



**ZaanIJ**

Kansrijke locaties aan  
de Zaan

**ZNSTD**



# 1. Zaanstad nodigt u uit

Langs de Zaan ligt het kapitaal van Zaanstad. Tientallen kilometers waterfront in het hart van de Amsterdamse metropoolregio. Hier is nog ruimte voor woningen en bedrijfslocaties waar de regio een grote behoefte aan heeft: karaktervolle plekken aan het water, in een levendig stedelijk gebied.

De gemeenten Amsterdam en Zaanstad werken samen aan de ontwikkeling van de oevers van Zaan en IJ, gesteund door het Rijk. In deze brochure laten wij zien welke kansen er liggen in het Zaanse deel van het programma.

Zaanstad zoekt partners die met ons willen werken aan het realiseren van aansprekende projecten: bijzondere woonmilieus aan de stroom, karaktervolle locaties voor bedrijven, herontwikkeling van leegstaande pakhuizen, gebieden waar woningen kunnen worden gerealiseerd onder particulier opdrachtgeverschap.

Deze versie is op een klein aantal punten verduidelijkt, na vaststelling door de gemeenteraad. Ook is het financiële overzicht weggelaten omdat dit niet meer actueel is.

## 2. Zaanstad bereidt zich voor op de toekomst

De Metropoolregio Amsterdam blijft mensen en bedrijvigheid aantrekken. Het aantal inwoners en bedrijfsvestigingen zal hier de komende decennia nog flink toenemen. De regio zoekt ruimte voor deze instroom, waarbij het groene buitengebied wordt ontzien. Wat we nodig hebben zijn vestigingsplaatsen binnen het bestaande stedelijk gebied, die iets extra's bieden en een verrijking vormen voor het regionale aanbod.

Deze aanpak wordt breed gedragen door de gemeente Zaanstad en door alle partners in de regio. Zaanstad zelf heeft het beleid vastgelegd in verschillende Structuurvisies en in het Ontwikkelingsplan ZaanIJ, vastgesteld door de gemeenteraad.

Het Rijk draagt haar steentje bij door ZaanIJ actief te steunen. Het geografische gebied waar ZaanIJ binnen valt – van Oranjesluizen tot Knollendam-, is door het Rijk in de Structuurvisie uitgeroepen tot een van de vier 'verstedelijkingslocaties', waar de komende decennia het zwaartepunt komt te liggen van de groei in de Metropoolregio. In het kader van het Meerjarenprogramma MIRT is al een aantal studies verricht om de mogelijkheden van ZaanIJ verder uit te werken. Deze bestuurlijke erkenning vergroot vanzelfsprekend de kansen voor het realiseren van het ZaanIJ programma.

De dynamiek in de Metropoolregio Amsterdam is groot, in de periode tot 2040 zijn forse veranderingen te verwachten. Zaanstad wil op die toekomst voorbereid zijn en waar mogelijk al de nodige stappen zetten. Dit is het moment om de gebiedsontwikkeling langs Zaan en IJ op gang te brengen.

# 3. Zaanstad presenteert vier kansrijke locaties

Vier gebieden langs de Zaan komen op korte termijn in aanmerking voor herontwikkeling.

- Het Hembrugterrein op de hoek van Zaan en Noordzeekanaal;
- de omgeving van het oude sluzencomplex in het hart van historisch Zaandam;
- het schiereiland De Hemmes, gelegen naast de Zaanse Schans, omringd door industriële bedrijven;
- de Noordzaan, waar imposante bedrijfsgebouwen in het weidse polderlandschap staan rondom het recreatieve gebied Bloemendaal Eiland.

Vier unieke locaties, elk met hun eigen karakteristieken. Dit is wat ze te bieden hebben:

## **Kansrijke locatie 1: Het Hembrugterrein**

Het Hembrugterrein ligt op de plek waar de Zaan uitmondt in het Noordzeekanaal. Ooit was hier het *Staatsbedrijf der Artillerie Inrichtingen* gevestigd, een verzameling fabrieken die in oorlogstijd wapens en munitie kon leveren voor de verdediging van de Stelling van Amsterdam. Een deel van die fabrieken (waar tot ver in de twintigste eeuw munitie werd geproduceerd) staat nog overeind. Op het bijna 45 hectare grote terrein vinden we tientallen monumentale gebouwen (waarvan een deel dringend gerestaureerd moet worden) en een uniek kleibos, ooit aangelegd om explosies op te vangen. Voor liefhebbers van industrieel erfgoed is het Hembrugterrein een schatkamer.

