



MAAK.Zuid Achtersluispolder

Concept Perspectief 2040

Werken en wonen in de Achtersluispolder

April 2023



Voorwoord

Een jaar geleden stemde de raad van Zaanstad in met de Principenota voor de Achtersluispolder als vertrekpunt voor de visie- en haalbaarheidsfase. Daarbij vroeg de raad onder andere om een analyse van de impact die de transformatie zou hebben op ondernemingen en werkgelegenheid op het terrein.

De uitgevoerde analyse heeft geleid tot een koerswijziging. De wens om praktisch geschoolde banen beschikbaar te houden voor Zaanse werknemers, en het gebrek aan omvangrijke nieuwe vestigingsplaatsen maakt dat we in dit perspectief kiezen voor een duidelijke zonerings. Een noordelijk deel waarin de focus ligt op wonen en een zuidelijk deel waarin de focus ligt op werken.

Onze uitgangspunt is nog steeds onveranderd. 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. Een behoefte die nog groter is geworden nu de energietransitie – denk aan de noodzakelijke uitbreiding van het elektriciteitsnet - nieuwe claims legt op de beschikbare ruimte.

De nieuwe aanpak voor de Achtersluispolder die we in dit Concept Perspectief presenteren sluit aan op beide behoeftes. Deze aanpak maakt het mogelijk om een stevig aantal woningen toe te voegen en tegelijkertijd de economie van Zaanstad en de regio te versterken. Dit concept Perspectief blik vooruit tot 2040, het heeft daarmee dezelfde tijdshorizon als het programma MAAK.Zaanstad en de nieuwe Omgevingsvisie. De aanpak sluit aan op de nieuwe ontwikkelingen in het

Noordzeekanaalgebied die worden verkend in het kader van het NOVEX Noordzeekanaalgebied en de door de provincie Noord-Holland vastgestelde Havennota. En misschien nog belangrijker: deze aanpak geeft duidelijkheid aan de ondernemers op de Achtersluispolder en biedt een basis voor nieuwe investeringen. Het Concept Perspectief schetst een forse opgave. Het toevoegen van woningen, de groei en de vernieuwing van de bedrijvigheid maken het des te meer noodzakelijk om de infrastructuur in en om de Achtersluispolder te versterken. Ook ruimte vinden voor innovatie in nieuwe en bestaande bedrijven blijft cruciaal. Immers, door efficiënter gebruik van de bestaande ruimte maken we nieuwe groei mogelijk in de toekomst.

Dit Concept Perspectief biedt naar onze mening een goed uitgangspunt voor het definitieve Perspectief, en vervolgens 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 Breunese](#)
[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	19
Eerste zone: Wonen in het groen in de Thorbeckezone	21
Tweede zone: Moderniseren van het bedrijventerrein maakt extra toegangsweg tot de Achtersluispolder noodzakelijk	23
Derde zone: het Havenkwartier economisch intensiever benutten	25
5. De invulling: Aan de hand van de opgaven uit de Omgevingsvisie	27
1. Verstedelijking: compacter wonen en werken	27
2. Economie: intensiveren en variëren	30
3. Kansengelijkheid: naar een ongedeelde stad	33
4. Verduurzaming: energiepositief, circulair en klimaatneutraal	34
5. Gezondheid: een prettige en klimaatbestendige omgeving die uitnodigt tot bewegen	35
6. Veiligheid: goede bereikbaarheid, een openbare ruimte ingericht op sociaal contact	37
6. Naar een definitief Perspectief Achtersluispolder	39
Opstellen definitief Perspectief	39
Stappen naar uitvoering	40

2023/1966



1. Inleiding

Op 3 februari 2022 stelde de gemeenteraad van Zaanstad de Principenota Achtersluispolder¹ vast. Daarmee besloot de raad een haalbaarheidsonderzoek te starten naar de mogelijkheden voor transformatie van de Achtersluispolder van bedrijventerrein naar gemengd stedelijk gebied. De raad sprak wel een aantal zorgen uit over de gevolgen die transformatie zou kunnen hebben voor de ondernemers in het gebied en verzocht hier nader onderzoek naar te doen.

Daarop zijn de volgende acties ondernomen:

- Er is een gebiedsvisie opgesteld om in beeld te brengen wat transformatie van het gebied in de praktijk in zou houden. Dat was nodig om te kunnen beoordelen welke effecten een transformatie zou veroorzaken.
- Vervolgens is een Maatschappelijke Impact Analyse opgesteld, die de bestaande kwaliteiten van het gebied in kaart brengt, maar ook de gevolgen van transformatie, met name voor de ondernemers in het gebied. Het onafhankelijke adviesbureau dat de analyse uitvoerde (Stec) werd geselecteerd na afstemming met de Ondernemersvereniging Zaanstad Zuid (OVZZ). Ook de onderzoeksvraag is met hen afgestemd.
- Vooruitlopend op de wettelijke verplichte milieueffectrapportage (MER) is een start gemaakt met het verkennen van de effecten op milieugebied.

De gebiedsvisie en de uitgevoerde onderzoeken vormen gezamenlijk de basis voor dit Perspectief voor de Achtersluispolder. De twee onderzoeksrapporten zijn dan ook als bijlagen bij dit Perspectief gevoegd.

Samen vormen zij het haalbaarheidsonderzoek dat duiding geeft aan de wijze waarop transformatie van het bedrijventerrein naar een nieuwe stedelijke identiteit mogelijk is.

Hoe gaan we verder na dit concept Perspectief?

De volgende stap in het proces zal zijn dat de MER-procedure wordt gestart. Ook krijgt het participatietraject met betrokkenen een vervolg. Op basis van de uitkomsten van beide trajecten kan het haalbaarheidsonderzoek worden afgerond en een definitief Perspectief ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad. Het definitieve Perspectief zal de basis vormen voor Strategienota's per deelgebied. Hierin geven we aan hoe het Perspectief willen realiseren. Dit doen we per deelgebied van de Achtersluispolder, omdat er grote verschillen zijn in ontwikkeltempo, ruimtegebruik en programma.

Leeswijzer

Dit Perspectief Achtersluispolder heeft de volgende opbouw.

[Hoofdstuk 2](#) beschrijft in het kort de opgave, de leidende gedachte in het denken over 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 de twee uitgevoerde onderzoeken.

[Hoofdstuk 4](#) is het eigenlijke gebiedsperspectief, het voorstel (op hoofdlijnen) voor de ontwikkeling van de Achtersluispolder.

