



(S)PvE
Houthavenkade

11 oktober 2010

Colofon

Marjolein Peters, Studio Scale stedenbouwkundig ontwerp
Projectleiding, redactie, lay out

Jeannette Hage, dienst Stad
Opdrachtgever, procesmanager

Met bijdragen van:

Marijke Blok, woonboten

Hans Grotenbreg, water

Jaap van der Hout, stedenbouw, afbeeldingen

Piet Kleij, archeologie

Luuk Moes, kabels en leidingen

Marcel Schaft, bodem

Dick Schilp, verkeer

René Stam, wonen

Marieke Sloep, maatschappelijke voorzieningen

Bea van Voorthuizen, economie

Bart de Vries, milieu

Gemeente Zaanstad

Projectbureau Inverdan

Postbus 2000

1500 GA Zaanstad

T 14075

E inverdan@zaanstad.nl

www.zaanstad.nl



(S)PvE Houthavenkade



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	7
1.1. Aanleiding	7
1.2. Doel product	7
1.3. Begrenzing plangebied en eigendommen	9
1.4. Werkwijze en proces	9
1.5. Rol supervisie overleg	9
1.6. Exploitatie	9
Hoofdstuk 2: Kaders	13
2.1. Masterplan Inverdan	13
2.2. Structuurschets	13
2.3. Visie 'Zaan en IJ'	15
2.4. Bestemmingsplan	15
2.5. Afwegingskader hoogbouw	15
Hoofdstuk 3: Context	17
3.1. Inverdan – centrum	17
3.2. Hembrugterrein	19
3.3. Zuiderhout	19
Hoofdstuk 4: Beleidsmatige uitgangspunten	21
4.1. Programmatisch	23
4.2. Verkeer	27
4.3. Parkeren	27
4.4. Water	27
4.5. Kabels en leidingen	29
4.6. Afvalinzameling	31
4.7. Woonboten	31
4.8. Openbare ruimte	33
4.9. Sociale veiligheid	33
4.10. Historie en archeologie	35
4.11. Flora en fauna	36
4.12. Milieu	36
4.13. Duurzaamheid	41
Hoofdstuk 5: Stedenbouwkundige randvoorwaarden	43
5.1. Stedenbouwkundige visie	43
5.2. Visie op de openbare ruimte	45
5.3. Algemene randvoorwaarden voor de uitwerking van het gebied	49
5.4. Randvoorwaarden voor uitwerking van de bebouwing	49
5.5. Specifieke randvoorwaarden per deelgebied	49
5.6. Fasering	55
5.7. Voorbeeldverkavelingen	56

luchtfoto plangebied



luchtfoto plangebied
in grotere context





1

Inleiding

1.1. Aanleiding

De Houthavenkade is gelegen aan de zuidkant van het centrum van Zaanstad en is strategisch gelegen als schakelpunt tussen de binnenstad met zijn fijnmazige structuur en de werkgebieden aan de zuidkant hiervan. De ligging langs de Provincialeweg en aan het water biedt kansen om het gebied van een kwaliteitsslag te voorzien en door te ontwikkelen tot een aantrekkelijke entree van het Zaanse centrum.

Het gebied valt binnen de grenzen van het Masterplan Inverdan. In het Masterplan wordt de Houthavenkade genoemd als aanloopgebied, er wordt ingezet op de ontwikkeling naar een gemengd woon-werkgebied dat qua schaal enerzijds aansluit op de Russische buurt, en anderzijds op de Provincialeweg.

Tot 2007 zijn er geen initiatieven genomen voor de ontwikkeling van het terrein. In deze situatie is verandering gekomen door de aankoop van het GTI-terrein door Kadans Vastgoed. Momenteel wordt vormgegeven aan concrete plannen voor ontwikkeling van het gebied. Hierdoor is aanleiding ontstaan om gemeentelijke randvoorwaarden op te stellen voor de ontwikkeling van het gebied. Voorliggend document is hiervan het resultaat.

1.2. Doel product

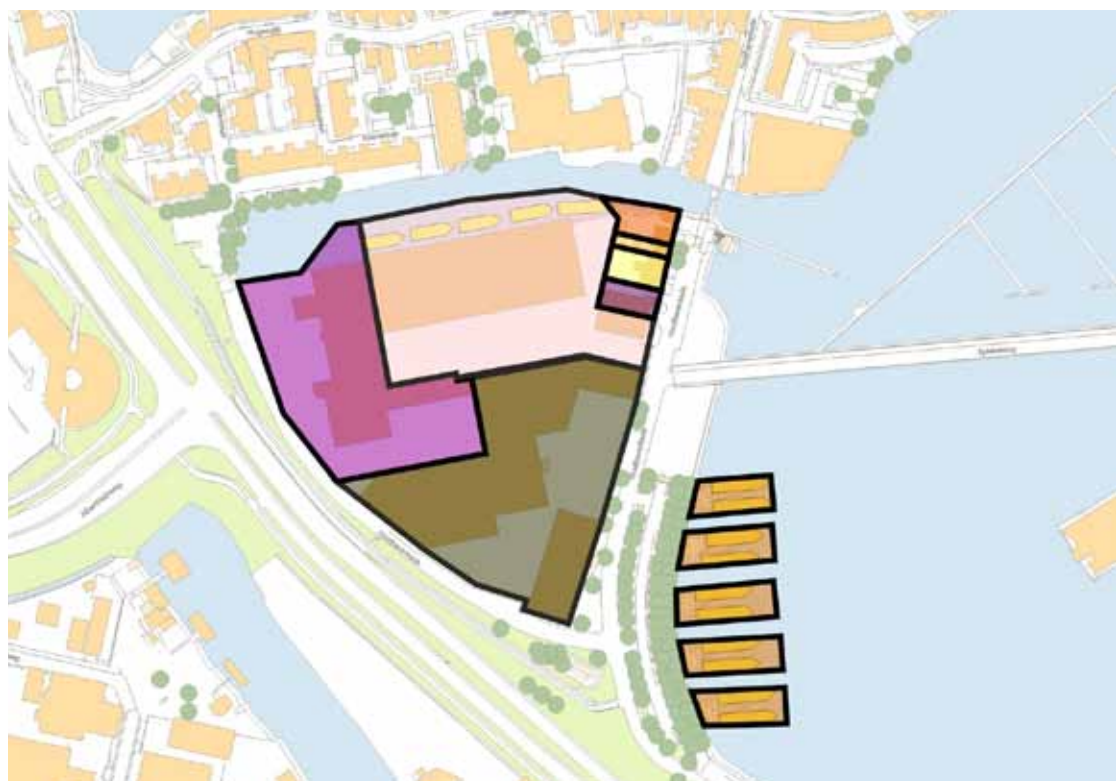
Het (S)PvE vormt het gemeentelijke kader waarbinnen ontwikkeling van de Houthavenkade kan plaatsvinden. Uitwerkingsplannen voor het gebied dienen aan de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden van het (S)PvE te voldoen. Aangezien het nog onduidelijk is hoe het gebied er uiteindelijk exact uit zal gaan zien, wordt in dit (S)PvE een scala aan ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Waar mogelijk kennen de randvoorwaarden dus een grote mate van flexibiliteit, maar waar noodzakelijk worden ook in dit stadium al concrete beperkingen opgelegd. Door deze aanpak wordt helderheid geboden wat de bandbreedte is voor de ontwikkeling van het gebied.

In het (S)PvE wordt een wensbeeld geschetst voor

bestaande bedrijfsbebouwing
vanaf provinciale weg



eigendomsituatie





de ontwikkeling van de Houthavenkade als geheel. Vanwege de diversiteit aan aanwezige functies en eigendommen is het goed mogelijk dat het terrein niet direct als geheel, maar juist per deelgebied wordt ontwikkeld. Ook dan biedt het (S)PvE goede aanknopingspunten voor de ontwikkeling.

1.3. Begrenzing plangebied en eigendommen

Het plangebied heeft de vorm van een driehoek. Aan de zuidwestzijde wordt het gebied begrensd door de Provincialeweg. Aan de oostzijde vormen de woonboten aan de Houthavenkade de begrenzing en aan de noordzijde de insteekhaven. Ten noorden van de insteekhaven bevindt zich een woonbuurt (de Russische buurt). Het oppervlak van het plangebied bedraagt ca. 2,5 ha. Momenteel zijn er verschillende gebruikers in het gebied en het eigendom is verdeeld. Aan de oostkant van het gebied is er aantal gebouwen met een woonfunctie. De panden hebben verschillende eigenaren. Daarnaast is er een aantal gebouwen met een bedrijfsfunctie. Het gaat hier naast de GTI-kavel om de Houthandel Bentvelsen-Jacobs en Autoschadebedrijf Van Oudenaren. Ook deze bedrijven hebben een deel van de grond in bezit. De gemeente heeft in het gebied geen eigendom, met uitzondering van de openbare wegen rondom.

1.4. Werkwijze en proces

Voor de totstandkoming van het (S)PvE is een proces georganiseerd waarin zowel de gemeentelijke expertise als de inzichten van Kadans Vastgoed zijn verwerkt. In eerste instantie is in 2008 gestart met een kick-off bijeenkomst waarin een stedenbouwkundige analyse van het plangebied is gepresenteerd evenals een eerste denkrichting voor het ruimtelijke en programmatische beeld. Voor deze sessie zijn gemeentelijke experts uitgenodigd die vanuit hun vakgebied konden reageren op het gepresenteerde. Parallel hieraan hebben gesprekken met de ontwikkelaar plaatsgevonden om programma en ruimtelijk model af te stemmen. Vervolgens hebben alle partijen schriftelijk input geleverd die is verwerkt tot een concept product d.d. juni 2009. Het (S)PvE is besproken in de programmagroep Inverdan van 13 juli 2009. Uiteindelijk hebben verschillende nieuwe inzichten geleid tot een herijking van het programma voor de Houthavenkade. De nieuwe koers is besproken in het supervisie-overleg van 1 juli 2010 en afgestemd met gemeentelijke experts evenals Lingotto (namens Kadans Vastgoed).

Bovenstaande proces heeft geresulteerd in een aanpassing van het rapport tot voorliggend document.

1.5. Rol supervisie overleg

Binnen Inverdan wordt gewerkt met een stedenbouwkundig supervisor in de persoon van de heer Sjoerd Soeters. Zijn taak is het bewaken van de kwaliteit van de ontwerpen en het bewaren van de samenhang in het hele Inverdan gebied. Binnen het supervisie overleg worden alle ontwerpen getoetst. Het stedenbouwkundig plan komt in nauw overleg met het supervisie overleg tot stand. Ook toekomstige architectenkeuzen voor ontwikkelingen binnen het gebied vinden plaats in overleg met de supervisor. Tenslotte worden het VO en DO van een gebouw en openbare ruimte door het supervisie overleg beoordeeld. Bij deze beoordeling is het beeldkwaliteitsplan Inverdan leidend.

1.6. Exploitatie

Zoals eerder genoemd vormt het (S)PvE het gemeentelijke kader waarbinnen ontwikkeling van de Houthavenkade zou kunnen plaatsvinden.

Wanneer het plangebied van de Houthavenkade wordt ontwikkeld, zal dit voor elk deelgebied voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer/eigenaar/ontwikkelaar (hierna te noemen initiatiefnemer) moeten gebeuren.

Sinds 1 juli van 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Met deze wet is niet alleen het verhalen van kosten verbeterd, maar kan de gemeente ook locatie-eisen stellen (kwaliteit inrichting, woningdifferentiatie) in geval van particuliere grondexploitatie.

Met de initiatiefnemer wordt in de beginfase van het plan een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst over particuliere grondexploitatie worden naast exploitatiegebonden kosten ook afspraken gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten de locatie.

De gemeentelijke voorbereidingskosten ten behoeve van een particuliere grondexploitatie, een anterieure overeenkomst en exploitatieplan worden gedragen door de initiatiefnemer.

Het college van B&W is bevoegd om deze privaatrechtelijke overeenkomsten aan te gaan.

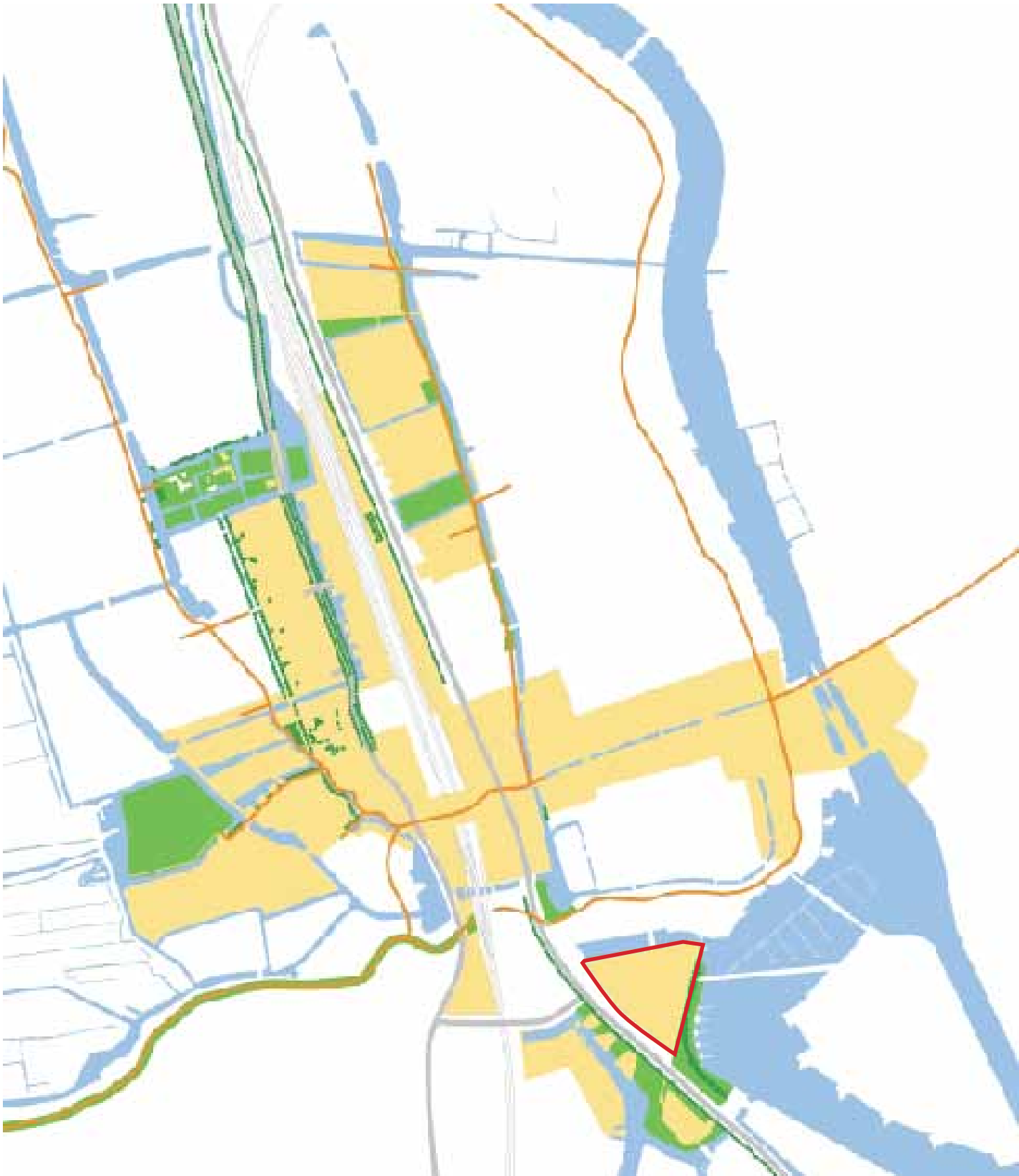
bestaand bomenprofiel
Houthavenkade





Hierbij geldt de leidraad dat deze overeenkomsten niet aangegaan worden indien ze voor de Gemeente Zaanstad een financieel negatief resultaat zullen betekenen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het document Uitvoeringsregels Grondzaken Zaanstad d.d. 27 januari 2010 (collegebesluit d.d. 23 februari 2010).



