



# Ruimtelijk Programma van Eisen Jonker Juffer

**ZVH**  
*geeft kleur aan wonen*

concept 29 september 2020



# Inhoudsopgave

## **A Inleiding ..... 3**

- A.1 Doel
- A.2 Aanleiding
- A.3 Colofon

## **B Uitgangssituatie ..... 4**

- B.1 Betrokken partijen
- B.2 Ligging en begrenzing
- B.3 Geschiedenis
- B.4 Maatschappelijke context
- B.5 Ruimtelijke context
- B.6 Rijksbeleid
- B.7 Provinciaal beleid
- B.8 Gemeentelijk beleid

## **C Visie ..... 16**

## **D Uitgangspunten ..... 18**

- D.1 Massa + plint
- D.2 Programma
- D.3 Beeldkwaliteit

## **E Randvoorwaarden ..... 24**

- E.1 Bereikbaarheid en parkeren
- E.2 Voorzieningen
- E.3 Historisch karakter en archeologie
- E.4 Openbare ruimte en groen
- E.5 Bestaande natuurwaarden
- E.6 Ondergrond
- E.7 Klimaatadaptatie
- E.8 Duurzaamheid en energie
- E.9 Circulaire economie
- E.10 Veiligheid
- E.11 Sociale veiligheid
- E.12 Water
- E.13 Natuurinclusief bouwen
- E.14 Luchtkwaliteit
- E.15 Geluidhinder
- E.16 Geurhinder
- E.17 Windhinder
- E.18 Bedrijven en milieuzonering
- E.19 Bodem
- E.20 Luchthaven Schiphol
- E.21 Afvalinzameling
- E.22 Bezonnig

## **F Uitvoerbaarheid ..... 32**

- F.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid
- F.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- F.3 Technische uitvoerbaarheid
- F.4 Risico's

## **G Vervolgtraject ..... 33**

- G.1 Planproces en rolverdeling
- G.2 Participatieproces
- G.3 Juridisch-planologisch proces

## **Bijlagen .....**

- Massastudie [Dam&Partners]
- Beeldkwaliteitplan [Dam&Partners]
- Schaduwstudie [Dam&Partners]
- Cultuurhistorische Verkenning [Sebregts]
- Geluidonderzoek [Cauberg-Huygen]
- Verslag Gesprek met de Buurt [ZVH]





# A Inleiding

## A.1 Doel

Het woningtekort in Zaanstad is enorm opgelopen. Het is na Amsterdam het hoogste in de Metropoolregio [MRA]. Het tekort bedraagt nu 5%, terwijl dat hooguit 1,5 tot 2% zou mogen zijn. Huishoudens moeten daardoor te lang op een woning wachten. De maatschappelijke urgentie van met name sociale woningbouw is enorm. Tussen de gemeente Zaanstad en de corporaties zijn daarom prestatie-afspraken gemaakt om de woningproductie te stimuleren.

Woningbouwcorporatie ZVH wil graag haar steentje bijdragen, door in het project Jonker Juffer circa 90 sociale huurappartementen, 12 grondgebonden koopwoningen en ±1.000 m2 voorzieningen te realiseren.

## A.2 Aanleiding

Al in 1999 heeft ZVH het complex aan het Jonkerplantsoen aangekocht om woningen te realiseren. De crisis van 2008 gooide echter roet in het eten. Inmiddels zijn de marktsituatie en de slagkracht van ZVH dermate verbeterd dat ZVH weer actief woningbouw kan ontwikkelen.

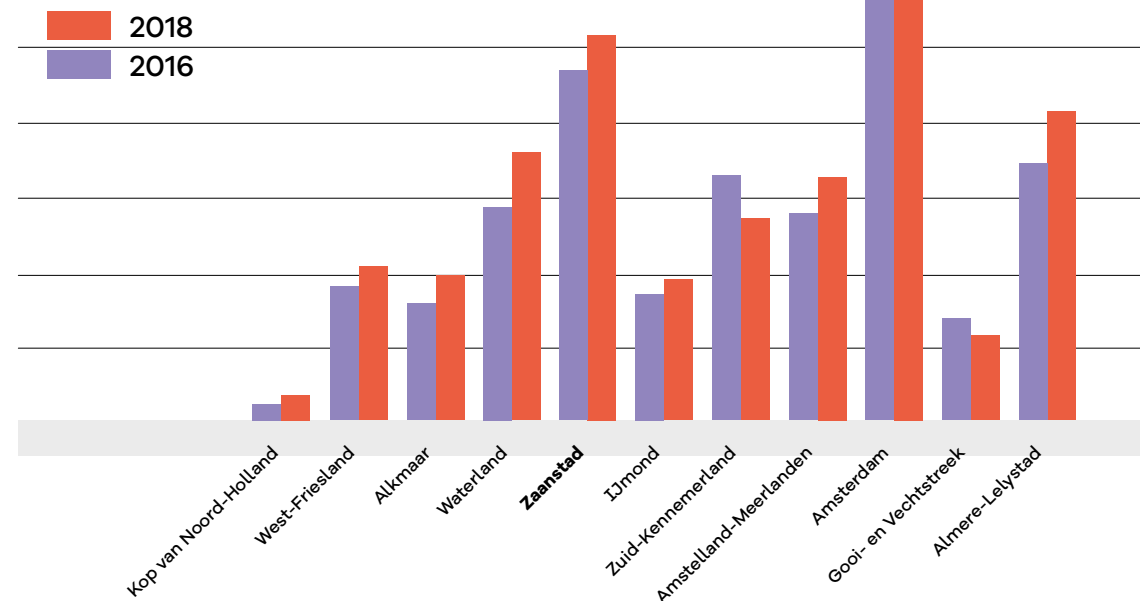
De gemeente heeft de Boerejonkerbuurt als transformatiegebied aangewezen, met mogelijkheden voor honderden nieuwe woningen. Het huidige bestemmingsplan staat woningbouw in de weg. De vaststelling van dit RPvE is dus urgent, als onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan op deze locatie.

## A.3 Colofon

Dit Ruimtelijk Programma van Eisen [RPvE] is in opdracht van woningbouwcorporatie ZVH opgesteld door blau | stedenbouw en landschap, op basis van een massastudie en beeldkwaliteitsplan van Dam & Partners architecten.

Door oa. Cauberg-Huygen [geluid] en Leon Sebregts [cultuurhistorie] zijn aanvullende onderzoeken verricht.

woningtekort Metropoolregio Amsterdam



# B Uitgangssituatie

## B.1 Betrokken partijen

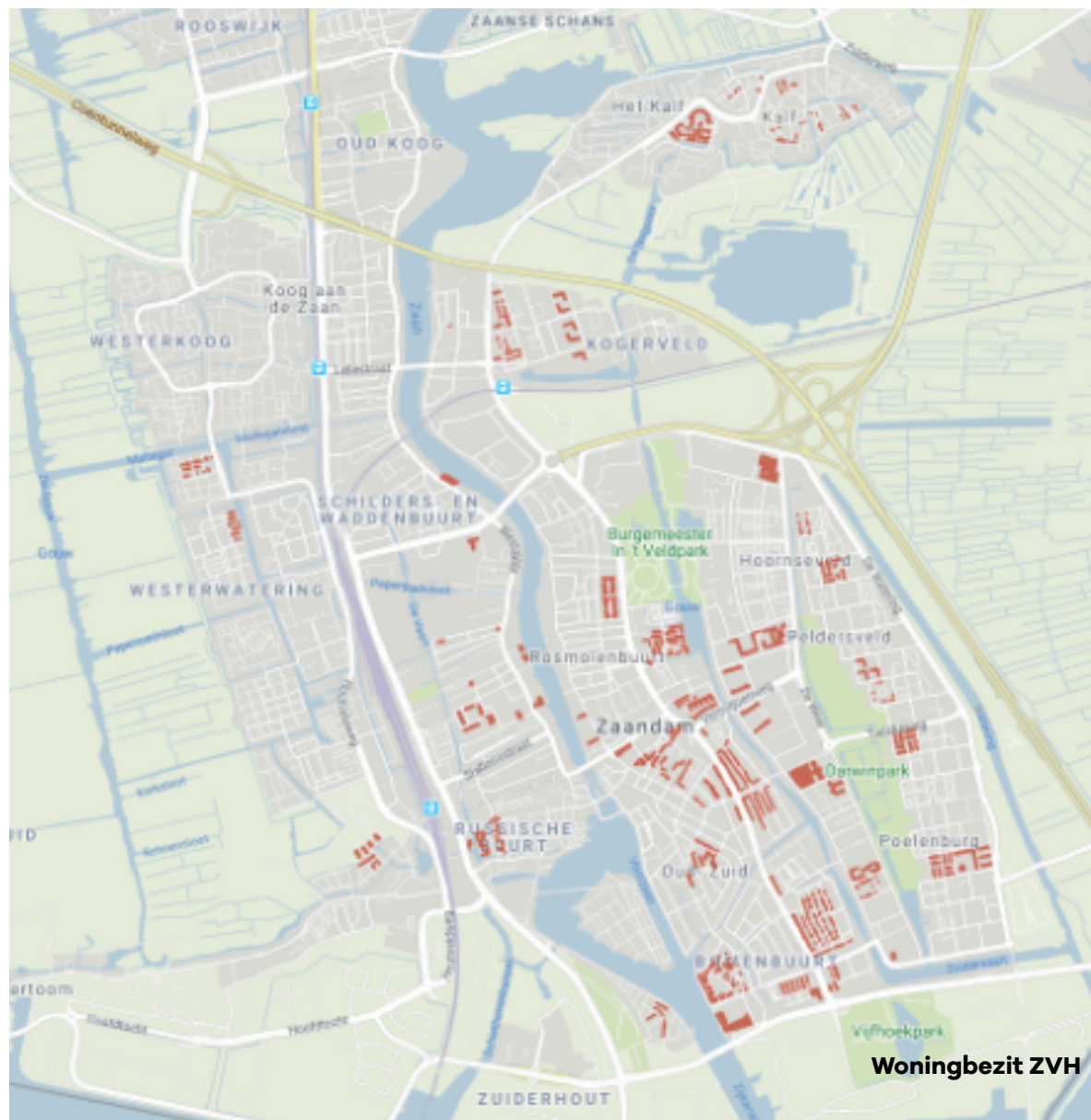
Bij het project Jonker Juffer zijn tal van partijen betrokken. Op diverse manieren, kortstondig of langdurig, op meer of minder intensieve wijze.

ZVH [Zaandams Volkshuisvesting] is de eigenaar van het complex en de initiatiefnemer van woningbouw. ZVH is met ruim 5000 woningen de op één na grootste corporatie van Zaanstad. Veruit het grootste deel deze woningen staat ten oosten van de Zaan. ZVH heeft momenteel als private, ontwikkelende partij de voortrekkersrol. Na realisatie voert ZVH ook het beheer van de sociale woningen in Jonker Juffer.

De gemeente Zaanstad is de betrokken overheid. Ze heeft in dit stadium vooral een toetsende rol. Dit resulteert in een collegebesluit over dit RPVE. Daarna laat ZVH een concept-bestemmingsplan opstellen. De gemeente brengt dit in procedure en neemt hierover een raadsbesluit.

