

## Visie Fijn wonen Poelenburg en Peldersveld

### INHOUDSOPGAVE

#### 1. KANSEN VAN BEWONERS VERGROTEN

Waarom een Visie Fijn Wonen? Pact Poelenburg Peldersveld Visie Fijn Wonen  
Meedoen en meedenken

#### 2. WONEN IN POELENBURG EN PELDESVELD OVER 20 JAAR

Waar willen we heen?  
Wonen en meer: kernwaarden

#### 3. ZO GAAN WE HET SAMEN DOEN

Afspraken Pact over wonen Voor en met bewoners

#### 4. RUIMTELIJKE VERTALING

Verbeterpunten korte en lange termijn  
Actieplan: stappen voor de komende 20 jaar  
Wonen naar wens: meer variatie  
Samen leven: voorzieningen, verbindingen  
Uitnodigend groen en water: groen de buurten in

#### 5. BUURTEN IN VOGELVLUCHT

Kop Noord  
Hart Peldersveld  
Twiskeweg  
Hart Poelenburg  
Poelenburg-Zuid  
Vennenbuurt

### VOOR EEN (NOG) FIJNERE PLEK OM TE WONEN

Fijn Wonen gaat over je huis en een omgeving waar je je thuis voelt en elkaar ontmoet, op straat, op school, in het park. Uitvoering van deze Visie Fijn Wonen van Pact Poelenburg en Peldersveld leidt in twintig jaar tot meer verschillende woningen voor veel verschillende mensen. Waar meer te doen is, ook in het groen, en met een breder winkelaanbod. En dat allemaal met het oog op de bewoners en hun kinderen: dat zij opgroeien op een plek waar je evenveel kansen krijgt als ergens anders. De Visie Fijn Wonen biedt het kader voor wonen, openbare ruimte en voorzieningen. Elk project toetsen we voor besluitvorming aan de doelstellingen. De visie biedt tegelijkertijd flexibiliteit, om in te kunnen spelen op de actualiteit.

Bewoners van Poelenburg en Peldersveld vertellen ons dat zij behoefte hebben aan meer en beter bruikbaar groen, ontmoetingsplekken, betere winkels, veilige routes naar scholen. En zeggen ook: er is een te grote concentratie van mensen die het moeilijk heeft. Dat ervaren wij ook. Een grotere mix van bewoners vraagt om meer verschillende woningen. Nu is meer dan zestig procent van de woning een sociale huurwoning, over twintig jaar is dat zo'n veertig procent. Uitgangspunt is dat er plek is en blijft voor iedereen. Om dat mogelijk te maken komen er zo'n duizend woningen bij, koop en huur, in verschillende prijsklassen. Dat gebeurt vooral aan de randen van Poelenburg en Peldersveld. Maar ook in de bestaande buurten kan er ruimte voor verandering zijn.

In de Visie Fijn Wonen staat wat belangrijk is bij de uitbreiding en verbetering van de wijken. Er is ruimte voor eigen initiatief en er komen meer verschillende woningen: wonen naar wens. We zetten in op beter bruikbaar groen en aantrekkelijk water: uitnodigend groen. Bijvoorbeeld met de Watering als ecologische stadsrand. En er komen betere wandel- en fietsroutes naar het centrum van Zaanstad, maar ook naar Oostzanerveld. Tot slot zien we ruimte en versterking van voorzieningen als winkels, scholen en gezondheidszorg: samen leven. Ook in het nieuwe Huis van de Wijk ontmoeten bewoners elkaar.

Uitvoering van de Visie Fijn Wonen vraagt om langjarige betrokkenheid én investeringsbereidheid van gemeente, woningcorporaties, Rijk en provincie: in 2040 zijn Poelenburg en Peldersveld 'klaar'. Ons commitment is er, we pakken de uitvoering graag op. Daarbij blijft de inbreng van bewoners onmisbaar: we doen het mét en voor hen.