Vanwege de ligging en de grote omvang biedt het Hembrugterrein veel mogelijkheden. Het doel is om via een ontspannen

en gefaseerde herontwikkeling te komen tot een 'industriële landgoed', met het bos als groene kern.

Een van de eerste zaken waar we aan werken is een betere bereikbaarheid. Bijvoorbeeld via extra toegangen aan de oost- en westzijde voor fietsers en wandelaars en (in beperkte mate) voor autoverkeer. Ook komt er een samenhangend hoofdstelsel van straten en lanen. De wirwar aan hekken, afrasteringen en aanbouwen zal gaandeweg verdwijnen.

De herontwikkeling van het gebied maakt restauratie mogelijk van een aantal historisch belangrijke bouwwerken, zoals het oorspronkelijke monumentale front aan het Noordzeekanaal. Het streven is om te komen tot geleidelijke verdichting met nieuwbouw. Op basis van een cultuurhistorische analyse definieert de gemeente een 'harde kern' aan gebouwen die gehandhaafd moeten blijven.

De randen langs de Zaan en het Noordzeekanaal moeten openbaar en toegankelijk blijven. In de plannen voor het gebied is opgenomen dat op de hoek van Zaan en IJ een groene rand wordt gecreëerd met een openbare functie als 'gemeenschappelijke voortuin'.



Het (nog te ontwikkelen) programma voor het Hembrugterrein mikt vooral op de vestiging van creatieve industrie, innovatieve en ambachtelijke bedrijven, toerisme en recreatie, *leisure*, horeca en evenementen. Kleinschalige detailhandel en kantoorachtige functies die gekoppeld zijn aan de hiervoor genoemde branches behoren ook tot de mogelijkheden. Het Hembrugterrein is een buitengewoon aantrekkelijke locatie voor deze bedrijvigheid, Zaanstad verwacht dat hier in de komende jaren vele honderden arbeidsplaatsen worden gecreëerd. Woningbouw is een ambitie voor de langere termijn.

## **Kansrijke locatie 2: het sluisencomplex in Zaandam**

In het hart van Zaandam ligt een sluisencomplex, waarvan de basis gelegd werd in de Middeleeuwen. De sluisen, bruggen, kades en gebouwen vormen een monumentaal geheel rondom de Dam. Het is een van de oudste kernen van de stad. De oude sluis uit 1544 is nog steeds herkenbaar aanwezig, naast de grote sluis die in 1902 werd geopend.

Deze 'Wilhelminasluis' wordt vernieuwd in het kader van het Provinciale programma *Vaart in de Zaan!* De werkzaamheden onder leiding van de provincie beginnen in 2013. Dat biedt kansen om ook het gebied daar omheen aan te pakken. De omgeving van de sluisen krijgt weer het karakter van een stedelijke centrumlocatie, met ontmoetingsplekken waar bewoners en bezoekers graag verblijven. Een speciale attractie (zowel voor de recreatieve gebruikers als voor de stuurliu aan de wal ) wordt het weer in gebruik nemen van de historische sluis uit 1544, die zal worden bediend door een groep enthousiaste vrijwilligers. Het gebied gaat intensiever gebruikt worden door het publiek, wat een impuls geeft aan de lokale horeca en winkels.

In het beeldkwaliteitsplan voor de Sluis en omgeving staat een aantal ruimtelijke ingrepen die een kwaliteitsimpuls geven aan de openbare ruimte. Bijvoorbeeld door het maaiveld aan de Oostkade over de gehele lengte van de sluis te verhogen. Dit trekt het sluisencomplex weer bij de stad en laat een aantrekkelijke publieke ruimte ontstaan, met plek voor terrassen aan het water. Een andere belangrijke ingreep is het creëren van groene vensters op de Zaan. Een bordes op de kop van de sluis, bastions aan weerszijden op de kades, beplant met bomen die de ruimte inkaderen en als windscherm dienen.

