



Versie 5 oktober 2017

Analyse Kogerveldwijk 2017

Nieuwe verhouding tussen wonen en werken

maakkogerveldwijk.zaanstad.nl

ZNSTD

Inhoud

1 Gesprekken en feitenonderzoek leiden tot eerste duiding van de opgaven in de wijk	4
2 De wijk bestaat uit op zichzelf staande buurten met tevreden bewoners maar ook grote maatschappelijke opgaven	5
3 De cultuurhistorie van de wijk is uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen	7
4 De bewoners waarderen hun wijk en zien verbeterpunten	9
4.1 Er zijn kansen voor wonen en werken in een moderne mix	10
4.2 Voorzieningen, water en groen zijn grote kwaliteiten die een stevige impuls kunnen gebruiken	13
5 De Kogerveldwijk bestaat uit drie buurten en twee sportparken	16
5.1 Boerejonkerbuurt is gezellig en ongestructureerd met dreigende leegstand van bedrijfspanden	16
5.2 Kogerveldbuurt is een rustige groene woonbuurt	18
5.3 Hofwijk is een gemengde buurt met braakliggende terreinen die schreeuwen om ontwikkeling	19
5.4 Sportparken Oostzijderveld en Hoornseveld worden niet optimaal benut en zijn slecht bereikbaar	20
6 Naast buurtgerichte zijn er ook stadsbrede opgaven	21
7 Samen verder naar vervolg	23





Analyse Kogerveldwijk 2017

Nieuwe verhouding tussen wonen en werken.

De Kogerveldwijk is een van de focusgebieden in het programma MAAK.Zaanstad. Ook op de lange termijn wil Zaanstad een stad zijn waar mensen met plezier wonen, werken en leren. Daarom werken we onder de noemer MAAK.Zaanstad aan meer en betere woningen, verbindingen en voorzieningen. Voor de Zaankanters van vandaag én voor nieuwe inwoners.

In 2017 is de start gemaakt voor het opstellen van een gebiedsstrategie voor de Kogerveldwijk. Deze gebiedsstrategie bevat onder meer een analyse van wat er speelt er in dit gebied, een schets van het eindperspectief (met de potenties) van het gebied en een strategie om daar te komen. Dit is de eerste stap van deze gebiedsstrategie, namelijk: de analyse.

De analyse geeft weer wat er speelt er in dit gebied op zowel maatschappelijk als fysiek gebied.

1 Gesprekken en feitenonderzoek leiden tot eerste duiding van de opgaven in de wijk

In het MAAK-gebied Zaanstad Midden – en als onderdeel daarvan de Kogerveldwijk – is de Zaanse identiteit in al zijn verschijningsvormen zichtbaar. Een mix van wonen en werken, rokende schoorstenen naast oude Zaanse huisjes en transportbedrijven midden in de woonwijk. De Zaankanters kennen dat en lijken er geen problemen mee te hebben, maar het is niet direct de gewenste gezonde leefomgeving waar we nieuwe inwoners mee naar onze stad trekken. De verhouding tussen industrie en wonen moet opnieuw worden bepaald.

Vooraf in de Hofwijk en de Boerejonkerbuurt liggen de kansen voor het oprapen nu steeds meer bedrijven hun activiteiten naar elders wensen te verplaatsen en de druk op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam toeneemt. Kansen om de strategische opgaven van onze stad aan te pakken, zoals toenemende vergrijzing en de behoefte aan woningen, de energietransitie en duurzaamheid, bereikbaarheid en mobiliteit. We willen graag dat de huidige inwoners en ondernemers baat hebben bij de wijkontwikkeling. De initiatieven moeten elkaar versterken en in samenhang worden gerealiseerd zodat Kogerveld een wijk wordt waar de huidige en toekomstige inwoners en andere gebruikers met plezier wonen en werken.

Er is een analyse gemaakt van de Kogerveldwijk op basis van feiten en cijfers, maar vooral ook in gesprek met inwoners en ondernemers. Tijdens de wijkbijeenkomst van 18 juli 2017 zijn de resultaten gedeeld die we in de weken daarvoor in de wijk hadden opgehaald. Vervolgens zijn aanwezigen met elkaar op buurtniveau verder in gesprek gegaan om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de wijk en de verschillende buurten.

Het voorliggend document is een (beeld-)verslag van de analyse van de wijk en per buurt met een eerste duiding en indicatie van de opgaven. De strategische opgaven van de gemeente worden benoemd die in de perspectieffase verder moeten worden uitgewerkt. Een en ander vormt de basis voor de vervolgstap die we samen met de inwoners, ondernemers en andere gebruikers en betrokkenen willen zetten.

