en dragen zorg voor flora en fauna in het gebied en behoud van de biodiversiteit. De Achtersluispolder is nu nog een natuurarm gebied. Dat kunnen we verbeteren door het aanbrengen van ecologische verbindingen zoals het nieuwe Zeedijkpark en de groene oever langs het zijkanaal H en ter hoogte van De Vrede. Daarnaast maken we de historische dijkdoorbraak zichtbaar en groen tussen de Isaac Baarhaven en het Vijfhoekpark.

In de Achtersluispolder ontbreekt op dit moment nog een groenstructuur. Zoals we hierboven al zagen kan er in het verlengde van de transformatie van Thorbeckezone en MAAKgordel een samenhangend groen raamwerk worden gerealiseerd waarbij invulling wordt gegeven aan ambities op het gebied van natuurinclusiviteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Het Vijfhoekpark wordt dan verbonden met de Noorder IJ-plas en het Zijkanaal H. De volgende afbeelding laat zien hoe die groene gordel kan aansluiten op de omgeving.

De voorstellen voor de groenstructuur moeten op een lager schaalniveau nog verder worden ingevuld. Een belangrijke ambitie is het tegengaan van hittestress, door in en nabij woongebieden koele plekken te realiseren met veel groen, en 'koele routes' te ontwerpen naar veelgebruikte voorzieningen (zoals huisartsenpost of supermarkt).

Klimaatadaptatie: opgewassen tegen gevolgen van klimaatverandering

De Achtersluispolder wordt zo ontwikkeld, dat het gebied beter is opgewassen tegen de gevolgen van klimaatverandering. Vergroening is een belangrijke maatregel om het gebied beter bestand te maken tegen klimaatverandering, inclusief groene daken en muren die zorgen voor verkoeling en een betere opvang van regenwater. Daar waar getransformeerd wordt hanteren we vanzelfsprekend de vastgestelde gemeentelijke normen.

Het is van belang dat er in ruimtelijke beslissingen rekening gehouden wordt met het water- en bodemstelsel en dat er niet of aangepast wordt gebouwd op plekken die daarvoor ongeschikt zijn. Keuzes van nu kunnen grote gevolgen hebben voor toekomstige generaties. Daarom wil het kabinet water en bodem sturend laten zijn bij gebiedsontwikkelingen. Denk hierbij aan structurele keuzes, zoals de risico's van overstromingen, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid en waterkwaliteit sturend maken bij ontwikkelingen.

Zo voorkomt een goede waterberging op het terrein ook wateroverlast bij extreme regenval. In de uiteindelijke berging is goed voorzien door de aanwezigheid van het Noordzeekanaal, de industriehavens en het Zijkanaal H, maar er is aandacht nodig voor de eerste opvang van het water wanneer overbelasting van het rioolstelsel en overstroming dreigt. Waterberging op daken wordt eveneens gezien als mogelijkheid tot opslag van water in het gebied en koeling van de gebouwen.

5. Gezondheid: een prettige en klimaatbestendige omgeving die uitnodigt tot bewegen

Een gezonde leefomgeving begint met schone lucht, schoon water en een schone bodem. De fysieke omgeving moet de gezondheid bevorderen, maar zal ook moeten beschermen tegen gezondheidsrisico's. Daarom verminde-



ren we de uitstoot van CO₂ en stikstof door circulair te bouwen, het autoverkeer te beperken en schone en hernieuwbare energiebronnen te gebruiken. Bij de bouw van woningen tussen bedrijven letten we op eventuele geurhinder en zoeken we daarvoor oplossingen. De kwaliteit van de bodem wordt vooraf onderzocht zodat we weten waar en hoe gesaneerd moet worden. En we monitoren de waterkwaliteit en treffen waar nodig maatregelen.

Uit de impactbeoordeling van Antea Group blijkt dat op een aantal plekken maatregelen nodig zijn om een acceptabel geluidklimaat te realiseren omdat er veel industrie- of wegverkeerslawaai te horen is. Door bijvoorbeeld geluidwallen te plaatsen en geluidgevoelige functies slim in het gebied te positioneren kan het geluidklimaat verbeteren.

Nog nader onderzocht moet worden hoeveel stikstof-emissie er in de toekomst verwacht wordt en of deze emissie tot negatieve effecten in Natura 2000-gebieden kan leiden. Daarmee zijn negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten.

Er wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen. Luchtkwaliteit blijft echter in een gebied gelegen nabij het Noordzeekanaalgebied altijd een aandachtspunt.