[Hoofdstuk 5](#) geeft 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 de bijlagen vindt u de analyse van de maatschappelijke impact en de impactanalyse op milieugebied.

¹ Principenota ontwikkelstrategie Achtersluispolder en Thorbeckezone (februari 2022)

2023/1966



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. Klimaat-adaptie 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 rond 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, stapeling waar mogelijk van bestemmingen 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.

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

In de Achtersluispolder komen de opgaven van de toekomst samen. Is het mogelijk het gebied intensiever te gebruiken voor bedrijven en gedeeltelijk te transformeren tot een gemengd en intensief gebruikt stedelijk gebied?

Met een mix van economische activiteit, wonen en voorzieningen? Met ruimte voor groen, sport en recreatie? Een ander mobiliteitsconcept? Nieuwe vormen van energie, duurzame en circulaire productiemethoden en duurzame bouwvormen? Hoe zorgen we voor een goede aansluiting op de bestaande stad en het omliggende gebied? Onder welke voorwaarden kan zo'n transformatie een succes worden? Dat is de uitdaging waarop we ons richten in dit Perspectief.



Figuur 1
Plangrens en deelgebieden

3. De Achtersluispolder nu

Binnen- en buitendijks gebied

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. 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 in dit concept Perspectief zijn aangegeven in 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 Baarthaven en later ook de Dirk Metselaarhaven werden uitgegraven. Met als resultaat het huidige, geheel uitgeven, industrieterrein. Hieronder kaarten van het gebied uit 1815, 1894, 1961 en 2016.



1900



1980



1995



2020

Figuur 2 Historische kaartbeelden



Figuur 3 Reconstructie van de Thorbeckeweg in het project AVANT met een nieuwe toegangsweg naar de Achtersluispolder bij De Vlinder.



Figuur 4
Maakgemeenschap De Hoop, broedplaats voor meer dan 150 ondernemers

De omgeving van de Achtersluispolder

Het gebied grenst aan de noordkant aan de Thorbeckeweg. Voor deze weg staat binnenkort een ingrijpende reconstructie op stapel, met belangrijke gevolgen voor de bereikbaarheid van de Achtersluispolder.

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.

Aan de oostkant van de Achtersluispolder 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.

Ten zuiden van de polder liggen het Noordzeekanaal en het Amsterdamse havengebied, waarvoor momenteel het toekomstbeeld wordt onderzocht in het kader van de nationale omgevingsvisie, het zogeheten NOVEX-traject.

420 bedrijven met meer dan 4.000 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 2021 blijkt dat in het jaar 2020 nog maar 10% van de activiteiten havengerelateerd was.

Het beeld is inmiddels verder aangescherpt door de maatschappelijke impact analyse (MIA) die is uitgevoerd door de Stec-groep en is als een bijlage bij dit concept Perspectief gevoegd.

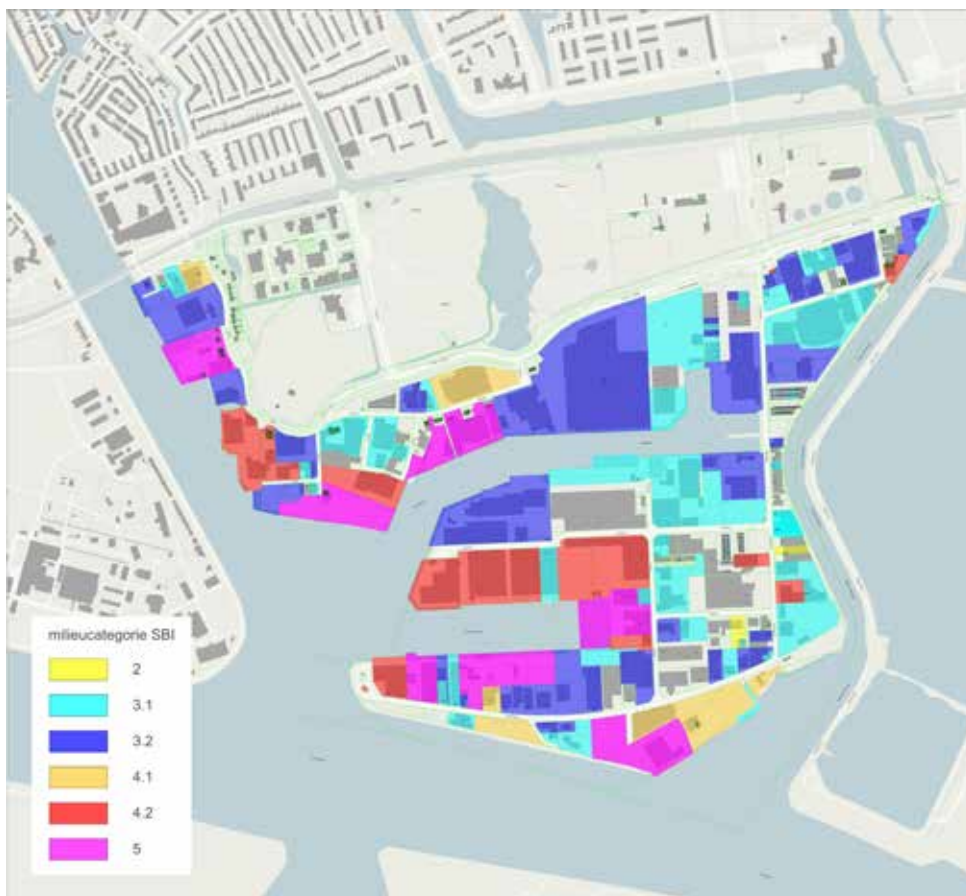
Enkele interessante gegevens uit die analyse:

- Het terrein telt nu 420 bedrijven met ruim 4.000 arbeidsplaatsen, dat is ongeveer 6% van de Zaanse werkgelegenheid.
- 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 Maak-gemeenschap De Hoop, de grootste broedplaats van Nederland, die ruimte biedt aan een groot aantal startende ondernemers en kunstenaars.

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



Figuur 5 Milieucategorieën in 2020. Vooral de oostkant biedt perspectief op menging met wonen



Figuur 6 Huidige zonegrens Achtersluispolder

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.

Figuur 5 geeft aan wat de vergunde milieurimte 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 2008 is het bestemmingsplan Achtersluispolder vastgesteld waarin het gebied in zijn geheel de bestemming bedrijventerrein heeft gekregen. De polder is aangemerkt als een gezoneerd industrieterrein waar geen andere functies mogelijk zijn. In 2012 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.