Masterplan Inverdan



2

Kaders

2.1. Masterplan Inverdan

In het Masterplan Inverdan is een globale visie neergelegd voor de ontwikkeling van de Houthavenkade in combinatie met Oud Zaenden, gelegen aan de westkant van de Provincialeweg. Hierin staat onder meer:

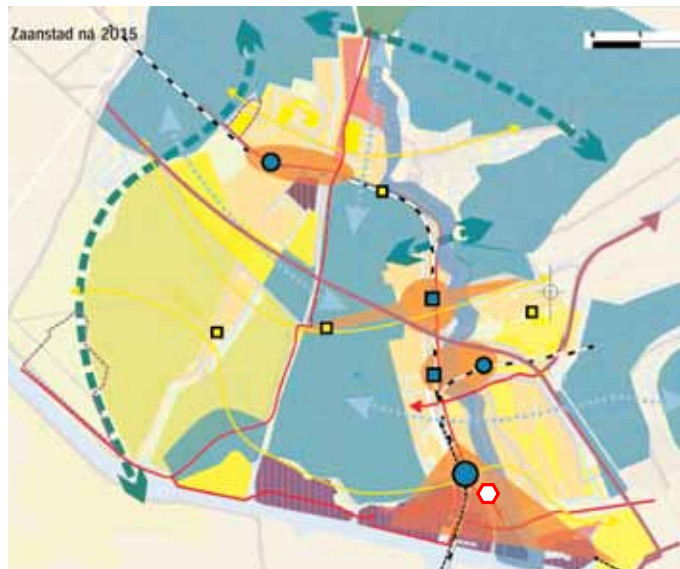
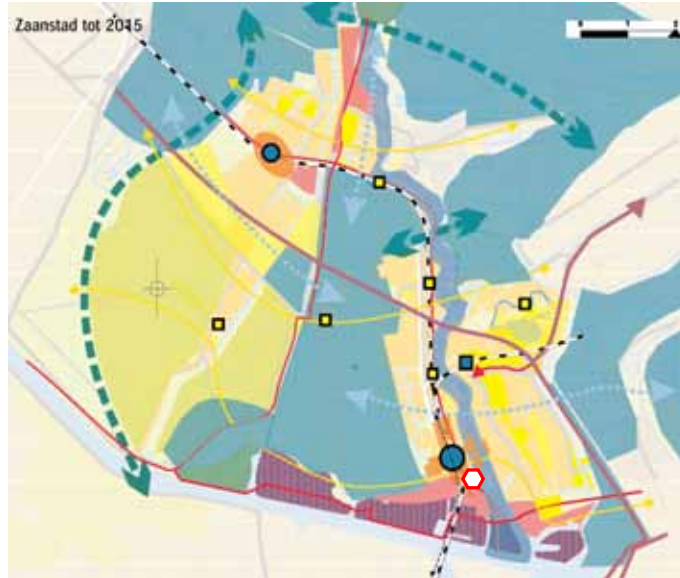
“De gebieden hebben nu nog een ‘werkuitstraling’ en missen ruimtelijke kwaliteit. Ter plekke wordt een uitzicht gecreëerd op de ‘Baai van Zaandam’ met aan de oostkant de promenade langs de kade, de jachthaven en het Zaaneiland en aan de westkant het achterliggende haventerrein. Dit zal, naar verwachting, op de lange termijn van kleur verschieten en bij de stad worden getrokken. Langs Oud Zaenden is begeleidende bebouwing gesitueerd, met doorkijkjes naar het achterliggende gebied. Er komt een mix van groot-schalige detailhandelsvestingen met showrooms aan de zuidzijde en kantoren aan de noordzijde. De Pieter Ghijsenlaan wordt doorgetrokken tot in het gebied en sluit aan op de Provincialeweg tegenover de doorgetrokken Houthavenkade. De Houthavenkade heeft nu nog bedrijfsbebouwing die niet harmonieert met de kleinschalige opzet van de Russische Buurt en het nieuwe stadshart. Er wordt gedacht aan een kleinschalige, compacte Zaanse woonbuurt met een menging van wonen en werken. Het gebied sluit met zijn fijnmazige weefsel aan bij de Russische Buurt. Er wordt bij de school een brug naar de Hogendijk aangelegd. Dit vormt de eerste aankondiging van het historische en kleinschalige Zaandam. Langs de Houthavenkade komt een promenade langs het water. De ontsluiting vindt plaats via de kade aan de Provincialeweg.”

Door de onzekerheid omtrent de ontwikkelingen binnen de termijn van het bestemmingsplan (namelijk 10 jaar) zijn Oud Zaenden en de Houthavenkade buiten het bestemmingsplan Inverdan gelaten.

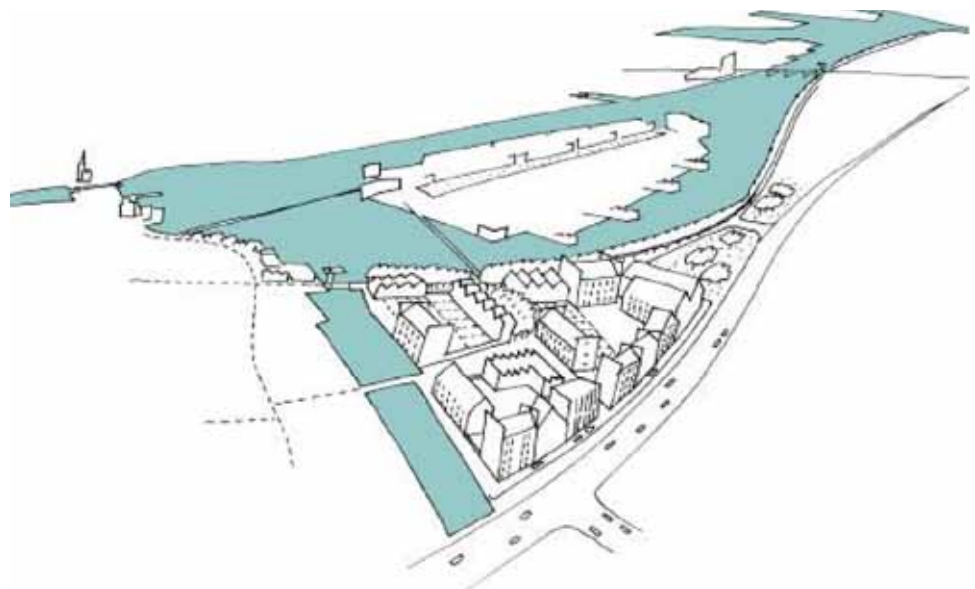
2.2. Structuurschets

Na het masterplan Inverdan is de Ruimtelijke structuurschets “Dansen op het Veen” vastgesteld. Hierin wordt voor de Houthavenkade een ander beeld geschetst dan in het masterplan is vastgelegd. In plaats van een kleinschalige woonbuurt wordt het

- Hoofdknoop
- Hoofdknoop in ontwikkeling
- Overige knopen
- Thematische ontwikkelings gebieden
- Gemengd Bedrijventerrein
- Bedrijventerrein
- Zaanoevers
- Oost-westverbinding verbeteren (LV)
- - - Lightrail
- Rijkswegen
- Hoofdontsluiting
- Ecologische hoofdstructuren
- Ecologische zone
- Recreatieve functies
- Agrarische functies
- - - Waterverbinding versterken (netwerk)
- - - Zoekgebied



Structuurvisie
'Dansen op het Veen'



Visie 'Zaan en IJ':
suggestie voor ontwikkeling
Houthavenkade



gebied op de structuurvisiekaart tot 2015 aangegeven als een gemengd bedrijventerrein. Het gebied valt binnen de zone waarbinnen thematische ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Deze zone loopt van het Noordzeekanaal tot aan Inverdan. Binnen de zone is het behoud van werkgelegenheid en van binnenstedelijke bedrijventerreinen uitgangspunt. De Houthavenkade wordt in de structuurschets gezien als een schakelpunt tussen het centrumgebied/Inverdan en Zuiderhout (dat zich ontwikkelt tot een detailhandelsgebied voor perifere detailhandel). Ook wordt de Houthavenkade gezien als schakelpunt tussen Inverdan en het Hembrugterrein.

Momenteel wordt gewerkt aan de nieuwe Ruimtelijke Structuurvisie 'zichtbaar Zaan'. In het concept hiervan wordt de Houthavenkade beschreven als "transformatiegebied".

2.3. Visie Zaan en IJ

Zaanstad is zich breed aan het oriënteren op de toekomst. De stad wil haar positie binnen de metropoolregio Amsterdam versterken. De karakteristieke Zaanse Kwaliteiten en gunstige ligging binnen de regio bieden volop kansen voor een aantrekkelijk en divers vestigingsklimaat. In dit kader is in 2009 het document Zaanstad aan het IJ opgesteld. Deze studie heeft in 2010 een vervolg gekregen in het Ruimteplan Zaan en IJ. Dit is een stedenbouwkundige verkenning van ontwikkelingskansen langs de Zaan en IJ en naar mogelijkheden om de relatie tussen Zaanstad en de Zaan te versterken.

Een van de kansrijke locaties die in dit ruimtelijk plan genoemd wordt is de Baai van Zaandam. De baai met z'n brede water, wijdse perspectieven en afwisselende bebouwing biedt mogelijkheden om z'n oevers te versterken. De Houthavenkade ligt in de buitenbocht van deze baai.

Op de locatie van de Houthavenkade wordt een gemengd woon-werkgebied voorgesteld. Grondgebonden woningen gemengd met appartementen, kleinschalige bedrijfstes en kantoren maken het huidige bedrijventerrein een levendig stedelijk gebied.

In het silhouet van de stad ligt dit gebied als een overgang/een schakel van laagbouw van de Havenbuurt naar de stedelijkheid en hoogbouw van het centrumgebied.

2.4. Bestemmingsplan

Het plangebied Houthavenkade valt buiten de grenzen van het bestemmingsplan Inverdan. In 2010 wordt het bestemmingsplan Oude Haven opgesteld. Het plangebied Houthavenkade wordt hierin meegenomen als wijzigingsbevoegdheid.

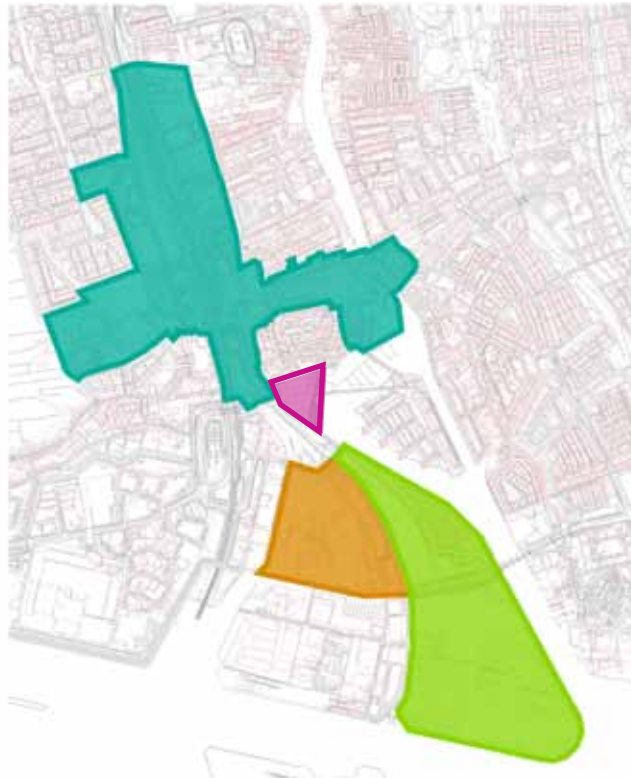
2.5. Afwegingskader Hoogbouw

Om hoogbouwinitiatieven binnen Zaanstad te kunnen beoordelen is het Zaanse Afwegingskader Hoogbouw opgesteld. Het College heeft gekozen voor "beschermen wat goed is, ruimte bieden waar het kan en maatwerk leveren waar nodig. Uitgangspunt is dat hoogbouw een meerwaarde moet hebben." Voor de beoordeling van de plannen is het Adviesteam Hoogbouw in het leven geroepen.

In het Afwegingskader valt de Houthavenkade binnen de zone waarvoor geldt: 'ruimte bieden waar het kan'.

Aangezien de Houthaven binnen de grenzen van Inverdan valt, neemt het supervisie overleg Inverdan in dit geval de rol van het Adviesteam over. Eventuele hoogbouwinitiatieven worden dus beoordeeld in het supervisieoverleg.

Programma in
omgeving plangebied



Plannen in omgeving

Inverdan

Houthavenkade

Zuiderhout

Hembrugterrein

Houthavenkade; proefverkeveling
in Masterplan Inverdan





3

Context

3.1. Inverdan - Centrum

Voor het centrum van Zaanstad is het Masterplan Inverdan ontwikkeld. De centrale doelstelling van Inverdan is Zaanstad een nieuw kloppend hart te geven. Hiertoe wordt de oost-westverbinding over het spoor verbeterd en wordt in het centrum een nieuw autoluw winkelcircuit ontwikkeld tussen het Ankersmidplein, de Gedempte Gracht en de markt op de Rozengracht.

In het plan krijgt de Provincialeweg een asymmetrisch profiel met langs het spoor een bomenrij. Ter hoogte van het centrum bij de Knoop wordt het profiel versmald en houden de bomen op. Het centrum wordt aan de noord- en zuidkant gemarkeerd door wat stevigere bebouwing.



“Ontwikkelingen Inverdan”

luchtfoto
Hembrugterrein



luchtfoto
Zuiderhout





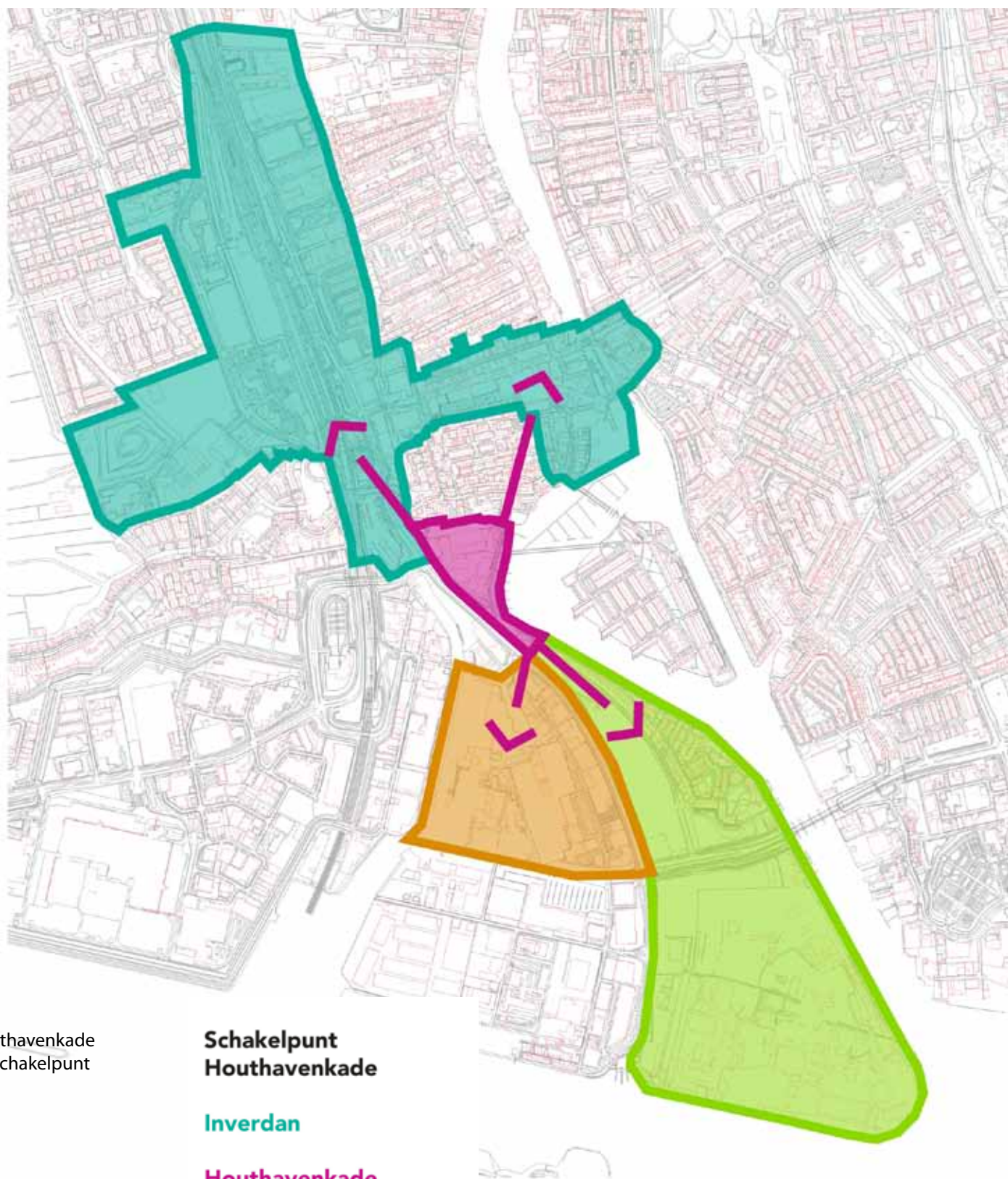
3.2. Hembrugterrein

Het Hembrugterrein is het voormalige hart van de stelling van Amsterdam. Het kent een strategische ligging op de hoek van de Voorzaan en het Noordzeekanaal op een kwartier varen van het CS in Amsterdam. Het is jarenlang het onbekende en gesloten gebied in Zaanstad geweest. Langzaam geeft het nu zijn geheimen prijs aan de stad. Het kent een schat aan monumentale industriële gebouwen. Op dit moment wordt onderzocht hoe en in welke vorm het gebied zich langzaam verder kan ontwikkelen.

3.3. Zuiderhout

Zuiderhout bestaat uit twee delen: het gedeelte "op het spoor" (het voormalige spoortracé naar de Hembrug) en het terrein van de voormalige Bruynzeelfabrieken (ten noorden van de Zuidelijke randweg).

Zuiderhout ontwikkelt zich tot één samenhangend gebied met een eenduidige functie van PDV (Perifere Detailhandel Vestiging).