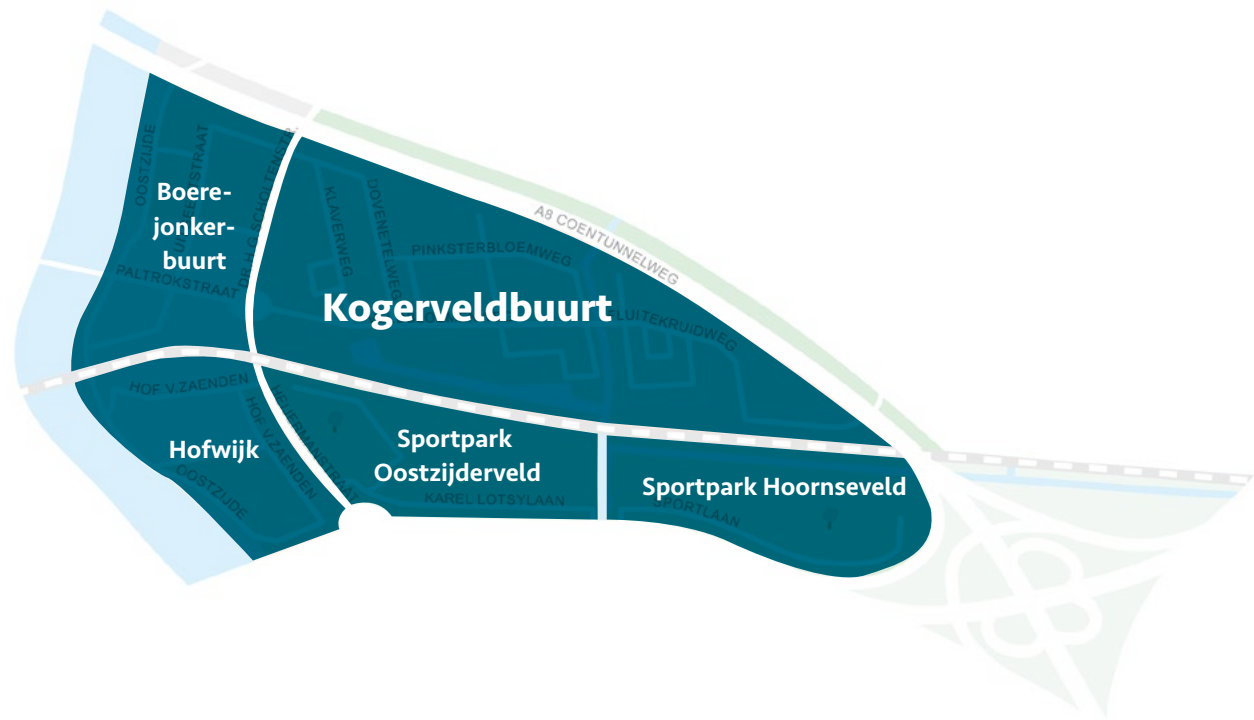


Luchtfoto van de Kogerveldwijk

2 De wijk bestaat uit op zichzelf staande buurten met tevreden bewoners maar ook grote maatschappelijke opgaven

Dé Kogerveldwijk bestaat eigenlijk niet; het is een grens rondom de buurten Kogerveld, Boerejonkerbuurt/Slachthuisbuurt en Hofwijk, met daarnaast de sportvelden. De buurtjes worden letterlijk gescheiden van elkaar en de rest van de omgeving door hoofdwegen (waarvan twee snelwegen), een spoorlijn (met een station in de wijk) en de Zaan. Ook de hoogspanningsleiding heeft impact op de wijk. Dit alles zorgt er voor dat het gebied belast is vanuit milieuperspectief, ook vanwege de bedrijven die in de omgeving nog volop in bedrijf zijn.

De wijk is niet ver van het centrum en heeft een goede bereikbaarheid. Het recreatiegebied Jagersveld ligt op steenworp afstand. Doordat de wijk ruim van opzet is met veel groen, zijn de bewoners tevreden met hun woonplek. De wijk heeft meerdere voorzieningen, zoals drie supermarkten, basisschool, treinstation en het ziekenhuis in de nabijheid.



De verschillende buurten in de Kogerveldwijk

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 groep bewoners '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).



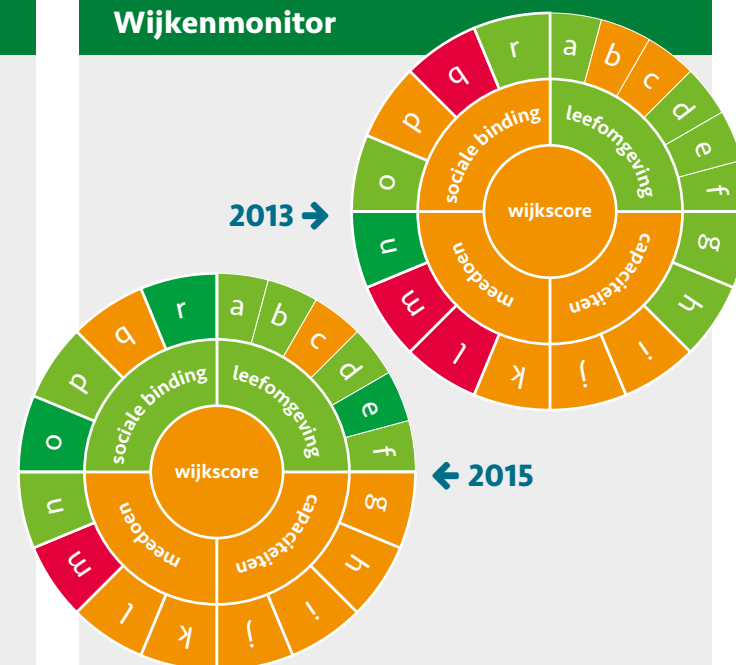
De koopwoningen hebben de laagste WOZ-waarde van Zaanstad, huurwoningen de op een na laagste WOZ-waarde (na Poelenburg). De verhouding koop/huur verschilt per buurt. Kogerveldbuurt kent **33%** aan huurwoningen; Hofwijk en BoereJonkerbuurt samen **58%**, waarbij Hofwijk bijna **alleen huurwoningen**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

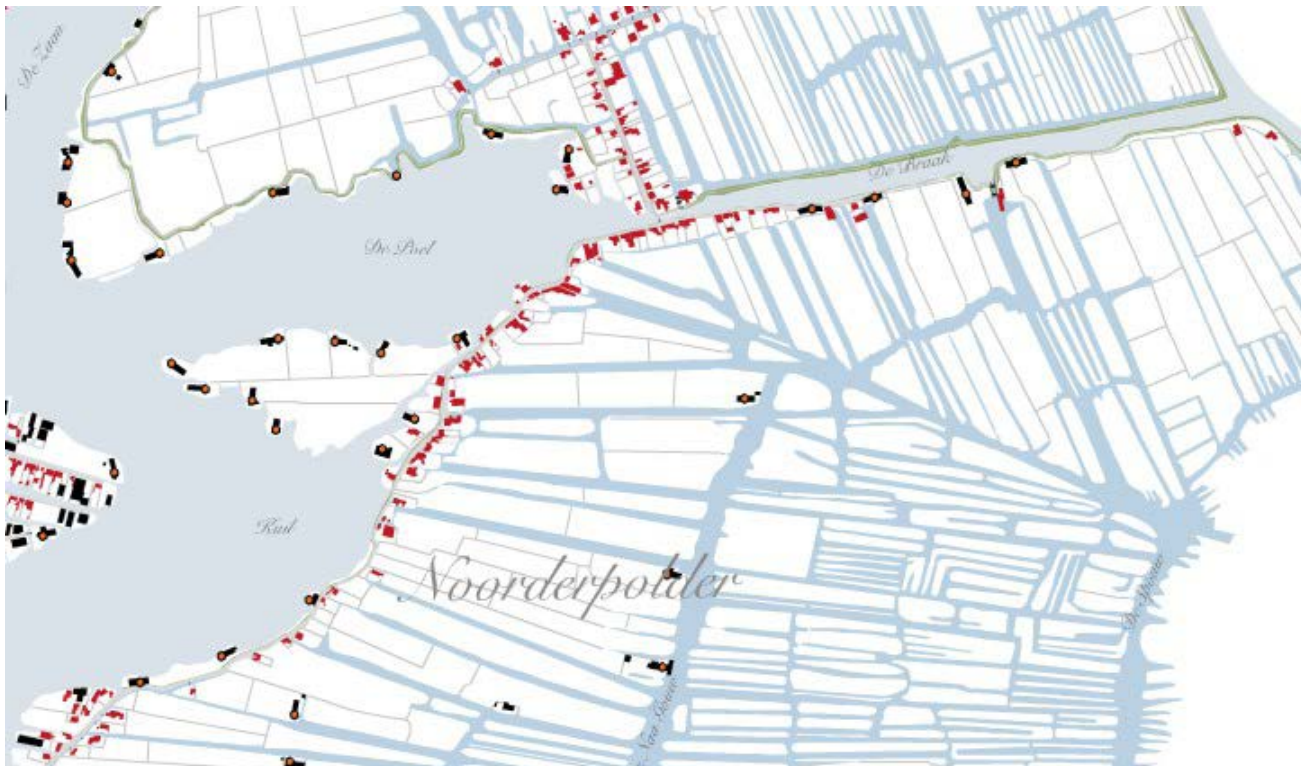
a Fysieke kwaliteit	j Taalbeheersing
b Wonen	k Werk en onderwijs
c Milieu	l Contacten
d Leefbaar en veilig	m Maatschappelijke inzet
e Voorzieningen	n Sportdeelname
f Wijkeconomie	o Sociale samenhang
g Opleiding	p Verhuismobiliteit
h Gezondheid	q Gehechtheid
i Inkomen	r Vertrouwen

3 De cultuurhistorie van de wijk is uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen

Het behoud van de Zaanse identiteit is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van onze stad. Wat is de geschiedenis van de bewoners van de Kogerveld-wijk en hoe werkt die door in het hier en nu? In het begin van de 18e eeuw was er nog relatief weinig

bebouwing in het gebied. Langs de Zaan stonden enkele molens en de haaks op de dijk aangelegde paden in dit gebied waren nog nauwelijks tot niet bebouwd. Pas aan het einde van de negentiende eeuw veranderde het landschap door de industrialisatie.