Combinatie van sport, cultuur, recreëren en ontmoeten

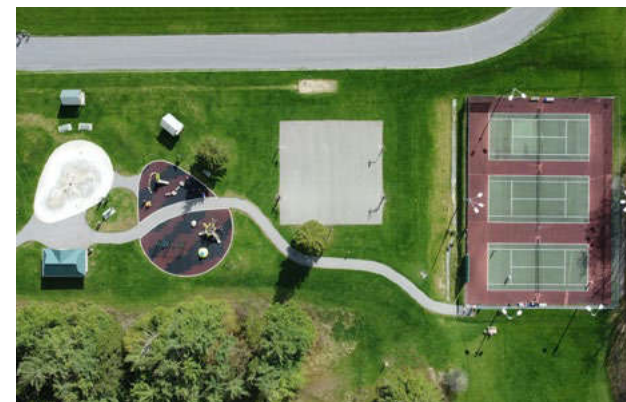
Een gezonde wijk is een wijk die schoon, groen en veilig is, uitnodigt tot bewegen en ruimte biedt voor ontmoeting en gezelligheid. Sporten doe je niet alleen in speciale accommodaties, zoals een sporthal of een gym, maar ook in de openbare ruimte. Denk hierbij naast hardlopen ook aan uiteenlopende soorten 'urban sports' zoals bootcampen, freerunning en inline skaten.

Dat vraagt een autoluwe woonomgeving met slimme fiets- en wandelroutes. Speelvoorzieningen die zijn afgestemd op verschillende leeftijdsgroepen en combinaties van sport, ontmoeting en groen die de wijk een eigen gezicht geven. Ook schoolpleinen kunnen daar een rol in spelen, we maken ze openbaar toegankelijk en geschikt voor buitenspel- en sport. En natuurlijk bieden we in de bouwprojecten ruimte voor commerciële sportaanbieders. Ook kunst en cultuur dragen bij aan een gezonde wijk. Deelname aan kunst & cultuuractiviteiten verbindt, is goed voor de geestelijke gezondheid en helpt mensen om verschillen te overbruggen en te omarmen. Daarom zorgen we voor ruimte voor cultuurmakers en -aanbieders en leggen we de verbinding met sport. Beeldende kunst en vormgeving dragen bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.

6. Veiligheid: goede bereikbaarheid, een openbare ruimte ingericht op sociaal contact

Het bouwen van woningen tussen bedrijven mag geen gevaar opleveren voor de inwoners. Daarom wordt bij de toetsing op milieu-aspecten niet alleen gelet op geluid en geur, maar ook op (externe) veiligheid. Opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen zijn in de woonomgeving verboden en ook de afvoer van die stoffen vindt gecontroleerd plaats. Uit de impactbeoordeling van Antea Group blijkt dat er weliswaar een aantal risicobronnen in het gebied aanwezig zijn, maar dat de risico's beheersbaar kunnen worden gehouden als er een aantal maatregelen worden getroffen.

Een belangrijke veiligheidsmaatregel is het garanderen van een goede bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten zoals brandweer en ambulance. Dat onderstreept nog eens de noodzaak van een tweede toegangsweg naar de Achtersluispolder. In het algemeen letten we bij de inrichting van de infrastructuur op een veilige verkeersafwikkeling, met name voor de fietser en de voetganger.



Figuur 32 Mogelijkheden voor sporten in de openbare ruimte

Externe bedreigingen zoals het overstromingsrisico bestrijden we met een doordachte aanpak van waterberging en waterafvoer. En bij de bouw van woningen en bedrijfsruimten treffen we maatregelen om mogelijke wateroverlast te voorkomen.

Tenslotte is een belangrijke stap om te komen tot een veilig stadsdeel waarin iedereen zich ook veilig voelt en te zorgen voor contact en ontmoeting tussen de gebruikers van het gebied. Of dat nou bewoners, werknemers of bezoekers zijn. Anonieme openbare ruimten zonder voordeuren en ramen gaan we vermijden. We zorgen overal in het gebied voor zicht op straat. En de sociale kwaliteit stimuleren we door het maken van ontmoetingsplekken. Ook zal in overleg met de Ondernemersvereniging Zaanstad-Zuid (OVZZ) actief ingezet worden op parkmanagement.



CTVREDE - STEINWEG B.V.