Houthavenkade
als schakelpunt

Schakelpunt Houthavenkade

Inverdan

Houthavenkade

De houthavenkade is het schakelpunt
tussen Inverdan, Zuiderhout en
het Hembrugterrein

Zuiderhout

Hembrugterrein



4

Beleidsmatige uitgangspunten

De Houthavenkade is een gebied met een grote potentie. Meer dan nu het geval is zal het gebied in de toekomst een levendiger en stedelijker karakter krijgen. Waar het nu – en van oudsher – wordt gebruikt als monofunctioneel werkgebied met een lage dichtheid aan werknemers, is een transformatie gewenst. In plaats van een (bedrijfsmatige) achterkant van het centrum kan het gebied gaan fungeren als een aantrekkelijke schakel tussen verschillende stedelijke gebieden en een bijzondere entree van het Zaanse centrum. Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een gebied met een dynamisch stedelijk karakter waarin woonfuncties, bedrijfsmatige activiteiten en commercieel programma naast elkaar kunnen bestaan en elkaar kunnen aanvullen en versterken.

Om deze veranderingen in het gebied mogelijk te maken zijn zowel in stedenbouwkundig opzicht als programmatisch wijzigingen noodzakelijk.

In dit hoofdstuk worden de vigerende beleidskaders beschreven ten tijde van de realisatie van het (S)Pve. Bij verdere planontwikkeling wordt getoetst aan het vigerende beleid op dat moment.



De wand: bestaande situatie



Insteekhaven: bestaande situatie



De Russische Buurt: bestaande situatie



Havenkom: bestaande situatie





4.1 Programmatisch

Om het gebied van de Houthavenkade in de toekomst levendiger en stedelijker te maken is een evenwichtige programmatische balans noodzakelijk. Wanneer ofwel het woonprogramma (Masterplan) ofwel het bedrijfsmatige karakter overheerst (Structuurvisie) kan het gewenste stedelijke karakter niet worden gerealiseerd.

Een goede programmatische balans leidt niet alleen tot een kwaliteitsverbetering van het gebied zelf maar betekent ook een impuls voor de omliggende stedelijke gebieden. Om deze rol te kunnen vervullen is verdichting en een programmatische wijziging noodzakelijk.

In de "Visie Zaan en IJ" is oa opnieuw de relatie tussen de Zaan en het achterland gelegd. Conclusie hiervan is dat veel locaties langs de Zaan beperkt zijn in hun ontwikkeling, vanwege milieufactoren van bedrijven langs de Zaan. Het gebied rondom de Houthavenkade blijkt een van de weinige plekken aan de Zaan te zijn waar nog de mogelijkheid is om zonder al te veel milieutechnische beperkingen woningbouw te realiseren. Grondgebonden woningen gemengd met appartementen, kleinschalige bedrijfstjes en kantoren maken het huidige bedrijventerrein een levendig stedelijk gebied. Bovenstaande constatering leidt tot het definiëren van een programmatisch palet voor de Houthavenkade waarbinnen veel verschillende functies mogelijk zijn, zowel wat betreft woonprogramma als in economische ontwikkeling.

Om tot een integrale ontwikkeling te komen is ervoor gekozen om het beste van beide werelden op te nemen. Dit resulteert in een verdeling van 40% werken, 40% wonen en 20% flexibel in te vullen door werken en/of wonen.

Op deze manier is voor beide programma's een ondergrens gesteld en is een benodigde kritische massa gegarandeerd.

Voor het economische programma geldt het uitgangspunt dat er in de nieuwe situatie binnen het gehele Houthavenkade-gebied sprake moet zijn van minimaal 150 arbeidsplaatsen.

Uitgaande van de in 4.1. beschreven ruimtelijke mogelijkheden is berekend dat er binnen het gehele plangebied uiteindelijk circa 40.000 m² bvo programma zou kunnen bestaan. Hier ontstaat dus een aanzienlijke ontwikkelingspotentie.

4.1.1. Economisch programma

De Houthavenkade vormt qua ligging een prachtig overloopgebied tussen het centrum van de stad en Zuiderhout. De nabijheid van voorzieningen in het Zaanse centrum en een goede ontsluiting in combinatie met een goede OV-bereikbaarheid zijn gunstige factoren. Voor het nieuwe economische programma op de locatie is het van belang dat het aanvullend, niet concurrerend en misschien wel onderscheidend is ten opzichte van de gebieden in de directe omgeving. Vanwege de concurrentiepositie van Zuiderhout is vestiging van detailhandel op grote schaal niet wenselijk.

Met betrekking tot kantoren geldt dat het oppervlak aan kantoorvloer binnen de Houthavenkade onderdeel uitmaakt van de totale opgave voor kantoorprogramma voor Inverdan (en daarmee in overeenstemming moet zijn).

Nieuwe bedrijvigheid dient zich goed te verdragen met woningbouw op korte afstand, hiervoor geldt dan ook een maximale milieucategorie van 2.

Om een natuurlijke overgang van het centrumgebied naar Zuiderhout te bewerkstelligen is een programma met wellness, leisure en horeca ook zeer goed denkbaar.

Qua concrete invulling bestaan er mogelijkheden voor hotel(s) met restaurant en congresruimte in combinatie met sauna en fitnessactiviteiten. De locatie leent zich ook uitstekend voor horecabedrijvigheid in relatie tot deze functies. Uitbreiding met horeca vormt een welkome aanvulling op het huidige horeca-aanbod in het centrum van de stad en zal de overloopfunctie tussen centrum en Zuiderhout versterken. De schaal en branchering hiervan wordt bepaald in overleg met de afdeling Economische Zaken.

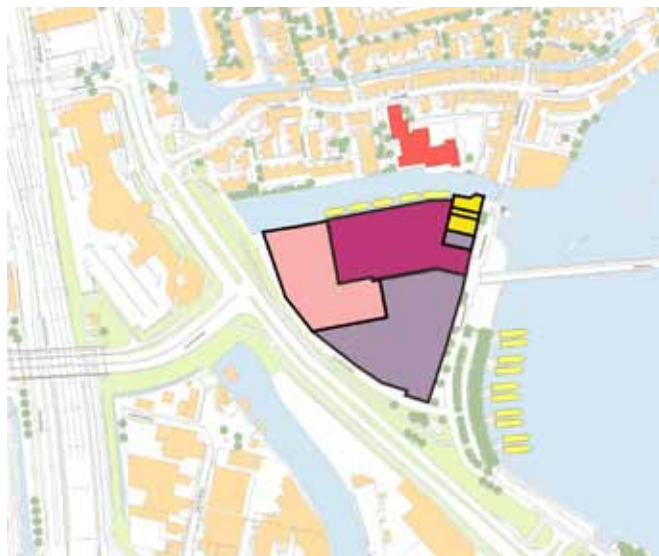
Met het eveneens realiseren van woonwerk-eenheden kan er een extra bijdrage worden geleverd aan het bedrijfsprofiel van dit gebied. Dit laatste is belangrijk voor (door)startende ondernemingen (doelstelling Masterplan Inverdan).

4.1.2. Programma wonen

Het te realiseren woningbouwprogramma omslaat minimaal 40% van het totaal beschikbare bruto vloeroppervlak van 40.000 m². Het voor wonen beschikbare vloeroppervlak omslaat dus ca. 16.000 m². Hiermee kan ongeveer 6% van het totale woningbouwprogramma binnen Inverdan worden gerealiseerd.

Er wordt voor het gebied ingezet op een dynamisch stedelijk karakter waarbinnen wonen en woon-werkeenheden een plek moeten krijgen. Het Houthavenkade gebied biedt goede moge-

Functies bestaande situatie



-  Bedrijven
-  Bedrijven
-  Bedrijven
-  Wonen
-  School

Functies groter geheel



Functies rondom de Houthavenkade

-  Centrum
-  Culturele driehoek
-  Kantoren
-  Bedrijventerrein
-  Grootchalige detailhandel
-  Innovatieve bedrijven

Zone waarbinnen woningbouw mogelijk en wenselijk"





lijkheden om aan te sluiten bij de uitgangspunten van de Woonvisie Zaanstad ("Zaans Mozaïek"); er wordt binnenstedelijk verdicht, er wordt een onderscheidend woonmilieu gerealiseerd met water als drager van de ruimtelijke kwaliteit en het woningaanbod wordt diverser door het toevoegen van duurdere (huur) appartementen, stadswoningen en woon-werk eenheden.

Typologie en segment

De Houthavenkade maakt onderdeel uit van Inverdan. De invulling van het woonprogramma, differentiatie, typologie en prijssegment wordt naast toetsing aan het woonbeleid ook bepaald door de samenstelling van het nieuwbouw programma in de rest van Inverdan.

Bij de keuze voor grondgebonden woningen of appartementen is de huidige verhouding van deze typologieën binnen het totale Inverdan woonprogramma van groot belang. De huidige monitor geeft een verhouding van 15% grondgebonden woningen en 85% appartementen. De keuze voor appartementen op deze plek hangt dus nauw samen met de specificiteit van het product ten opzichte van andere appartementen en het geplande opleveringsmoment. Stedenbouwkundige verkenningen laten de mogelijkheid zien van een zeer specifiek appartementen (top)segment met uitzicht op de Zaan. Gedacht kan worden aan maatwerk en particulier opdrachtgeverschap (b.v. zeer flexibele vrij indeelbare plattegronden, cascobouw met veel opties en begeleidingsmogelijkheden, ruimtes voor creatieve beroepen, etc). Deels kan dit woonprogramma een seniorenoriëntatie krijgen, waarbij appartementen ook specifiek voor (en samen met) senioren ontworpen worden.

Ook zijn er aan langs de insteekhaven mogelijkheden voor stadswoningen van drie lagen. Dergelijke stadswoningen kunnen zich onderscheiden van de doorsnee eengezinswoning door bijvoorbeeld de woonkamer op de eerste laag te situeren en parkeren en werkruimte onder de woonlaag. De keuze voor stadswoningen op deze plek brengt balans aan tussen appartementen en grondgebonden woningen. Toekomstige afzet krijgt hiermee een beter perspectief.

Differentiatie

Het Inverdan projectgebied als geheel, volgt het woonbeleid uitgangspunt dat het sociale segment minimaal 30% van het woonprogramma bedraagt.

Binnen het nieuwe coalitieakkoord is aangegeven dat een betere doorstroming en 'bouwen naar behoefte' het hoogst op de agenda staan. Dat vraagt om meer diversiteit en meer kwaliteit in het aanbod, en voldoende woningen op maat voor de verschillende doelgroepen. Daarom wordt de komende bestuursperiode flexibel omgegaan met de 30/70-regel.

Doelgroepen

In de Houthavenkade zijn er – naast de andere doelgroepen - specifieke kansen voor starters op de woningmarkt en senioren. Bij starterswoningen moet niet gedacht worden aan woningen met kleine plattegronden (deze worden al op andere plaatsen in Inverdan gebouwd) maar aan volwaardige twee of driekamerwoningen van ca. 70 m². Nadrukkelijk wordt gewezen op de mogelijkheid de starterswoningen te ontwikkelen binnen het model "Betaalbare koopwoningen Zaanstad" (BKZ woningen).

Voor senioren gaat het hierbij om appartementen op basis van nulredenwoningen die voldoen aan de richtlijnen voor seniorenwoningen uit de 'Richtlijnen basiskwaliteit woningbouw Zaanstad'. Het bouwen volgens de "Richtlijnen basiskwaliteit woningbouw Zaanstad", maakt woningen meer toegankelijk voor ouderen.

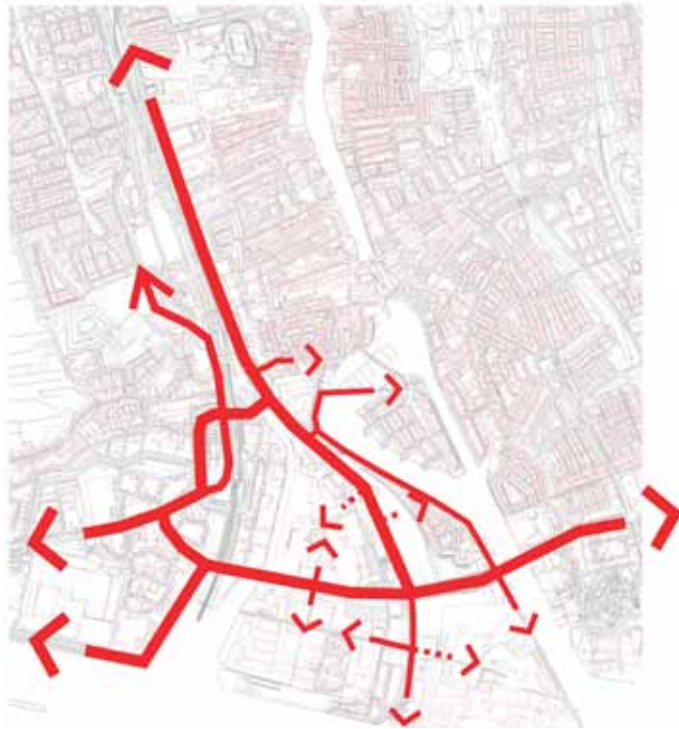
In het huidige coalitieakkoord staat het bouwen naar behoefte hoog op de agenda. Bouwen voor jongeren (o.a. starterswoningen) en senioren is hiervan een belangrijk onderdeel. Indien deze segmenten op kwalitatieve wijze goed worden bediend geeft dit ruimte voor een flexibelere omgang met de 30/70 regel.

In het project wordt geen speciale aandacht gevraagd voor zorgbehoevenden, studenten of jongeren.

4.1.3. Programma voorzieningen

School/basisonderwijs

Wanneer minimaal 40 procent van het programma wordt bestemd voor wonen ontstaat er een behoefte van gemiddeld 4 extra klaslokalen. Vanwege deze beperkte omvang is het niet zinvol om deze lokalen in het Houthavenkade-gebied te bouwen. De benodigde extra capaciteit zal dus gevonden moeten worden bij de nabijgelegen scholen. Aangezien OBS De Dijk maximaal bezet is zou daar naar uitbreidingsmogelijkheden gezocht moeten worden. Ook een uitbreiding bij basisschool de Oude Haven biedt wellicht mogelijkheden.



Ontsluiting auto
groter geheel



Ontsluiting auto
nu



Ontsluiting auto
straks



Overige maatschappelijke voorzieningen

Buiten de behoefte aan extra lokalen voor de basisschool zijn er binnen de Houthavenkade geen andere maatschappelijke voorzieningen noodzakelijk.

4.2. Verkeer

Auto

Provincialeweg

Momenteel wordt de Houthavenkade voor autoverkeer ontsloten vanaf de Provincialeweg. Deze weg maakt deel uit van de hoofdinfrastructuur van Zaanstad en is volgens de nota Evaluatie Verkeersplan Zaanstad een gebiedsontsluitingsweg A binnen de bebouwde kom. De Provincialeweg kent momenteel een intensiteit van 33.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal. Voor 2016 wordt een intensiteit geprognosticeerd van 42.000 mvt/etmaal. Door de aanleg van de Zuidelijke Randweg en de verbindingsweg tussen Hoofdtocht en Zuidelijke Randweg zal de intensiteit op de Provincialeweg echter verminderen ten opzichte van bovenstaande prognose. Het functioneel verbinden van de gebieden Zuiderhout en Inverdan vraagt om nadere aandacht voor de infrastructuur, wat weer gevolgen kan hebben voor de intensiteit.

In de loop van 2006 is een tweetal studies verricht naar de verkeersafwikkeling op de Provincialeweg en de Zuidelijke Randweg: de zogenaamde strengstudies met als horizon het jaar 2016. Wat betreft de Provincialeweg behelst de studie het deel tussen de Vincent van Goghweg en de Dr. Den Uylweg. Op basis van deze studie is gesteld dat het op termijn noodzakelijk is de opstelstrook voor het noordgaande autoverkeer bij de kruising met de Albert Heijnweg te verdubbelen. Met de openstelling van de Verbindingstocht in Westerspoor zullen de verkeersstromen (noord-zuid v.v.) naar verwachting sterk wijzigen. Specifiek onderzoek moet uitwijzen of de extra rechtdoorstrook ten koste mag gaan van één van de twee linksafstroken. Er wordt vooralsnog vanuit gegaan dat de kruising Houthavenkade – Provincialeweg – Oud Zaenden ook op lange termijn gehandhaafd blijft en dat de verkeersafwikkeling voor de Houthavenkade plaatsvindt via één aansluiting. Vanwege de toekomstige ontwikkelingen binnen de Houthavenkade en omgeving is het van belang dat het geheel van verkeersinfrastructuur in het invloedsgebied van Houthavenkade, Oud Zaenden, Zuiderhout, Havenbuurt en Hembrugterrein goed op elkaar wordt afgestemd. Een nadere studie naar

de gevolgen van deze ontwikkelingen is daarom gewenst.

Het aantal aansluitingen op de Provincialeweg is enerzijds van belang voor de afwikkelingsmogelijkheden van de weg en anderzijds voor de functie van het doorgaande fietspad aan de westkant van de Provincialeweg. Deze laatste krijgt in de Fietsnota een opwaardering als zogenaamde Fietsplusroute waarin zo weinig mogelijk belemmeringen zijn gewenst. Voor de huidige aansluiting van de Houthavenkade op de Provincialeweg geldt dat er een strook voor het ingaande verkeer nodig is, en dat er een linksaf- én rechtsaf opstelstrook voor het uitgaande verkeer nodig is. De aansluiting wordt met verkeerslichten geregeld.