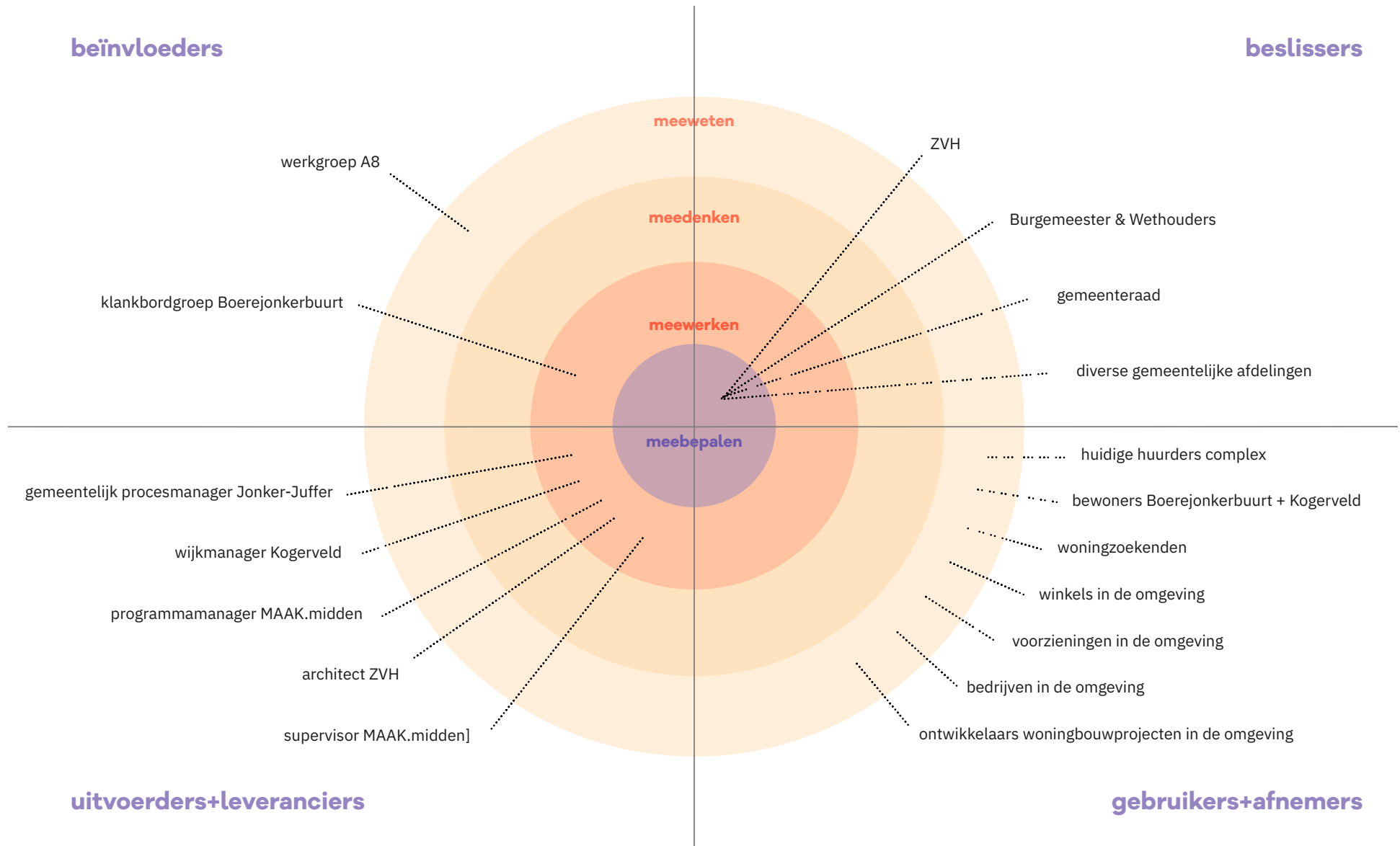
Direct betrokken zijn uiteraard de huidige huurders. Deze hebben inmiddels nieuwe locaties gevonden. Alleen Hond en Kat beschikt nog over een doorlopend huurcontract. Dit loopt in 2023 af.

Daarnaast zijn de bewoners, ondernemers en eigenaren in de directe omgeving ook direct betrokkenen. Hierbij horen de maatschappelijke partners als huurdersorganisaties, de klankbordgroep MAAK Boerenjonkerbuurt en vele anderen.



**beïnvloeders**

**beslissers**



## B Uitgangssituatie

### B.2 Ligging en begrenzing

Dit Ruimtelijk Programma van Eisen [RPvE] legt de visie, uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de ontwikkeling van de kavel tussen de ALDI in het noorden, de H.G Scholtenstraat in het oosten, de Jufferstraat in het zuiden en het Jonkerplantsoen in het westen. Deze kavel meet grofweg 70 x 70 meter en heeft een totaal oppervlak van circa 4930 m<sup>2</sup>.

Dit RPvE doet tevens globale uitspraken over het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte rond Jonker Juffer. Dat gaat dan vooral over parkeren.

### B.3 Geschiedenis

De projectnaam Jonker Juffer houdt de herinnering levend aan zaag- en oliemolen De Jonker en paltrokmoen De Juffer. Beide molens stonden hier al rond 1670. Aan het eind van de 19e eeuw veranderde het molenlandschap ingrijpend door de snelle industrialisatie. De spoorlijn Zaandam-Enkhuizen verscheen en vrijwel alle molens maakten plaats voor fabrieken.

Begin 20e eeuw ontstonden vanaf de Zaanoevers nieuwe woon/werkbuurten. Als eerste de Slachthuisbuurt, met woningen, bedrijven, scholen en een speeltuin. In 1958 opende Centrale Werkplaats De Boerejonker, een gemeentelijke sociale werkvoorziening. Sindsdien is de werkplaats een aantal malen verbouwd, waarbij het sterk van karakter veranderd is.



ligging Jonker Juffer, centraal in de Kogerveldwijk





De Jonker [links] en De Juffer [rechts] door Claude Monet [1871]



Boerejonkerbuurt in 1986

## B Uitgangssituatie

### B.4 Maatschappelijke context

De Kogerveldwijk is onderdeel van MAAK.midden, één van de vier focusgebieden in het programma MAAK.Zaanstad.

Zaanstad wil ook op langere termijn een stad zijn waar mensen met plezier wonen, werken en leren. Daarom werkt Zaanstad onder de noemer MAAK.Zaanstad aan meer en betere woningen, verbindingen en voorzieningen. Zaanstad doet dat met betrokken partijen, waaronder de ZVH.

In 2017 is een analyse gemaakt van de huidige stand van zaken in de Kogerveldwijk. Hiernaast een overzicht van de conclusies.

| SWOT Boerejonkerbuurt  |  |
|--|--|
| Sterktes   | Zwaktes  |
| Het is een gezellig buurtje met actieve bewoners   | Verouderde rommelige buurt met oude gebouwen   |
| De nabijheid van de Zaan   | Verschillende plekken die onveilig voelen / niet prettig zijn  |
| De speeltuin   | Aanwezigheid hoogspanningsmast en milieucontouren van de A8<br>Relatief weinig contacten tussen de bedrijven onderling |
| Kansen   | Bedreigingen   |
| Aangekondigde vertrek van Hellema geeft ruimte voor ontwikkeling en openbaar gebied aan de Zaan realiseren | Hoe kan de identiteit behouden blijven met de verwachte ontwikkelingen   |
| Gelegenheid om woon-werkwoningen te bouwen   | Overlast van vrachtverkeer   |
| Opknappen van verouderde panden en de speeltuin  | Parkeerdruk die hoger wordt  |

| Boerejonkerbuurt  |
|---|
| Functies  |
| Gemengd gebied, waarbij de nadruk ligt op bedrijvigheid   |
| Fysieke kenmerken   |
| De Oostzijde vormt samen met het netwerk van de buurt een belangrijke historische drager          |
| De buurt is gebouwd rondom de fabrieken aan de Zaan die daar al sinds de 15de eeuw gevestigd zijn |
| Lintbebouwing langs de Zaan   |
| De A8 is een scherpe infrastructurele afscheiding aan de noordkant                                |
| Woningbouw gedeeltelijk in slechte bouwtechnische staat   |
| Gebied maakt een rommelige indruk en er is sprake van leegstand van bedrijven                     |
| Sociaal-economische kenmerken (o.a.)  |
| Het voorzieningenniveau is laag   |
| Beperkte samenhang tussen de verschillende functies   |
| In het noorden, langs de Scholtenstraat zitten sinds kort 2 supermarkten (Aldi en Lidl)           |
| Ontwikkelinitiatieven   |
| Hilko-terrein 130 woningen  |

Bron: Analyse Kogerveld [Gemeente Zaanstad] 2017

## Kogerveldwijk

Let op: cijfers uit Kogerveldwijk zijn blauw en cijfers uit Zaanstad zijn groen.



**4.700**  
bewoners

**153.733**  
bewoners



De wijk heeft een gemiddelde leeftijdsopbouw. Het percentage mensen 'ouder dan 65 jaar' is iets **lager dan gemiddeld** in Zaanstad. De groepbewoners 'tussen 19- 39 is iets **hoger dan gemiddeld** in Zaanstad.



De woonduur op een adres is in Kogerveldwijk is **gemiddeld** t.o.v. Zaanstad.



Er staan in Kogerveldwijk relatief veel appartementen/ flats t.o.v. eengezinswoningen (**61%** t.o.v. **36%** in Zaanstad).



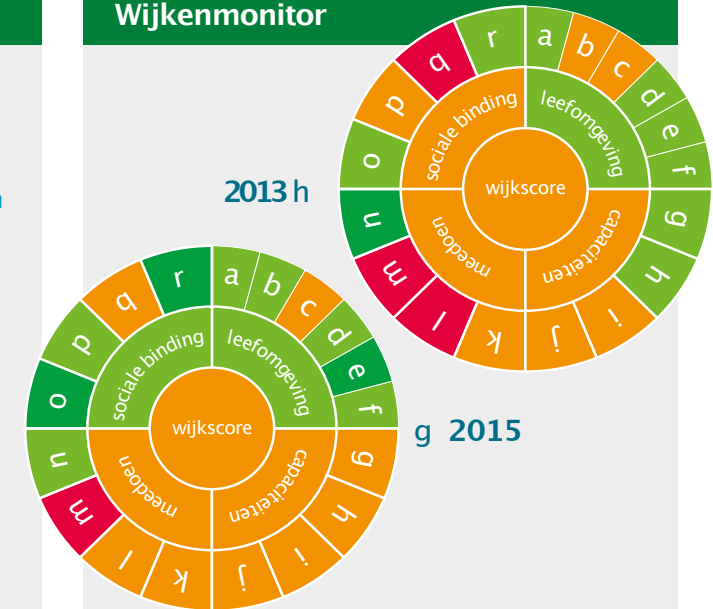
De koopwoningen hebben de laagste WOZ-waarde van Zaanstad, huurwoningen de op een na laagste WOZ-waarde (na Poelenburg). De verhouding koop/huur verschilt per buurt. Kogerveldbuurt kent **33%** aan huurwoningen; Hofwijk en BoereJonkerbuurt samen **58%**, waarbij Hofwijk bijna **alleen huurwoningen** kent.