Er kwam een spoorlijn tussen Zaandam en Enkhuizen en aan het eind van de negentiende eeuw werd het overgrote deel van de molens gesloopt om plaats te maken voor fabrieken.



📖 Kaart 1812 Zone Poel, Hemmes, Kalf, Jagersveld



Noorder Valdeursloot, schilderij van Monet (1871)



Hille's Koek- en Beschuit fabrieken met daarachter het Oostzijderveld, links spoorlijn, 1935

Begin 20e eeuw trokken steeds meer arbeiders naar de Zaanstreek en ontstonden nieuwe woonbuurten. De buurten nabij de Zaan breidden als eerste uit; de Slachthuisbuurt met woningbouw, bedrijfsgebouwen, scholen en een speeltuin. In 1958 opende De Centrale Werkplaats De Boereijonker, genoemd naar een van de molens die daar oorspronkelijk stond. Nieuwe wegen werden aangelegd in verband met het toenemende autoverkeer. Parallel aan de Oostzijde werd de Heijermansstraat aangelegd met een aftakking naar de Westzijde. Langs deze wegen kwam naoorlogse strokenbouw.

Het Oostzijderveld was bedoeld als ontspannings-terrein en ten noorden daarvan was de wederopbouwbuurt Kogerveld gepland (architect D. Zuiderhoek). De buurt kreeg een driehoekige vorm door de begrenzing door de A8 (Coentunnelweg) en de spoorlijn richting Enkhuizen. Er moesten 1460 woningen komen in de vorm van eengezinswoningen



Opening van de Centrale Werkplaats De Boereijonker, 1958

en diverse etagewoningen (4 en 8 lagen hoog), maar ook twee lagere scholen, een kleuterschool, een consultatiebureau, garages en een winkelcentrum. Dit alles werd stedenbouwkundig vormgegeven in voor de wederopbouw zeer kenmerkende stempelpatronen bestaande uit in elkaar grijpende haken en strokenbouw met daartussen veel groen volgens het toen gangbare

principe 'licht, lucht en ruimte'. Het historische slagenlandschap werd bij het ontwerp niet meegenomen, waardoor de structuur van de buurt erg afwijkt van de omringende buurten. Ook dit is kenmerkend voor de stedenbouw in de wederopbouwperiode. De Gouw werd in eerste instantie ook gedempt, maar later om zowel praktische als esthetische redenen weer open gegraven.



Luchtfoto van de Zaan bij het huidige Kogerveld in 1935, op de voorgrond het inmiddels verdwenen slachthuis

4 De bewoners waarderen hun wijk en zien verbeterpunten

Samen met de inwoners, ondernemers en sociale partners hebben we een beeld proberen te krijgen van de wijk en hoe het is om er te wonen en te werken. Uit eigen ervaring weten zij wat waardevol is, wat goed functioneert en wat kan verbeteren.

De inwoners van de Kogerveldwijk waarderen hun woonwijk. Vooral de nabijheid van het centrum, de goede voorzieningen, de rust en het groen.

Hoewel het prettig is vlakbij de uitvalswegen en het NS-station te wonen, levert de infrastructuur ook barrières op: de Zaan, de A8, de A7, de Prins Bernhard-weg, de hoogspanningsleiding en de spoorlijn. Mede door die ingewikkelde infrastructuur is de wijk versnipperd en heeft elke buurt een eigen opbouw en identiteit.

Mensen noemen het centraal gelegen station Kogerveld als positief punt, maar geven ook aan dat het sociaal onveilig is. Er zijn veel auto-inbraken en vernielingen en “ik laat mijn vrouw 's avonds niet alleen naar huis lopen”.

De Kogerveldwijk is zeer divers, er wordt gewoond, gewerkt, gesport en boodschappen gedaan. De historische Oostzijde en de Zaan worden gewaardeerd en bewoners vinden het jammer dat er niet meer plekken zijn waar je aan het water kunt zitten.



De hoogspanningsleiding doorsnijdt de Kogerveldwijk

SWOT Kogerveldwijk algemeen

Sterktes

De wijk heeft betaalbare woningen

De Zaan en nabijheid Jagersveld

De ligging van de wijk is gunstig: t.o.v. het centrum, met het NS-station en de uitvalswegen

Kansen

De wens van bewoners voor meer betrokkenheid bij de buurt

Leegstand (bedrijven) terreinen biedt kansen voor herontwikkeling

In en om de wijk liggen kansen in de nieuwbouw voor (woon)voorzieningen voor ouderen (ontbreken nu)

Zwaktes

Weinig grotere woningen met kwaliteit beschikbaar, lage WOZ-waarde, veel flats

Er zijn weinig levendige plekken

Slechte verbindingen in en tussen de buurten

Verkeersonveilige situaties: in omgeving school en Cruijffcourt, gevaarlijke oversteken, snelheid auto's, en zwaar vrachtverkeer in woonstraten

Sociale onveiligheid: o.a. donkere plekken, auto-inbraken, onveilige tunnels en stationsomgeving

Bedreigingen

Contact tussen mensen wordt steeds minder

Buurten glijden af / leefbaarheid staat onder druk (zie zwaktes)

De goede voorzieningen worden genoemd als pluspunt: de supermarkten, het ziekenhuis, de sportvelden, de Jagersplas en de fietsroute langs de Gouw. Wel missen bewoners spannende speelplekken voor wat oudere kinderen en is men minder tevreden over de kwaliteit en ligging van de basisschool. Er zijn enkele gevaarlijke verkeerssituaties en veel inwoners nemen de laatste jaren een achteruitgang van het samenleven waar. Er is verder geen enkele specifieke (woon)voorziening voor ouderen in de wijk. De maatschappelijke inzet in de Kogerveldwijk is laag.

Er is veel te winnen als de buurten onderling beter verbonden zijn. Als de kinderen gemakkelijk van Kogerveldbuurt naar Hofwijk kunnen en ouderen veilig te voet naar de supermarkt in de Boerejonkerbuurt.