Houthavenkade

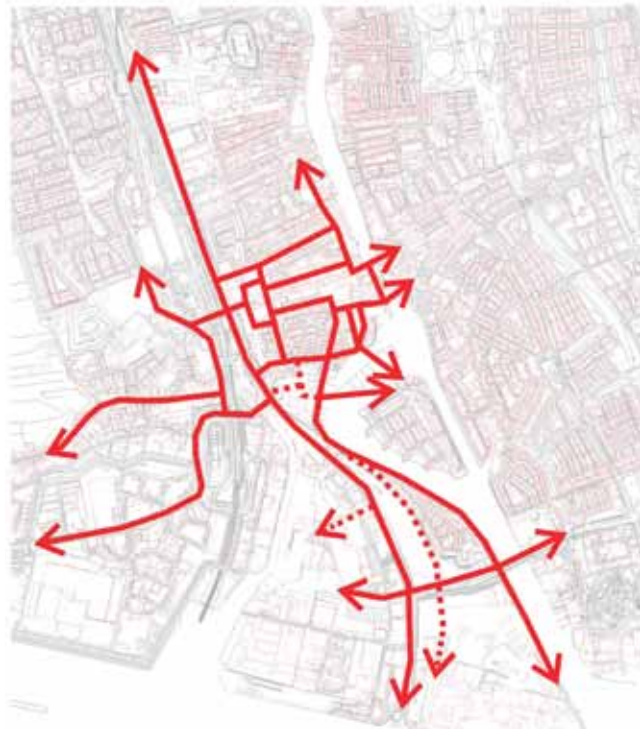
Het gebied binnen de Houthavenkade vormt een verkeerskundig op zichzelf staand gebied, bijna geheel omringd door water. Voor het autoverkeer zijn er twee doorkoppelingen naar het Zaaneland en de Havenbuurt.

De Houthavenkade is volgens de eerder aangehaalde nota een gebiedsontsluitingsweg C. De intensiteit van deze weg is 3.900 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) en zal afhankelijk van het toekomstige programma toenemen. De realisatie van een intensief en verkeersaantrekkend programma kan de verkeersafwikkeling van het kruispunt met de Provincialeweg vanzelfsprekend bemoeilijken.

Voor de nieuwe ontwikkelingen binnen de Houthavenkade moet een nieuwe ontsluitingsstructuur worden meegenomen in het ontwerp. Of de huidige parallelweg langs de Provincialeweg op termijn gaat verdwijnen of als verdeelstraat voor de verschillende functies langs de Provincialeweg gaat functioneren, hangt sterk samen met de toekomstige stedenbouwkundige opzet van het hele plangebied, de fasering en de ontwikkelingen in de omgeving.

4.3. Parkeren

Het voert te ver om in het (S)PVE de parkeernormen voor alle mogelijke functies op te sommen. Hiervoor wordt verwezen naar de vastgestelde Parkeernota.



Ontsluiting fiets groter geheel



Ontsluiting fiets nu



Ontsluiting fiets straks



4.4. Water

Riolering

Op de planlocatie ligt momenteel slechts minimaal riolering. Er zijn zelfs panden die niet zijn aangesloten en lozen via een septic tank. Er ligt een gescheiden stelsel. De woonboten aan de zuidoostzijde zijn wel aangesloten, de 5 boten in de insteekhaven niet. Aan de zuidwestzijde, parallel aan de Provincialeweg en de bebouwing loopt een belangrijke rioolpersleiding, waarop het hele Zuiderhout is aangesloten.

Bij herinrichting van (een deel van) het gebied moet rekening gehouden worden met het volgende:

Bij minimale ontwikkeling kan er geloosd worden op het aanwezige riolering.

Bij grootschalige ontwikkeling zijn de volgende acties noodzakelijk:

- er moet een rioolgemaal komen met een voorziening om in bovengenoemde persleiding te kunnen pompen;
- er moet een verbeterd gescheiden stelsel worden aangelegd (mits er openbare wegen in het plan komen);
- de dakafvoeren moeten worden afgekoppeld, direct te lozen op haveninsteek aan de noordkant (zie verder waterhuishouding)

Er zijn twee bijzonderheden die binnen de Gemeente opgelost moeten worden:

- 1) Ontwikkeling van dit gebied kan de consequentie hebben dat ook de rioolinfrastructuur buiten dit gebied aangepast moet worden, e.e.a. is afhankelijk van het programma voor het plangebied. Over de verdeling van kosten zal nader overleg moeten plaatsvinden.
- 2) Gezien de nu minimale infrastructuur voor riolering is het aanbevelingswaardig om al bij herontwikkeling van het eerste deelgebied een voorziening te maken die voldoet bij herinrichting van het gehele gebied. Afhankelijk van het te realiseren programma zal overleg plaats moeten vinden over mogelijkheden van voorinvestering en de financiering.

Waterhuishouding

De planlocatie ligt waterhuishoudkundig gezien in de Noordzeekanaalboezem. Het waterpeil is NAP -0,40m. Er liggen geen dijken in het gebied. Er mag geen bestaand water gedempt worden. Aangezien het plangebied in de bestaande situatie totaal verhard is, hoeft er bij wijziging geen watercompensatie plaats te vinden, de ene verharding zal vervangen worden door andere verharding.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een oude doodlopende insteekhaven. Voor deze insteekhaven geldt dat er bijna geen waterverplaatsing is en de kwaliteit zeer kwetsbaar is. De woonboten in de insteekhaven lozen hun afvalwater direct in de waterloop. Aan de noordzijde van de insteekhaven zit een riooloverstort van de Russische buurt.

Het laten uitkomen van regenafvoeren op de insteekhaven kan een kleine verbetering opleveren van de waterkwaliteit ter plaatse. Dit dient nader onderzocht te worden bij uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

4.5. Kabels en leidingen

Er liggen in het gebied kabels en leidingen; deze bevinden zich met name aan de randen van het plangebied.

Zone Provincialeweg

Het profiel van de Provincialeweg inclusief noordelijke berm ligt vol met (hoofdtracés) kabels en leidingen.

Het is mogelijk dat de Provincialeweg ter hoogte van de kruising met de Albert Heijnweg op termijn naar het zuiden wordt verbreed.

Verbreding aan de noordzijde (zijde Houthavenkade) ligt vanwege de aanwezige kabels niet voor de hand.

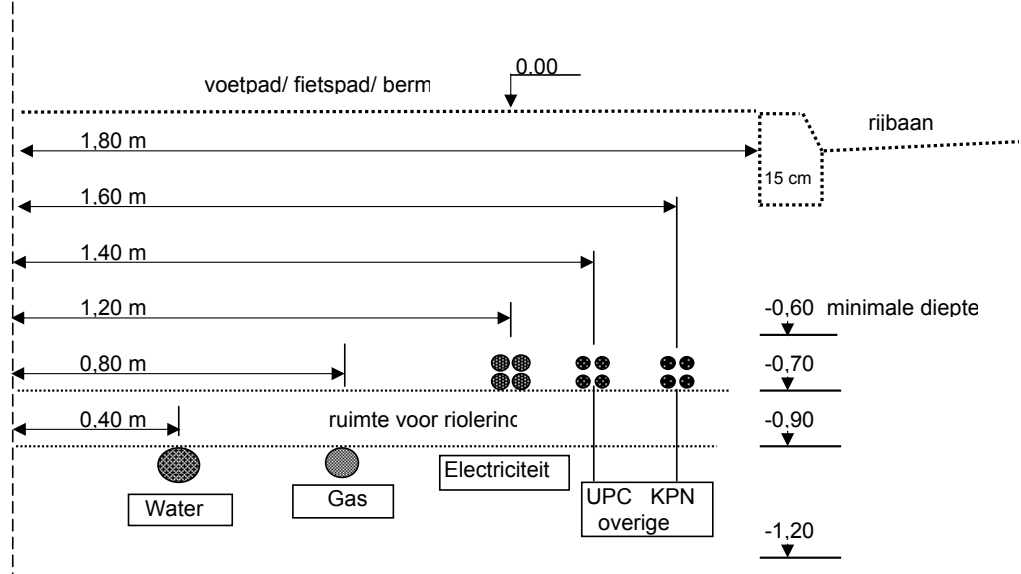
Aan weerszijden van de bestaande leidingen liggen zones waarbinnen niet gebouwd mag worden. Wanneer het gebied van de Houthavenkade binnen de huidige eigendomsgrenzen wordt ontwikkeld, kunnen de bestaande zones in stand gehouden worden en hoeven er geen leidingen te worden verlegd.

Zone Houthavenkade

De weg en de bermen liggen vol kabels en leidingen. Ook hier moet de ontwikkeling strak binnen de bestaande eigendomsgrenzen blijven.

Aan de zuidzijde van de Houthavenkade tegenover steiger R19,21 staat - tegenover de bebouwing van

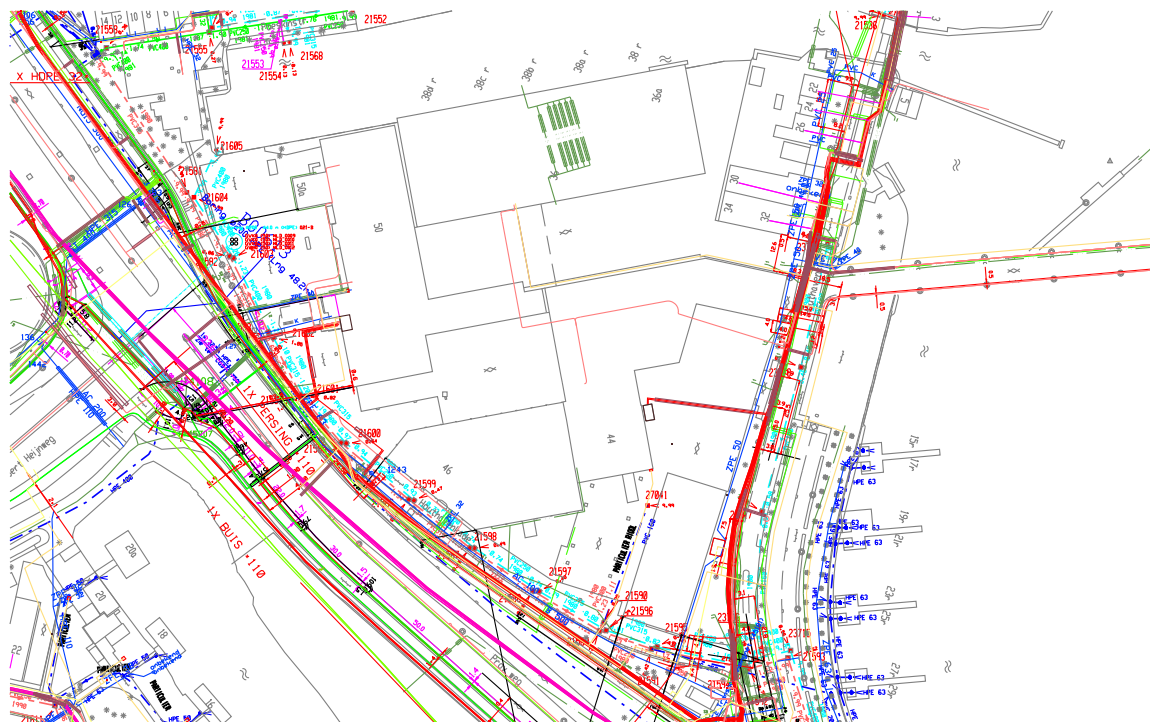
ERFGRENS/ BOUWLIJN



Let op het dwarsprofiel wordt breder met:

- 2.40 m >>>> bij riolerinc + drainleiding
- 2.00 m >>>> bij stadsverwarming
- 1.00 m >>>> 10 kv
- 1.00 m >>>> gasleiding > dan distributie
- 1.00 m >>>> huisvuiltransportsysteem diameter 500 mm

Standaardprofiel Zaandam
kabels en leidingen



Overzicht K+L
plangebied



GTI - een gasstation van de NUON. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen moet de afstand tussen de bebouwing en het gasstation minimaal 6 meter zijn. Er kan echter ook worden gezocht naar een andere locatie voor het gasstation. Hiermee zijn vanzelfsprekend kosten gemoeid. Daarnaast staan er op het te ontwikkelen terrein nu twee particuliere transformatorhuisjes. Voor de ontwikkeling moet uitgegaan worden van de realisatie van twee openbare trafo's die door de architect inpandig in de nieuwbouw ontworpen moeten worden.

Randvoorwaarden kabels & leidingen algemeen

- kabel & leiding hoofd en distributietracés liggen altijd in openbaar gebied (in eigendom en beheer van Gemeente Zaanstad);
- hoofd- en distributietracés moeten altijd bereikbaar zijn en liggen in principe onder open bestrating (geen asfalt);
- de distributietracés lopen aan beide zijden van de weg;
- voor de tracés moet in de grond een vrije diepte van 1 meter beschikbaar zijn;
- de breedte van een distributietracé is 1.95 m, exclusief de riolering;
- een distributietracé loopt altijd voorlangs aan de hoofdingang van de bebouwing;
- de breedte van een hoofdtracé is 2.50 m, exclusief de riolering;
- kasten voor elektriciteit, kabeltelevisie, telefoon moeten met rugdekking en uit het gezichtsveld worden ontworpen (bij voorontwerp kastenplan maken);
- centrale regelkasten en meterkasten moeten vanuit de hoofdingang bereikbaar zijn;
- bij woningbouw staat de meterkast maximaal 3 meter van de ingang;
- bij auto/ vrachtverkeer over kabel en leiding-tracés moeten beschermende voorzieningen worden aangebracht;
- de afstand tussen boom en buitenste kabel van het tracé bedraagt minimaal 2.00 meter;
- in bruggen worden geen leidingen ontworpen;
- naast bruggen wordt 2.00 m vrije ruimte gehouden voor het maken van gestuurde boringen;
- voor bluswater geldt dat er bij gebrek aan voldoende bluswater in overleg met brandweer en PWN een oplossing gezocht wordt;

4.6. Afvalinzameling

Bij laagbouw woningen wordt het huishoudelijk restafval en GFT-afval ingezameld met minicontainers. In het ontwerp moet voor het geclusterd aanbieden voldoende openbare ruimte worden gereserveerd. De maximale loopafstand van een woning naar de dichtstbijzijnde opstelplaats voor minicontainers mag niet meer zijn dan 75 meter. Bij gestapelde bouw kan gekozen worden voor inpandige opslag met rolcontainers óf voor ondergrondse opslag (in overleg met de Gemeente). Voor beide moet eveneens in het openbaar gebied genoeg ruimte worden gereserveerd (aanbiedplaatsen, manoeuvreerruimte vrachtwagens e.d.).

Bij nieuwbouwlocaties van woningen moet in de openbare ruimte ook ruimte komen voor ondergrondse inzamelvoorzieningen voor glas, papier en textiel.

Voor de verdere specifieke eisen over afvalinzameling wordt verwezen naar het Programma van Eisen Openbare Ruimte Inverdan (2004).

4.7. Woonboten

Bij de herontwikkeling van de Houthavenkade dient rekening gehouden te worden met de in dat gebied liggende woonschepen:

- a. de varende woonschepen, liggende aan de Houthavenkade;
- b. de insteekhaven te weten het water "Kattegat" achter de firma Bentvelsen. Op deze plaats ligt een viertal vaste woonschepen afgemeerd.

Ad a: Schepen aan de Houthavenkade

Aan de Houthavenkade zijn vijf steigers gerealiseerd waar aan weerszijden varende woonschepen liggen afgemeerd (met uitzondering van het laatste woonschip aan de kant van de Provincialeweg: dit is een vaste woonark). De ondergrond van het water en de steigers zijn aan de bewoners van de woonschepen verkocht. In de privaatrechtelijke koopcontracten is opgenomen dat deze plaatsen uitsluitend zijn aangewezen als plaatsen waar varende woonschepen mogen worden afgemeerd. Het desbetreffende bestemmingsplan geeft echter aan dat op deze plaats woonschepen mogen worden afgemeerd. Het bestemmingsplan maakt dus geen onderscheid tussen varende of vaste woonschepen. Het is mogelijk dat het aantal ligplaatsen aan de Houthavenkade op termijn uitgebreid wordt.

Woonboten langs de
insteekhaven



Woonboten langs de
havenkom: verommeling
openbare ruimte





Ad b: Woonschepen in de insteekhaven (water Kattegat)

In de Woonschepennota 2010 staat vermeld dat er nu 5 woonschepen liggen die naast de loods aan de steiger zijn afgemeerd. Deze zijn eigendom van de firma Bentvelsen en liggen in water waarvan de ondergrond in eigendom van de firma Bentvelsen is. De boten hebben een legale status. Er is nog geen duidelijkheid over de toekomstige status van het illegaal afgemeerde woonschip dat aan de overzijde van dit water ligt.

4.8. Openbare ruimte

Technische eisen inrichting

Met betrekking tot de uiteindelijke inrichting en materialisering van de openbare ruimte zijn in het beeldkwaliteitsplan, het Programma van Eisen openbare ruimte en het Materialenboek Inverdan uitspraken gedaan. Het Houthavenkadegebied valt hierbij in zone III. Dit betekent dat de openbare ruimte wordt uitgevoerd in de Zaanse standaard. In het PVE en in het materialenboek wordt gesproken over bijzondere plekken binnen zone III, waarvan het bestratingsmateriaal uit gebakken klinkers en natuurstenen banden bestaat. Onder bijzondere gebieden wordt verstaan: Pleinen, Water, Molenpark, Volkspark en recreatieve routes. Aangezien de Houthavenkade aan de waterzijde voldoet aan de criteria van water en recreatieve routes, kan deze ook als bijzondere plek worden beschouwd en worden uitgevoerd in gebakken materiaal.