Mohamed Acharki, bestuurder Rochdale  
Harry Platte, bestuurder Parteon  
Franck Storm, bestuurder ZVH  
Harrie van der Laan, wethouder Gemeente Zaanstad

## 1. KANSEN VAN BEWONERS VERGROTEN

### WAAROM EEN VISIE FIJN WONEN?

#### een toekomst voor bewoners en wijk

We bouwen samen met bewoners aan een sterk en open Poelenburg en Peldersveld. In dit deel van Zaanstad is het betaalbaar en ruim wonen, maar spelen ook sociale problemen en er heerst kansenongelijkheid. Vernieuwing van Poelenburg en Peldersveld is nodig om een plek te zijn waar verschillende bewoners zich echt thuis voelen. Een wijk waar je prettig én veilig kan wonen, waar kinderen gezond opgroeien en iedereen naar vermogen meedoet.

Een wijk waar alle bewoners gelijke kansen hebben op een mooie toekomst. Dat is nu niet zo; als je geboren wordt in Poelenburg of Peldersveld heb je minder kans op een goede opleiding, op een gezond leven en op een baan. Dat moet veranderen.

### PACT POELENBURG PELDERSVELD 2020-2040: commitment voor de komende 20 jaar

Veranderen vraagt een lange adem. We gaan daarom stap voor stap en nemen 20 jaar de tijd. Voor een sterk Poelenburg en Peldersveld hebben gemeente, woningcorporaties Parteon, Rochdale en ZVH, het sociaal wijkteam, scholen en maatschappelijke organisaties én bewoners elkaar hard nodig. In Pact Poelenburg Peldersveld 2020-2040 hebben we afspraken gemaakt over hoe de wijken prettig en veilig te maken. Drie belangrijke thema's zijn: jeugd, participatie en wonen. De voor u liggende Visie Fijn Wonen laat zien hoe in het Pact gemaakte afspraken het wonen verbeteren. Vóór en met bewoners.



"Een gezellige wijk, elkaar respecteren, dat vind ik belangrijk. Verschil mag er zijn. Niet roddelen maar elkaar helpen."

### VISIE FIJN WONEN:

#### andere mix van wonen nodig

De naam van de Visie Fijn Wonen spreekt voor zich. Het Pact zet in op prettig wonen, nu en in de toekomst. In Poelenburg en Peldersveld wonen te veel mensen die het moeilijk hebben bij elkaar. Armoede en werkloosheid leiden tot criminaliteit, drugsoverlast en woonfraude. Omdat een heel groot deel van het woningaanbod betaalbaar is, wonen er veel mensen met een laag inkomen. Verdien je meer, dan kun je niet binnen de wijk doorstromen naar een huis dat beter past. Willen we iets doen aan versterking van de wijken, dan moet er dus iets gebeuren aan het woningbestand.

Het toevoegen van woningen en een transformatie naar een divers woningaanbod maakt het voor huidige bewoners makkelijker een passende woning in hun wijk te vinden. Bovendien trekt een gevarieerd aanbod nieuwe bewoners aan. Meer woningen draagt ook bij aan het terugdringen van het woningtekort in Zaanstad en de MetropoolRegio Amsterdam.

Daarnaast is het belangrijk dat de beeldkwaliteit van de wijken omhooggaat en het groen en de inrichting van openbare ruimte aantrekkelijker worden. Betere verbindingen met het centrum en buiten de stad helpen om de wijken en bewoners uit een isolement halen. Een betere openbare ruimte draagt ook bij aan een fijne woonomgeving waar mensen willen (en willen blijven) wonen.



Veel dezelfde woningen in de wijk

Veel groen in de wijk aanwezig





“Veiligheid. Dat je erbij hoort en niet wordt buitengesloten, er zijn nu vaak groepjes. En dat er genoeg voorzieningen zoals scholen en winkels zijn.”



Matig onderhouden groen

## MEEDOEN EN MEEDENKEN

Wijkvernieuwing betekent dat de leefomgeving van bewoners ingrijpend verandert. Daarom is het belangrijk dat bewoners meedoen en meedenken over de toekomst en het verder ontwikkelen van de wijken. Deze Visie Fijn Wonen is tot stand gekomen met de inbreng van het Pact-woonteam, werkgroepen en een aantal bewoners uit de wijken.