Het inkomen per huishouden is **gemiddeld lager** dan in de rest van Zaanstad (tot ruim **15% lager** bij gezinnen met kinderen). Er zijn iets meer huishoudens met een laag inkomen tot **120%** van het sociaal minimum dan in Zaanstad (**14 t.o.v. 10%**).

∨ Kogerveldwijk  
∨ Zaanstad

## Wijkenmonitor



∨ Sterk ondergemiddeld  
∨ Ondergemiddeld  
∨ Gemiddeld  
∨ Bovengemiddeld  
∨ Sterk bovengemiddeld

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| a Fysieke kwaliteit  | j Taalbeheersing         |
| b Wonen              | k Werk en onderwijs      |
| c Milieu             | l Contacten              |
| d Leefbaar en veilig | m Maatschappelijke inzet |
| e Voorzieningen      | n Sportdeelname          |
| f Wijkeconomie       | o Sociale samenhang      |
| g Opleiding          | p Verhuismobiliteit      |
| h Gezondheid         | q Gehechtheid            |
| i Inkomen            | r Vertrouwen             |



## B Uitgangssituatie

### B.5 Ruimtelijke context

De voor woningbouw beschikbare kavel is, in potentie, mooi gelegen tussen het kleinschalige en intieme Jonkerplantsoen aan de westkant en de ruim opgezette, grootstedelijke H.G. Scholtenstraat aan de oostkant.

De Jufferstraat aan de zuidzijde maakt deel uit van een door de gemeente gewenste loop- en fietsroute tussen de Kogerveldbuurt enerzijds en de Zaanoever anderzijds. De ambitie is om, middels deze route, het Zilverschoonplein via het Jonkerplantsoen te verbinden met een gedachte openbare verblijfsplek aan de Zaan.

Dat legt bovendien een logische verbinding tussen de door wonen gedomineerde Kogerveldbuurt en de Boerejonkerbuurt, waar wonen nu juist nog in de minderheid is.

Aan de noordzijde grenst de kavel direct aan het parkeerterrein van de Aldi. Op de erfgrans staat een hek. Een doorgang van het Jonkerplantsoen naar de Scholtenstraat ontbreekt.



H.G. Scholtenstraat met Jonker Juffer tussen Bouwmensen KZW en Aldi



Jonkerplantsoen met bouwkevel daarachter





Huidige functiemenging

## B Uitgangssituatie

### B.6 Rijksbeleid

De ontwerp-Nationale Omgevingsvisie [NOVI] stelt dat de bouw van één miljoen nieuwe woningen noodzakelijk en urgent is. Daarbij gaat de voorkeur uit naar binnenstedelijk bouwen op goed per openbaar vervoer ontsloten locaties. Jonker Juffer, met circa 100 nieuwe woningen op loopafstand van NS-station Kogerveld [circa 400 meter], voldoet perfect aan dit beleid.

De ontwerp-NOVI legt ook nadruk op het combineren van functies. Ook hieraan voldoet Jonker Juffer. Op buurtniveau door het introduceren van woningen tussen bedrijfsbebouwing en een schoolgebouw; in het project zelf door de begane grond met commerciële en/of maatschappelijk programma.

### B.7 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland kiest in zijn Omgevingsvisie 2050 voor het behouden van het metropolitane landschap. Verdichting en toevoeging en verandering van functies vinden primair in bestaand stedelijk gebied plaats.

Voor nieuwe ontwikkelingen hanteert de provincie een aantal heldere ontwikkelprincipes. Voor Jonker Juffer zijn de meest relevante:

1. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie en data-knooppunten;

2. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd. Dit zijn in feite dezelfde twee punten die ook de ontwerp-NOVI noemt. Jonker Juffer speelt daarom perfect in op het provinciale beleid.

### B.8 Gemeentelijk beleid

Diverse beleidsnota's van de gemeente Zaanstad zijn van toepassing op Jonker Juffer.

#### Woonvisie

De gemeente heeft in juli 2019 een actualisatie van de Woonvisie vastgesteld. Deze stelt vast dat er tot 2030 behoefte is aan 10.000 extra woningen in alle prijssegmenten, zowel in huur als in koop. Dit komt doordat de druk op de regionale woningmarkt groter is dan ooit en dat voelt Zaanstad. Het evenwicht tussen vraag en aanbod is in elk segment ver te zoeken. De nieuwbouwproductie blijft achter.

De wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn langer dan ooit. De gemiddelde wachttijd voor starters is opgelopen naar 11 jaar[!]. In de koopsector is er door gebrek aan aanbod nauwelijks keuze.

#### Samenwerkingsovereenkomst 2020-2024

In 2019 is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente, woningcorporaties en enkele andere partijen. Deze legt de concrete doelen voor de komende vier jaar vast:

- Groei van de woningproductie met minimaal 300 sociale huurwoningen en 100 woningen voor lage middeninkomens;
- Een woonprogramma dat de doorstroming stimuleert en zo veel mogelijk ten goede komt aan Zaanse woningzoekenden;
- Ruimte bieden voor toevoeging van middeldure en dure woningen;
- Nieuwe woningen duurzaam en levensloopbestendig bouwen;
- Toevoeging van 175 woningen per jaar voor senioren (nultreden, koop en huur) en 35 geclusterde woningen voor senioren;
- 10% van de nieuwe sociale huurwoningen specifiek voor kwetsbare groepen en jongeren.

Voor projecten vanaf 100 woningen geldt dat minimaal 30% sociale huur moet zijn.

Projecten met meer dan 50 sociale huurwoningen krijgen voorrang in de gemeentelijke begeleiding. Vooral in de MAAK-gebieden zoals in Kogerveld.

Kortom: De ontwikkeling van Jonker Juffer past binnen de gemeentelijke doelstellingen.

## Perspectief Kogerveldwijk 2040

Deze gemeentelijke nota legt voor deze wijk een aantal extra uitgangspunten vast:

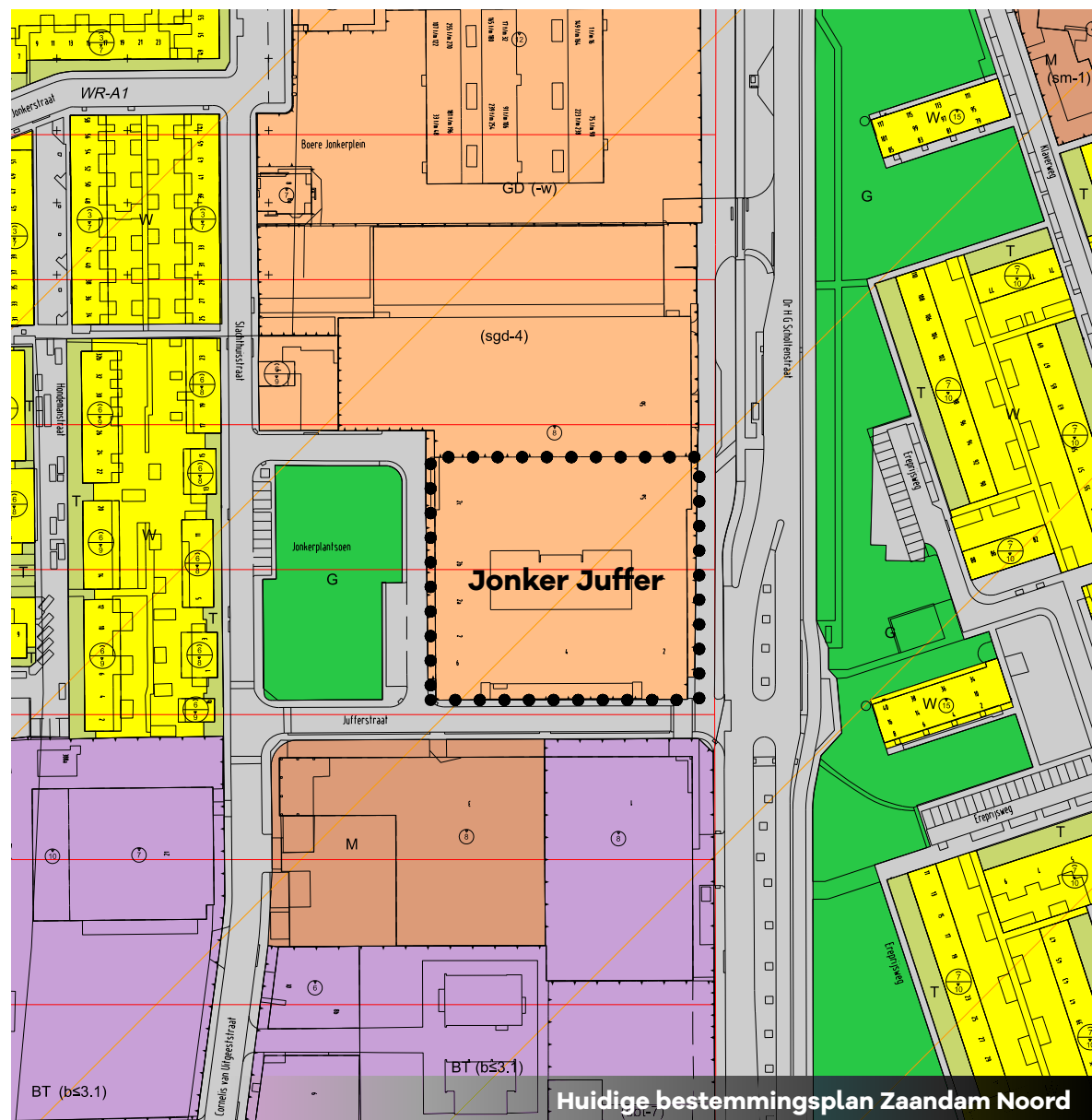
- Meer woningen als basis voor betere voorzieningen en meer doorstroming;
- Betere verbindingen, ook tussen buurten;
- De twee buurten houden elk hun eigen karakter;
- Bedrijvigheid ruimte blijven bieden;
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
- Minder ongelijkheid, iedereen doet mee;
- De ontwikkeling van de wijk is een groeimodel.