Kogerveld is een wijk met potentie, zeker als we voldoende aandacht houden voor de kwetsbare sociaaleconomische positie van bewoners. We gunnen de kinderen in deze wijk dat ze veilig opgroeien en hun talenten kunnen ontwikkelen. Daarom verdient de wijk – zeker als er zoveel nieuwe woningen bij gaan komen – een integraal kindcentrum dat goed bereikbaar is vanuit de verschillende buurtjes.

Vanuit het oogpunt van werkgelegenheid moeten we met de ondernemers bespreken wat de consequenties zijn van het vertrek van bedrijven uit Kogerveld, waar de werkloosheid toch al hoog is. Hoe kunnen we de wijk economie versterken?

Over verbindingen in de wijk:

**“Je bent je leven
niet zeker als je
de Scholtenstraat
over moet”**

4.1 Er zijn kansen voor wonen en werken in een moderne mix

In de wijk kun je rustig en betaalbaar wonen. Veel mensen voelen zich thuis in hun eigen buurt. Deze zijn relatief besloten, waardoor het rustig wonen is aan de “binnenkant” ervan. Mensen willen er graag blijven wonen, want de woningen zijn betaalbaar en ruim. Vooral in de Kogerveldbuurt is het groen en alles vlakbij. De Kogerveldwijk biedt een mix aan verschillende woningtypes zoals grondgebonden woningen vrijstaand of in de rij en appartementen in laag-, middel- en hoogbouw. Het grootste deel van de voorraad ligt in de sociale sector. Op het gebied van duurzaamheid ligt er een stevige opgave én een kans om de huidige bewoners te laten meeprofiteren van de ontwikkelingen.



In de wijken aan de Zaan zijn van oudsher bedrijven gevestigd

Hoewel in de buurten aan de Zaan nog veel bedrijven gevestigd zijn, werken veel bewoners niet in hun eigen wijk of in Zaanstad. Circa 1/3 van de werkende Kogerveldwijkers heeft een baan in Zaanstad terwijl dit voor de gemiddelde werkende in Zaanstad 40% is. Het merendeel (2/3) heeft dus werk buiten Zaanstad en dan vooral in Amsterdam.

Recent heeft een van de grotere industriële bedrijven aangegeven te willen vertrekken omdat de bedrijfsvoering steeds lastiger wordt in combinatie met wonen. Dat zien we ook in de cijfers. De werkgelegenheid in de wijk is de laatste jaren met ongeveer een kwart gedaald naar ongeveer 1200. Dit is een aandachtspunt in een wijk die sociaal-economisch niet erg sterk is en een relatief lage arbeidsparticipatie kent. Sinds 2016 is er weer een stijging van het aantal banen, onder meer door nieuwe werkgelegenheid in de bedrijfsverzamelgebouwen De Drieling en Het Hof.



Inwoners zien zelf als eerste hoe het wonen in de wijk nog aangenamer kan worden. Als eerste zouden de leegstaande gebouwen en braakliggende terreinen moeten worden gebruikt voor wonen en werken. Dat kan best gemengd blijven, zeker als de bewoners profiteren van nieuwe bedrijvigheid en als het maar veilig is: ogen op straat, contact met de burens aan de voordeur. Liefst wordt de Zaan weer zichtbaar en nodigt de openbare ruimte uit om een wandeling te maken en buiten te spelen. Daar mag best wat anoniem groen voor worden opgeofferd.



Over de openbare ruimte:

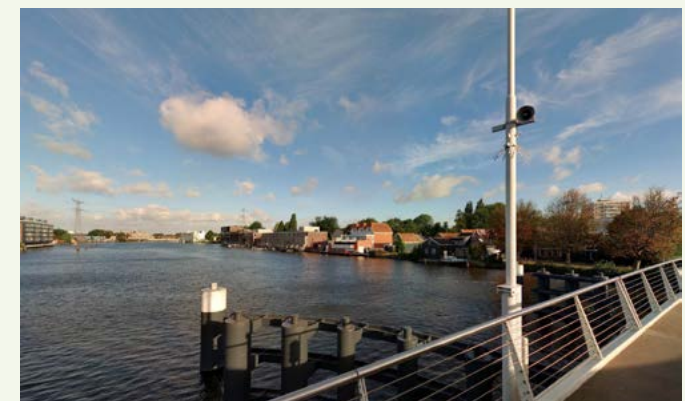
“liefst wordt de Zaan weer zichtbaar”



4.2 Voorzieningen, water en groen zijn grote kwaliteiten die een stevige impuls kunnen gebruiken

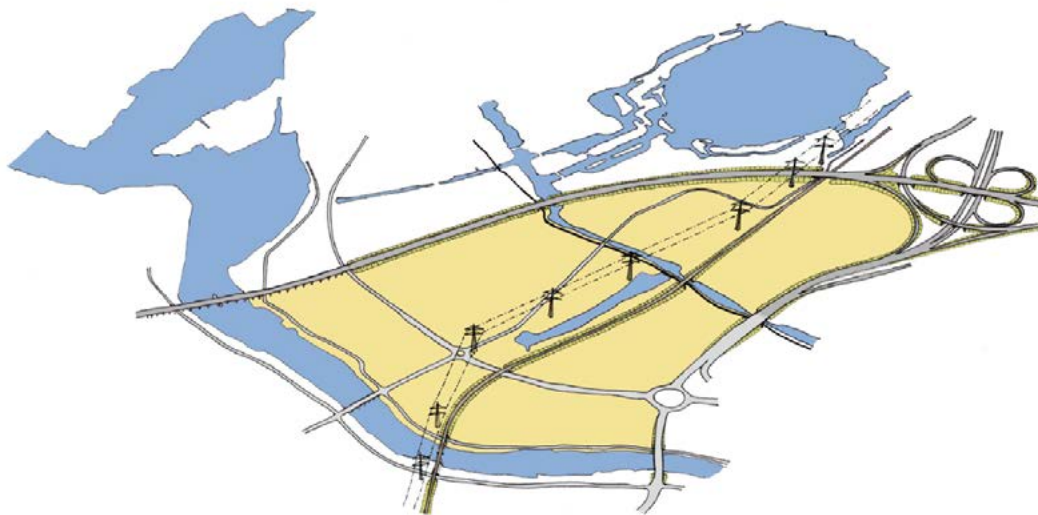
Het is niet verwonderlijk dat inwoners de goede voorzieningen noemen als grote troef. Ze kunnen sporten in de buurt, recreëren aan de Jagersplas en met hun bootje over de Gouw. Het vernieuwde Zaans Medisch Centrum ligt om de hoek en er is een groot aanbod van supermarkten over de wijk.

De Kogerveldwijk is ruim opgezet en er is veel water (o.a. Zaan en Gouw) en groen. En ook al zitten mensen niet dagelijks in het plantsoen en fietsen ze nooit langs de Gouw, toch voelt de Kogerveldwijk grotendeels als een fijne wijk. Om te voorkomen dat het beeld kantelt en verrommeling ontstaat is een stevige impuls gewenst.