In de lente van 2021 zijn wijkwerkers Poelenburg en Peldersveld ingegaan en hebben open gesprekken gevoerd over de Visie Fijn Wonen, net als bij de Zomermarkten in 2022 en bij andere Pact-bijeenkomsten. Daaruit bleek dat bewoners zeker bereid zijn tot verandering, maar graag eerst concrete verbeteringen willen zien. Een aanmoediging om niet alleen aan vergezichten te werken, maar vooral ook op korte termijn resultaat te laten zien.

Ook bij de uitwerking van plannen zoeken we de samenwerking met bewoners en organisaties in Poelenburg en Peldersveld.



## 2. WONEN IN POELENBURG EN PELDEHSVELD OVER 20 JAAR

### WAAR WILLEN WE HEEN?

Dat Poelenburg en Peldersveld over 20 jaar sterke wijken zijn, met een divers woningaanbod waar een mix van bewoners prettig en veilig kan wonen, werken en verblijven. Daarvoor zetten de Pact-partners zich in met afspraken op hoofdlijnen voor beide wijken en buurten. De Visie Fijn Wonen beschrijft wat bewoners en Pact-partners over 20 jaar kunnen bereiken. Poelenburg en Peldersveld zijn dan nog steeds

groene en ruime stadswijken aan de oostkant van Zaandam. De wijken zijn flink gegroeid, stedelijker en veel diverser geworden. Nu staan er veel dezelfde woningen en is ruim 60 procent een sociale huurwoning. Dat is over 20 jaar ongeveer 40 procent. Dan zijn er zo'n 1000 woningen bijgebouwd, huur en koop. Hoog- en laagbouw wisselen elkaar af, appartement en eengezinswoning, goedkoop en middelduur. Er valt meer te kiezen voor starters, senioren en voor grote en kleine gezinnen en misschien ook jongeren en drie generaties onder één dak. Mensen van verschillende leeftijden, achtergronden en culturen wonen naast en door elkaar. Een deel van de huurders is doorgestroomd naar een beter passende woning. Mensen vinden hier een betaalbare huur- of middeldure koopwoning. We werken aan dit toekomstbeeld met aandacht voor de huidige bewoners én de problemen die zij vandaag in hun woonomgeving ervaren.



"Ik ben Turks, vroeger woonden verschillende mensen met diverse nationaliteiten in de wijk. Nu niet meer, dat vind ik jammer. Ik spreek nu nauwelijks nog Nederlands en dat is ook niet goed voor mijn kinderen. Fijn wonen betekent voor mij wonen in een wijk met diversiteit."