## B.5 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het BP Zaanadam Noord [onherroepelijk sinds 25-02-2016].

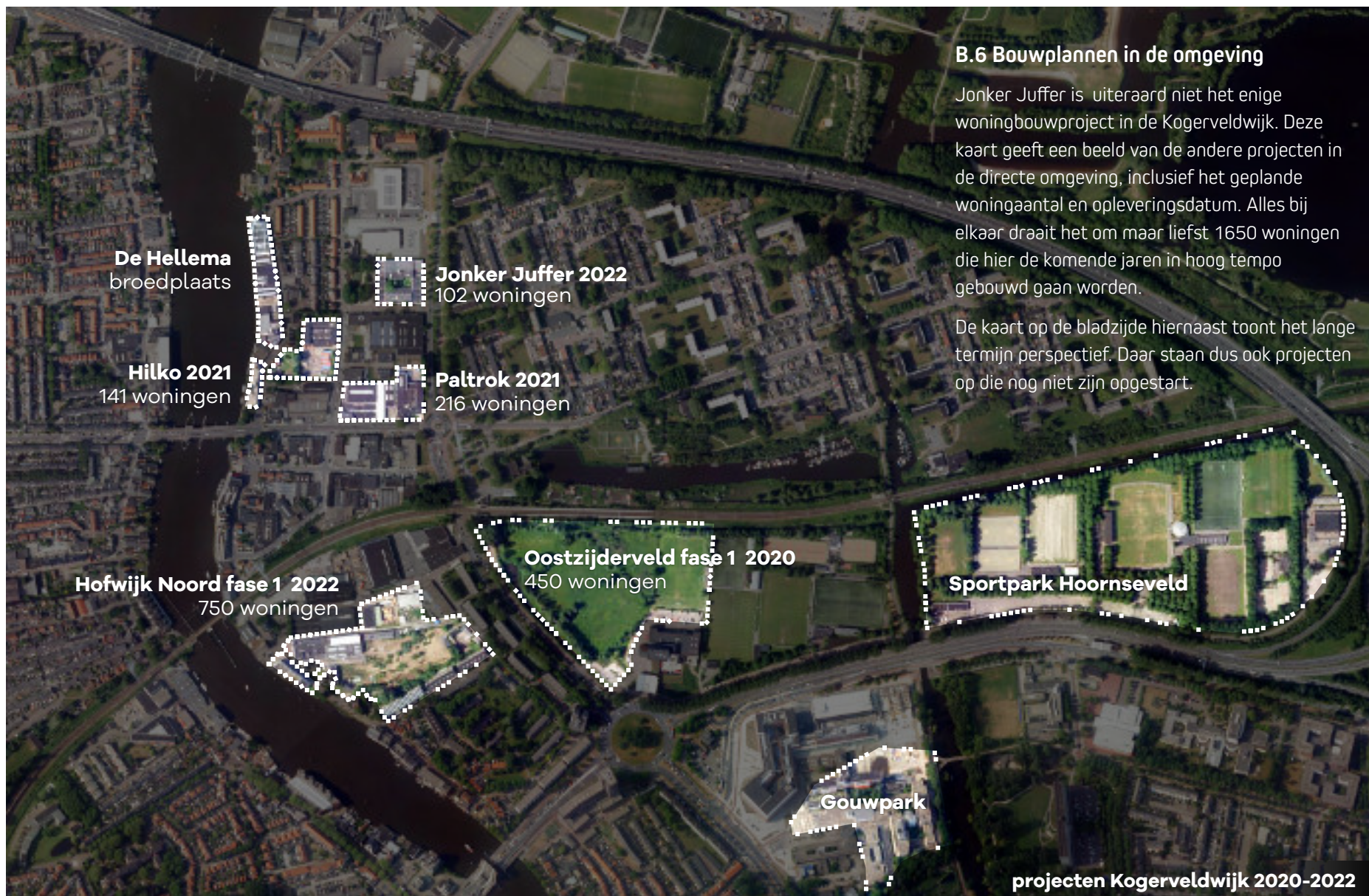
De kavel Jonker Juffer heeft daarin de 'Enkelbestemming gemengd', met de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Voor de realisatie van Jonker Juffer is dus een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, dat woningbouw toestaat en de randvoorwaarden daarvoor vastlegt. Dit RPvE biedt voor dat opstellen de basis.

Overigens is nog een tweede bestemmingsplan geldig: Het BP Parapluplan Parkeren. Dit dient het regelen van voldoende parkeergelegenheid in Zaanstad en blijft gewoon van kracht.





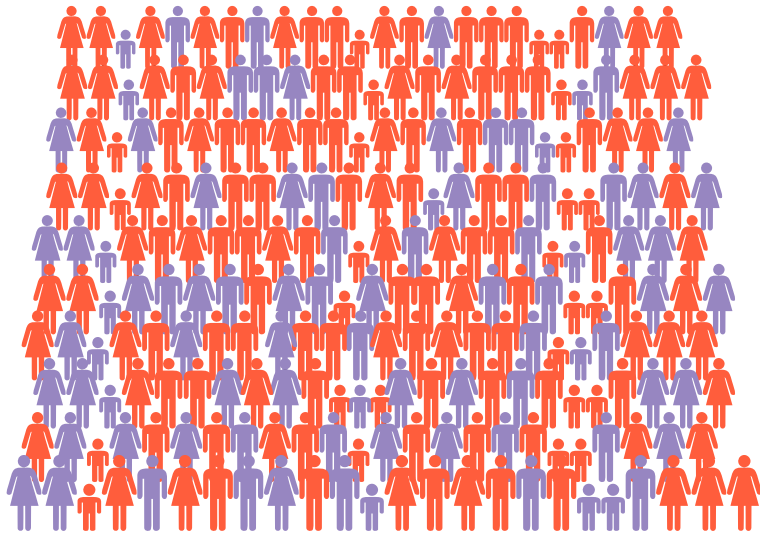
## B Uitgangssituatie







## C Visie Jonker Juffer



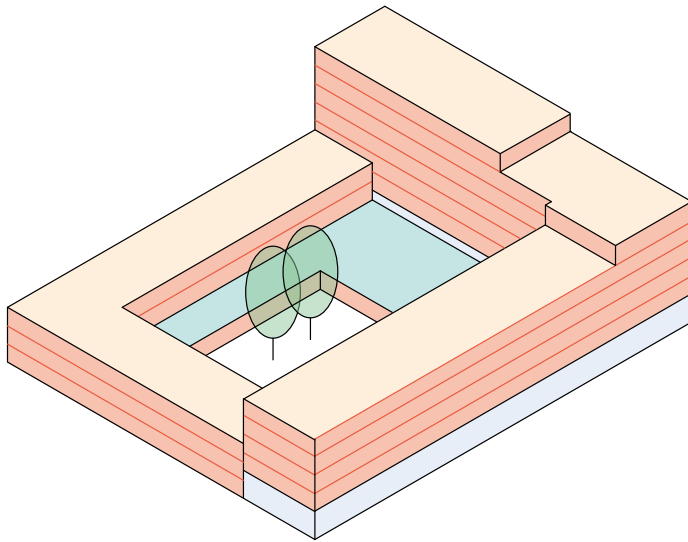
### programma

- ± 90 sociale huurwoningen
- ± 12 grondgebonden koopwoningen



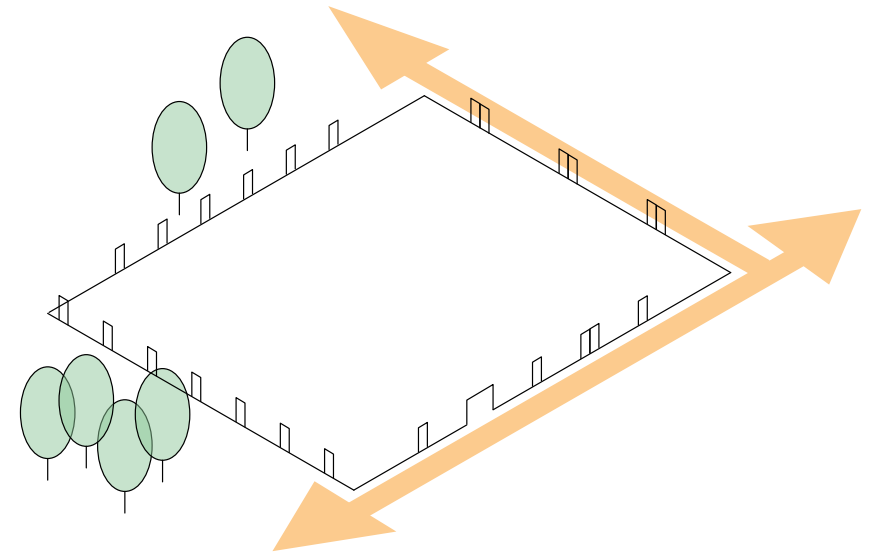
### stedenbouw

- een nieuw complex dat de Boerejonkerbuurt en de Kogerveldbuurt verbindt met looproutes en 1000 m<sup>2</sup> voorzieningen



## architectuur

een gevarieerd volume dat aan elke zijde zorgvuldig reageert op de specifieke ligging



## openbare ruimte

een optimale overgang tussen gebouwplint en functies enerzijds en straten en plantsoen anderzijds

# D Uitgangspunten

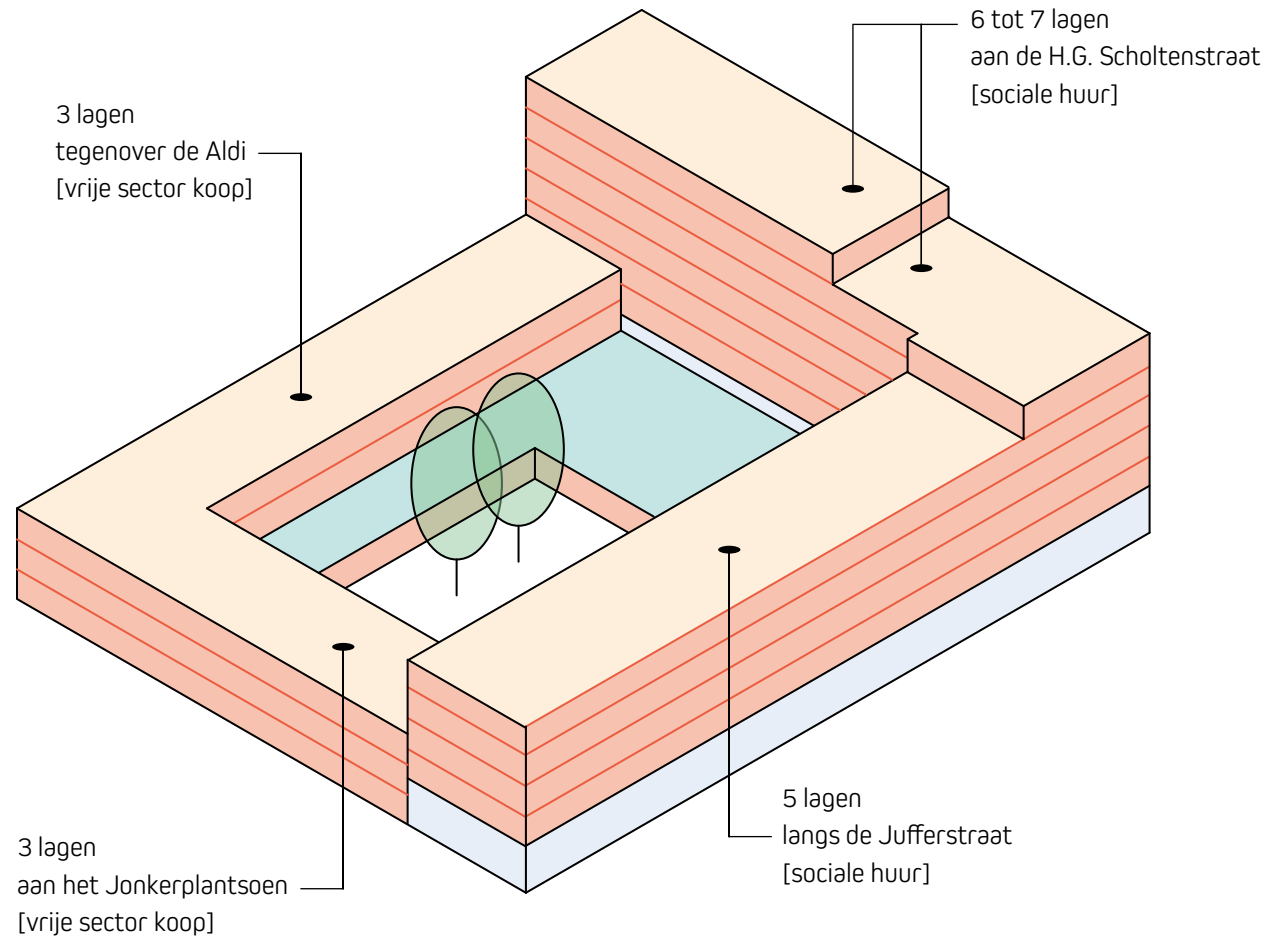
De visie op de voorgaande bladzijden is door Dam&Partners architecten uitgewerkt in een Massastudie en Beeldkwaliteitplan. Beide zijn in hun geheel als bijlage bij dit RPvE gevoegd. Dit hoofdstuk vat de inhoud alleen kort samen.