Een groot aantal particuliere eigenaren

Opvallend in de Achtersluispolder is het eigendom van de grond. Bijna 90% van de ruimte 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 zijn slechts enkele kavels (en de insteekhavens) eigendom 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 7
Eigendomssituatie, verhouding publiek (geel) / privaat (zwart) eigendom



Figuur 8
Rijksmonument De Vrede

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.

Sluispolderweg is de enige ontsluitingsweg

Het zuidelijk deel van de Achtersluispolder kent maar één ontsluiting, de Sluispolderweg. Die weg is smal en biedt weinig ruimte voor fietsers en voetgangers. De wegcapaciteit is beperkt, bij een intensiever ruimtegebruik in het gebied zullen snel knelpunten ontstaan. Daarbij maakt de afhankelijkheid van één toegang het gebied 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

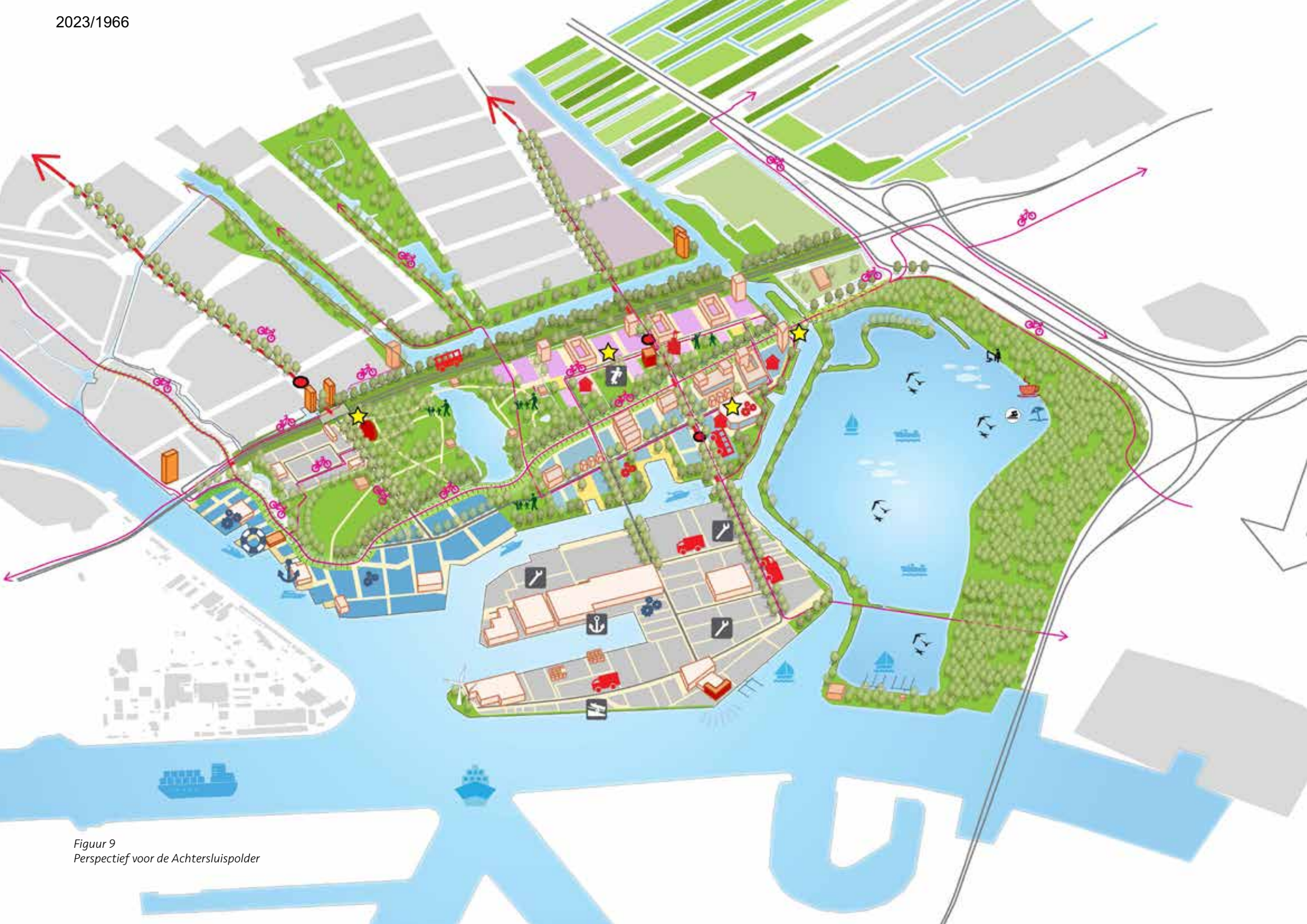
Aan de noordkant van de Achtersluispolder bevindt zich het busstation De Vlinder dat verbindingen biedt in alle richtingen. Daaronder zijn ook de regionale snelbuslijnen 391 en 394 naar Zaandam, Sloterdijk en Amsterdam CS. Het noordelijk deel van de Achtersluispolder is daardoor goed bereikbaar per OV, 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 overstrooming De Braak), het sportpark Poelenburg en de rioolzuivering 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.

Het sportpark Poelenburg wordt minder intensief gebruikt waardoor delen van het park niet goed onderhouden worden. De rioolwaterzuivering in de noordoostelijke punt van het terrein is in gebruik bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Samen met Waternet onderzoekt het hoogheemraadschap momenteel hoe de regionale afvalwaterketen in de toekomst het beste vorm kan krijgen. Een serieuze optie is daarbij verplaatsing van de rioolwaterzuivering, waarmee de huidige locatie vrij komt.



Figuur 9
Perspectief voor de Achtersluispolder

4. Het perspectief: Duidelijkheid door zonerings met beslissingsruimte 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, 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 de resterende delen van Achtersluispolder (Nautisch cluster (tweede zone) en Havenkwartier (derde zone)) zetten we in op economische versterking en intensivering. Om investeringen van ondernemers mogelijk te maken zet Zaanstad hier voor een periode van 20 jaar niet in op verdere transformatie.