4.3 De wijk is vanuit alle richtingen goed bereikbaar, de verbinding in en tussen de wijken moet beter

Voor zowel inwoners als ondernemers is de Kogerveldwijk uitstekend bereikbaar. Met de bus of de trein ben je zo in het centrum van Zaandam of op Schiphol en binnen 5 minuten zit je op de A8/A7 richting Amsterdam, Alkmaar en Purmerend. Ook met de fiets is het gebied goed bereikbaar.



Bron: Palmhout, Stedenbouwkundige analyse Kogerveld, 18 juli 2017

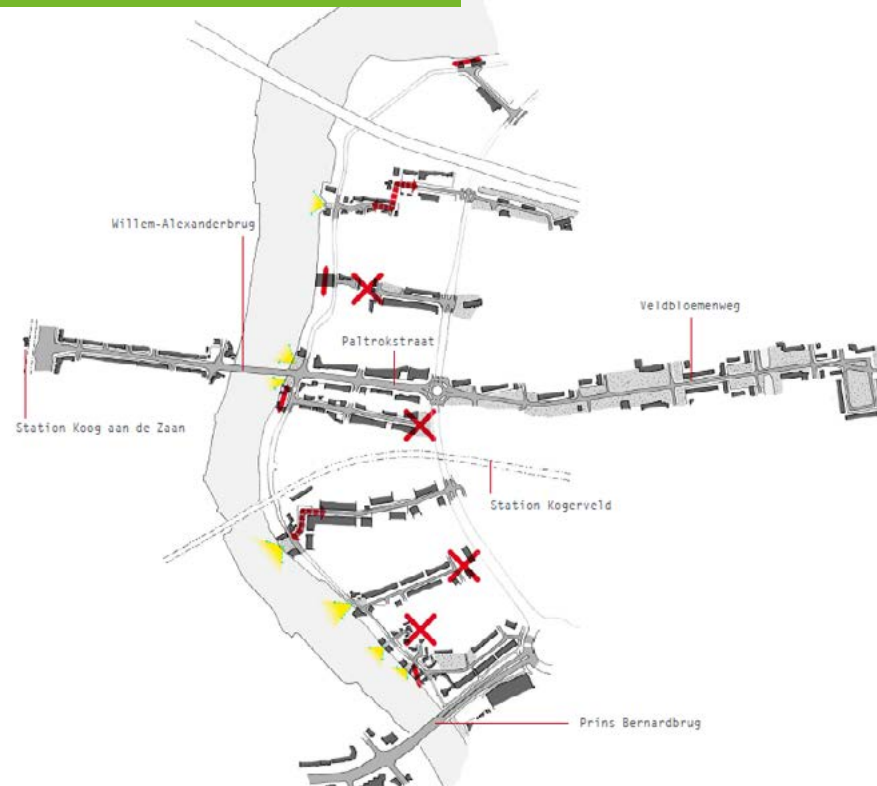


Met een NS-station, goede busverbinding en omringd door snelwegen is de Kogerveldwijk uitstekend bereikbaar... en toch is het lastig om met de rollator vanuit Kogerveldwijk naar de supermarkt in de Boerejonkerbuurt te komen. Of met de fiets de Gouw oversteken. "Ik laat mijn dochter niet alleen het tunneltje naar de Jagersplas nemen". Vooral de inwoners van de Boerejonkerbuurt hebben last van de A8-zone en maken zich zorgen over hun gezondheid. Het punt waar de fietsroute langs de Gouw de Fluitekruidweg kruist is volgens veel bewoners ronduit gevaarlijk. Verder worden de weinige oost-west verbindingen veelal onderbroken.



Over veiligheid:

"Ik laat mijn dochter niet alleen het tunneltje naar de Jagersplas nemen"



Bron: Palmhout, Stedenbouwkundige analyse Kogerveld, 18 juli 2017

5 De Kogerveldwijk bestaat uit drie buurten en twee sportparken

5.1 Boerejonkerbuurt is gezellig en ongestructureerd met dreigende leegstand van bedrijfspanden

Op de plek waar in de 18e en 19e eeuw nog molens stonden, zoals de pelmolen Boerejonker, kwam de industrialisatie van Zaanstad op gang. Rond de fabrieken aan de Zaan werden woningen gebouwd en ontstond de gemengde buurt die we nu kennen met vooral aan de “binnenkant” een cluster huurwoningen van Rochdale en particuliere woningen.

Waar ooit het slachthuis was, zijn recent twee supermarkten gerealiseerd. Bewoners hebben zo'n tien jaar geleden meegedacht over een plan voor wat toen nog de Slachthuisbuurt werd genoemd. Dat plan is nooit van de grond gekomen vanwege de crisis. Het is een hechte gemeenschap die actief met elkaar ervoor zorgt dat de wijkpunten op de agenda van de gemeente blijven staan.

-  Hoge dichtheid entrees
-  Lage dichtheid entrees
-  Nauwelijks/geen entrees

Entrees Slachthuisstraat – Cornelis van Uitgeeststraat

Bron: Palmbout, Stedenbouwkundige analyse Kogerveld, 18 juli 2017

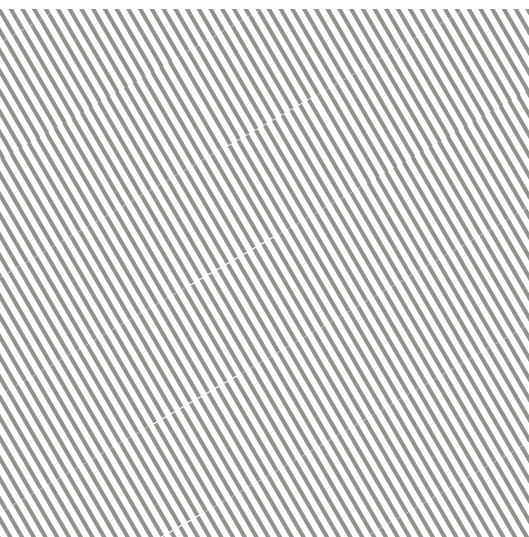


Boerejonkerbuurt



De bewoners voelen de urgentie, zeker nu de scholen die in de strook direct ten zuiden van de A8 stonden zijn vertrokken en steeds meer bedrijfspanden leeg staan. Verloedering ligt op de loer als niet wordt ingegrepen.

Mensen die de Boerejonkerbuurt bezoeken, voelen zich verloren in de wijk. De historische Oostzijde voelt wat ongemakkelijk vanwege de dichte bedrijfspanden die het zicht op de Zaan wegnemen en waar wonen aan de straat veelal ontbreekt. Geen voordeur, geen spelende kinderen, geen reuring. Hetzelfde geldt voor de Slachthuisstraat en de Cornelis van Uitgeeststraat die bovendien vrijwel overal doodlopen of met een haakse bocht in een volgende straat overgaan of stuiten op de spoordijk of de A8. Er is veel winst te behalen door onbebouwde straathoeken aan te pakken, waardoor de uitstraling van twee straten tegelijk kan worden verbeterd.