## **KANSEN HUIDIGE BEWONERS VERBETEREN**

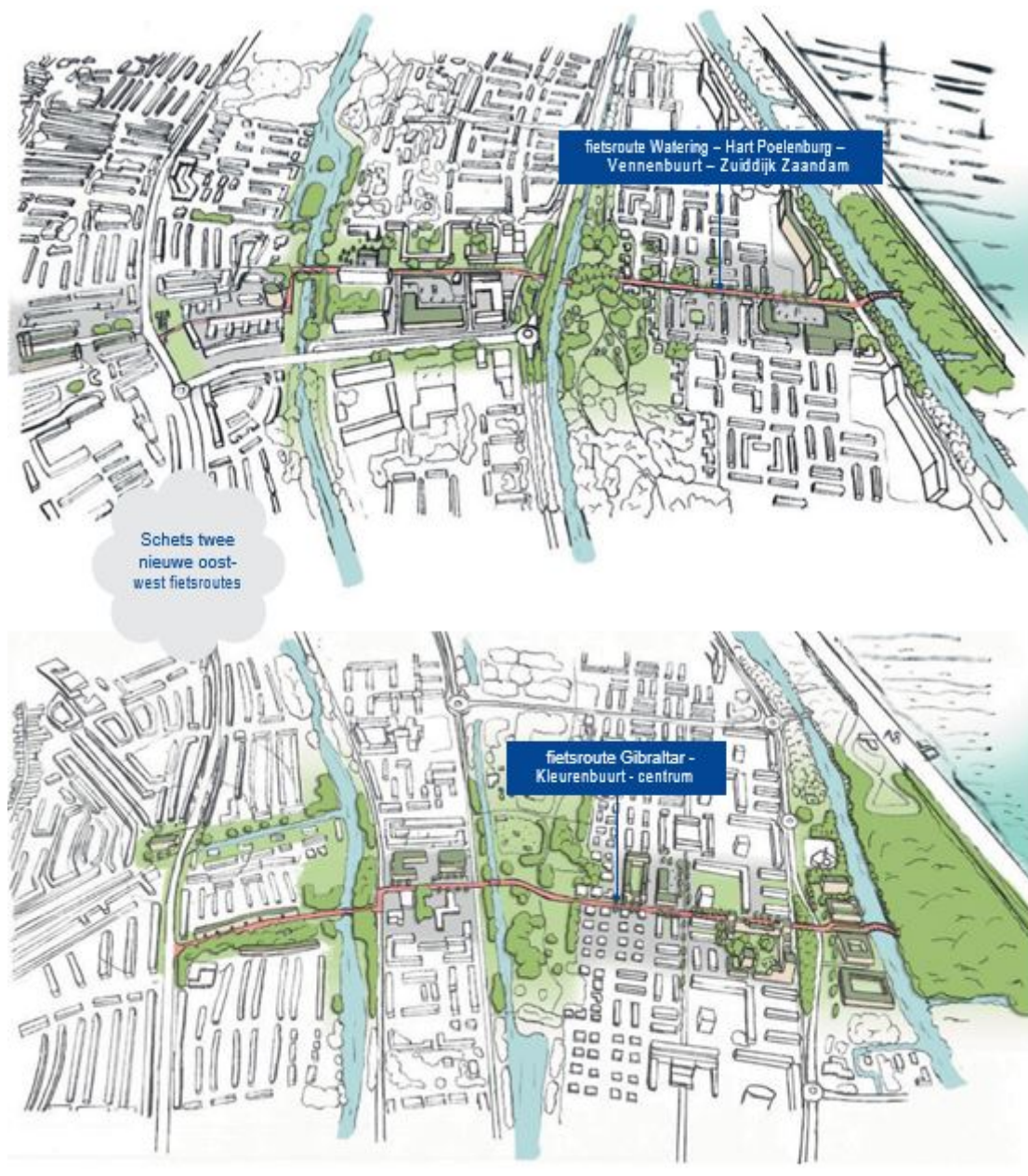
Nieuwe woningen en variatie in huur en koop geven meer keuzemogelijkheden. Huidige huurders kunnen in de wijk blijven en doorstromen naar een passende woning als zij dat willen, nieuwe bewoners versterken de wijk. Dat betekent dat we meer woningen bijbouwen, ook in de sociale sector, en geleidelijk de wijken transformeren van overwegend sociale huur naar koop en huur in verschillende woningtypen en prijsklassen. Dat doen we tegelijk met betere voorzieningen als scholen en winkels en ontmoetingsplekken.

### **OOK AAN DE SLAG MET PROBLEMEN VAN NÚ**

De dagelijkse problemen in de wijk pakken we zoveel mogelijk aan, ook samen met bewoners. Het gaat dan bijvoorbeeld om schoon, heel en veilig. Maar ook de aanpak van woonfraude en parkeerproblemen. En zorgdragen voor schone, bruikbare en aantrekkelijke straten, pleinen en parken. Dat is tijdens de verandering van de wijken extra belangrijk.