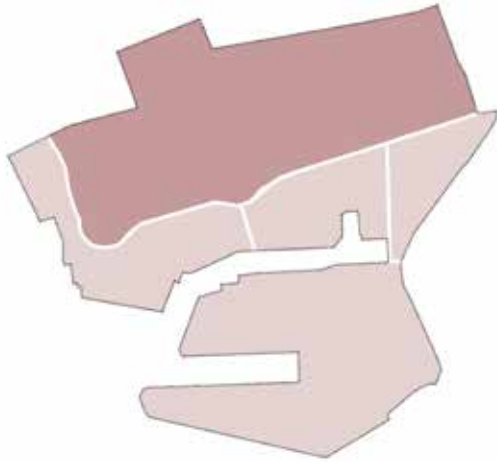
We lichten de aanpak per zone achtereenvolgens toe.





Figuur 10
Transformatie Thorbeckezone naar woonwijk en Zeedijkpark

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 ligt nu nog een beetje verstopt aan weerszijden van het busstation De Vlinder, maar 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.

Door de verbeterde bereikbaarheid ontstaan kansen voor een tweetal nieuwe bestemmingen:

- Een nieuwe woonwijk met voorzieningen die een aanvulling en impuls kan zijn voor de wijk Poelenburg.

Met ruimte voor 750 tot 1250 woningen en een aantal verzorgende functies;

- Een groene zone tussen Thorbeckeweg en Zeedijk met ruimte voor recreatie, sport, tuinieren en natuur. Zo wordt het bestaande Vijfhoekpark verbonden met het toekomstige stadspark bij de Noorder IJ-plas en wordt de historische zeedijk weer herkenbaar gemaakt.

Een eerste schets van een nieuwe Thorbeckezone, zie figuur 10. Zo kan de toekomst er uit gaan zien.

Deze tekening schetst 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 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.

In deze schets zijn ook woongebouwen getekend op een deel van het huidige sportpark Poelenburg. 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. Een inspirerend voorbeeld is 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.

Ook zijn in de schets woningen en voorzieningen getekend 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. Het Hoogheemraadschap bestudeert toekomstplannen voor de zuivering van afvalwater in de regio. Onderzocht wordt bijvoorbeeld de optie om een (grotere) regionale installatie te bouwen op een andere locatie. 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 worden vernieuwd, met aandacht voor de inpassing in de omgeving, het mogelijk gebruik van riothermie (duurzame warmte 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 toekomstplannen van het Hoogheemraadschap. Er is een reëel perspectief om al voor 2030 de eerste delen van de nieuwe Thorbeckezone te realiseren.

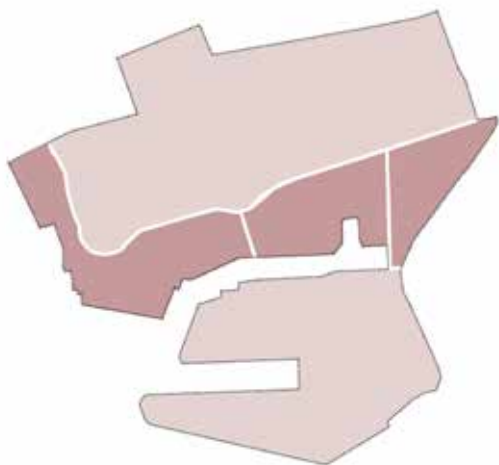


Figuur 11
Aanpassing verkeersstructuur Achtersluispolder met nieuwe verbindingen



Figuur 12
Transformatie MAAKgordel met een nieuwe toegangsweg en voornamelijk bedrijfsbestemmingen (blauwe vlakken)

Tweede zone: Moderniseren van het bedrijventerrein maakt extra toegangsweg tot de Achtersluispolder noodzakelijk



De Achtersluispolder moet beter bereikbaar worden gemaakt. Dit geldt zelfs al in de huidige situatie, met een relatief extensief gebruik van het bedrijventerrein. De bestaande ontsluiting via slechts één weg (de Sluispolderweg) is nu al te krap, er is bijvoorbeeld te 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). Verbetering van de bereikbaarheid van het gebied is onontkoombaar.

Brug over de Isaac Baarhaven maakt nieuwe verbindingen mogelijk

De beste plek om een tweede verbindingsweg te realiseren naar de Achtersluispolder is het verlengde van de enige andere doorgaande route door het gebied, de weg Kruisbaken. Deze weg krijgt dan een brug over de Isaac Baarhaven ter plaatse van het vroegere distributiecentrum van Albert Heijn.

Deze tweede ontsluiting maakt een reconstructie mogelijk van het gebied ten noorden van de Isaac Baarhaven. Een optimale structuur zou ontstaan wanneer we een verbinding kunnen realiseren tussen de bestaande wegen Vredeweg en Barndegat. 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 zeedijk worden bestemd tot recreatieve route voor langzaam verkeer (de groene stippellijn zoals weergegeven in figuur 11). Zo worden alle bedrijven en eventuele nieuwe woonlocaties op het terrein beter bereikbaar, met veilige routes voor fietsers en voetgangers.

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 Baarhaven te versterken, en tegelijkertijd ruimte te creëren voor woningen in het oostelijke deel van het gebied (het Sluiskwartier).

In de MAAK-gordel ten noorden van de Isaac Baarhaven kiezen we vooral voor bedrijfsbestemmingen. Allereerst door de bestaande nautische bedrijven aan de westzijde van het gebied, langs de Zaan 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. Steeds meer bedrijven voeren in hun bedrijfsproces state of the art maatregelen in 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, ook in de milieucategorieën 4 en 3.2. Hier ontstaan kansen om te werken aan een verduurzaming van de economie en nieuwe vormen van bedrijfshuisvesting. Bovendien kan het 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.

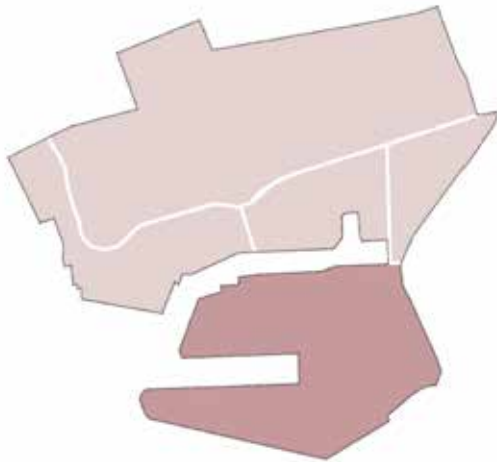
Wonen en werken gaan samen in het Sluiskwartier

In het meest oostelijke deel van deze MAAKgordel, het Sluiskwartier, is inmiddels al een proces van herontwikkeling op gang, waarin private partijen een nieuw en bijzonder woon/werkmilieu willen maken. Bijvoorbeeld: op de begane grond bedrijfsruimten en daarboven woningen. Een aantal van minimaal 750 nieuwe woningen lijkt hier haalbaar. Om deze transformatie mogelijk te maken is wel een dezonering van dit gebied noodzakelijk omdat het bestemmingsplan het gebied nu als gezoneerd bedrijventerrein benoemt.