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
	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)
Ontwikkeliniciatieven
Hilko-terrein 130 woningen

5.2 Kogerveldbuurt is een rustige groene woonbuurt

Toen in de jaren '60 van de vorige eeuw de Kogerveldbuurt werd ontworpen, is goed nagedacht over 'lucht, licht en ruimte'. Wat dat betreft is de opdracht geslaagd, vooral rond het Zilverschoonplein. Bewoners noemen de ruimte en het groen als belangrijke kwaliteit. Over de oostelijke kant van de buurt zijn mensen iets minder positief. Die is anoniemer.

Mensen wonen op zichzelf in de hoogbouw en hebben weinig relatie met de ruimte en het groen eromheen. Bij de speelplekken tref je weinig kinderen en ouders. Over het algemeen voelt het er niet veilig, is er veel zwervuul en voelen bewoners weinig saamhorigheid.

Sommige flatbewoners op de begane grond betrekken de overmatige groene ruimtes op een informele wijze bij hun woning. Dat zou navolging kunnen krijgen, waardoor er meer reuring in de openbare ruimte ontstaat.

SWOT Kogerveldbuurt	
Sterktes	Zwaktes
De nabijheid van voorzieningen	Bepaalde activiteiten voor oudere kinderen
Veel groen, ruimte en speeltuintjes (o.a. Cruyff Court)	Zilverschoonplein heeft weinig uitstraling
Fijne route langs de Gouw	Omgeving NS-station voelt niet veilig
	Gevaarlijk verkeersgedrag op hoofdroute door de wijk
Kansen	Bedreigingen
Kwaliteit verbeteren van oude flats	Vroeger was er meer saamhorigheidsgevoel
Meer activiteiten mogelijk door het relatief weer nieuwe buurthuis i.v.m. behoefte om elkaar te ontmoeten	Gevoel dat de buurt afglijdt en slechter wordt
Betrokkenheid op aanpakken van afval op straat	Verschillende verkeers-onveilige situaties



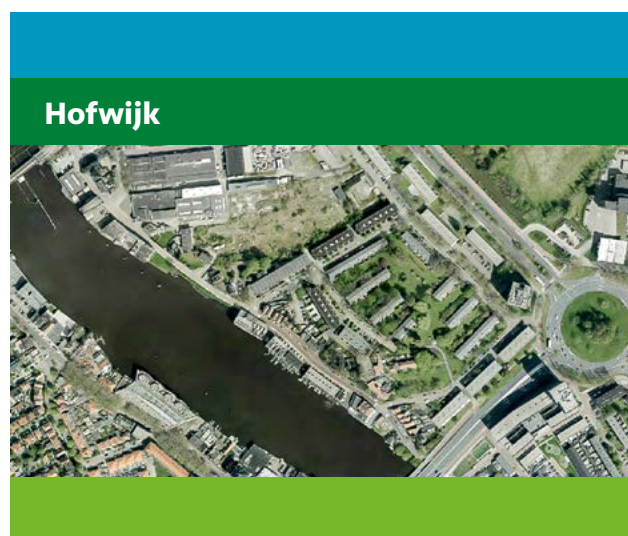
Kogerveldbuurt
Functies
Woongebied met éénzijdig woningaanbod in sociale sector
Fysieke kenmerken
Sterke parkachtige groenstructuur
Naar binnen gerichte zestiger jaren 'stempel' verkaveling
Belangrijke recreatieve verbindingen langs de Gouw en naar de Jagersplas
De A8 is een scherpe infrastructurele 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.)
Sterk veranderende samenstelling van de wijkbewoners
Op het Zilverschoonplein zit een DEKA-markt en enkele winkeltjes
Basisschool
Cruyff Court
Ontwikkelinitiatieven
Geen

5.3 Hofwijk is een gemengde buurt met braakliggende terreinen die schreeuwen om ontwikkeling

Het gedeelte van de Hofwijk nabij de Prins Bernard rotonde is in de jaren '60 van de vorige eeuw gebouwd: lage flats aan de randen die de bedrijfslocaties en het verkeer afschermen en eengezinswoningen in het midden. De flats zijn gehorig en de doorstroming van bewoners is hoog. Toch zeggen de meeste mensen tevreden te zijn over de Hofwijk en zouden ze graag zien dat het braakliggende terrein Kan Palen snel wordt bebouwd.

Ook in de Hofwijk verdwalen bezoekers gemakkelijk. Straten lopen dood, er zijn geen olifantenpaadjes en de omgeving nodigt niet uit om een ommetje te maken. De bedrijven aan de Zaan lange tijd bepalend geweest waardoor de dwarsstraten op de Oostzijde zijn verdwenen en de Zaan nauwelijks zichtbaar is. Ook hier zou je meer voordeuren aan de straat willen en zo de levendigheid vergroten en daarvoor zijn voldoende kansen. Het sociaal wijkteam is sinds een jaar gevestigd in de wijk, en biedt goede zorg aan door hun aandacht en toewijding. De medewerkers organiseren ook succesvolle jeugdactiviteiten in de buurt.

SWOT Hofwijk	
Sterktes	Zwaktes
Het is een rustige en groene buurt	Saamhorigheidsgevoel is beperkt aanwezig
Het open stuk aan de Zaan (tussen de Witte olifant en Pro Patriastraat)	Het woningaanbod is eenzijdig en woningen zijn gehorig
De nabijheid van voorzieningen	Eén ontsluitingsweg voor de buurt (via Hof van Zaenden)
Kansen	Bedreigingen
Verbetering van de buurt door de ontwikkeling van o.a. Kan Palen en het Oostzijderveld	Ontwikkeling Kan Palen en Oostzijderveld vindt geen aansluiting met omliggende buurten
Aantrekkelijker maken van de fietsroute langs de Oostzijde	Bestaande woningvoorraad verbeteren is een lastige opgave
Door jeugdactiviteiten van het SWT is er meer aandacht voor afval op straat (grofvuil en zwerfafval)	Het groen wordt matig onderhouden



Hofwijk
Functies
Gemengde wijk, functies op hoofdlijnen gescheiden
Met bedrijventerrein Kogerveld Zuid (15 ha) tussen Paltrokstraat en Pro Patriastraat
Het bedrijventerrein kent een aantal bedrijven in een hoge milieucategorie met hindercirkels
Het zuidelijke gedeelte van de wijk is woongebied
Fysieke kenmerken
De Oostzijde vormt samen met het netwerk van de buurt een belangrijke historische drager
Lintbebouwing langs de Zaan
Het bedrijventerrein maakt een rommelige indruk
Naar binnen gerichte 'stempel' verkaveling
De woontorens bij de Prins Bernhardrotonde en Koning Davidstraat, de hoogbouw van de brandweer en nieuwbouw van het ZMC bepalen de entree van de stad
Sociaal-economische kenmerken (o.a.)
De woningen zijn vooral sociale sector
Het bedrijventerrein is arbeidsextensief
De werkgelegenheid is de afgelopen 15 jaar sterk teruggelopen
Bouwinitiatieven
Kan Palen ca. 150 woningen
Witte Olifant 17 woningen

5.4 Sportparken Oostzijderveld en Hoornseveld worden niet optimaal benut en zijn slecht bereikbaar

De sportparken Oostzijderveld en Hoornseveld worden niet optimaal benut en zijn slecht bereikbaar. De komende jaren wordt dit deel van de wijk opnieuw ontwikkeld.