## D.1 Massa + plint

Het gebouw krijgt de vorm van een gesloten bouwblok. Elk van de vier zijden heeft een andere ligging en daarom een andere bouwhoogte: Langs de brede, stedelijke H.G. Scholtenstraat aan de oostzijde, is dat 6 tot 7 bouwlagen; Langs de smallere Jufferstraat, als belangrijkste buurtontsluiting, krijgt de bebouwing 5 lagen; Aan het Jonkerplantsoen en aan de noordzijde is de hoogte 3 lagen, passend bij de bestaande woningen aan het Jonkerplantsoen.

Op de begane grond krijgen de vier zijden elk een ander programma:

- Aan de oostzijde, langs de H.G. Scholtenstraat, komen voorzieningen.
- Langs de Jufferstraat komen sociale huurwoningen die het parkeren op het binnenterrein vanaf de straat onzichtbaar maken.
- Aan het Jonkerplantsoen komen vrije sector koopwoningen in de vorm van stadshuizen met een vriendelijke begane grond met delftse stoep;
- Aan de noordzijde komt een 'groene wandelstraat', met ook daaraan vrije sector stadshuizen.





## D.2 Programma

Het totaal geschetste programma omvat:

- 72 sociale huurwoningen van 60 m<sup>2</sup> gbo
- 15 sociale huurwoningen van 67-73 m<sup>2</sup> gbo
- 3 sociale huurwoningen van 50 m<sup>2</sup> gbo
- 9 koopwoningen van 122 m<sup>2</sup> gbo
- 3 koopwoningen van 147-158 m<sup>2</sup> gbo
- maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen 965 m<sup>2</sup> gbo
- minimaal 240 fietsparkeerplekken
- 57 autoparkeerplaatsen.

De vrije sector koopwoningen hebben de vorm van stadshuizen met 3 bouwlagen. Ze bevinden zich aan de west- en noordzijde van het blok.

De sociale huurwoningen zijn appartementen, ontsloten via galerijen, met uitzondering van 3 kleine appartementen op de begane grond.

De voorzieningen zijn geïntegreerd op de H.G. Scholtenstraat. De parkeerplaatsen liggen onder een groene overkapping in het binnengebied.

De genoemde aantallen en oppervlaktes kunnen bij de uitwerking van het plan nog wijzigen.

### Doelgroepen

De doelgroep in de sociale huurwoningen zijn één- en tweepersoonshuishoudens, met daarbij aandacht voor senioren met een zorgvraag. De vrije sector koopwoningen zijn gericht op gezinnen, om zo een bijdrage te leveren aan een meer diverse bevolkingsopbouw in deze wijk.



# D Uitgangspunten

## D.3 Beeldkwaliteit

Jonker Juffer moet een vanzelfsprekend deel worden van de Boerejonkerbuurt, maar met een eigen karakter. Het Beeldkwaliteitplan [BKP] wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld en dient dan als een leidraad voor de uitwerking van het bouwplan.

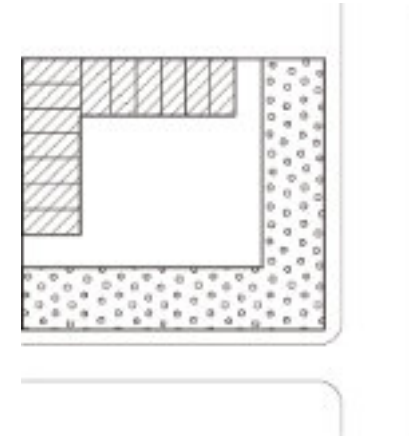
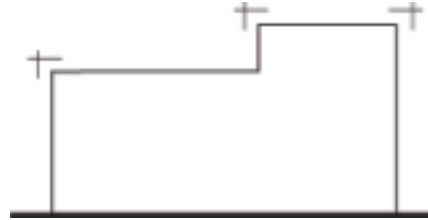
Het BKP geeft aan de hand van voorbeelden uitleg over de gewenste architectuur. Deze voorbeelden zijn niet altijd letterlijk te nemen, maar geven de bedoelde sfeer en gelaagdheid van de stijl weer. De belangrijkste punten zijn:

Het gebouw is een herkenbaar geheel met strakke rooilijnen. Binnen dit geheel moet het volume gearticuleerd worden door een kleinere schaal aan te brengen. Zo past het in zijn omgeving, zonder zijn eenheid te verliezen.

Het gebouw heeft twee karakters: De oost+zuidkant en de west-noordzijde. Deze karakters onderscheiden zich in schaal, materialisering, gevelopeningen en buitenruimtes. Dit komt voort uit het verschil in programma, volume en aansluiting met het omliggende maaiveld.

De begane grond krijgt zorgvuldige aandacht: Elke woning krijgt zijn eigen entree aan de straat en een zone om plantenbakken, bankjes en dergelijke neer te zetten.

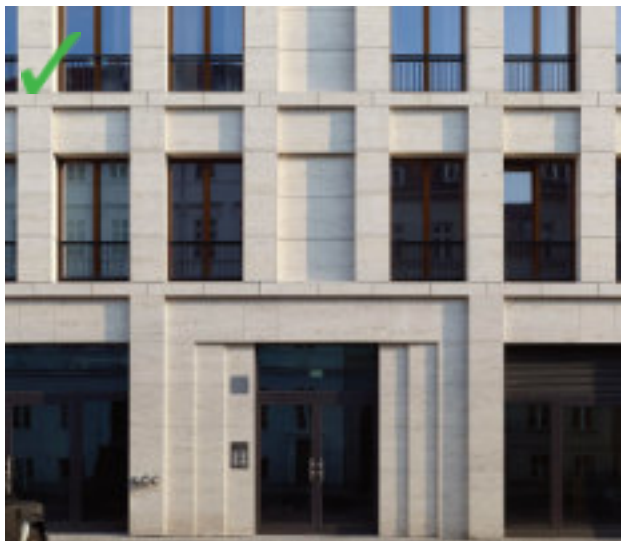
Auto- en fietsparkeren vindt op het binnenterrein plaats, maar op zoveel mogelijk uit het zicht.



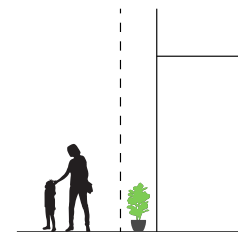
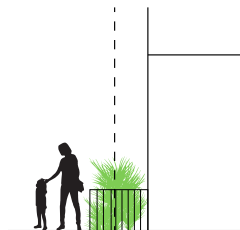
één, orthogonaal vormgegeven geheel



binnen dat geheel zijn gradaties mogelijk



heldere entreehallen naar de galerij-appartementen



eigen voordeur voor alle grondgebonden woningen



géén harde afscheidingen op de begane grond ...

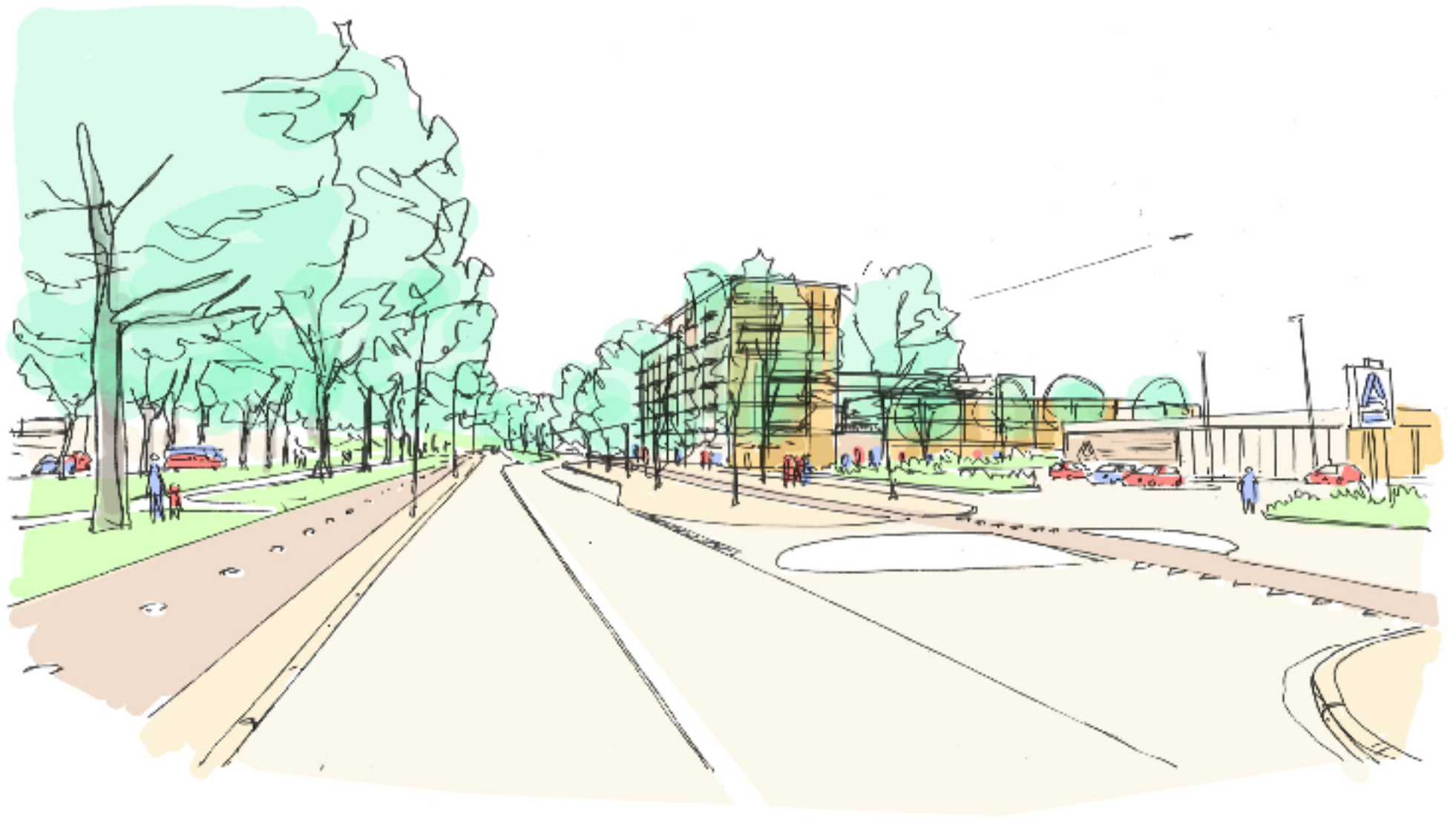


... maar zachte overgangen met groen en meubilair



## D Uitgangspunten





schetsaanzicht HG Scholtenstraat [Bron: Dam+Partners]

# E Randvoorwaarden

## E.1 Bereikbaarheid/parkeren/OV

De locatie Jonker Juffer heeft een over het algemeen zeer goede bereikbaarheid.