201407

6. Naar Strategienota's voor de deelgebieden van de Achtersluispolder

Vervolgstappen

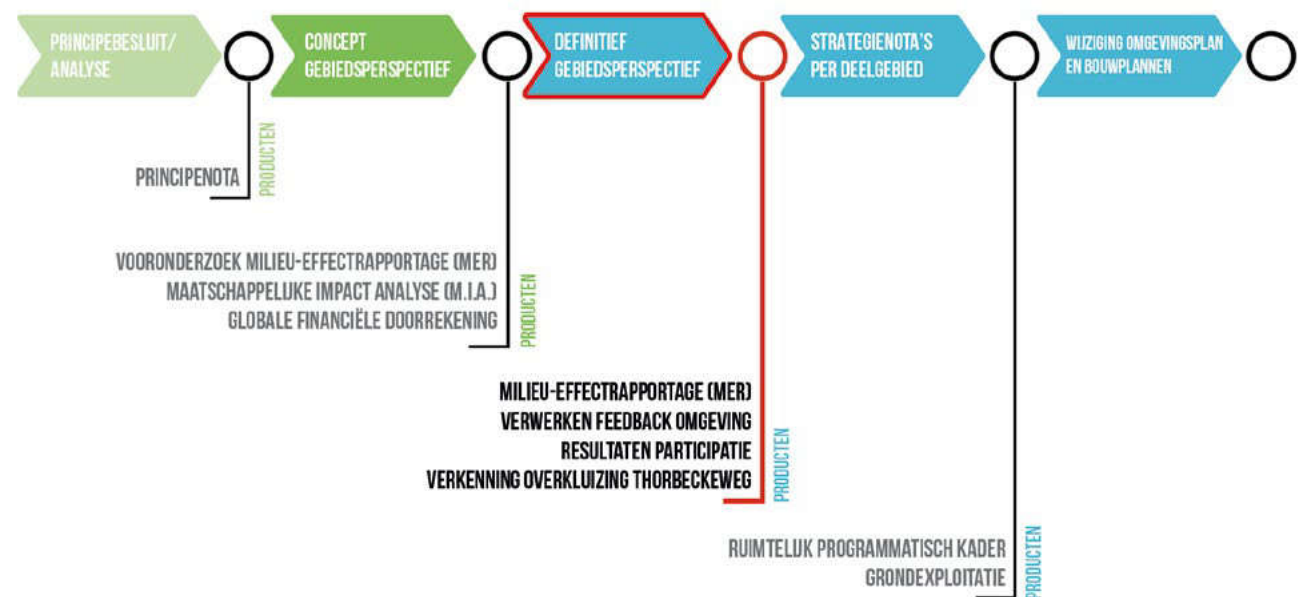
Met het vaststellen van dit definitieve perspectief voor de Achtersluispolder ronden we de perspectieffase af. Voor verschillende deelgebieden betekent dit dat we invulling kunnen geven aan de vervolgstap: de strategiefase: een voorbeeld hiervan is het Sluiskwartier, maar ook het uitvoeringsplan met het oog op de van het zuidelijk deel van de Achtersluispolder en de herontwikkeling van de Vrede.

Voor andere opgaven in het gebied is nader onderzoek nodig naar de wijze waarop we het perspectief invulling kunnen geven. Voorbeelden hiervan zijn de planstudie HOV ZaanIJ, de studie naar vraag en aanbod naar sport in Zaanandam-Oost en de locatiestudie voor de RWZI. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn voorwaardelijk om vervolgstappen te kunnen zetten rond de toekomst van de RWZI-locatie en sportpark Poelenburg.

Tot slot zijn er onderdelen waar de uitvoering nadert of reeds met de uitvoering is gestart. Voorbeelden hiervan zijn de te realiseren flexwoningen op sportpark Poelenburg, de aanleg van de Dam tot Dam fietsroute en de herinrichting van de Sluispolderweg en het ondersteunen van parkmanagement dat uitgevoerd wordt in opdracht van de OVZZ.

#Hoe dan?

Bij het opstellen van dit definitief perspectief zijn door ondernemers zorgen geuit. Alhoewel van de kant van ondernemers begrip is voor de bredere maatschappelijke



Figuur 33 Vervolgproces



opgave in de stad om woningen te bouwen, het ruimtegebruik te intensiveren en de bereikbaarheid van het gebied te verbeteren, klinkt bij de geformuleerde ambities wel de vraag: 'hoe dan?'. Zeker op het moment dat de ambities de bedrijfsvoering van ondernemers direct kunnen raken.

Dit betekent dat als onderdeel van de strategienota's in de verschillende deelgebieden inzichtelijk gemaakt zal worden hoe met deze zorgen wordt omgegaan. Een voorbeeld hiervan is dat in de stap richting strategienota voor het Sluiskwartier de ruimtebehoefte en mogelijkheden voor inpassing\verplaatsing samen met bedrijven geïnventariseerd zal worden. Hiermee maken we de ruimtevraag inzichtelijk en kan gekeken worden naar mogelijkheden voor inpassing in het Sluiskwartier, in de Achtersluispolder of daarbuiten.