### Kansrijke locatie 3: De Hemmes

Het schiereiland De Hemmes biedt ruimte voor unieke woon- en werkmilieus op en rond het water van een binnenmeer. Een rustige plek, in de directe nabijheid van de stad. De Hemmes ligt aan de Wijde Zaan, in een omgeving van bijzondere kwaliteit. Stedelijke bebouwing, hoog en dicht, past daar niet in. Op De Hemmes gaat het erom groen en landschappelijk te ontwikkelen met een gemengd programma van wonen, werken en watergebonden recreatie. Het gebied lijkt bij uitstek geschikt voor het uitgeven van vrije kavels aan particuliere opdrachtgevers, voor wonen, voor werken of een combinatie van deze functies.

Recent heeft de gemeente een deel van De Hemmes aangekocht, wat de verdere ontwikkeling van het gebied kan versnellen. Tegelijkertijd wordt met enkele grote industriële bedrijven in de nabijheid van De Hemmes gesproken over mogelijkheden om de milieucontouren terug te dringen. Dat vergroot de kansen van het gebied nog meer.



Dit is een plek die lang niet gebruikt is. Ze leent zich bijzonder goed voor tijdelijke bestemmingen, in afwachting van definitieve ontwikkeling. Dat mogen ook initiatieven zijn die publiek aantrekken, recreatief, water gerelateerd. Als het maar past in het groene karakter van het schiereiland. Bij voorkeur gaat het om bestemmingen die leiden tot een intensiever gebruik van het gebied, maar geen hinderpaal vormen voor nieuwe ontwikkelingen in de toekomst.





## **Kansrijke locatie 4 : langs de Noordzaan**

In het noorden van Zaanstad, aan de bovenloop van de Zaan, liggen midden in het open polderland robuuste pakhuizen en silo's. Zoals het complex van Brokking, een voormalige veevoeder fabriek. Hier is de unieke landschappelijke setting een troefkaart voor herontwikkeling, waarbij het er om gaat de industriële *landmarks* te behouden. Eventuele vervanging of toevoeging van volumes dient ook dezelfde industriële sfeer te ademen. Het gebied biedt kansen om gemengde bestemmingen te realiseren waarin wonen, werken en recreëren worden gecombineerd. Het achterliggende bedrijventerrein profiteert mee van deze ontwikkelingen.

De Noordzaan biedt, door zijn ligging aan de stroom in het groene buitengebied, veel mogelijkheden voor recreatie, watersport en natuurbeleving. Zo kan het Brokking-complex zich ontwikkelen tot een 'buitenplaats' aan de Zaan, een trekpleister voor verblijfsrecreatie en toerisme aan het water. Iets noordelijker ligt het eiland Bloemendaal in de Zaan, naast een veel gebruikte jachthaven. Ook dit eiland biedt mogelijkheden voor recreatie (zoals een strand).

# 4. Zeven Zanen karakteriseren de Zaanstreek

Zaan en IJ zijn de dragers van het historische stadslandschap van de Zaanstreek. De herontwikkeling van locaties langs de Zaan moet zorgvuldig gebeuren, met respect voor de bijzondere waarden van de omgeving.

De geschiedenis is nog goed herkenbaar in de grote fabrieken langs de Zaan, direct naast kleinschalige woonbebouwing en open polders. Dicht bebouwde kappen in de rivier worden afgewisseld door groene, landelijke baaien. Het hoogteverschil tussen land en water is vaak minimaal, gebouwen lijken soms te drijven op de Zaan. Monet maakte hier zijn mooiste schilderijen.

Zaanstad onderscheidt Zeven Zanen, elk met zijn eigen karakteristiek.

De Zaan vormt om te beginnen een havengebied bij de monding in het IJ. Vervolgens maakt de Zaan een ruime bocht, en krijgt het karakter van een baai.

Voorbij de sluis, in de kom van Zaandam, is ze een binnenstedelijke gracht. Bij Koog wordt de Zaan een merenstelsel, de Wijde Zaan. Daarboven kijkt de historische lintbebouwing van Zaandijk uit op de polders van Waterland. Bij Wormerveer zijn we terug in een stedelijke omgeving, met robuuste pakhuizen aan de waterkant. Maar even verderop, bij Knollendam, is de Noordzaan weer een landschappelijke stroom.

Deze karakteristieken zijn ontstaan in een ontwikkeling van vele honderden jaren. De Zaanstreek heeft verschillende gezichten. Dat is onze kracht.