Direct ten noorden van het project liggen twee supermarkten. Voor de meeste andere voorzieningen geldt dat deze verder weg liggen en barrières als de H.G. Scholtenstraat, Paltrokstraat of de Zaan moeten worden overgestoken. De realisatie van Jonker Juffer biedt een goed fundament om de overstekbaarheid van de H.G. Scholtenstraat te verbeteren en zo de voorzieningen aan het Zilverplein beter te voet en per fiets bereikbaar te maken.

De locatie ligt aan of nabij goede, doorgaande fietsroutes, zoals de H.G. Scholtenstraat, de Paltrokstraat en de Oostzijde.



De halte van bus 391 aan de H.G. Scholtenstraat ligt letterlijk voor de deur. Vandaar vertrekken elk kwartier bussen naar NS-station Kogerveld, de Peperstraat, busstation De Vlinder en het Centraal Station in Amsterdam. Er liggen voorstellen om op deze route een hoogwaardiger type verbinding te introduceren, bijvoorbeeld een snelle, comfortabele tramlijn met hogere capaciteit, betrouwbaarheid en frequenties.

NS-station Kogerveld ligt op 350 meter afstand. Vandaar vertrekken elk half uur sprinters naar Hoorn en naar Sloterdijk-Schiphol-Leiden.

Ook met de auto is Juffer Jonker prima bereikbaar. De H.G. Scholtenstraat biedt toegang tot de A7 en A8.

Een aandachtspunt daarbij is parkeren. Op basis van het vigerende parkeerbeleid en het te realiseren programma is een parkeerbalans voor Jonker Juffer opgesteld. Het te realiseren programma vraagt enerzijds parkeerplaatsen voor de bewoners zelf, en anderzijds voor hun bezoekers.

Voor de eigen parkeerbehoefte van bewoners komen in pandig 57 parkeerplaatsen: 12 voor de 12 koopwoningen en 45 voor de 90 sociale huurwoningen.

Bezoekers van bewoners parkeren wél in de openbare ruimte. Hiervoor geldt de gebruikelijke norm van 0,3 pp. per woning. Dat komt neer op een parkeervraag van max. 31 plekken op straat. Echter, om Jonker Juffer te realiseren verdwijnt 4400 m<sup>2</sup> aan bestaande functies. Dat brengt, conform de gemeentelijke normen, een vermindering van de parkeervraag op straat met zich mee die groter is dan 31 plekken. Toepassing van de oud-voor-nieuwregeling in het parkeerbeleid leidt dus tot de conclusie dat realisatie van Jonker Juffer niet leidt tot een hogere parkeervraag in de openbare ruimte. In de Boerejonkerbuurt wordt de komende jaren nog meer woningbouw voorzien. Daarom werkt de gemeente aan het invoeren van gereguleerd parkeren. De bewoners van Jonker Juffer krijgen dan géén recht op een parkeervergunning in de openbare ruimte en dragen dus zelf niet bij aan de parkeerdruk in de buurt.

| programma                         | eigen terrein [bewoners] | openbare ruimte [bezoekers] |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 90 sociale huurwoningen           | 45 pp.                   | 27 pp.                      |
| 12 grondgebonden koopwoningen     | 12 pp.                   | 4 pp.                       |
| ±1000m <sup>2</sup> voorzieningen | 0                        | ntb.                        |
| 'oud-voor-nieuw'-regeling         |                          | -31 pp.                     |

Overzicht autoparkeren



Het Bouwbesluit verplicht per woning een berging van 5 m<sup>2</sup>, tbv. van zowel fietsen als opslag. In het schetsontwerp is dit uitgewerkt door voor iedere woning een eigen, inpandige stallingsmogelijkheid op de begane grond aan te bieden van 2,7 m<sup>2</sup> voor de huurappartementen en minimaal 3,8 m<sup>2</sup> voor de koopwoningen. Dit voldoet aan de fietsparkeerkcijfers [CROW 2019] van 2 tot 3 fietsplekken per appartement en 5 tot 6 plekken per rijwoning. Alles bij elkaar zijn dit minimaal 240 plekken, inpandig op de begane grond.

In de openbare ruimte is nog eens 0,5-1,0 fietsplek per woning nodig voor bezoekers, plus voor de bezoekers van de voorzieningen.

Indien in het uiteindelijke bouwplan ook woningen voor ouderen met een zorgvraag zijn opgenomen, zal in overleg met de gemeente voor het fietsparkeren van deze specifieke woonvorm maatwerk worden geleverd.

## E.2 Voorzieningen

Binnen een kilometer afstand bevinden zich openbare basisschool Kogerveld en een kinderdagverblijf. Iets verder weg zijn er nog twee tot drie andere basisscholen. Opties voor voortgezet onderwijs en enkele andere maatschappelijke voorzieningen zijn aanwezig. De omgeving is verder rijk gezegend met sport- en recreatie-voorzieningen, zoals de Jagersplas en sportpark Hoornseveld.

## E.3 Openbare ruimte en groen

Het projectgebied wordt aan drie zijden omringd door openbare ruimte en aan de noordzijde door de kavel van supermarkt de Aldi. De realisatie van Jonker Juffer heeft geen direct effect op groen in deze zones. Langs de Jufferstraat staan op eigen terrein twee haagbeuken. Deze zijn in matige staat en staan binnen de rooilijn van het toekomstige gebouw. Kap is noodzakelijk. Op het binnenterrein van de nieuwe woningbouw komen enkele nieuwe bomen.

## E.4 Bestaande natuurwaarden

Jonker Juffer ligt op minder dan twee kilometer afstand van drie Natura2000-gebieden: Ten eerste 'Polder Westzaan', ten tweede 'Wormeren Jisperveld/Kalverpolder' en ten derde 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske'. Daarom is onderzoek nodig naar eventuele effecten van woningbouw op deze gebieden. De verwachting is dat de uitkomsten geen belemmeringen op zullen leveren voor de realisatie van Jonker Juffer.

Zo snel mogelijk, in ieder geval voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing, is een Quick Scan Ecologie noodzakelijk. Deze stelt vast of beschermde soorten als bijvoorbeeld vleermuis, gierzwaluw, huismus aanwezig zijn. Indien dat het geval blijkt, zijn mogelijk een vervolginventarisatie en een ontheffing noodzakelijk.

## E.5 Historisch karakter en archeologie

De gemeentelijke Erfgoedstrategie geeft aan dat behoud en versterking van de kwaliteit en identiteit uitgangspunt is en dat erfgoed de basis is bij transformaties en verdichtingsopgaven. Cultuurhistorische waarden kunnen ook in stedenbouwkundige ontwikkelingskaders worden opgenomen. De rijksoverheid eist dat gemeenten dit ook in het bestemmingsplan verankeren. Daarom is een Cultuurhistorische Verkenning [CHV] verricht. Hierin zijn de waarden van de bestaande bebouwing beschreven en beoordeeld. Deze paragraaf is een beknopte samenvatting. De volledige CHV is als bijlage bij dit RPvE gevoegd.

In 1958 werd op de kavel de gemeentelijke werkplaats 'De Boerejonker' geopend. Ontwerper was waarschijnlijk gemeente-architect Gerrit Bakker. Deze werkplaats functioneerde uitstekend, dankzij de ruime hoeveelheid werk die de Zaanse industrie aanbood.

Al snel ging men daarom over tot uitbreiding van het gebouw. In 1968 - en nogmaals in 1972 - werd het volume verdubbeld. Vervolgens werd het administratieve centrum geheel verbouwd. De laatste grote uitbreiding vond plaats in 1985.

Vanaf de jaren negentig verschoof het accent binnen de sociale werkvoorziening steeds meer van industriële naar dienstverlenende bedrijfsactiviteiten. 'De Boerejonker' werd overbodig. Na de sluiting is het gebouw voor vele verschillende functies in gebruik geweest.

## E Randvoorwaarden

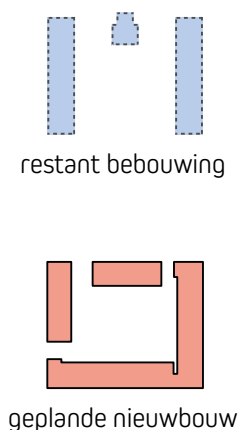
### *Oorspronkelijke opzet*

Het welzijn van de werknemers stond centraal bij het ontwerp van 'De Boerejonker'. Ruimtes waren op het daglicht en uitzicht georiënteerd. Drie vleugels lagen rond een centraal kantine- en kantoorpaviljoen, verbonden door gangen.

Gezien vanaf de Jufferstraat had het complex een paleisachtige opzet. De beide zijvleugels leidden de blik naar het door transparante gangen geflankeerde, centrale paviljoen. De symmetrie en de voorname uitstraling droegen bij aan het doel 'de arbeider te verheffen'.

### *Huidige toestand*

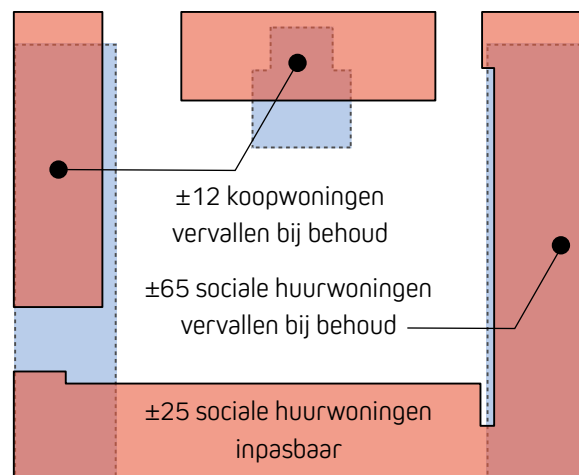
Van deze oorspronkelijke opzet is anno 2020 in stedenbouwkundig, organisatorisch [functioneel] en architectonisch opzicht weinig bewaard gebleven.