Voor het ontwerp van de openbare buitenruimte zijn de volgende toetsdocumenten van belang:

- Beeldkwaliteitsplan Inverdan Zaanstad 2003
- Materialenboek Inverdan 2009
- Technische voorwaarden 2006;
- Standaard details (voor straatwerken en rioleringen uitgave 2006).

Speelplaatsen

De landelijke organisatie voor speeltuinwerk en jeugdrecreatie heeft op basis van onderzoek en internationale vergelijkingen een norm ontwikkeld voor woonwijken. Deze norm gaat uit van 3% van het uitgeefbaar woongebied (formele speel- en verblijfsruimte). Deze 3% hoeft niet strikt in het te ontwikkelen gebied te liggen. Een bestaande goed geoutilleerde speeltuin pal naast het te ontwikkelen gebied kan hier ook een functie heb-

ben. Informele speelplekken zoals brede stoepen, bespeelbare groenvoorzieningen en uitnodigende, speciaal vormgegeven openbare ruimte, kunnen meetellen om aan de 3% speelruimte te komen. Deze informele speelplekken zullen echter nooit volledig de formele speelplekken mogen vervangen.

Uitgangspunt is dat de speelplek voor jongere kinderen in het zicht en nabijheid van de woningen gesitueerd, dus niet weggestopt achter de omheinde achtertuinen o.i.d. De speelplek voor oudere jeugd dient ook enigszins in het zicht gesitueerd te worden, maar op enige afstand van de woningen in verband met mogelijke geluidshinder. Een plek bij of boven het water zou zeer uitnodigend kunnen zijn.

Voor alle speelplekken geldt dat kwaliteit boven kwantiteit gaat: liever één ruime uitnodigende speelplek dan drie verspreide eenzame wipkippen. Bovengenoemde en andere eisen met betrekking tot het spelen, staan vermeld in de beleidsnota voor spelen, die is vastgesteld in de gemeenteraad op 21 september 2006.

4.9 Sociale veiligheid

Om de sociale veiligheid te bevorderen zijn de gebruiksvriendelijkheid, beheerbaarheid en beleving van de te ontwerpen omgeving van belang. Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient daarom rekening gehouden te worden met een aantal algemene vuistregels op het niveau van de wijk, straat, blok, perceel, en woning. In deze fase is het nog niet mogelijk om specifieke eisen voor de Houthavenkade mee te geven. Zodra er meer bekend is over het ontwerp, kunnen onderstaande vuistregels toespitst worden op de Houthavenkade:

Zichtbaarheid: zien en gezien worden, dus informele ontmoeting en toezicht. Ook spelen 'oriëntatie', 'identiteit' en verlichting een belangrijke rol.

- Aandacht voor overzichtelijkheid, zichtlijnen en verlichting; o.a. strakke rooilijnen
- Vergroten van aanwezigheid van mensen; o.a. door het creëren van levendige plinten, bundelen van logische langzaamverkeerroutes en voorkomen van blinde gevels.
- Bij onvoldoende informeel toezicht zorgen voor semiformeel toezicht (door conciërges en conducteurs) en desnoods (quasi) formeel toezicht door politie of bewakers,



historische beelden profiel
Houthavenkade

bomenrij Houthavenkade





- toezichthouders of stadswachten.
- Voorkomen van schijnveiligheid

Eenduidigheid; markering, zonering en territorialiteit.

Wat is van wie is, wie waar mag komen en wie is waarvoor verantwoordelijk.

- Duidelijkheid scheppen over status (privé, semi-openbaar, openbaar)
- Duidelijkheid scheppen over functie van gebied (verkeer, verblijf)
- Duidelijkheid scheppen over wie beheerder (verantwoordelijke) is
- Duidelijke routing met oriëntatiemogelijkheden, informatie en bewegwijzering

Toegankelijkheid; op welke wijze men ergens kan komen (inclusief hulpdiensten) en de mogelijkheden om te vluchten in geval van nood of dreiging

- goed toegankelijk voor gewenste doelgroep en bedoeld gebruik, ook mindervaliden
- ontoegankelijk maken voor ongewenst bezoek en ongewenst gebruik
- goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en goede vluchtwegen
- netwerk van toegankelijke looproutes in de buurt van voorzieningen, met voldoende rustpunten (pleintjes, grasvelden).

Aantrekkelijkheid; het inzetten van attractieve materialen, zowel in de gebouwde omgeving als in de openbare ruimte. Afstemming van het ontwerp op het latere beheer.

- Esthetische kwaliteit (vorm, schaal, kleur)
- Gebruiksvriendelijk; dient gemak en comfort van de bewoners/passanten.
- Aantrekkelijk functieaanbod (afgestemd op gebruikers)
- Goed te onderhouden (schoon en heel)
- Esthetisch duurzaam (niet alleen maar hip)
- Technisch duurzaam (hufferproof waar nodig)
- Sociaal duurzaam (betrokkenheid bij de buurt en elkaar)

4.10. Historie en archeologie

Het gebied van de Houthavenkade heeft een bijzondere geschiedenis. In de 10e of 11e eeuw werd aan de monding van de Zaan een nederzetting gesticht die later bekend stond als Oud-Zaenden. In 1155 vielen Friezen deze nederzetting aan. Waarschijnlijk gedwongen door wateroverlast trokken de bewoners in de 13e of 14e eeuw weg en vestigden zij zich iets noordelijker, ter hoogte van wat nu de Dam in Zaandam is. Hiermee is het dorp Oud-Zaenden de middeleeuwse voorloper van het huidige Zaandam.

De exacte ligging van Oud-Zaenden is niet bekend. Wel zijn er in het verleden op verschillende plaatsen direct binnen en buiten het plangebied van de Houthavenkade archeologische vondsten gedaan. Hierdoor is het niet uitgesloten dat Oud-Zaenden in ieder geval voor een deel binnen het plangebied heeft gelegen.

Vanaf het einde van de 16e eeuw is het noordelijk deel van het plangebied in gebruik geweest als industriegebied. Hier lagen onder andere scheepswerven en houtwerven.

Archeologisch onderzoek in 1997 en 1998 naar de iets verderop gelegen scheepswerven aan de Hogendijk, heeft aangetoond dat de resten van deze werven in goede staat verkeerden. Mogelijk zijn in het zuidelijk (deel van het plangebied) soortgelijke vondsten te verwachten. Vanwege het belang van de 17e en 18e eeuwse scheepsbouw, niet alleen voor Zaandam, maar ook voor heel Nederland en zelfs ver daarbuiten, zijn deze resten van grote historische waarde.

Uit bovenstaande blijkt dat de Houthavenkade historisch (en waarschijnlijk ook archeologisch) van grote waarde is. Nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van vernietiging van de archeologische resten van Oud-Zaenden zijn dan ook zeer onwenselijk, gezien het belang van Oud-Zaenden voor de geschiedenis van Zaanstad en zelfs voor die van Noord-Holland.

In de praktijk komt het er op neer dat een opdrachtgever tot bouwwerkzaamheden eerst een verkennend archeologisch onderzoek uit moet laten voeren om vast te stellen of er nog resten van Oud-Zaenden of van scheepswerven, houtwerven of andere industriële activiteiten in de bodem aanwezig zijn. Blijkt dit niet het geval

te zijn, dan kunnen de werkzaamheden verder gaan zonder dat rekening gehouden hoeft te worden met archeologische vindplaatsen. Zijn er wel zaken van archeologisch belang in de bodem aanwezig dan zal de opdrachtgever tot de bouw maatregelen moeten nemen om te voorkomen dat de archeologische vindplaatsen door de voorgenomen bouwwerkzaamheden worden aangetast. Is dit niet mogelijk dan zal opdrachtgever de vindplaatsen moeten laten opgraven.

4.11. Flora en fauna

In 2005 is een nieuwe Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van de Flora- en Faunawet in werking getreden waarin wordt bepaald dat voor minder diersoorten dan voorheen een ontheffing noodzakelijk is.

In een vroeg stadium van het planvormingsproces moet worden geïnventariseerd voor welke soorten mogelijk een ontheffing moet worden aangevraagd. Dit is in 2002 en 2003 uitgevoerd. Voor de Houthavenkade is gebleken dat er zich destijds binnen het plangebied geen beschermde flora en fauna bevonden, alleen zijn er ter plaatse van de insteekhaven wel ruige dwergvleermuizen gesignaleerd.

Aangezien de uitvoering van de bouw nog zeker enkele jaren zal duren, moet een actualisatie van deze onderzoeken worden gedaan. In een ontheffingsaanvraag moeten compenserende en mitigerende maatregelen worden aangegeven.

Uit oogpunt van zorgplicht is het nodig om aanwezige kolonies van Gierzwaluwen alternatieve en vervangende nestgelegenheid in het plan Inverdan te bieden, ter compensatie van de sloop van het Noordsche bos. Het plan Houthavenkade biedt daarvoor een goede mogelijkheid vanwege de bouw van laagbouw-woningen met kappen. Dit is goed in te passen in pannendaken. Een handreiking hoe nieuwe nestgelegenheid kan worden gecreëerd in nieuwe gebouwen wordt geboden in de publicatie "Bouwen voor Gierzwaluwen" (Mourmans-Leinders, 2002). Eventuele sloopwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van de Gierzwaluw te worden uitgevoerd.

Met betrekking tot de aanwezigheid van vleermuizen moeten uit voorzorg in de compenserende sfeer tijdens de nieuwbouw nieuwe

mogelijkheden voor verblijfplaatsen worden gecreëerd. Kleine holtes in spouwen en speciale vleermuiskasten aan gevels zijn een mogelijkheid.

Foerageerbiotopen voor vleermuizen zijn met name laanbeplantingen met opgaande bomen langs wegen en natuurlijke oevers van doorlopende watergangen. Dit kan worden uitgewerkt bij de inrichting van de nieuwe woonwijk.

4.12. Milieu

Voor ontwikkeling van (een deel van) het terrein van de Houthavenkade is het van belang alle milieu-aspecten en bijbehorende randvoorwaarden goed in beeld te hebben. Het betreft hier zowel invloeden van buiten het plangebied als invloeden veroorzaakt door bedrijvigheid binnen de plangrenzen. Gezien de ligging van de locatie zal (enige) geluid(overlast) inherent zijn aan de ontwikkeling van deze locatie.

De gegevens die zijn gebruikt voor dit hoofdstuk zijn gebaseerd op een onderzoek uit 2005 en daarom indicatief. In 2009 is de Ruimtelijke Milieuvisie Gemeente Zaanstad opgesteld. Hierin staat een aantal karakteristieken/typeringen aangegeven. De ontwikkeling van de Houthavenkade valt onder de karakteristiek "gemengd Zaan gebied". De realisatie van dit kwalitatief hoogwaardige woon-werkgebied binnen Inverdan is echter niet mogelijk wanneer het beleid van de Ruimtelijke Milieuvisie strikt wordt gehanteerd. Om deze kwaliteitsslag toch te kunnen maken is de gemeente bereid op deze locatie af te wijken van de Ruimtelijke Milieuvisie en een ontheffing te verlenen tot aan de wettelijke maximum grenswaarde. Als basis voor deze ontheffing is het belangrijk een integrale milieuvisie voor het gebied Houthavenkade op te stellen waarin de voors en de tegens van de voorgenomen ontwikkelingen worden afgewogen.

4.12.1. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder

Voor de mogelijke ontwikkeling van woningbouw heeft toetsing van de Wet geluidhinder plaatsgevonden.

Er valt over op te merken dat de gebruikte geluidswaarden inmiddels op een andere manier berekend worden. Wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai worden momenteel weergegeven in de nieuwe Europese eenheid dB in plaats van in dB(A). Het industriellawaai wordt echter nog steeds in dB(A) uitgedrukt. Vliegtuiglawaai wordt in dB en in Kosteneenheden uitgedrukt.



4.12.2. Industrielawaai

Het gehele gebied van de Houthavenkade ligt tussen de geluidscontouren van 50 dB(A) en 55 dB(A) van de geluidzones van 'Industrie-terrein Achtersluispolder, Westerspoor-Zuid en omstreken' in de Gemeente Zaanstad en het 'Industrieterrein Westpoort' in Amsterdam.

Op grond van het huidige hogere geluidgrenswaardenbeleid van de gemeente is een ontheffing voor Industrielawaai boven de 50 dB(A) niet mogelijk.

Wanneer het bij uitwerking van het ontwerp – ondanks akoestische compensatie door de toepassing van een scherm parallel aan de Provincialeweg – niet mogelijk blijkt de geluidbelasting op de gevel onder de 50 dB(A) te houden, kan de raad besluiten tot ontheffing tot de wettelijke maximum grenswaarde van 55 dB(A).

4.12.3. Railverkeerslawaai

Als gevolg van de nieuwe berekeningsmethode is de indicatieve geluidsbelasting op het emissiepunt voor railverkeerslawaai 56 tot 57 dB en is de voorkeursgrenswaarde 55 dB.

Ook hier kan 'akoestische compensatie', zoals hierboven beschreven, een oplossing bieden zodat er voor de woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Wanneer het in de ontwerpfase blijkt niet haalbaar te zijn hieraan te voldoen kan de gemeenteraad een ontheffing verlenen tot de wettelijke maximum grenswaarde van 68 dB.

4.12.4. Wegverkeerslawaai

Voor wegverkeerslawaai wordt in de Ruimtelijke Milieuvisie een maximum streefwaarde van 55dB omschreven, met voor een gebiedsontsluitingsweg (Provincialeweg) de mogelijkheid om de wettelijke grenswaarden van 63 dB(A) te accepteren.

De contour van de maximale grenswaarde (63 dB) ligt op ca. 70 meter uit het midden van de Provinciale weg. De zone langs de Provincialeweg leent zich niet voor woningbouw omdat de geluidsbelaste zijde overeenkomt met de zuidwestzijde ofwel de zonzijde. Om die reden ligt een hotel-functie of ander bedrijfsprogramma meer voor de hand.

Bebouwing behorende bij dit programma langs de Provincialeweg kan een afschermende werking hebben voor geluid.

Het geluidklimaat achter zo'n wand leent zich wellicht wel voor kleinschalige woningbouw. In de figuur op de volgende pagina zijn de con-

touren weergegeven, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de 'akoestische compensatie'.

Indien gekozen wordt voor een gedeeltelijke ontwikkeling en er bedrijven aanwezig blijven binnen het plangebied, dan zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Dit komt door het geluid dat door deze bedrijven wordt geproduceerd. Een hogere waarde kan enkel worden toegepast bij een gezoneerd industrieterrein. Het bedrijf Bentvelsen en Jacobs maakt daar bijvoorbeeld geen onderdeel van uit. Om toch gefaseerd te kunnen ontwikkelen kunnen oplossingen worden gezocht in bronmaatregelen of een geluidsscherm (eventueel gevelscherm) of afschermen door niet geluidgevoelige functies.

Ook bij de realisatie van woningbouw achter de wand langs de Provincialeweg zal onderzocht moeten worden of een hogere waarde voor het Industrielawaai/verkeerslawaai aangevraagd moet worden.

4.12.5. Schiphol

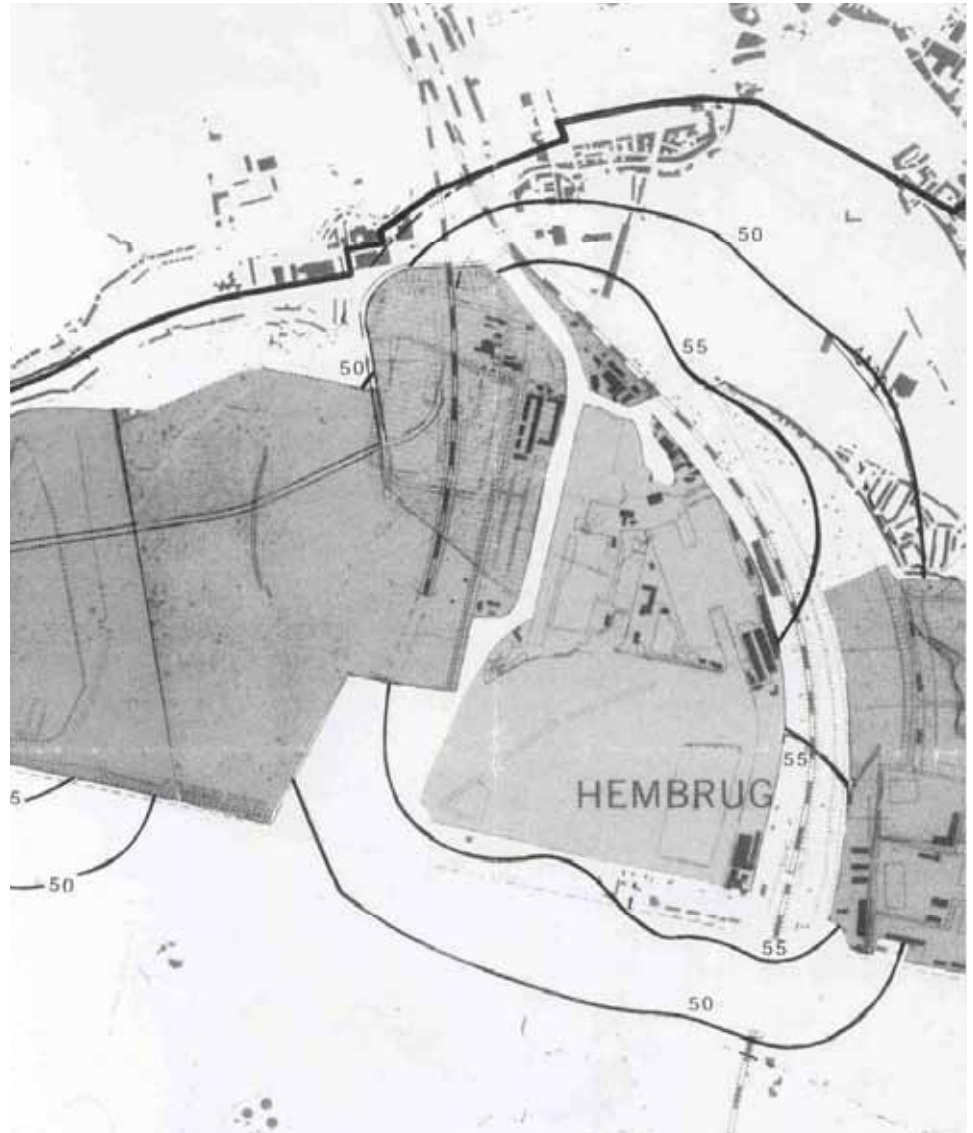
Het deelgebied bevindt zich geheel buiten het beperkingengebied ten aanzien van de aspecten geluid en externe veiligheid. Wel geldt voor het deelgebied een hoogtebeperking voor objecten tot maximaal 150 meter.