# 5. Laat de contrasten zien



De gemeente Zaanstad stelt eisen aan de ontwikkeling van kansrijke locaties langs de Zaan. Zoals deze: maak gebruik van de contrasten. Laat elk gebouw tot zijn recht komen. Voeg openbare ruimtes toe waar mensen graag verblijven. Tegenstellingen zijn kenmerkend voor de Zaanstreek. Grote industriële complexen naast lage individuele woningen. Groene Zaanse huizen naast hoge bakstenen torens. Graansilo's middenin het polderland. Deze contrasten moeten bij herontwikkeling zoveel mogelijk worden behouden, en waar mogelijk zelfs versterkt. Standaardoplossingen met gemiddelde bouwhoogten en bouwvormen passen daar niet bij. De verschillen tussen hoog en laag, open en gesloten, groen en steenachtig, formeel en informeel mogen worden versterkt door steeds het verschil te zoeken. Geen flats tegenover flats, maar gebouwen die oprijzen uit het water tegenover woningen met groene achtertuinen. Deze aanpak vraagt om respect voor het individuele karakter van gebouwen. Bij voorkeur dus pandsgewijze ontwikkeling van zowel woningen als bedrijfsgebouwen. Geen rijtjesbouw in lange blokken, maar schakeling van losse elementen met respect voor historische rooilijnen en verkavelingen.

De kwaliteit van het stedelijke gebied moet omhoog. Zaanstad heeft behoefte aan meer publieke plekken met stedelijke functies, goed aangetakt op het netwerk van straten en paden. Daarbij past dat parkeeroplossingen worden gevonden binnen de gebouwen of, als het echt niet anders kan, bij de dijk. Geen lege terreinen met parkeervakken aan het water, maar plaatsen waar je graag wilt zijn, bij sluisjes, bruggen, veerstoepen of bijzondere gebouwen. Waar mogelijk komen er doorzichten tussen de gebouwen aan de dijken. Geen afsluiting met nieuwbouw, maar blijvend visueel contact met het water. Zo krijgen bewoners en bezoekers meer zicht op de Zaan.

## 6. Investeren in ZaanIJ

Naarmate Zaan en IJ aantrekkelijker worden als woon- en werkgebied, stijgt de economische waarde van projecten langs de Zaan. De gemeente is vastbesloten om het vliegwiel van de waardeontwikkeling op gang te krijgen. Op de lange termijn (tot 2040) is aan de Zaan ruimte voor ongeveer 7.000 woningen en 4.500 banen in bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De gemeente investeert zelf in de herontwikkeling van locaties, en zoekt daarbij partners in het bedrijfsleven. Zaanstad ziet bij het realiseren van het ZaanIJ programma veel mogelijkheden voor publiek private samenwerking.

In het plangebied vinden we veel bedrijvigheid die valt onder de Wet Milieubeheer. Verschillende ruimtelijke plannen langs de Zaan zijn dan ook gestrand als gevolg van milieubelemmeringen die gevoelige functies zoals woningbouw onmogelijk maken. Daardoor is het beeld ontstaan dat Zaanstad min of meer 'op slot' zit. Maar recent onderzoek leidt tot een andere conclusie. De werkelijke milieubelasting blijkt in veel gevallen lager dan de 'papieren' milieubelasting, zoals die in de vergunningen is vastgelegd. Sommige geluidszones houden nog rekening met bedrijven die al weg zijn of inmiddels lagere emissies hebben. Dat geldt bijvoorbeeld voor de locatie van Brokking aan de Noordzaan en het Hembrugterrein aan de monding van de Zaan.

Het Milieuplan Zaan-IJoevers (2010) laat zien dat Zaanstad een flink aantal mogelijkheden heeft om de ruimte voor ontwikkeling te vergroten. De sleutel ligt in het stapsgewijs terugbrengen van de milieubelasting, gecombineerd met een innovatief milieubeleid. Wij zoeken een evenwicht. Aan de ene kant gaat het erom de industriële banen en bedrijvigheid te behouden, die de Zaanstreek gevormd hebben en een grote bijdrage leveren aan de economische ontwikkeling van de streek. Aan de andere kant streven we naar het verlagen van de milieudruk. Een

belangrijk initiatief in dit verband is het 'Zaans Proeflokaal', waar met een aantal grote industriële bedrijven wordt gesproken over de leefbaarheid in de omgeving en het terugdringen van milieucontouren.

De gemeente Zaanstad heeft van het Rijk meer vrijheid en verantwoordelijkheid gekregen op het gebied van milieu en stadsontwikkeling, onder andere dankzij het aanwijzen van Zaanstad Midden als milieuontwikkelingsgebied in het kader van de Crisis- en Herstelwet.