Uitbreidingen, verbouwingen, aanpassingen en sloopwerkzaamheden hebben het gebouw zeer aangetast. Op veel punten is de situatie onherstelbaar gewijzigd. Van een lichte, open en alzijdige structuur is het gebouw in de loop der jaren verworpen tot een massief, gesloten en anoniem geheel. De waarde van de centrale werkplaats is cultuurhistorisch en architectuurhistorisch ('zeldzaamheid') beschouwd vanaf 1958 met iedere uitbreiding, verbouwing en aanpassing afgenomen.

### *Conclusie*

De stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde afwegend, is de wijk het meest gebaat bij integrale sloop van het complex, gevolgd door nieuwbouw. Behoud van delen van het gebouw reduceert het plan tot



enkel een deel van de Jufferstraat: slechts 25 woningen. Een efficiënt sociale woningbouwplan wordt zo onmogelijk en het plan verliest door het vervallen van de koopwoningen de kurk waarop de financiële haalbaarheid drijft.

Wat wèl kan is de nieuwbouw op hedendaagse wijze recht laten doen aan de architectuur uit de wederopbouwperiode. Plastische gevels in baksteen, met accenten als betonnen lijsten en grotere glaspartijen passen in dit beeld. En in het gebouw kan een plakkaat met een oude foto en toelichting op de geschiedenis terugkomen.

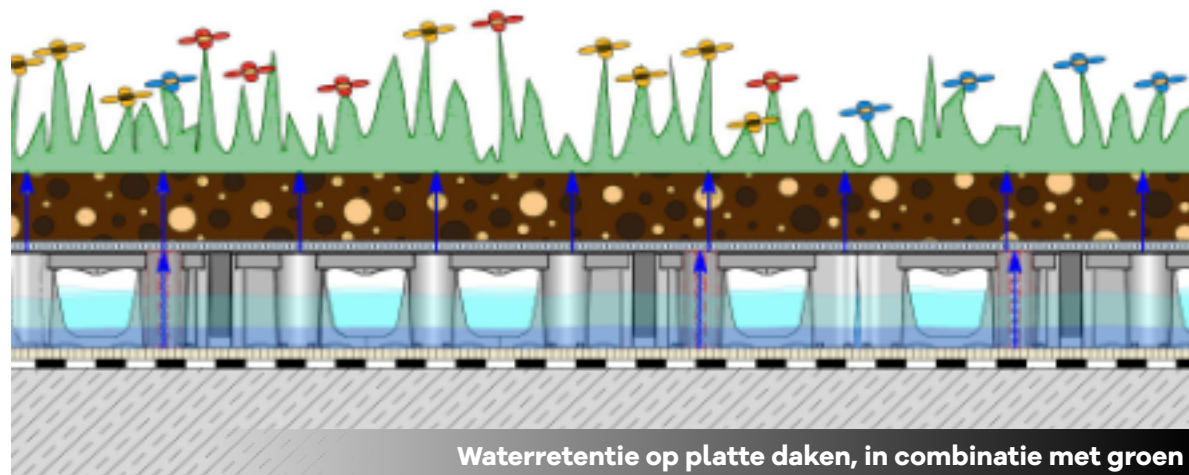
Qua archeologie zijn er geen verwachtingen waarmee de ontwikkeling rekening moet houden.

## E.6 Ondergrond en riolering

Op en rond Jonker Juffer liggen geen belangrijke buisleidingen waar rekening mee moet worden gehouden. Momenteel brengt de gemeente de verwachte ontwikkelingen in de Boerejonkerbuurt in kaart, inclusief de gevolgen voor de huidige riolering en de gewenste maatregelen. In de Hofwijk speelt een rioleringsprobleem. De riolering rond Jonker Juffer is daar momenteel aan gekoppeld. Bij hevige neerslag zal hemelwater richting Hofwijk stromen. Mogelijk is een knip in de riolering nodig. Uitgangspunt is het aanleggen van gescheiden riolering. De huidige drainage en het hemelwaterriool kunnen misschien juist gecombineerd worden tot drainagetransportriool.

## E.7 Klimaatadaptatie

De ontwikkeling van Jonker Juffer houdt terdege rekening met het veranderend klimaat. Hiervoor zijn de doelvoorschriften in de recente nota Concept Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw [MRA, 2020] leidend. Op basis van die doelvoorschriften worden in het bouwplan passende maatregelen getroffen. Hittestress wordt bestreden door zoveel mogelijk groen in het project te realiseren en door weloverwogen materiaalkeuzen. Extreme neerslag en droogte worden bestreden door hemelwater in het project vast te houden, door het toepassen van waterretentiebakken in de dakvlakken of onder het maaiveld. Deze bakken vormen dan een gunstige voedingsbodem voor begroeiing erbovenop.



## E.8 Duurzaamheid en energie

Jonker Juffer gaat uiteraard voldoen aan alle wettelijke en gemeentelijke vereisten ten aanzien van dit thema, waaronder de nieuwe Beng [Bijna Energieneutrale Gebouwen]. De Beng is een stevig aanscherping van de huidige EPC. Voortaan vormen naast het energieverbruik, ook de fundamentele energiebehoefte van een gebouw en het aandeel hernieuwbare energie aparte eisen waaraan een plan moet voldoen.

Gasloos bouwen is verplicht. In de hele Kogerveldwijk is aansluiting op het bestaande warmtenet de insteek. Dat gebeurt bijvoorbeeld ook in de nieuwe woonbuurt Oostzijderpark. Zorg is dat capaciteitsuitbreiding van de warmtelevering nodig is en dat nog niet duidelijk is hoe dat financieel haalbaar te realiseren valt. Er wordt

gewerkt aan een businesscase. De gemeente biedt daar binnenkort duidelijkheid over. ZVH zelf zet daarnaast in op de toepassing van zonnepanelen voor de elektriciteitsbehoefte.

## E.9 Circulaire economie

Zaanstad ontwikkelt zich naar een schone, circulaire stad. De bouwsector gebruikt wereldwijd circa 40% van de grondstoffen produceert veel CO<sub>2</sub>-uitstoot. Binnen de mogelijkheden van een woningcorporatie kan ZVH als initiatiefnemer hierin een positieve rol spelen. Het gaat dan om het terugdringen van uitstoot, tegengaan van uitputting van grondstoffen met als doel zo een betere leefomgeving te creëren.

## E.10 Veiligheid

Jonker Juffer ligt binnen het invloedsgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over de A8. Dit vraagt nader onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Waarschijnlijk is een verantwoording nodig van het groepsrisico. Dit vormt naar verwachting geen belemmering voor de realisatie van woningbouw.

Jonker Juffer ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor woningbouw op deze locatie.

Het nieuwe gebouw biedt aan alle zijden vluchtwegen en is van alle kanten toegankelijk. Qua brandveiligheid kent de opzet geen bijzondere aandachtspunten.



# E Randvoorwaarden

## E.11 Sociale veiligheid

In de huidige situatie lukt de noordoostelijke hoek van het Jonkerplantsoen gebruik als hangplek uit, door de combinatie van uit-de-loop liggen en de onderwijsfunctie. In de nieuwe situatie verandert dat en komt er een nieuwe voetgangersroute richting de H.G. Scholtenstraat. Daarmee verdwijnt de aanleiding tot rondhangen.

## E.12 Water

Er is een watervergunning nodig van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier [HHNK], omdat Jonker Juffer in de zonering van een regionale waterkering [Oostzijde] ligt.

Woningbouw heeft naar verwachting geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. De locatie is wel kwetsbaar voor wateroverlast tijdens extreme neerslag. Jonker Juffer moet daarom zelf de eigen wateropgave oplossen en een bui T=100 kunnen bergen, alvorens deze vertraagd af te geven aan de riolering.

## E.13 Natuurinclusief bouwen

Jonker Juffer wordt een gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig gebouw waarin de natuur een volwaardige plek in het ontwerp krijgt. Hiervoor wordt ingezet op haalbare, beproefde oplossingen. Zoals nestvoorzieningen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Ook geveltuinen, bloemrijke boomspiegels en het

onder E.7 genoemde begroeide waterdak zijn voor Jonker Juffer passende mogelijkheden. Goed functionerende oplossingen staan of vallen met goed beheer. Een natuurinclusief ontwerp moet daarom altijd zorgvuldig worden afgestemd op en verwerkt in een technisch en financieel duurzaam beheerplan.

## E.14 Luchtkwaliteit

Op het moment dat het te realiseren programma grotendeels vaststaat, kan onderzoek de gevolgen voor de luchtkwaliteit in kaart brengen. De verwachting is dat Jonker Juffer zal voldoen aan de Wet Milieubeheer.

## E.15 Geluidhinder

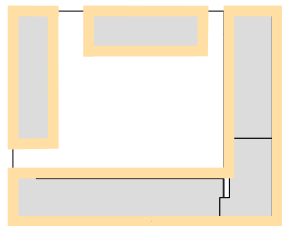
De projectlocatie bevindt zich binnen de geluidzones van de A8 en de H.G. Scholtenstraat. De planlocatie ligt tevens binnen de geluidzone rond industrieterrein 'Zetmeelbedrijven de Bijenkorf en omstreken' [ZBB]. Door bureau Cauberg Huygen is daarom een onderzoek uitgevoerd naar dit verkeers- en industrielawaai. Daarbij is tevens de invloed van de 30 km-wegen inzichtelijk gemaakt [Jufferstraat, Jonkerplantsoen, Slachthuisstraat en Cornelis van Uitgeeststraat]. Het volledige onderzoek is als bijlage aan dit RPvE toegevoegd. Hier zijn alleen de belangrijkste bevindingen opgenomen. Uit deze berekeningen blijkt dat:

- De voorkeurgrenswaarde ten gevolge van het industrielawaai wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 53 dB[A]. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB[A] wordt nergens overschreden.

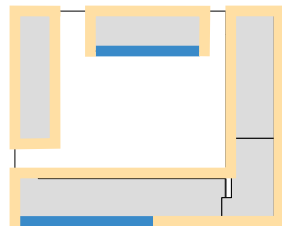
- De voorkeurgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de A8 wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 57 dB, waarmee ook de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt overschreden. Op de noordelijke kopgevel van het hoogste bouwdeel wordt op de 5e en 6e verdieping de maximale grenswaarde overschreden. Hier dient een dove gevel te worden toegepast. Geadviseerd wordt om alle verblijfsruimten aan een niet-dove gevel te situeren. Voor de bovenste verdieping is het alternatief een te openen dakvenster.

- De voorkeurgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de H.G. Scholtenstraat wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 59 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

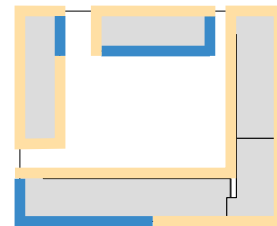
- Ten gevolge van wegverkeer op de Jufferstraat is sprake van een verhoogde geluidbelasting [ $> 53$  dB], ten hoogste 62 dB zonder aftrek. Dit maakt extra aandacht noodzakelijk voor de geluidwering van de gevel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze geluidbelasting meegenomen in de cumulatie van het omgevingsgeluid.