SWOT Sportparken Oostzijder- en Hoornseveld	
Sterktes	Zwaktes
De centrale ligging in de stad	Onderbezetting van de sportvelden
Er is veel ruimte en groen	Het sportpark, met name Hoornseveld, is afgelegen en onveilig (geen sociale controle)
Kansen	Bedreigingen
Vrijliggende terreinen voor ontwikkeling	Het huidige sportaanbod is mogelijk niet toekomstbestendig
Veel van de accommodaties zijn toe aan onderhoud	

Sportparken Oostzijderveld en Hoornseveld
Functies
Sportparken met verschillende voetbal-, tennis- en andere sportverenigingen
Brandweerkazerne, inclusief opleidingscentrum
Het VVZ-terrein is vrij voor herontwikkeling
Fysieke kenmerken
De brandweergarage is door middel van zijn groene voorterrein landschappelijk ingepast in de 'rafelige' wand langs de Heijermansstraat
De beide sportparken worden gescheiden door de Gouw. Dit water biedt ruimtelijke en ecologische kwaliteit
De ruimte wordt extensief benut
De bereikbaarheid van het gebied is niet goed
Sociaal-economische kenmerken (o.a.)
De verenigingen hebben een belangrijke sociale functie en in wisselende mate een relatie met de direct omliggende wijken
Bouwinitiatieven
VVZ terrein 380 woningen



6 Naast buurtgerichte zijn er ook stadsbrede opgaven

In MAAK.Zaanstad zijn ambities geformuleerd die er niet om liegen. Kwaliteit en verbinding zijn de sleutelwoorden. De groei met 15.000-20.000 woningen moet kwaliteit toevoegen aan de stad en voor het leven en welzijn van de bewoners. Gecombineerd met de ambities voor werkgelegenheid, duurzaamheid en bereikbaarheid levert dat een forse opgave op die voor een deel moet landen in gebied Midden, waaronder Kogerveld. In deze paragraaf geven we een eerste indicatie van de betekenis van de strategische opgaven voor Kogerveld. Deze moeten in de perspectieffase verder worden uitgewerkt.

Kogerveld is een van de aandachtswijken van Zaanstad. Uit de wijkenmonitor komt een beeld naar voren dat voor wat betreft leefbaarheid en veiligheid Kogerveld een redelijk gemiddelde wijk is. Op sociaaleconomische indicatoren zit Kogerveld onder het Zaanse gemiddelde. Het inkomen per huishouden is gemiddeld lager dan in de rest van Zaanstad (tot ruim 15% lager bij gezinnen met kinderen). Veel mensen maken gebruik van een of meerdere voorzieningen op het gebied van maatschappelijke ondersteuning. Het woonprogramma voor Kogerveld kan ervoor zorgen dat Kogerveld niet in een spiraal naar beneden geraakt, maar juist op sociaal maatschappelijk vlak profiteert van de transformatie.

Werk is nog altijd bij uitstek de manier om vooruit te komen in het leven. Dus moeten we inzetten op toename van de arbeidsparticipatie. Niet iedere vrijkomende locatie te transformeren naar woningbouw, maar juist ook kleinschalige bedrijvigheid te stimuleren die zich goed verhoudt met wonen. Een van de indicatoren voor werk is een goede opleiding. En ook dat is in Kogerveldwijk een aandachtspunt; 21% van de bewoners is laagopgeleid versus 16% gemiddeld in Zaanstad. Het aantal hoogopgeleiden is met 30% minder dan gemiddeld (35%). Daarom moeten we investeren in goed onderwijs en **een goede onderwijsvoorziening**. Voor de huidige bewoners en hun kinderen én als vestigingsfactor voor nieuwe bewoners.

De sociale binding in de wijk is over het algemeen beperkt. Om de **sociale binding te vergroten**, zal bij de plannen moeten worden ingezet op de mogelijkheid voor de bewoners elkaar te ontmoeten en gezamenlijk dingen te kunnen doen. Het is de uitdaging te ontdekken waar bewoners elkaar kunnen vinden (letterlijk en figuurlijk). Voor de leefbaarheid is de **kwaliteit van de openbare ruimte** belangrijk. Daar kan in Kogerveld nog veel aan worden verbeterd. De openbare ruimte is op sommige plekken onduidelijk begrensd door gebouwen, het vele groen nodigt niet altijd uit om te verblijven. Alle ontwikke-

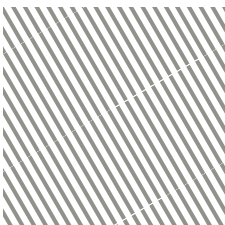
lingen in het plangebied moeten bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en daarmee de leefomgeving. Dat kan ook een bijdrage leveren aan de gezondheid.

MAAK.Zaanstad zet in op het toevoegen van woningen in het stedelijk gebied waarbij kwaliteit wordt toegevoegd aan de stad. Daarvoor zijn in Kogerveld volop kansen gezien de ligging aan de Zaan, in de nabijheid van vervoersknooppunten en de bedrijfslocaties die onderbenut zijn. Er zijn echter ook serieuze aandachtspunten op het gebied van milieu (bodemverontreiniging en luchtkwaliteit).

De woningvoorraad in de Kogerveldwijk bestaat voor een groot deel uit sociale huur woningen en betaalbare koopwoningen. De opgave is om de bestaande voorraad te verbeteren en het woningaanbod te verbreden. Door ook in andere segmenten te bouwen ontstaan kansen voor de huidige bewoners om een wooncarrière te maken in de eigen wijk in **diverse** buurten. Waar jong en oud, arm en rijk en mensen met diverse achtergronden samenleven. In ieder geval moet we voorkomen dat er tweedeling ontstaat in de wijk en in Zaanstad. Kogerveld kan meer dan nu het geval is, een gemengde wijk worden, waar in verband met de toenemende vergrijzing, ook voor ouderen geschikte woningen en voorzieningen komen.

De transformatie van De Hofwijk en Boerejonkerbuurt zal geleidelijk gebeuren waarbij de identiteit van het gebied uitgangspunt is en de stedelijke ontwikkeling op deze plekken kan samen gaan met versterking de **cultuurhistorische waarde** van het gebied.

Zaanstad heeft de ambitie om **klimaat neutraal** te bouwen. Een stap in die richting is het niet meer maken van een gasaansluiting voor nieuwbouwprojecten. Maar ook de bestaande voorraad moet worden aangepakt om **energiezuiniger** te worden. Wellicht bieden de nabijgelegen bedrijven een mogelijkheid om restwarmte te gebruiken. Daarnaast ligt er bij gebiedsontwikkeling de ambitie om **klimaatadaptieve maatregelen** op te nemen in de plannen (maatregelen die de negatieve effecten van klimaatverandering tegengaan). Het toevoegen van groen, speelt hierin een belangrijke rol. Wat hierin meest effectieve maatregelen zijn die ook passen bij de ontwikkeling van het gebied moet worden onderzocht.