### **WONEN EN MEER: KERNWAARDEN**

Om prettig te kunnen wonen, kijken we verder dan de woningen. Ook de straat waar je woont, het groen in de buurt, speelplekken, langzaam verkeer routes naar het openbaar vervoer aan de Thorbeckeweg, winkels en andere voorzieningen bepalen of je je thuis voelt. Daar gaan we dus ook mee aan de slag. Minder achterkanten als schuttingen en bergingen aan de straat, sterke stadsstraten en pleinen, en mooie gebouwen als het Huis van de Wijk, het Natuur- en Educatie Centrum en de scholen. De buurten in Poelenburg en Peldersveld zullen sterker gaan verschillen, net als het groen en het water, dat op veel plekken nu nog hetzelfde lijkt maar nog veel aantrekkelijker kan worden. En ook meer kan uitnodigen tot bewegen, ontspannen en ontmoeten. Bij alles wat we doen zijn drie kernwaarden belangrijk:



### **WONEN NAAR WENS**

In de in woningaanbod gevarieerde, diverse wijk hebben mensen en initiatieven de ruimte. Om zich te ontwikkelen, om zelf aan het roer te staan van je bedrijf of van voorzieningen. Met ruimte voor tijdelijk gebruik en experimenten zoals een culturele pop-up, sportactiviteit of weggeefwinkel. En met ruimte voor doorstroming van huur naar koop, van betaalbaar naar luxe, en van eengezins naar gelijkvloers. Of andersom, afhankelijk van levensfase en keuze. Er valt wat te kiezen!



### UITNODIGEND GROEN EN WATER

Ook straten en pleinen zijn opgeknapt. De wijk is aantrekkelijker en groener geworden. Het vele groen en water is aangenaam en goed bruikbaar. Je kunt er doorheen wandelen of fietsen, sporten of vertoeven. Het goede is dat je er ook wat kunt doen, en dat het groen bijdraagt aan een goede gezondheid. Per buurt verschilt het groen en de straten; er zijn parkachtige stadsstraten, parken en routes richting Oostzanerveld. De Watering is als ecologische stadsrand de voortuin van heel Poelenberg en Peldersveld en het trotse en herkenbare gezicht van Zaanstad naar de regio.



### SAMEN LEVEN

Wonen gebeurt hier met elkaar en door elkaar. De wijk is rijk aan verschillen in mensen en huizen, in leeftijden, inkomen, bezigheden en achtergronden. Een wijk waar velen zich thuis kunnen voelen en elkaar ontmoeten op aantrekkelijke plekken, op straten en pleinen en in het groen als dragers van het publieke domein. En waar voorzieningen als winkels, scholen en gezondheidszorg voor iedereen toegankelijk en goed op orde zijn. Ook in het Huis van de Wijk ontmoeten bewoners elkaar en valt voor iedereen iets te beleven.



### STEDENBOUW

MUST stedenbouw deed een ruimtelijke studie naar mogelijke kansen:

- Versterk landschap en parken;
- Versterk stadsstraten en pleinen als dragers van openbare ruimte;
- Maak projecten waarin nog ruimte is voor eigen initiatief van bewoners: scharrelruimte die je later nog kunt invullen;
- Maak 'trotse', mooie, scholen, wijkvoorzieningen en andere publieke gebouwen



- Maak ruimte voor mensen die in de wijk willen blijven, maar liever een koopwoning of ruime/duurdere huurwoning willen.



### **VISIE ZAANDAM-OOST**

Voor heel Zaandam-Oost werd de Visie Zaandam-Oost gemaakt. Hiervoor zijn relevante inzichten:

- Er is een Hoogwaardig Openbaar Vervoer lijn (HOV) gepland naar Adam CS (Wibaut-as met tram en fiets) fietsroutes van/ naar het centrum Zaandam en Adam;
- Een nieuwe fietsbrug over de Zaan en over de Gouw is gewenst;
- Kleurenbuurt en Vennenbuurt bieden ruimte voor verdere ontwikkeling;
- Extra woningen in bestaande buurten moeten zijn gekoppeld aan grotere plekken in de openbare ruimte en zorg ervoor dat deze verdichting meerwaarde geeft aan de openbare ruimte;
- Het Darwinpark kan een verbindend stadspark worden;
- De stadsrand aan de oostzijde van Zaandam is nu nog de achterkant Zaandam, maar kan een voorkant aan het IJ worden;
- De Watering kan een ecologische stadsrand zijn, waar stad en landschap zijn verweven.