4.12.6. Invloed Oud Zaenden en Jachthaven

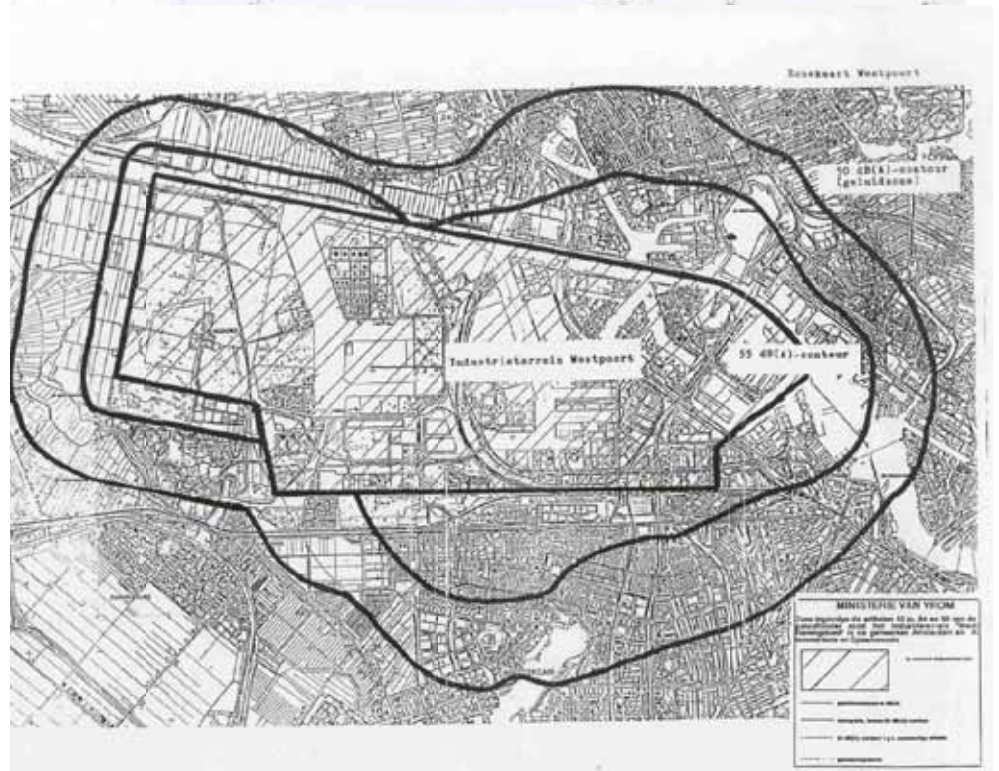
Het deelgebied Oud Zaenden is gelegen aan de andere kant van de Provincialeweg. De Zaanse Betonmortel Centrale BV is hier milieuhygiënisch gezien het zwaarste bedrijf. Op dit moment vormt dit bedrijf, gezien de milieuzone een belemmering. In het bestemmingsplan heeft deze milieucategorie 4.2 met een grootste afstand van 300 m.

Naast geluid speelt ook stof hier een rol. Geluid is geregeld in de geluidzone van het industrieterrein maar stof niet. De zone die voor stof geldt, is 100 meter. Uitgaande echter van "gemengd gebied" kan 50 meter aangehouden worden.

Dit betekent dat enkel de eerstelijnsbebouwing hier hinder van ondervindt en niet het achterliggende programma. Wanneer deze eerstelijnsbebouwing bestaat uit bedrijfsfuncties is de belemmering opgeheven omdat bedrijven niet als milieugevoelige functies worden gedefinieerd. Indien de bedrijven op termijn gaan verdwijnen kunnen op het industrieterrein bedrijven worden toegestaan tot maximaal categorie 3.1. De afstand tussen het industrieterrein en het deelgebied Oud Zaenden bedraagt ongeveer 50 meter. Dit is de afstandsindicatie voor een categorie 3.1 bedrijf.



Geluidszone industrieterrein 'Industrieterrein Zaandammer- en Achtersluispolder'



Geluidszone industrieterrein 'Industrieterrein Westpoort'



Hierdoor wordt een overgangszone gecreëerd van relatief rustige bedrijven richting het nieuwe stads-hart, waardoor het geen belemmering zal gaan vormen voor de ontwikkeling van ander programma ter plaatse van de Houthavenkade.

De Jachthaven valt in het bestemmingsplan onder milieucategorie 3.1.

4.12.7. Geur

In de reeds verstrekte informatie is de aanwezigheid van Exter (DSM Food Specialties BV) op 150 meter afstand van het plangebied vermeld. Dit bedrijf dat geurhinder kan veroorzaken heeft inmiddels het biobed voor de beperking van de geuremissie vervangen door koolfilters. Hierdoor heeft dit bedrijf een enorme stap gezet in de reductie van geur waardoor verwacht wordt dat dit niet tot een knelpunt zal leiden. Voor woningbouw blijft dit echter een aandachtspunt dat verantwoord dient te worden.

4.12.8. Luchtverontreiniging

De luchtverontreiniging is ten tijde van het onderzoek voor het bestemmingsplan Inverdan verantwoord. Bij herontwikkeling van dit gebied moet een nieuw onderzoek plaatsvinden waarin de luchtkwaliteit in kaart gebracht wordt. Hierbij dient – gelet op de enige ontsluitingsweg van het plangebied en de gefaseerde ontwikkeling- tevens rekening te worden gehouden met de nu aanwezige bedrijven én indien mogelijk een vooruitblik van de verdere ontwikkelingen in de fasen daarna.

4.12.9. Externe veiligheid

De Provincialeweg langs het plangebied maakt deel uit van de huidige route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op 2 april 2009 is echter door B&W en de Raad besloten dat dit deel van de Provincialeweg uit de route wordt genomen. Externe veiligheid vormt dan geen beperking meer voor de ontwikkeling van de Houthavenkade.

4.12.10. Milieuzonering binnen het plangebied

Op het terrein van de Houthavenkade zijn momenteel de volgende bedrijven gevestigd:

- a) Autoschadebedrijf K. van Oudenaren
Houthavenkade 48-50;
- b) Bentvelsen & Jacobs
Houthavenkade 36
- c) T. Menger onderhuurder
Houthavenkade 36a
- d) Nuon gasstation
Houthavenkade 44a
- e) Kantoorgebouw Dudock

Houthavenkade 30 - 34

Het nieuwe opslaggebouwtje vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de Houthavenkade.

Achter het bedrijf Bentvelsen & Jacobs aan de Houthavenkade 36 en 36a liggen 5 woonboten 38r, 38ar, 38 br, 38 cr en 38dr

Op de afbeeldingen op de volgende pagina zijn de afstanden ingetekend die volgens het VNG-boekje 'bedrijven en Milieuzonering' ten opzichte van woningen voor het aspect geluid in een gemengd gebied in acht genomen moet worden.

4.12.10. Gevaar

Voor het Nuon gasstation geldt tevens dat naast de gasdistributiekast ook de ligging van de aan- en afvoergasleidingen nog een rol spelen bij het stedenbouwkundig ontwerp.

4.12.11. Bodem

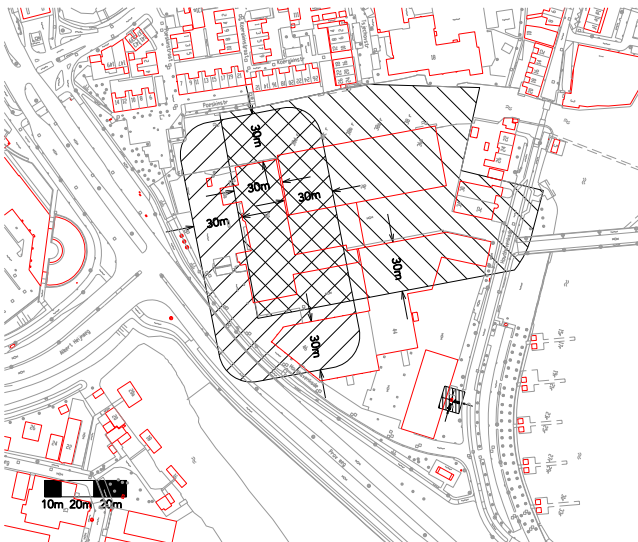
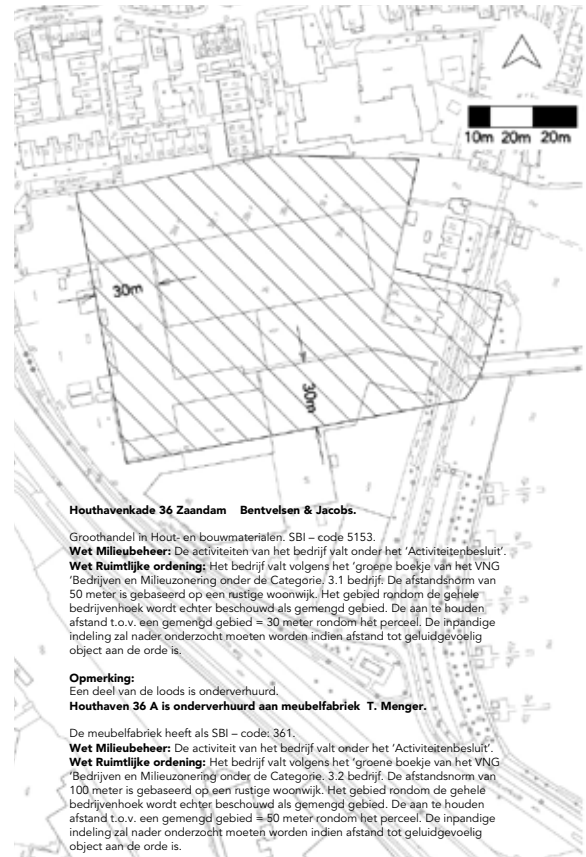
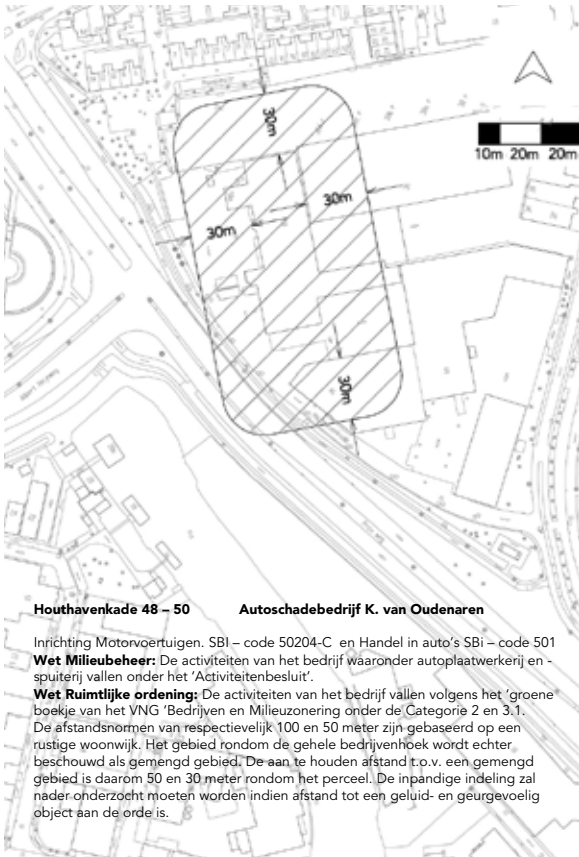
De bodem op de locatie is door allerlei (bedrijfsmatige) activiteiten in meer of mindere mate verontreinigd geraakt. Dit blijkt uit een Historisch Onderzoek waarbij alle tot nu toe bekende onderzoeksresultaten zijn betrokken.

Of er gesaneerd moet worden en in welke mate is afhankelijk van twee zaken:

1. De spoedeisendheid van de verontreiniging (d.w.z. is er sprake van humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's. Zo ja, dan stelt het bevoegd gezag een maximale termijn aan de start van de sanerende maatregelen)
2. De toekomstige inrichting, dus welke functie komt waar.

Ad 1. Op basis van de bij de Gemeente bekende onderzoeken is dit niet aan de orde; er hoeft dus geen sanering te worden uitgevoerd om risico's weg te nemen.

Bij grondverzet of werkzaamheden in sterk verontreinigde grond moet echter wel rekening worden gehouden met de bepalingen uit de Wet bodembescherming. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld de verplichting tot het indienen van een saneringsplan of het doen van een melding ingevolge het BUS (Besluit Uniforme Saneringen).





Historische bodeminformatie

Uit het historisch onderzoek is naar voren gekomen dat op de locatie in het verleden (1903) sloten zijn gedempt die als verdachte deellocaties moeten worden beschouwd. Daarnaast is uit het verleden een aantal bedrijfsactiviteiten bekend dat in mindere of meerdere mate bodemverontreiniging heeft kunnen veroorzaken zoals een metaalconstructie- en oppervlaktebehandeling bedrijf, autoreparatiebedrijf, elektrotechnisch installatiebedrijf etc.

Onderzoekgegevens

In het gebied zijn op diverse deellocaties één of meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd in de periode van 1988 tot en met 2007. Deze onderzoeken betreffen indicatieve, verkennende en/of aanvullende onderzoeken. De grond van de onderzochte locaties is licht tot sterk verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd. Onderzoek naar asbest heeft nauwelijks plaatsgevonden. Verder is er een verontreinigde ophooglaag aanwezig tot een diepte van maximaal circa 4 meter. Plaatselijk komen grondwaterverontreinigingen voor met minerale olie en/of vluchtige aromaten. Deze worden (op het terrein van GTI) gemonitord. Op de noordelijk gelegen terreindelen komen overigens nog meer grondwaterverontreinigingen voor.

Herontwikkeling

Bij het transformeren van het gebied moeten de te nemen maatregelen worden afgestemd op de toekomstige inrichting. In het algemeen kan worden gesteld dat bij de realisatie van een woonfunctie meer sanerende maatregelen moeten worden getroffen dan bij de functie bedrijven. Bij de woonfunctie lijkt het het meest kosteneffectief om de grondwaterverontreinigingen te verwijderen en verder een meter op te hogen met voor wonen geschikte grond. Voor de functie bedrijvigheid hoeft aan minder strenge normen te worden voldaan, maar het zou ook kunnen betekenen dat plaatselijk een leeflaag moet worden gecreëerd.

Procedure

In het kader van de herontwikkeling zullen aanvragen om omgevingsvergunningen vergezeld moeten gaan van een recent (< 5 jaar) bodemonderzoek volgens de eisen uit de Bouwverordening, inclusief een onderzoek naar asbest. Er dient daarom een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, betrekking hebbende op de te realiseren inrichting.

Als het bevoegd gezag een vermoeden van een ernstige verontreiniging heeft, wordt dit in de omgevingsvergunning opgenomen. Zoals hierboven genoemd is dit in de huidige situatie het geval. De vergunning treedt (in de huidige situatie) pas in werking nadat:

- door het bevoegd gezag in een beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van spoedeisendheid van de verontreiniging, OF
- door het bevoegd gezag in een beschikking is ingestemd met een saneringsplan

Hierbij wordt opgemerkt dat in dat geval, verwijderen en afvoer van sterk verontreinigde grond veelal op basis van een BUS melding kan geschieden.

Maar omdat tevens sprake is van grondwaterverontreinigingen moet in de huidige situatie een beschikking worden aangevraagd. De beschikking omtrent de ernst en spoedeisendheid kan gelijktijdig worden aangevraagd met de beschikking op het saneringsplan. Hiervoor zijn, net als voor een bouwaanvraag, recente onderzoeksgegevens nodig.