Financiële uitwerking

Een globale financiële verkenning van het Definitief Perspectief laat zien dat voor het noordelijk deel van het Perspectief zicht is op een uitvoerbaar plan. Daarbij is van belang dat een deel van de Achtersluispolder door het Rijk is aangewezen als onderdeel van de grootschalige woningbouwlocatie Haven-Stad. Op deze plekken wil het Rijk een belangrijk deel van de woningproductie in de komende jaren realiseren.

Dat betekent dat ook van publieke partners (Rijk en provincie) verwacht wordt, dat zij bereid zijn een aanzienlijk deel van het publieke tekort voor hun rekening te nemen. Zo zal bijvoorbeeld een aanvraag voor opvolgers van de WBI en HIRB subsidies hier een onderdeel van kunnen vormen.

Daarmee zal een belangrijk deel gedekt moeten worden door bijdragen van publieke partners en mogelijke inzet van het Transformatiefonds. Het nemen van besluiten hierover en over de wijze van kostenverhaal vraagt nadere

uitwerking als onderdeel van de besluitvorming over de strategienota's voor de deelgebieden.

Planologische uitwerking

In dit Definitief Perspectief is de toekomstambitie voor de Achtersluispolder verwoord in lijn met de Omgevingsvisie Zaanstad 2040. Hierin is het vernieuwen en transformeren van het gebied benoemd als een van 'sleutels' die bijdragen aan de toekomstige ontwikkeling van de stad richting 2040.

Met het vaststellen van de Nota Reikwijdte en Detailniveau Achtersluispolder is bovendien een start gemaakt met de MER-procedure. Bij dit Definitief Perspectief is de concept MER bijgevoegd. Deze concept MER geeft inzicht in de opgaven die in de verdere planuitwerking aandacht vragen. Het opstellen van de definitieve MER zal worden gekoppeld aan het eerste ruimtelijk besluit in dit gebied.



Colofon

Bestuurlijk opdrachtgever

Wessel Breunesse | Wethouder MAAK.zaanstad

Ambtelijk opdrachtgever

Joost Dunselman | Gebiedsmanager NKZG/Programmamanager MAAK.Zuid

Kernteam Achtersluispolder

Simone Berkhout | Communicatieadviseur

Milko Buter | Visiespecialist stedenbouw

Janneke van der Kroft | Omgevingsmanager Achtersluispolder

Arjen van Lindt | Projectsecretaris Achtersluispolder

Ivo van Ophem | Procesmanager Achtersluispolder

Teksten

Sander Kooistra

Henk van Veldhuizen

Adviseurs

Lisette Bleeker | Vastgoedadviseur

Hilde Bloemers | Adviseur erfgoed

Gijs Doeglas | Vakspecialist Ecologie

Wam Cornelissen | Vakspecialist Milieu

Jasper van Eikeren | Planeconoom

Koert Jan van Hees | Strategisch adviseur

Ying Ho | Wijkmanager

Marina Kermani | Vakspecialist Milieu

Mike Karagantcheff | Adviseur Duurzaamheid

Gijs van der Kolk | Vakspecialist verkeer

Mathias Lehner | Strategisch adviseur

Anniek Münstermann | Adviseur maatschappelijke voorzieningen

Daniek Ruigrok | Vakspecialist stedenbouw

Anne Sits | Adviseur wonen

Dick van Sluis | Procesmanager Economie

Sebastiaan Veltkamp | Planeconoom

Alwin Westerbeek – Programmamanager economische gebiedsontwikkeling

Aysin Yavas – Aktas | Vakspecialist Economie

En vele anderen

Bureaus:

KCAP

Antea Group

Stec Groep

RHDHV

Foto's/Beeldmateriaal:

Gemeentearchief Zaanstad

Theo Baart

Wessel Vollebergh

Luchtfoto's | YourCaptain

LAP Landscape & Urban Design (De Vrede)

Palmbout (Sluiskwartier)

BURA stedenbouw & landschapsarchitectuur (Isaac Baartkwartier)

Sweco

Zaanstad, januari 2025

Voor meer informatie: <https://www.zaanstad.nl/projecten/achtersluispolder>

Bijlagen

Participatienota Perspectief Achtersluispolder, gemeente Zaanstad, november 2024

Concept MER ten behoeve van definitief Perspectief Achtersluispolder, Antea Group, 5 november 2024



gemeente Zaanstad

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

T14 075
www.zaanstad.nl