# 7. Locaties die op termijn kansen bieden

Op de wat langere termijn kunnen meer locaties langs de Zaan interessant worden. Wij bespreken hier twee gebieden, waar de gemeente nu al de basis legt om toekomstige ontwikkelingen voor te bereiden.

## **Achtersluispolder**

De Achtersluispolder, tegenover het Hembrugterrein aan de monding van de Zaan, is recent gerevitaliseerd. Het is een goed functionerend gemengd bedrijventerrein. Op de langere termijn zullen zich veranderingen voltrekken. Een eerste stap kan zijn de introductie van functies als horeca, *leisure* en kleinschalige kantoorachtige activiteiten, zolang deze het functioneren van bestaande bedrijven niet hinderen. Deze activiteiten introduceren een nieuw publiek in het gebied, en kunnen bijdragen aan het ontstaan van een nieuw werkmilieu. Kansrijke locaties zijn de monding van de Isaac Baarhaven, en op lange termijn ook de oever bij het monumentale pakhuis De Vrede.

De komende 10 jaar wordt geïnvesteerd in infrastructuur om het gebied beter te ontsluiten. Concreet gaat het om betere verbindingen met Amsterdam voor openbaar vervoer en langzaam verkeer via de Noorder IJ-plas. Daarnaast verbeteren we de bereikbaarheid van de Achtersluispolder voor auto's en fietsen, maar ook over het water. Uitbreiding van wegen en kades en bouw van extra bruggen moeten dit mogelijk maken. Dit ondersteunt een geleidelijke transitie van het gebied en biedt tegelijkertijd een extra kwaliteit voor de zittende ondernemers.

## **Houthavenkade**

Het bedrijventerrein Houthavenkade (aan de Baai, nabij het centrum van Zaandam) kan zich ontwikkelen tot een levendig stedelijk gebied. Wij denken dan aan grondgebonden woningen gemengd met appartementen rond een gemeenschappelijke

openbare ruimte, naast kleinschalige bedrijfjes en kantoren. Het realiseren van woonwerk-eenheden (interessant voor startende ondernemers) kan een extra bijdrage leveren aan het bedrijfsprofiel van dit gebied. Een menging van kleine huizen en grote 'woon- en werkfabrieken' zorgt voor een echte Zaanse karakteristiek. Daarbij streven we naar openbare oevers langs de Zaan met bomenrijen, en behoud van het open water.

Voor het nieuwe economische programma op de locatie is het van belang dat het een aanvulling biedt ten opzichte van de gebieden in de directe omgeving. Vestiging van detailhandel op grote schaal is niet wenselijk vanwege de concurrentiepositie van het nabijgelegen Zuiderhout.

Om een natuurlijke overgang van het centrumgebied naar Zuiderhout te bewerkstelligen is een programma met *wellness*, *leisure* en horeca zeer goed denkbaar. De locatie leent zich ook uitstekend voor horecabedrijvigheid gekoppeld aan deze functies. Uitbreiding met horeca vormt een welkome aanvulling op het huidige aanbod in het centrum van de stad en zal de overloofunctie tussen centrum en Zuiderhout versterken.

## **Neem contact met ons op**

In deze brochure hebben we u een aantal van de meest interessante en perspectiefrijke locaties voorgesteld die de Metropoolregio Amsterdam te bieden heeft. Plekken met karakter, aan het water, in een groene omgeving. Deze locaties zullen in de komende decennia de een na de ander worden ontwikkeld. De gemeente Zaanstad bereidt die ontwikkeling nu al voor, en komt graag in contact met ontwikkelaars en investeerders die de perspectieven zien. U bent uitgenodigd: denk met ons mee over de vormgeving van deze bijzondere locaties.

### **Colofon**

Dit is een uitgave van de gemeente Zaanstad

#### **Vormgeving**

NH Vormgevers

#### **Fotografie**

Gemeente Zaanstad, Mike Bink, Mirande Phernambucq,  
Ton Schaap en FBH/Bart Homburg

Foto cover: Mirande Phernambucq



**gemeente Zaanstad**

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

T 14 075  
[antwoord@zaanstad.nl](mailto:antwoord@zaanstad.nl)  
[www.zaanij.nl](http://www.zaanij.nl)