4.13. Duurzaamheid.

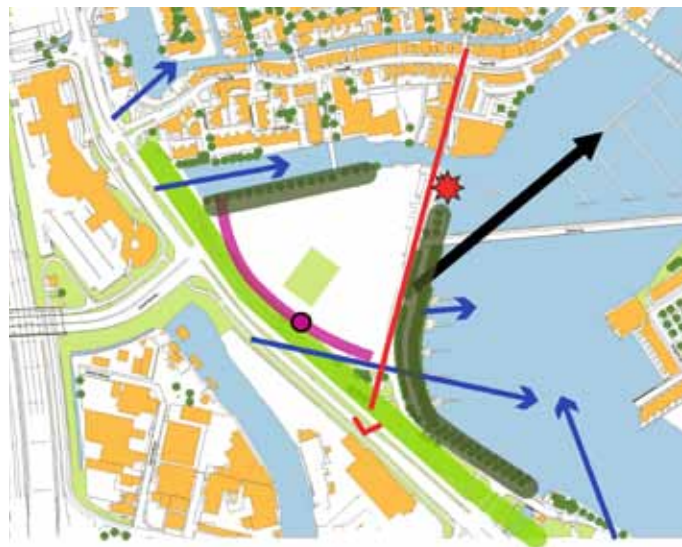
Het gemeentebestuur heeft als doelstelling de gemeente in 2020 klimaatneutraal te maken en zal aandacht voor duurzaamheid in het project waarderen. Deze locatie waar de ontwikkeling nog vorm moet krijgen leent zich bij uitstek voor onderzoek naar een energiestaat op locatie. Hierin kunnen de kansen voor warmte-koudeopslag, wind- en zonne-energie en duurzaam bouwen met begeleiding van de Gemeente verwezenlijkt worden. Daarnaast is het toepassen van groene daken een wenselijke optie, enerzijds vanuit het oogpunt van duurzaamheid (regenwater-retentie en isolatie), anderszijds vanwege de grote beeldkwaliteit van het dakvlak.

Elementen



- De Wand
- Mogelijk ruimtelijk accent
- De Insteekhaven
- De Havenkom
- Het binnengebied

Stedenbouwkundige accenten in relatie tot omgeving



- Relatie met waterverbeteren
- Openbare ruimte en bomen structuur verbeteren
- Groene entree centrum
- Zichtlocatie
- Zichtlijn
- Accent in bebouwing onderzoeker in relatie tot AH kantoor
- Bijzondere openbare ruimte aan het water
- Zichtlijn vanaf het bakken in relatie met de haven
- Groen plein (locatie indicatief)



5

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

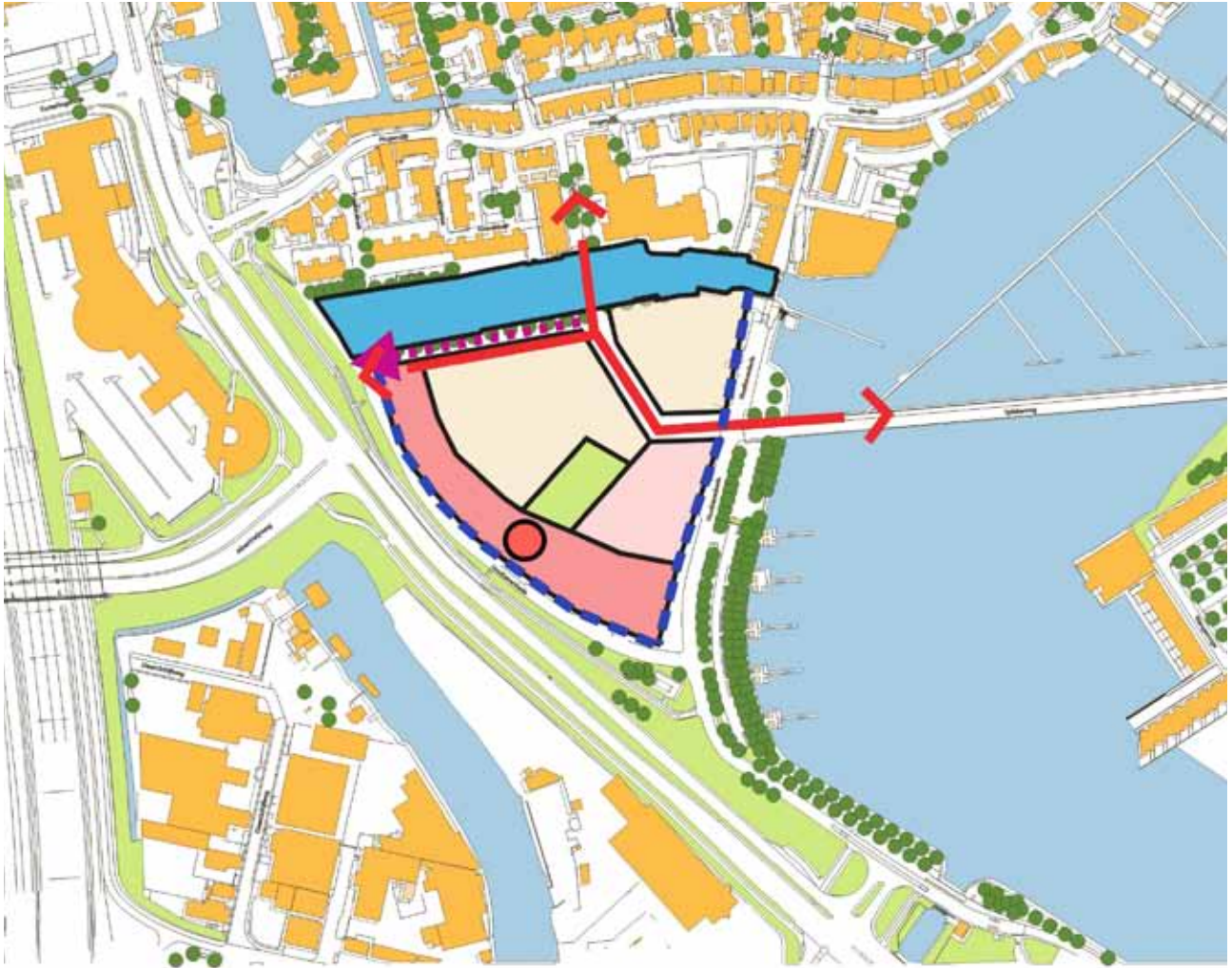
5.1. Stedenbouwkundige visie

Om de transformatie in het gebied mogelijk te maken wordt het gebied fijnmaziger verkaveld en beter ontsloten. Zo wordt het geschikt gemaakt voor een breder programma dan alleen bedrijvigheid. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt aangehaakt op de maat en schaal en het programma van de aangrenzende gebieden. In de uiteindelijke ontwikkeling van het gebied zal daarmee sprake zijn van drie gezichten/sferen:

1. DE WAND, stedelijke bebouwing met een werkmilieu langs de Provincialeweg;
2. DE HAVENKOM, stedelijk woon-werk-recreatiemilieu in nautische sfeer langs de Houthavenkade;
3. DE INSTEKHAVEN, kleinschalige woonbuurt aan insteekhaven tegenover de Russische buurt;
4. HET BINNENGEBIED, gelegen tussen bovengenoemde gebieden, met een eigen intiem karakter.

Hieronder worden de verschillende gezichten/sferen nader omschreven.

Ad 1. Langs de Provincialeweg bevindt zich DE WAND: een stedelijk, afwisselend werk-milieu. Nu de Provincialeweg zich meer en meer ontwikkelt als een economische drager en voorkant van de stad, wordt dit bestaande bebouwingslint langs deze stadsstraat verder ontwikkeld tot een stedelijk lint naar hedendaagse maatstaven. De bebouwing bestaat uit vrijwel aaneengesloten gestapelde eenheden, waarin ook verticale geleiding herkenbaar is. De wandvorming is niet alleen wenselijk vanuit ruimtelijk opzicht maar ook noodzakelijk om een geluidsluw - en dus voor wonen geschikt - achterliggend gebied te maken. De wand begeleidt en geeft een gezicht aan de stadsstraat. Belangrijk in deze wand is de overgang naar de Russische buurt. Een onderdeel van deze opgave is het zichtbaarder maken van de



Randvoorwaarden voor uitwerking

- 
Nieuwe verbinding voor langzaamverkeer
- 
Openbare waterkant
- 
Eigendomsgrens uitgangspunt rooilijnen
- 
Accent in bebouwing onderzoeker in relatie tot AH kantoor
- 
Hoogtes gerelateerd aan Russischebuurt
- 
Hoogtes gerelateerd aan kade, stadswoningen
- 
Hoogtes gerelateerd aan Provincialeweg
- 
Zichtbaarder maken water
- 
Groen plein (locatie indicatief)



insteekhaven vanaf de Provincialeweg. In de wand bevinden zich aan de zijde van de Provincialeweg geen woonfuncties.

Door de prominente ligging langs de Provincialeweg en de daarlangs reeds aanwezige hogere bebouwing van onder andere het hoofdkantoor van Albert Heijn, is er een mogelijkheid voor een verbijzondering in de vorm van een hoogteaccent in het bouwblok als het programma hiertoe aanleiding biedt. De exacte situering hiervan dient nader te worden bepaald maar zal ergens liggen aan de noordzijde van de hoek van de Houthavenkade. De directe hoek op de Houthavenkade is hier geen logische plek. Een noordelijker gelegen situering gaat een betere relatie aan met de kantoren van Albert Heijn schuin aan de overzijde van de Provincialeweg.

Ad 2. DE HAVENKOM is de zone langs de Houthavenkade. De Houthavenkade is van oudsher een belangrijk en karakteristieke kade met bomen aan weerszijden en een nautisch karakter (zie ook 4.11). Deze sfeer wordt behouden door het versterken van de bestaande kwaliteiten van de reeds aanwezige promenade (op de zonzijde) met uitzicht op de woonboten, het water en het Zaan-eiland. Hier wordt een stedelijk woon- werkmilieu gecreëerd dat in maat en schaal aansluit bij de havenkom en het Zaan-eiland. Over de Houthavenkade lopen langzaamverkeersroutes die Inverdan verbinden met Zuiderhout en het Hembrugterrein. De kade leent zich tevens bij uitstek voor horeca en andere voorzieningen die ook in de avonduren worden gebruikt. De wand langs de Houthavenkade heeft een fijnmazige stedelijke uitstraling waar meerdere functies naast en boven elkaar kunnen bestaan.

De bebouwingshoogte sluit qua bouwhoogte aan de noordzijde aan bij de bestaande laagbouwoningen en kan naar het zuiden toe oplopen.

Het deel van De Havenkom, ten zuiden van de brug naar het Zaan-eiland is functioneel gedifferentieerd en mag in zijn uitwerking een eigen structuur hebben.

In deze zone wordt een belangrijke langzaamverkeer route tot stand gebracht. Hiermee wordt de voor de ruimtelijke structuur belangrijke Houthavenkade weer een onderdeel van het openbare netwerk van verbindingen.

Programmatisch wordt hier ingezet op wonen in combinatie met andere functies; niet alleen vanwege de meerwaarde voor het gebied zelf maar ook voor de sociale veiligheid op de verschillende langzaamverkeersroutes.

Er wordt vanuit gegaan dat de bestaande woonbebouwing aan de Houthavenkade ook op termijn behouden kan blijven.

Ad 3. Aan de zuidkant van DE INSTEELHAVEN wordt kleinschalige aaneengesloten woonbebouwing voorgesteld die aansluit bij de maat en schaal van de Russische buurt aan de overkant. Deze buurt kenmerkt zich door een binnenstedelijk laagbouw-milieu met vooral grondgebonden woningen met tuinen. De buurt heeft een duidelijke (Zaan)stadse uitstraling door de sfeer die enerzijds rustig is, in de luwte en aan het water, maar anderzijds ook stedelijk vanwege de ligging vlakbij het station, centrum en voorzieningen.

De bouwhoogte sluit aan bij die van de Russische buurt. De bebouwingstructuur mag echter wel anders worden vormgegeven dan de overkant. Deze tegenstelling tussen beide zijden van het water heeft altijd binnen dit gebied gezeten, voorheen lange houtloodsen en nu bedrijfsgebouwen. De openbare ruimte langs de insteekhaven zal in het eindbeeld over het grootste deel openbaar toegankelijk zijn.

Ad 4. In het middengebied ontmoeten de 3 sferen elkaar. Hier wordt ingezet op een intieme en compacte stadsbuurt met een fijnmazige structuur en kleinschalige woon- en werkfuncties. De centrale gedachte van het middengebied is dat het enerzijds gericht is op het water en profiteert van de nautische sfeer en anderzijds een eigen onderscheidend karakter heeft.

Ook wordt hier een nieuwe langzaam verkeer-verbinding gerealiseerd tussen het Zaan-eiland en de Russische buurt middels een directe route en een nieuwe brug over de insteekhaven.

5.2. Visie openbare ruimte

Op dit moment is de hoeveelheid openbare ruimte binnen het plangebied beperkt tot de zone rondom de Houthavenkade (inclusief de oever) en het talud van de Provincialeweg. Bij herontwikkeling van (een deel van) het gebied zal het oppervlak als wel de betekenis van de (semi-)openbare ruimte toenemen.

De openbare ruimte van het plangebied zal door de herontwikkeling een andere betekenis krijgen. Het is bij de planvorming van belang om de bestaande en historische kwaliteiten te behouden en versterken en de storende elementen zoveel mogelijk te elimineren. De potentie van het de waterkant kan nog veel meer dan in de huidige situatie worden uitgenut.

groenstructuur huidige
situatie



gewenste groenstructuur aan de randen,
nieuwe situatie





Zuidelijke oever tegenover Zaaneiland

De oevers van de Zaan hebben een grote potentie. Door de oevers meer “genietbaar” te maken kan de waarde hiervan worden vergroot. Enkele belangrijke middelen hiertoe zijn de volgende:

- Sluit de Zaan niet af met woonblokken;
- Richt de openbare ruimte zo in dat ontmoeten, verblijven, spelen en recreatie langs de Zaan wordt gestimuleerd;
- Houd de bebouwing transparant, en creëer mogelijkheden om in openbaar gebied bij de Zaan te komen (door middel van zichtlijnen en toegangsroutes, doorkijkjes, doorlopende routes langs de kade, over het water). Kies niet altijd voor hoogbouw, maar ook voor laagbouw aan de oever en hogere bebouwing verder het land in;
- Creëer openbare functies aan en misschien wel op de Zaan.

De Houthavenkade speelt momenteel al een belangrijke rol als langzaam verkeersroute. In de toekomst zal het belang hiervan toenemen en zal ook de kade veel meer als verblijfsplek worden gebruikt.

Ten noorden van de brug naar het Zaaneiland heeft de oever een ander karakter dan ten zuiden hiervan. Het noordelijk deel kent momenteel een groene openbare oever met een grastalud. Het zuidelijk deel heeft in het profiel bestaande hagen en bomenrijen die de zone een groene uitstraling geven. Deze hagen en bomenrijen dienen te worden gehandhaafd. Het is wenselijk de bestaande bomenrijen langs de gehele kade door te trekken.

De directe oeverzone van het zuidelijke deel is momenteel onrechtmatig in gebruik genomen als “tuintjes” voor de woonboten. Deze zijn niet alleen onaantrekkelijk voor het beeld van de weg zelf, maar belemmeren ook het zicht op het water, een van de grootste kwaliteiten van de kade. In een eindbeeld met een hoogwaardige openbare Houthavenkade is een dergelijke situatie daarom onwenselijk. Om een aantrekkelijke zone te creëren zal het voetpad langs de Havenkom minimaal 7 meter breed worden.

Centraal in de oever bestaat er een scharnierpunt waarbij de oever in contact komt met de brug naar het Zaaneiland. Hier is momenteel een open ruimte met het historische bakens als belangrijk herkenningspunt en zicht op de Zaan. Deze oever kan een bijzondere openbare verblijfsruimte worden als schakel tussen de verschillende deelgebieden en met zicht op de Zaan.

Oever insteekhaven

Ook de kade langs de insteekhaven zal een grotendeels openbaar karakter krijgen maar zal iets intiemer van sfeer worden omdat er geen grote route langs loopt. Ook op deze kade wordt gestreefd naar een hoogwaardige en tijdloze beeldkwaliteit. Bomen leveren hieraan een bijdrage.

Binnengebied

Niet alleen de randen van het gebied maar ook het binnengebied dient met zorg ontworpen te worden. Voor toekomstige gebruikers moet het een prettig en hoogwaardig verblijfsgebied worden. In tegenstelling tot de grotere schaal aan de westrand van het gebied dient de kleinere schaal in het binnengebied te overheersen. Pleintjes, brede (speel)stoepen, geveltuinen en doorzichten naar het water kunnen bijdragen aan een aantrekkelijk en stedelijk woongebied. Het belangrijkste ruimtelijk element is het openbare groene plein in het midden van het Binnengebied. Dit groene plein is gekoppeld aan de langzaamverkeersroute tussen de Russische buurt en het Zaaneiland. De inrichting van het plein is autovrij en groen overheerst. Er moet voldoende ruimte worden gereserveerd om het speelprogramma voor de buurt ruimte te geven binnen het groene karakter.

Nieuwe langzaamverkeersroute en brug

De nieuwe langzaamverkeersbrug is minimaal 6 meter breed, maar slank en verfijnd vormgegeven. Daarnaast dient hij een doorvaarthoogte te hebben van 1,5 meter zodat kleine bootjes en kano's eronderdoor kunnen.

Ruimtelijke inpassing parkeerplaatsen

Voor de parkeeropgave geldt dat er sprake zal zijn van parkeerplaatsen toegewezen aan het nieuwe programma en parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekersparkeren. De parkeerbehoefte moet zo veel mogelijk worden opgelost binnen het uitgeefbaar gebied.