Figuur 13
Transformatie in Achtersluispolder
Noord met focus op wonen (roze)
en werken (blauw)

Derde zone: het Havenkwartier economisch intensiever benutten



Dit concept Perspectief blik vooruit tot 2040, het heeft daarmee dezelfde tijdshorizon als het programma MAAK. Zaanstad en de nieuwe Omgevingsvisie. Voor de Achtersluispolder ten zuiden van de Isaac Baarhaven – in de Principenota aangeduid met Havenkwartier - blijft de focus liggen op economische functies, waarbij het er vooral om gaat het bedrijventerrein intensiever te benutten en bestaand vastgoed te vernieuwen en te verduurzamen. Intensivering is in lijn met de Zaanse Economische visie. Intensivering is van groot belang om ruimte te winnen. Deze ruimte kan worden ingezet voor bijvoorbeeld de energie infrastructuur en voor nieuwe economische activiteit waarmee het economisch profiel kan worden versterkt. Met deze tijdshorizon bieden we de komende jaren alle partijen zekerheid om te kunnen investeren, te verduurzamen en te vernieuwen. Bijvoorbeeld om het Rijksmonument De Vrede een nieuwe functie te geven die past bij de ontwikkelrichting van het zuidelijke gedeelte van de Achtersluispolder.

Een mogelijk vervolg: de Thorbeckezone verbinden met het zuidelijk deel van Poelenburg

Aan de noordkant van het gebied ligt een belangrijke kans voor de stad: een directe verbinding maken tussen de Thorbeckezone en de wijk Poelenburg. Te denken valt zelfs aan het overkluizen van de Thorbeckeweg, waardoor een vloeiende overgang ontstaat tussen de twee stadswijken. Dit draagt bij aan de sociaal-maatschappelijke binding tussen de beide gebieden. Waardoor mogelijk extra woningen kunnen worden gebouwd doordat ruimte wordt gewonnen. Die ruimte kan bijvoorbeeld kan worden benut om sportvelden en vergelijkbare voorzieningen te realiseren. In de stap naar het definitieve gebiedsperspectief zal nader onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijkheden hiervoor.

2023/1966



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 en MAAKgordel) totaal circa 2.500 woningen toegevoegd plus naar schatting 800 arbeidsplaatsen.

Gebiedsontwikkeling op deze schaal leidt niet alleen tot een uitbreiding van woon- en werkruimte, ze biedt ook kansen om nieuwe oplossingen en een nieuwe aanpak te ontwikkelen 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 ruimtevrage 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 bedrijfsterrinen 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 - meerlaags gebruik.

Intensief gebruik van de ruimte vraagt om andere oplossingen voor onze mobiliteit: minder autoverkeer, minder geparkeerde auto's op straat, beter en sneller openbaar vervoer en meer langzaam verkeer. Uitgaande van transformatie naar een woon-werkgebied, is Achtersluispolder in het Zaans Mobiliteitsplan aangemerkt als een A PLUS-gebied: een hoog stedelijk milieu waarin de openbare ruimte vooral een verblijfsfunctie heeft. In die delen van het gebied waar wonen wordt toegevoegd geldt voor het parkeren daarom een maximumnorm, en gereguleerd parkeren is hier de regel. Het voorkomen van overloop van bewonersparkeren naar het bedrijventerrein is daarbij een aandachtspunt. Auto's worden bij voorkeur opgevangen in parkeerhubs aan de randen van de woongebieden, waar ook alternatieve vormen van vervoer te vinden zijn zoals deel-auto's, -scooters, -bikes, -bakfietsen en andere vervoermiddelen, bij voorkeur natuurlijk elektrisch.



*Figuur 14
Mogelijke structuur Achtersluispolder Noord met mobiliteitshubs aan de randen van het wonen*



Om zo'n *mobilitétsshift* mogelijk te maken is een impuls voor het openbaar vervoer noodzakelijk. In het noordelijk deel van de Achtersluispolder is versterking van de bestaande buslijnen naar Amsterdam en Zaandam belangrijk. In de loop van de tijd en afhankelijk van de ontwikkeling, kan de route van de beoogde Bus Rapid Transit (BRT)-lijn voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) ZaanI aansluiten op de mobiliteitsvraag in het gebied.

Daarnaast breiden we het fietsnet uit. Allereerst met de fietsroute Van Dam tot Dam en daarnaast met nieuwe noord/zuidroutes en (in de toekomst) een autovrije zeedijk.

Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen in het nieuwe stedelijke gebied hanteren we het Zaans voorzieningenmodel. We geven met speciale aandacht voor de kansen die de Achtersluispolder kan bieden voor de wijk Poelenburg. Zie hieronder paragraaf 3 over kansengelijkheid.

Gezien de omvang van het programma zal het gebied ook ruimte bieden voor winkelvoorzieningen. De omvang, samenstelling en locatie moeten we verder onderzoeken. Streven is in het noordelijk deel in elk geval één goede winkelvoorziening te realiseren.

Met name in de Thorbeckezone ontstaat door de transformatie een kans om een groene zone te creëren die het Vijfhoekpark verbindt met de Noorder IJplas. In de MAAK-gordel en in het zuidelijk deel van de Achtersluispolder biedt de transformatie kansen om meer bomen te planten en 'koele routes' te creëren.

De bestaande openbare ruimte in de Achtersluispolder als geheel is momenteel te krap. We streven daarom naar een uitbreiding van 10% naar 20% van het totale oppervlak. Deze extra ruimte maakt het mogelijk de kwaliteit van het gebied te verbeteren. Bijvoorbeeld door meer groen en meer verblijfsmogelijkheden te creëren.

Cruciaal voor alle transformatie en vernieuwing in de Achtersluispolder is verbetering van de hoofdinfrastructuur. 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 de aanleg van een brug over de Isaac Baarhaven met een nieuwe verdeelweg door de MAAKgordel.