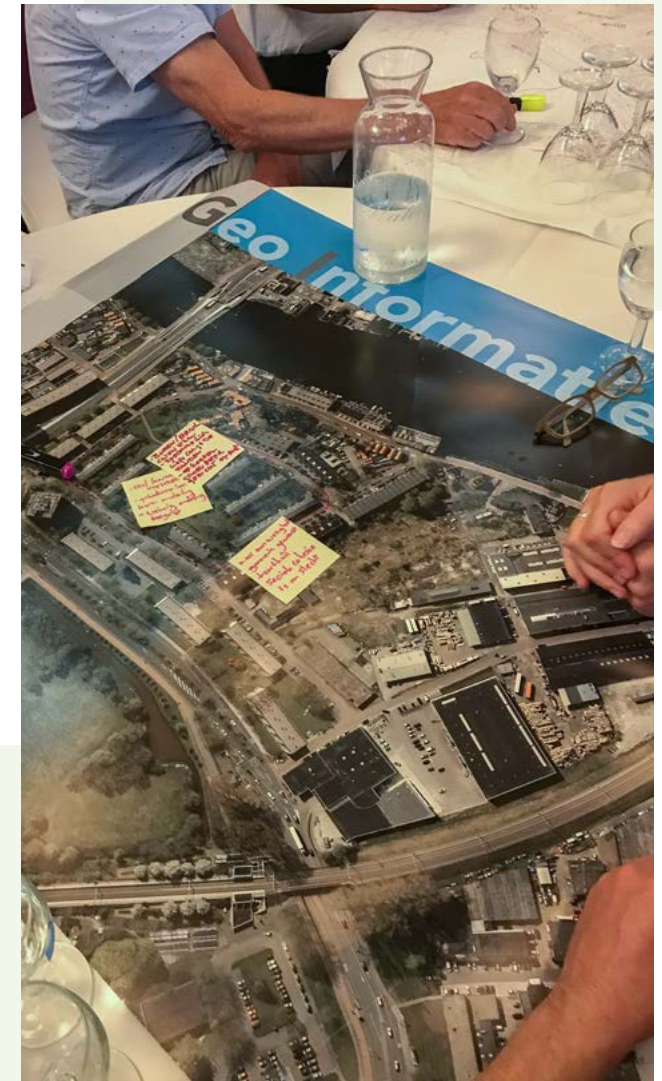


7 Samen verder naar vervolg

In MAAK.Zaanstad is het gebied Midden met daarin Kogerveldwijk aangewezen als een van de focus-gebieden. Op de verouderde bedrijventerreinen zijn mogelijkheden voor nieuwe woonwerklocaties, veelal gelegen aan de Zaan en in de directe omgeving van vervoersknooppunten. De gesprekken met inwoners, ondernemers en sociale partners bevestigen het beeld van de kansen die er zijn voor verbetering. De gesprekken hebben veel informatie opgeleverd over wat goed gaat in de wijk en waar kansen liggen voor verbetering. Ook de feitelijke analyse van de wijk over veiligheid en gezondheid, de bevolkingssamenstelling, hoe de wijk is ontstaan en ruimtelijk is geworden tot wat het nu is, levert aanknopingspunten op voor toekomstige ontwikkeling.



Bureau Palmbout Urban Landscapes heeft in opdracht van de gemeente een ruimtelijke analyse gemaakt van de wijk. Daardoor wordt duidelijk welke ruimtelijke ingrepen zouden kunnen leiden tot verbetering van de leefbaarheid en het verblijfsklimaat; betere verbindingen in en tussen de wijken, de inrichting van de Paltrokstraat als centrale oost-westverbinding over de Zaan met de Leliestraat, meer woningen en voordeuren aan de straat, een prikkel om in de buurt te wandelen en op een bankje te zitten aan de Zaan. De opgavekaart laat een aantal mogelijke ingrepen zien.



Samen verder

Met alles wat is opgehaald in deze analysefase willen we samen met de inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers aan de slag, per buurt en voor de wijk als geheel:

- De bewoners die zich al hebben gemeld, zullen worden benaderd om mee te doen aan acties die we direct kunnen oppakken, zoals het aanpakken van verkeersknelpunten en het dagelijks beheer en onderhoud onder het motto 'schoon, heel en veilig'. In oktober wordt een speciale dag georganiseerd.
- Met het sociaal wijkteam en de scholen activiteiten organiseren voor de jeugd en hun ouders
- De reeds lopende projecten gericht op verbetering van de openbare ruimte en uitstraling van de gemengde woonwerkgebieden langs de Zaan – waarvoor eerder een subsidie is gekregen vanuit de provincie – zijn mooie stappen om de leefbaarheid in Hofwijk en de Boerejonkerbuurt te verbeteren.
- De herontwikkeling van het Oostzijderveld tot een nieuwe woonwijk zal nog in 2017 zichtbaar worden met ophoging van het terrein en het kappen van bomen.
- De initiatieven aan de Oostzijde (Kan Palen en omgeving) en de Slachthuisbuurt zullen voortvarend worden voortgezet, rekening houdend met de aandachtspunten die in de ruimtelijke analyse naar voren zijn gekomen en door bewoners zijn meegegeven.

Voor zowel de korte- als de lange termijnacties geldt dat we samen blijven optrekken. We hopen



Bron: opgavenkaart Palmhout, stedenbouwkundige analyse Kogerveld, juli 2017

dat inwoners, bedrijven en maatschappelijke partners met ons blijven meedenken in het belang van de wijk.

Korte termijn

- Gevaarlijke oversteekplaatsen verbeteren
- Bereikbaarheid van de sportvelden verbeteren
- Zoeken naar oplossing voor afvalprobleem
- Lopende bouwinitiatieven verder brengen in samenhang met de omgeving
- Sociaal onveilige plekken aanpakken
- Verder uitbouwen van netwerken in de wijk die zorgen voor een beter woon- en leefklimaat

Lange termijn

- Zoeken naar nieuwe oost-west verbindingen en het verbeteren van bestaande

- Het profiel van de Heijermansstraat en Scholtenstraat wijzigen om de oversteekbaarheid te vergroten.
- Versterken stationsomgeving
- Nader onderzoek naar kwaliteit bestaande woningvoorraad
- Meer voordeuren aan de straat
- Zicht op de Zaan vergroten
- Groen aantrekkelijker maken voor gebruik
- Sociaal onveilige plekken aanpakken

Streven naar een meer evenwichtige samenstelling van de wijk, positief beïnvloeden van de aspecten "meedoen" en "capaciteiten" (zie wijkenmonitor pag. 4). Samenstelling van de wijk qua bewoners en qua bedrijven verbeteren.



gemeente Zaanstad

Afdeling Communicatie en Kabinet

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam

Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T14 075

antwoord@zaanstad.nl

www.zaanstad.nl