Voor de parkeerplaatsen wordt ingezet op een zo efficiënt mogelijk gebruik van de parkeerplaatsen door deze door zo veel mogelijk doelgroepen te laten gebruiken. Hiermee kan het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte beperkt blijven. De functie van de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Houthavenkade zal nader beschouwd moeten worden. Er wordt naar gestreefd deze zoveel mogelijk vrij te spelen. De huidige gebruikers zullen (waar mogelijk) moeten uitwijken naar parkeerplaatsen elders in het centrum, de nieuwe gebruikers zullen worden ondergebracht in het nieuw te ontwikkelen gebied.

Profielen nieuwe situatie



1 profiel Insteekhaven



2 profiel Insteekhaven



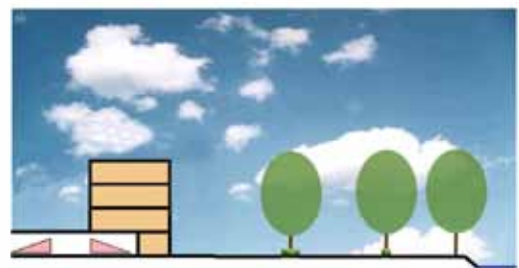
3 profiel Provincialeweg



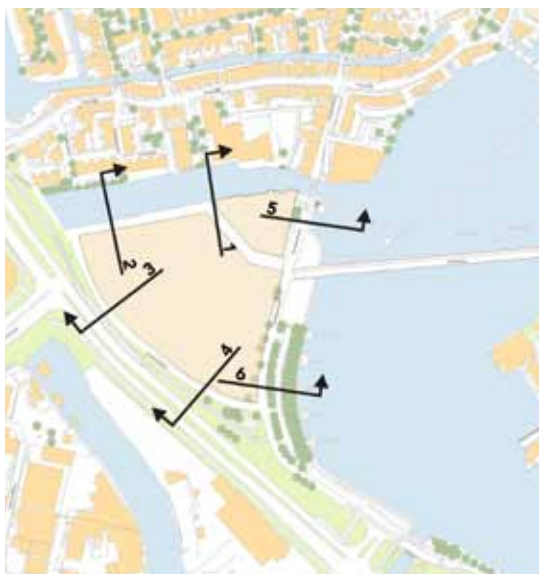
4 profiel Provincialeweg



5 profiel Houthavenkade



6 profiel Houthavenkade





Voor de uitwerking van de parkeeropgave geldt als randvoorwaarde dat deze visueel zal zijn afgeschermd van de Provincialeweg en de Houthavenkade. Eveneens dient een grootschalige parkeergarage vanaf de buitenkant te worden ontsloten en niet vanaf het binnengebied.

5.3. Algemene randvoorwaarden voor de uitwerking van het gebied

Voor alle stedenbouwkundige en architectonische uitwerkingen binnen het gebied geldt dat de uitwerking per onderdeel moet passen binnen het stedenbouwkundig raamwerk en de beleidsmatige uitgangspunten zoals vermeld in hoofdstuk 4.

5.4. Randvoorwaarden voor uitwerking van de bebouwing

De Houthavenkade is een schakelstuk in de stedelijke structuur en zal in de toekomst een sterk eigen beeld en opbouw krijgen. De verwantschap naar de aangrenzende gebieden is met name van toepassing op de hoogteopbouw van de bebouwing. De opgave is het tot uitdrukking brengen van de samenhang in ontwerp en materialisatie. Hierbij moet de toonzetting van de bebouwing uit het beeldkwaliteitplan Inverdan, qua materialen en kleuren, in het gebied herkenbaar zijn.

Richtlijnen hiervoor zijn:

- toepassing van voornamelijk bakstenen bebouwing in bruin en bruinrode tinten;
- in grotere bedrijfs- en kantoorgebouwen regelmatig gebruik maken van sierbogen boven de ramen en speklagen van gele baksteen in de gevel als verwijzing naar de Zaanse fabrieksgebouwen*;
- geen toepassing van gladde steensoorten;
- realisatie van houten (woon)bebouwing in Zaanse tinten of met een verwijzing naar de zwart geteerde houten schuren (dit geldt met name voor het gebied waar laagbouwoningen worden gerealiseerd);

* De meeste bedrijfgebouwen in de Zaanstreek, vooral die langs het water, zijn tussen 1870 en 1900 gebouwd toen speklagen en bogen in de mode waren. Deze elementen zijn daardoor zeer kenmerkend geworden voor bedrijfsgebouwen in de Zaanstreek. Door het gebruik van deze elementen in de nieuwbouw in het project Houthavenkade verwijst je naar deze historische gebouwen. Dit sluit mooi aan bij de richtlijnen die verwijzen naar de houtbouw op blz. 49 en 50. Ook sluit dit mooi aan bij de verwijzingen naar de Zaanse bouwhistorie in Inverdan. Een voorbeeld hiervan is de nieuwbouw tegenover het nieuwe Gemeentehuis, op de hoek van de Gedempte Gracht en Rustenburg waar deze verwijzingen naar de Zaanse industrie in terug komen. De Houthavenkade, die dichtbij dit nieuwbouw ligt, sluit door deze nieuwe richtlijn mooi bij dit nieuwbouwplan in Inverdan aan.

- een kappenlandschap in de delen die aansluiten op de bestaande woningbouw. In aansluiting op de bestaande woningen zijn dit vooral dwarskappen (dit geldt met name voor het gebied waar laagbouwoningen worden gerealiseerd);
- vanwege sociale veiligheid bevinden toegangen zich altijd aan de zijde van het aangrenzende openbare gebied.

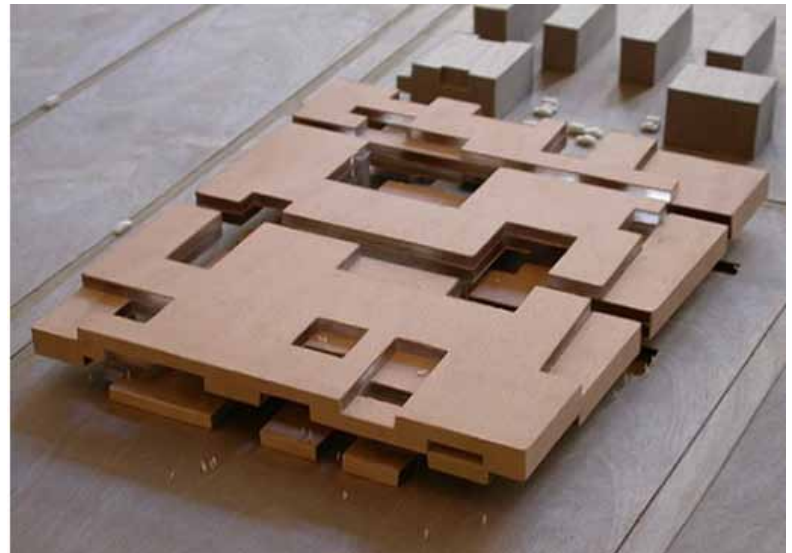
5.5. Specifieke randvoorwaarden per deelgebied

De Wand

Uitstraling/ architectonische uitwerking:

- de gebouwen zijn "familie" van elkaar, maar onderling voldoende verschillend zodat er een afwisselend beeld ontstaat. De gebouwen vormen hetzij samen één aaneengesloten wand, hetzij worden ze – voor een beperkt deel - verbonden door transparante geluidsschermen of panelen/ billboards. In plaats van meerdere gebouwen mag De Wand ook bestaan uit één gebouw dat vanuit zijn concept een diversiteit aan functies en beelden laat zien;
- de gebouwen hebben een verhoogde begane grondlaag met een open gevelbeeld. Dit verhoogt de beeldkwaliteit, heeft een vriendelijke uitstraling en zorgt voor flexibiliteit in gebruik. Tevens kan het dienen als "etalage" voor de functies in de plint;
- De toegangen van de bebouwing kunnen zich zowel aan de zijde van de Provincialeweg bevinden als aan de Insteekhaven of aan de Havenkom;
- de bouwmassa heeft een stedelijke uitstraling met een hoge mate van plasticiteit;
- de wand vormt ruimtelijk en visueel een geheel met de aangrenzende wanden van de Insteekhaven en de Havenkom;
- aangezien de koppen van de gebouwen sterk in het zicht liggen, moet extra aandacht worden besteed aan de uitstraling en openheid van de gevel.

Referenties bebouwing
wand





Rooilijn:

- de eigendomsgrens is de uiterste voor gevelrooilijn;
- vanaf de derde verdieping kunnen de gebouwen aan de Provincialeweg voor 40% van het geveleppervlak uitkragen tot 2,5 meter buiten de rooilijn;

Afmeting bebouwing:

- de bebouwing is maximaal 7 verdiepingen hoog met een gemiddelde van 5 bouwlagen, met een differentiatie in hoogte;
- de bebouwing is minimaal 4 verdiepingen hoog vanwege de geluidafschermden functie;
- De korrelgrootte, architectonische expressie, van de gebouwen varieert tussen de 15 en 25 meter breedte;

Voor het eventuele **hoogteaccent** binnen de Wand gelden de aanvullende randvoorwaarden:

Uitstraling/ architectonische uitwerking

- het hoogteaccent is een zelfstandig onderdeel van de Wand dat zich onderscheidt door de slanke verschijningsvorm. De toepassing van materialen draagt hieraan bij. Een voorbeeld hiervan is het visueel verfijnen van de bouwmasa door middel van een transparante tussenzone;
- het hoogteaccent vormt met name een entree voor Inverdan. De positie van het gebouw staat daarom niet op de hoek met de Houthavenkade maar vormt een zelfstandig element binnen de Wand;
- de positie kent een relatie met de kantoren van Albert Heijn aan de overzijde van de Provincialeweg. De exacte positie van de bebouwing wordt in een later stadium bepaald.

Rooilijn:

- de eigendomsgrens is de uiterste voor-gevelrooilijn

Afmeting bebouwing:

- de bebouwing is maximaal 15 verdiepingen hoog

De Insteekhaven

Uitstraling/ architectonische uitwerking:

- de zone wordt opgedeeld in twee delen, het deel vanaf de wipbrug tot aan de nieuwe brug naar de Russische buurt en het deel tot aan De Wand;
- de gebouwen zijn "familie" van elkaar, maar onderling voldoende verschillend zodat er een afwisselend beeld ontstaat. De gebouwen grenzen aan elkaar en vormen samen één wand. Vanuit een totaalconcept voor het gebied mag er ook sprake zijn van één gebouw dat vanuit zijn concept een menging van functies en beelden laat zien;
- de bouwmasa aan De Insteekhaven heeft rustige uitstraling met een beperkte mate van plasticiteit;
- de bebouwing wordt ontsloten door middel van toegangen aan de zijde van de Provincialeweg als aan de Insteekhaven;
- de bebouwing wand is geen op zichzelf staand element maar vormt een visueel geheel met de aangrenzende wanden van de Wand en de Havenkom;
- daar waar de koppen van de gebouwen sterk in het zicht of aan een openbare ruimte liggen, moet extra aandacht worden besteed aan de uitstraling en openheid van de gevel.

Rooilijn:

- de eigendomsgrens is de uiterste voor-gevelrooilijn.

Afmeting bebouwing:

- de bouwmasa kent een differentiatie in hoogte;
- de hoogte is maximaal 4 verdiepingen met een gemiddelde van 3 bouwlagen;
- het deel vanaf de wipbrug tot aan de nieuwe brug naar de Russische buurt bestaat uit kleinschalige woningbouw in twee lagen met een kap aansluitend op de bestaande woningbouw. Het deel vanaf de nieuwe brug tot aan De Wand kan eventueel hoger worden (maximaal 4, gemiddeld 3 bouwlagen) en één geheel vormen met De Wand;
- de korrelgrootte, architectonische expressie, van de gebouwen varieert tussen de 5 en 8 meter breedte;



Referenties bebouwing
binnengebied





De Havenkom

Uitstraling/ architectonische uitwerking:

- de Havenkom wordt opgedeeld in twee delen, het noordelijk deel vanaf de wipbrug tot aan de brug naar het Zaaneiland en het zuidelijk deel tot aan de Wand;
- de gebouwen zijn "familie" van elkaar, maar onderling voldoende verschillend zodat er een afwisselend beeld ontstaat. De gebouwen grenzen aan elkaar en vormen samen één wand.
- de gebouwen hebben een verhoogde begane grondlaag met een open gevelstructuur. Dit verhoogt de beeldkwaliteit, heeft een vriendelijke uitstraling en zorgt voor flexibiliteit in gebruik;
- de bouwmassa aan de havenkom heeft een stedelijke uitstraling met een beperkte mate van plasticiteit;
- de bebouwing is geen op zichzelf staand beeld maar vormt een geheel met de aangrenzende wanden van de Wand en de Insteekhaven;
- daar waar de koppen van de gebouwen sterk in het zicht of aan een openbare ruimte liggen, moet extra aandacht worden besteed aan de uitstraling en openheid van de gevel.

Rooilijn:

- de eigendomsgrens is de uiterste voor-gevelrooilijn

Afmeting bebouwing:

- de noordelijke bebouwing bestaat uit kleinschalige woningbouw in twee tot drie lagen met een kap aansluitend op de bestaande woningbouw;
- het deel tot aan de wand kan één geheel vormen met de wand
- de entrees van de bebouwing zitten aan de zijde van de Houthavenkade;
- de hoogte van het zuidelijke deel is maximaal 5 verdiepingen met een gemiddelde van 4 bouwlagen;
- de korrelgrootte, architectonische expressie, van de gebouwen varieert tussen de 5 en 17 meter breedte.

Het Binnengebied

De uitstraling/ architectonische uitwerking:

- het binnengebied is een mix van twee sferen, de Havenkom en de Insteekhaven;
- beide sferen komen in een mix voor, waarbij er een duidelijke overgang is naar beide gebieden.

Rooilijn:

- de rooilijn wordt binnen de eigendomsgrenzen niet voorgeschreven.

Afmeting bebouwing:

- de hoogte van de bebouwing in het binnengebied is maximaal 4 verdiepingen;
- de korrelgrootte, architectonische expressie, van de gebouwen varieert tussen de 5 en 17 meter breedte.



verbeelding van een gefaseerde ontwikkeling, stap 1

verbeelding van een gefaseerde ontwikkeling, mogelijke stap 2



verbeelding van een gefaseerde ontwikkeling, mogelijke stap 2

verbeelding van het eindbeeld van een gefaseerde ontwikkeling





5.6. Fasering

Gezien de eigendomsverhoudingen in het gebied is het zeer goed denkbaar dat het gebied van de Houthavenkade gefaseerd ontwikkeld zal worden. Het is daarbij van belang dat bij alle deelontwikelingen het een kwalitatief totaalbeeld voor het gehele gebied voor ogen gehouden wordt.

Uiteindelijk dient er - onafhankelijk van welk deelgebied eerder of later aan bod komt - een integraal en compleet gebied te ontstaan. Bij toetsing van plannen voor deelgebieden worden deze dan ook met name beoordeeld op de verhouding van de deelgebieden ten opzichte van het geheel.

Concreet betekent dit dat er bijzondere aandacht moet worden geschonken aan de volgende aspecten:

- programma: een evenwichtige verdeling van het programma;
- openbare ruimte: goede (mogelijkheden tot) aansluiting van de openbare ruimte van het deelgebied op het totale gebied;
- ontsluiting: logische ontsluitingsstructuur die een deelgebied niet als geïsoleerd element verbindt met de omgeving maar ook mogelijkheden biedt voor een helder netwerk voor het totale gebied.

Op de pagina hiernaast is weergegeven welke verkoopsmogelijkheden er zijn voor een gefaseerde ontwikkeling binnen de eigendomsgrenzen.

5.7. Voorbeeldverkevelingen

Op deze pagina's is verbeeld wat de ruimtelijke opties zijn bij het hanteren van de randvoorwaarden zoals hierboven beschreven. De beelden dienen slechts ter indicatie van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied en het gegeven kader.

verbeelding van ontwikkelingsmogelijkheden binnen de randvoorwaarden:
gemengd stedelijk programma met wonen en werken



ooghoogte- beeld van mogelijke bouwmassa's terplaatse van hoek Houthavenkade - Provincialeweg



ooghoogte- beeld
van mogelijke bouw-
massa's ter plaatse van
Houthavenkade



ooghoogte- beeld van
mogelijke bouwmassa's
ter plaatse van Provin-
cialeweg



Documentatie

- Structuurschets 'Dansen op het Veen' - 2005;
- Masterplan Inverdan – 2003;
- Beeldkwaliteitplan Inverdan - 2003;
- Programma van Eisen Openbare Ruimte Inverdan - 2004;
- Spelen in Inverdan - 2005;
- Verkeersplan Zaanstad – 1999 (actualisatie 2004);
- Kadernota Wonen - 2003;
- Zaans afwegingskader hoogbouw - 2008;
- Fietsnota - 2007;
- Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad - 2006;
- Nota Basiskwaliteit Woningbouw Zaanstad - 2006;
- Nota Prijsdifferentiatie Woningbouw Zaanstad - 2006;
- Centrumstedelijke locatie Inverdan - Haalbaarheid woningbouw (INBO);
- Technische Voorwaarden - 2006;
- Standaarddetails – 2006;
- Nieuwe parkeernota - 2009;
- Ruimtelijke Structuurvisie ' Zichtbaar Zaans' - 2010;
- Ruimteplan Zaan en IJ - 2010
- Uitvoeringsregels Grondzaken Zaanstad - 2010