Figuur 15
Mogelijke structuur Achtersluispolder Noord met tweede toegang en nieuwe verdeelweg oost/west



Figuur 16 Mogelijke groene verbinding Achtersluispolder-Poelenburg bij overkluizing Thorbeckeweg

Uit de impactbeoordeling van Antea Group³ blijkt dat de transformatie van 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. De onderzoeken die in het kader van de milieueffectrapportage worden uitgevoerd zullen meer inzicht geven in deze mogelijkheden.

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 prachtige groene ruimte opleveren.

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 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.

Zie figuur 17 voor voorbeelden van compacte huisvesting van logistieke activiteiten.

Naast ruimte voor nieuwe activiteiten, is intensivering nodig om ook schuifruimte te bieden voor transformatie in het gebied. In het kader van haar onderzoek heeft Stec becijfert dat bij volledige transformatie van de Achtersluispolder de behoefte aan schuifruimte in op 30 tot 50 ha zou bedragen. Alhoewel deze ruimte niet gelijktijdig beschikbaar hoeft te zijn, is een ruimte van deze omvang binnen de regio niet voorhanden. Volledige transformatie is daarmee niet aan de orde. Door de transformatie te beperken 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.

Compacte huisvesting van bedrijven in verzamelgebouwen

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, en ondersteunende voorzieningen zoals bijvoorbeeld horeca, vergaderruimte of facilitaire dienstverlening. Deze voorzieningen leveren zelf ook weer werkgelegenheid op. Daarbij kan het monumentale pakhuis De Vrede in de toekomst ook een nieuwe meer publieksgerichte functie krijgen. In dat kader zullen we

het in januari 2022 door het college vastgestelde ambitiedocument hier meer leidend laten zijn, maar hiertoe een passend toekomstbeeld schetsen in lijn met dit perspectief.

Een motor voor economische verandering is de broedplaatsfunctie. Met als inspirerend voorbeeld de Maakgemeenschap De Hoop aan het Barndegat waar meer dan 150 (startende) ondernemers, kunstenaars en kenniswerkers een werkplek hebben. Functies als De Hoop zijn belangrijk en deze willen we in het gebied behouden.

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 gezoneerd haven- en industrieterrein met milieuocontouren 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. Een goed instrument om de milieubelasting langs het kanaal te verminderen is het instellen van een Omgevingsfonds, een gezamenlijk te voeden budget waaruit bronmaatregelen bij de bedrijven bestemd kunnen worden.

In het kader van de ontwikkeling van het Hembrugterrein worden afspraken gemaakt met het Havenbedrijf Amsterdam, de ORAM en diverse ondernemers gelegen aan het Noordzeekanaalgebied, waaronder Hembrug Zaandam BV en de gemeente. Dit moet leiden tot een convenant dat wellicht later ook uitgebreid kan worden met deelnemers in de Achtersluispolder.



Figuur 17
Voorbeelden intensivering en innovatie bedrijfsruimte

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). 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 Zaanstad-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, er zoveel mogelijk zijn vóórdat 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 Zaanstad-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 en HOV ZaanIJ) en de door de gemeente Amsterdam voorgenomen opwaardering van de Noorder IJplas tot recreatiegebied. Zo ontstaat een stedelijke zone die als één gebied gaat functioneren. Dat versterkt de lokale economie en biedt sociale kansen. Dat Zaanstad de opgave in dit gebied niet alleen ziet, 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 Zaanstad-Oost is er vooral in de Thorbeckezone. Hier streven we naar een woning-differentiatie 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.



Figuur 18
Mogelijke invulling Achtersluispolder Noord met maatschappelijke voorzieningen volgens het Zaanse voorzieningenmodel

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 de sport. Geen eenzijdig aanbod van grasvelden, maar diverse plekken en faciliteiten die uitnodigen tot allerlei, ook informele, sporten zoals hardlopen en inline skaten.

Een eerste inventarisatie van mogelijke locaties voor maatschappelijke voorzieningen in Achtersluispolder Noord is weergegeven in figuur 18, nog zeer schematisch.

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.

4. Verduurzaming: energiepositief, circulair en klimaatneutraal

Wat betreft duurzaamheid is er een wereld te winnen in de Achtersluispolder: betere isolatie, zuiniger installaties, 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.

Daarmee kunnen (energie)kosten fors worden verlaagd, materialen worden hergebruikt en 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 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.

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



Figuur 19
Groenstructuur in en rond Achtersluispolder

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, reparatiewerk-

plaats, 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 Zeedijkpark en de groene oever langs het zijkanaal H.

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. 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).

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

Een gezonde leefomgeving begint met schone lucht, schoon water en een schone bodem. Daarom verminderen 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.



*Figuur 20
Mogelijkheden voor sporten in de openbare ruimte*

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 geluidwanden te plaatsen en geluidgevoelige functies slim in het gebied te positioneren kan het geluidklimaat verbeteren.

Nog nader onderzocht moet worden hoeveel stikstofemissie 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.

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.

Een goede waterberging op het terrein voorkomt overstromingen 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 rioolsysteem en overstroming dreigt. Waterberging op daken wordt eveneens gezien als mogelijkheid tot opslag van water in het gebied en koeling van de gebouwen.

Combinatie van sporten, 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 en vooral in de openbare ruimte, denk 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.

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. Externe bedreigingen zoals het overstromingsrisico bestrijden we met een doordachte aanpak van waterberging en waterafvoer. En bij de bouw van woningen en bedrijfsruimten houden we rekening met mogelijke wateroverlast.

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.

2023/1966



6. Naar een definitief Perspectief Achtersluispolder

Opstellen definitief Perspectief

Dit concept Perspectief vormt een tussenstap in het komen tot een definitief Perspectief Achtersluispolder en vormt daarmee de basis voor verdere planvorming. Een definitief Perspectief zal vervolgens het vertrekpunt vormen voor Strategienota's per deelgebied.