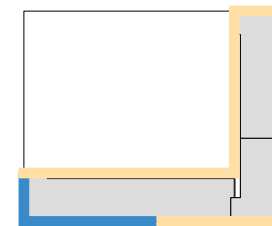
**begane grond**



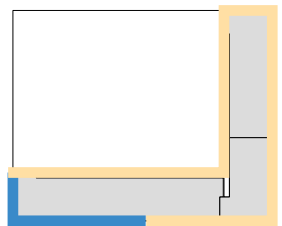
**1e verdieping**



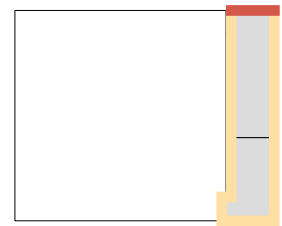
**2e verdieping**



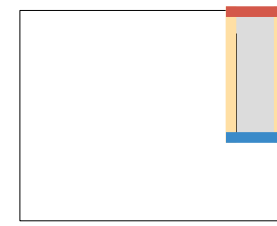
**3e verdieping**



**4e verdieping**



**5e verdieping**



**6e verdieping**

- legenda**
- dove gevel, aan te brengen door ontwikkelaar
  - hogere waarde vaststellen door gemeente
  - reeds geluidsluwe gevel

## E Randvoorwaarden

- Vanwege het wegverkeer op de overige omliggende 30 km-wegen is geen sprake van een verhoogde geluidbelasting.
- De cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van het genoemde wegverkeers- en industrielaawaai bedraagt omgerekend naar wegverkeerslawaai ten hoogste 64 dB zonder aftrek. Er is geen sprake van een onaanvaardbare cumulatieve geluidbelasting.

Bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot onder de voorkeursgrenswaarden zijn niet doelmatig. Geadviseerd wordt daarom om hogere waarden aan te vragen voor:

- Industrierrein ZZB, tot 53 dB[A]
- Wegverkeer A8, tot 53 dB Lden
- Wegverkeer H.G. Scholtenstraat, tot 59 dB Lden.

Voor alle woningen met hogere waarden is het noodzakelijk om te zijner tijd een aanvullend onderzoek van de gevelgeluidwering uit te voeren en te toetsen aan het Bouwbesluit.

Daarnaast is getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid:

- De geplande stadswoningen beschikken alle over tenminste één geluidluwe gevel.
- Voor de geplande [één- of tweezijdig georiënteerde] appartementen zijn aanvullende geluidwerende maatregelen nodig om een geluidluwe zijde te creëren.

### E.16 Geurhinder

Er is geen sprake van geurhinder die ontwikkeling van Jonker Juffer in de weg kan staan.

Zekerheidshalve volgen nog checks of Jonker Juffer ligt binnen de contour van Cargill Cacao, locatie De Jonker en Olam, Koog aan de Zaan.

### E.17 Windhinder

Jonker Juffer krijgt bebouwing, die stapsgewijs oploopt tot maximaal 7 bouwlagen. Er is geen sprake van hoogbouw. Daarom is geen onderzoek naar windhinder noodzakelijk.

### E.18 Bedrijven en Milieuzonering

Jonker Juffer ligt binnen de richtafstand van enkele bestaande bedrijven rond de locatie. Onderzoek moet enerzijds uitwijzen wat de mogelijke gevolgen zijn van woningbouw voor deze bedrijven. En omgekeerd of voor de nieuwe bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Dit onderzoek zal ten tijde van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan worden verricht.

### E.19 Bodem

Jonker Juffer ligt volgens het Zaans Bodemloket in een zone aangeduid als 'bodemverontreiniging, niet urgent'. Nader bodemonderzoek is in zo'n geval noodzakelijk.

### E.20 Luchthaven Schiphol

Er is geen strijdigheid met het Luchthaven-indelingsbesluit [LIB].

### E.21 Afvalinzameling

De focus van het gemeentelijke Grondstoffenplan ligt op het verbeteren van het scheiden van afval. Afvalinzameling moet voldoen aan het uitvoeringsbesluit afvalstoffenverordening.

Ten behoeve van Jonker Juffer zijn afsluitbare, ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte nodig. Op basis van het aantal geplande woningen gaat het om twee restafval-, één plastic- en één papiercontainer[s].

Vanuit de beide hoofdentrees tot de woningbouw gezien zijn óf de H.G. Scholtenstraat óf de Jufferstraat de meest geschikte locaties voor ondergrondse containers en/of aanbiedplaatsen. De gemeente Zaanstad ontwerpt de openbare ruimte in overleg met HVC. HVC levert, plaatst en leegt de containers. De containers zijn afsluitbaar en bewoners krijgen een huisvuilpas.

HVC voert in Kogerveld een proef uit in het kader van het landelijk project Van Afval naar Grondstof [Vang] Hoogbouw. Bij flats in meerdere gemeenten worden proeven uitgevoerd om het scheiden van grondstoffen door bewoners te verbeteren. In Kogerveld is deze proef o.a. gericht op het inrichten van de keuken om het scheiden van afval veel makkelijker te maken.



## E.22 Bezinning

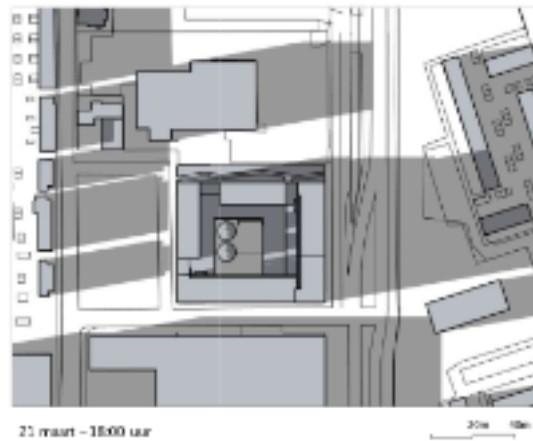
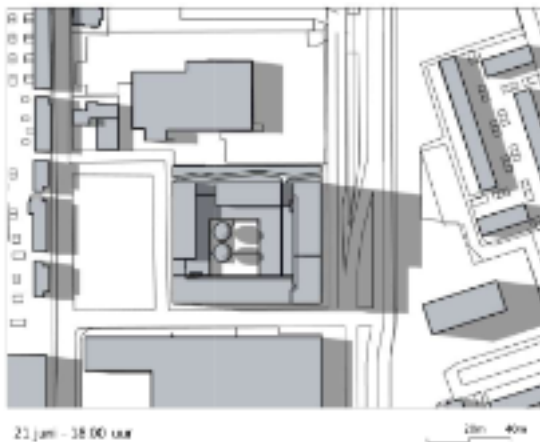
Door Dam+partners is een bezonningsstudie verricht naar de effecten van het bouwplan voor de omliggende woningen en openbare ruimte. Die studie is te vinden in de bijlage.

De belangrijkste conclusies zijn:

- De schaduw van het bouwvolume valt vooral over de eigen kavel en het terrein van de Aldi;
- In de lente en herfst is er aan het eind van de middag, rond 18:00u, een moment dat de schaduw reikt tot op de gevel van de woningen aan de Ereprijsweg 82 tot 96;
- In de winter gaat de zon al zo vroeg onder dat van extra schaduwwerking op de woningen aan de Ereprijsweg geen sprake is;

- In de zomer is er vroeg in de avond, rond 20:00u, een moment dat de schaduw reikt tot op de gevel van de onderste woningen aan de Ereprijsweg 2-40. De woningen aan de Ereprijsweg 82-96 hebben daar geen last van.

Al met al zijn deze effecten qua reikwijdte en duur beperkt en bij bouwen in bestaand binnenstedelijk gebied normaal en aanvaardbaar.



# F Uitvoerbaarheid

## F.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

ZVH heeft een gezonde financiële basis gecreëerd om de komende jaren woningbouwprojecten zoals Jonker Juffer op te kunnen pakken. ZVH wil deze positie graag behouden om als goed rentmeester ook in de toekomst aan haar maatschappelijke opgave te kunnen voldoen.

Jonker Juffer past als project naadloos in deze ambitie. Er is al voldoende interesse vanuit de markt gebleken om de ontwikkeling verder te trekken.

Tussen de ZVH en de gemeente Zaanstad wordt een anterieure overeenkomst gesloten, met daarin de afspraken over het kostenverhaal. Het afsluiten van deze overeenkomst maakt een exploitatieplan onnodig.

## F.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planvorming gebeurt in voortdurend overleg tussen ZVH en gemeente. Met omwonenden is op 7 september een Gesprek met de Buurt gevoerd, voorafgaand aan gemeentelijke besluitvorming over dit RPvE. Dit gesprek had de vorm van een Youtube-stream met voor bewoners de mogelijkheid om via Whatsapp vragen te stellen en opmerkingen te maken. Ongeveer 50 bewoners namen deel; achteraf bekeken nog eens 50 bewoners de Youtube-presentatie. Het verslag is als bijlage bij dit RPvE gevoegd.

## F.3 Technische uitvoerbaarheid

Het plan maakt onderdeel uit van de transformatie van meerdere bedrijfskavels in de Boerenjonkerbuurt naar woningbouw. Dat vraagt o.a. aanpassingen in de technische infrastructuur en de openbare ruimte. Er zijn geen onoverkomelijke obstakels gesignaleerd die woningbouw in de weg zouden kunnen staan.

## F.4 Risico's

Jonker Juffer is in de Boerenjonkerbuurt één van de eerste bedrijfskavels die tot woningbouw-ontwikkeling komt. Zo'n situatie levert altijd enige extra risico's op vertraging op.

Het voortvarend doorlopen van de [juridisch-planologische] procedures, de juiste omgang met de parkeeropgave en het tijdig opschalen van de rioleringscapaciteit en het warmtenet vragen wat dit betreft voortdurende aandacht.

# G Vervolgtraject

## G.1 Planproces en rolverdeling

ZVH en de gemeente zijn op dit moment de belangrijkste partijen. ZVH is eigenaar van de kavel en stelt het RPvE op als basis voor de verdere ontwikkeling.

Na vaststelling van het RPvE door het college van B&W van Zaanstad neemt ZVH het voortouw voor het opstellen van een nieuw BP, dat woningbouw mogelijk moet maken. De gemeente brengt dat plan vervolgens in procedure, tot aan vaststelling in de gemeenteraad.

Parallel aan het opstellen van het BP draagt ZVH het plan over aan een marktpartij. Deze trekt de verdere ontwikkeling. Na oplevering neemt ZVH de sociale woningen in het project af. En krijgen de eerste bewoners hun huissleutel.

## G.2 Participatieproces

Tot aan het vaststellen van het RPvE leidt ZVH het participatieproces. ZVH doet dat in de vorm van een 'Gesprek met de Buurt'. Bewoners, eigenaren en ondernemers uit de directe omgeving krijgen de kans om input te leveren en hun mening te laten horen.

Tijdens het opstellen van het BP trekt de gemeente Zaanstad de kar. Daarbij voeren zij de participatie conform de wettelijke vereisten.



**ZWH** geeft kleur aan wonen

DAM  
&  
PARTNERS  
ARCHITECTEN

**blau**  
stedenbouw en landschap