Het voorliggende Perspectief is echter nog niet gereed. Om dit concept Perspectief naar een definitief Perspectief te brengen zullen in de komende periode de volgende stappen worden gezet:

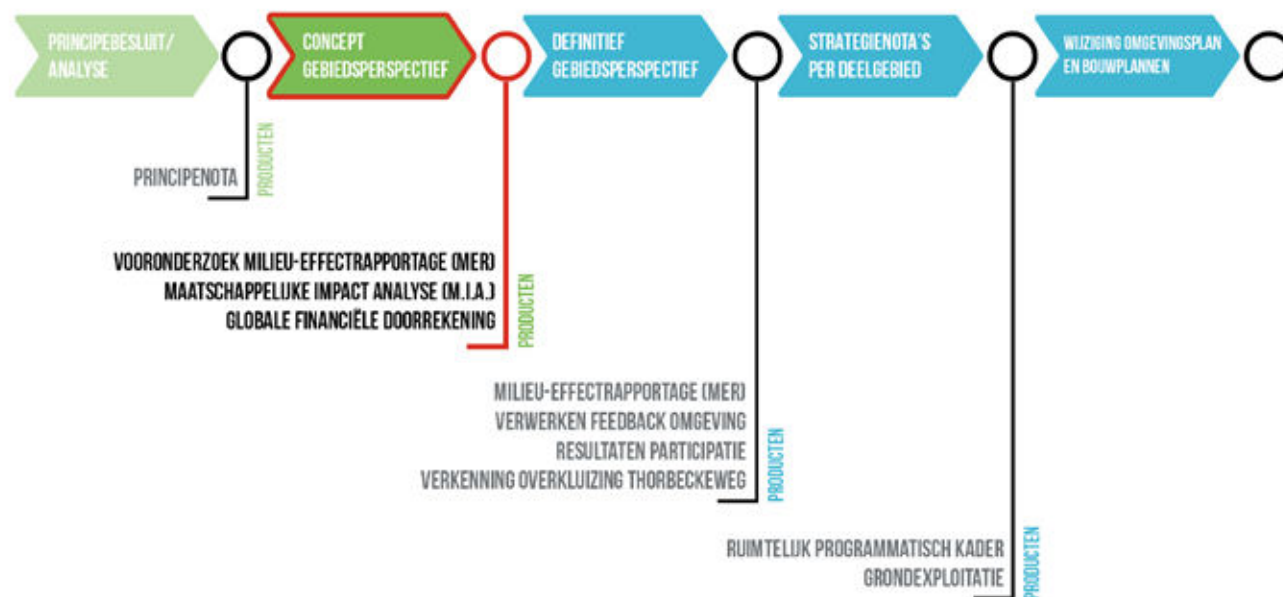
- Opstellen verdiepende onderzoeken
- Opstellen financiële uitwerking
- Afronden participatieproces

Verdiepende onderzoeken

Om te komen tot een definitief Perspectief zullen in de komende periode in ieder geval drie verdiepende onderzoeken worden uitgevoerd:

- Milieueffectrapportage
- Warmtestudie
- Ruimtelijke verkenning verbinding Thorbeckezone - Poelenburg

Voor de transformatie van Achtersluispolder zal een m.e.r.-procedure worden doorlopen en een Milieueffectrapport (MER) opgesteld. Vooruitlopend op het MER is een eerste analyse opgesteld met als doel om de effecten van de plannen uit het concept Perspectief inzichtelijk te maken. In deze eerste analyse zijn de effecten voor een groot aantal van de thema's in beeld gebracht.



Figuur 21 Vervolgproces

Deze effectbeoordeling wordt uiteindelijk nader uitgewerkt in het MER. De uitkomsten hiervan zullen worden verwerkt in het definitieve Perspectief.

Daarnaast zal een Warmtestudie worden uitgevoerd. In deze studie verkennen we de mogelijkheden waarop het gebied in de toekomst kan voorzien in warmte. In dit concept Perspectief zijn daarvoor al een aantal suggesties gedaan.

Tot slot voeren we een verkenning uit naar de mogelijkheden om de verbinding tussen de Thorbeckezone en Poelenburg ruimtelijk vorm te geven. Daarbij moet het onderzoek inzicht geven in de programmatische, technische en financiële consequenties.

Financiële uitwerking

De ontwikkeling van de Thorbeckezone tot woon- en groengebied vindt plaats op terreinen die grotendeels eigendom zijn van Zaanstad. Doordat er eigen grond ingebracht wordt ten behoeve van de transformatie is de verwachting dat dit een positief resultaat oplevert. Hiermee kunnen de noodzakelijke investeringen gedaan worden in de verplaatsing van de sportcomplex en voor een nieuwe toegangsweg met bijbehorende wegstructuur in de Maakgordel.

Een globale financiële verkenning van het concept Perspectief laat zien dat in het noordelijk deel van het Perspectief zicht is op een uitvoerbaar plan. Daarbij is van belang dat de Achtersluispolder beschouwd moet worden als regionale woningbouwlocatie. 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.

Daarnaast zal een belangrijk deel gedekt moeten worden door bijdragen van publieke partners en inzet van het gemeentelijke Transformatiefonds. Het nemen van

besluiten hierover vraagt nadere uitwerking in aanloop naar besluitvorming over het definitieve Perspectief.

Afronden participatieproces

In aanloop naar dit concept Perspectief heeft overleg plaatsgevonden met een uitgebreide groep aan belanghebbenden zowel binnen als buiten het gebied. Dit betrof zowel individuele gesprekken als een plenaire bijeenkomst op 1 februari 2022. Deze belanghebbenden waren zowel individuele ondernemers, grondeigenaren, de sportverenigingen, de Ondernemersvereniging Zaanadam Zuid (OVZZ), Port of Amsterdam, de gemeente Amsterdam, de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Vervoersregio Amsterdam. Dit levert over het geheel genomen een positief beeld op.

Tegelijkertijd willen we na verwerking van de uitkomsten van de genoemde onderzoeken ook de het participatieproces in formele zin afronden zodat ook reacties van partijen bij vaststelling van het definitieve perspectief expliciet in de besluitvorming kunnen worden meegenomen. Hiervoor zal als onderdeel van het definitieve Perspectief Achtersluispolder ook een participatienota worden aangeboden aan de raad. We streven ernaar het definitieve Perspectief, met zoveel mogelijk de opmerkingen en aanvulling van de omgeving daarin meegenomen, begin 2024 gereed te hebben.

Stappen naar uitvoering

Tijdens het opstellen van het definitieve Perspectief staat de wereld echter niet stil. Parallel aan de voorbereiding van het definitieve Perspectief werken we daarom ook aan (het voorbereiden van) uitvoering. Dit betreft de volgende onderdelen:

- Flexwoningen
- Uitvoeringsprogramma Economische Visie
- Strategienota eerste deelgebied

Flexwoningen

Verkend wordt of het mogelijk is om op Sportpark Poelenburg flexwoningen te realiseren. Deze flexwoningen zullen voor minimaal 10 jaar ruimte kunnen bieden aan een brede groep woningzoekenden. Hiermee zou al op korte termijn kunnen worden voorzien in woningbouw in dit gebied. De nieuwe woningen kunnen worden gezien als een start met 'placemaking' van de nieuwe woonomgeving. Benodigde investeringen in de infrastructuur ten behoeve van de flexwoningen worden afgestemd op de ontwikkelrichting die we benoemen in het Perspectief.

Uitvoeringsprogramma Economische Visie

Als onderdeel van het Uitvoeringsprogramma van de Economische Visie zijn maatregelen voorzien in de Achtersluispolder. Met deze maatregelen willen we de economie in het gebied stimuleren door de potentie van de Achtersluispolder als hoogwaardig en innovatief milieu beter te benutten. De inzet van deze maatregelen is erop gericht om:

- Het ruimtegebruik te intensiveren. We onderzoeken de mogelijkheden om actief grond en vastgoed te verwerven ten behoeve van intensivering en sturing op vestigingsbeleid. Onderdelen van deze verkenning zijn de scope, het risicoprofiel, eventuele samenwerkingspartners en de te hanteren vorm.
- Met de ondernemers in het zuidelijk deel te onderzoeken op welke manier geïnvesteerd kan worden in dit gebied in vernieuwing van de economische functie en verduurzaming,
- In het kader van transformatie nieuwe bedrijfsruimte te realiseren. Het is van belang deze bedrijfsruimte ook op de lange termijn te behouden en betaalbaar blijven voor maakbedrijven. Mogelijk pleit dit voor een 'beschermde' categorie bedrijfsruimten. We onderzoeken met welke instrumenten (publiekrechtelijk, privaatrechtelijk) we hier vorm aan kunnen geven.

Strategienota eerste deelgebied

Daarnaast zijn we voornemens een start te maken met het opstellen van een Strategienota voor het deelgebied Sluiskwartier. Hierin geven we aan hoe we het Perspectief voor dit deelgebied willen realiseren. Daarmee zou het opstellen van de Strategienota Sluiskwartier (deels) parallel kunnen lopen met het opstellen definitieve Perspectief voor de Achtersluispolder. Vooruitlopend op het opstellen van een Strategienota zal een startnotitie Sluiskwartier worden aangeboden aan de raad.



Colofon

Bestuurlijk opdrachtgever

Wessel Breunese | Wethouder gebiedsontwikkeling MAAK.Zuid

Ambtelijk opdrachtgever

Gert Grandiek | Sectorhoofd Gebiedsontwikkeling

Kernteam Achtersluispolder

Joost Dunselman | Programmamanager MAAK.Zuid

Ivo van Ophem | Procesmanager Achtersluispolder

Janneke van der Kroft | Omgevingsmanager Achtersluispolder

Simone Berkhout | Communicatieadviseur

Milko Buter | Visiespecialist stedenbouw

Henry Bakker | Planeconomie

Leendert Kwak | Planner

Teksten

Henk van Veldhuizen | Interim programmamanager MAAK.Zuid

Sander Kooistra | Redacteur

Vak- en visiespecialisten

Femke Nagel | Visiespecialist duurzaamheid

Menno Doppenberg | Accounthouder Achtersluispolder

Gijs van der Kolk | Vakspecialist verkeer

Marina Kermani | Vakspecialist Milieu

Lisette Bleeker | Vastgoedadviseur

Gijs Doeglas | Vakspecialist Ecologie

Daniek Ruigrok | Vakspecialist stedenbouw

Gottfried Leibbrandt | Adviseur Bedrijven

Aysin Yavas – Aktas | Vakspecialist Economie

KCAP

Ruurd Gietema | Stedenbouwkundig supervisor MAAK.Zuid

Iana Samakaeva | Senior stedenbouwkundig ontwerper

Antea Group

Tim Artz

Wendy Daggenvoorde

Stec Groep

Jasper Beekmans

Callum Lewis

Beer Janssens

Met dank aan:

Casper de Canne | Strategisch adviseur

Arno van de Geer | Projectteam HOV Zaan/IJ Sweco

Yvonne de Groot | Kennisspecialist maatschappelijke voorzieningen

Dwayne van Haasen | Secretaris MAAK.Zuid

Koert-Jan van Hees | Strategisch adviseur

Bas Horsting | Stedenbouwkundige HOV Zaan/IJ Sweco

Willeke Koops | Visiespecialist wonen

Hans Kortstee | Hoofd strategie en beleid

Matthias Lehner | Strategisch adviseur stedenbouw

Camilla de Luca-Schwartz | Projectbegeleider infrastructuur en bereikbaarheid, Vervoerregio Amsterdam

Jorg Meijerink | Visiespecialist verkeer

Etienne Minnaard | Programmamanager grote infrastructuur

Anniek Munstermann | Kennisspecialist maatschappelijke voorzieningen

Bram Nieuwstraten | Projectbegeleider en beleidsmedewerker innovatieve mobiliteit vervoerregio Amsterdam

Hacer Oktar | Wijkmanager

Frits Palmboom | Maakmeester MAAK.Zaanstad

Marieke Pette | Kennisspecialist gezondheid en sport

Onno Pruis | Projectteam HOV Zaan/IJ Sweco

Joost van Os | Gebiedsregisseur vervoerregio Amsterdam

Martijn Sargentini | Coördinator team uitvoering programma's Vervoerregio Amsterdam

Jan Schreuder | Strategisch adviseur

Ingrid Storm | Beleidsadviseur groen

Charlotte Veldt-Kaiser | Kennisspecialist onderwijshuisvesting

Alwin Westerbeek | Programmamanager Noordzeekanaalgebied

Rob Zachte | Strategisch adviseur

Ruben Zondervan | Regisseur duurzaamheid

Foto's

Gemeentearchief Zaanstad

Theo Baart

Luchtfoto's | YourCaptain

Zaanstad, april 2023

Voor meer informatie: maakachtersluispolder.zaanstad.nl

Bijlagen

Maatschappelijke impactanalyse transformatie Achtersluispolder, Stec Groep, 27 januari 2023

Impactbeoordeling Achtersluispolder, Zaandam, Antea Group, 15 februari 2023



gemeente Zaanstad

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

T14 075
www.zaanstad.nl