### **MOBILITEIT**

Voor Zaanstad is een Visie Mobiliteit gemaakt, die ook relevant is voor Poelenburg en Peldersveld:

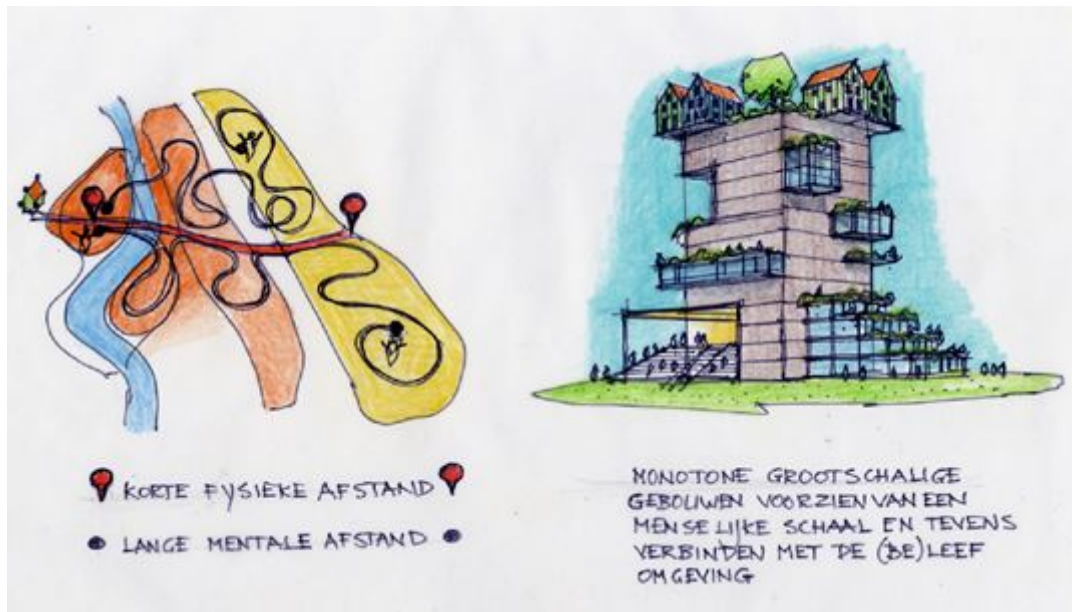
- Wegen: minder directe autoroutes naar binnenstad ten gunste van fiets/openbaar vervoer;
- Parkeren: concentreren in combinatie met winkels en andere voorzieningen, optimaliseren medegebruik;
- Parkeernorm bij nieuwbouw omlaag omdat je deelmobiliteit inzet; deelauto's kunnen ook voor bestaande woningen/bewoners toegankelijk worden gemaakt;
- Gedragsverandering is nodig: zet in op communicatie, probeeraanbod deelauto's, elektrische fietsen, acties, campagnes etc.

### **CULTUURHISTORIE**

Bureau Steenhuis Meurs heeft de cultuurhistorische waardering van de bebouwing van Poelenburg en Peldersveld in kaart gebracht. Deze waardering wordt meegewogen bij veranderingen in buurten.

- Het is noodzakelijk om van eenvormige wijken te gaan naar buurten met herkenbare plekken met voorkanten van woningen en andere gebouwen aan de straten;
- De groene rand Watering kan een nieuwe voortuin zijn van heel Poelenburg en Peldersveld met wonen en recreatieve voorzieningen;
- Er is nu een (gemiddelde) hoog-laag bebouwing van oost naar west; die zou herkenbaar moeten blijven;
- Bij differentiatie van woningen en zorgvuldige toevoeging van bebouwing zou het heldere stedenbouwkundige ontwerp, met repeterende bebouwing, herkenbaar moeten blijven.

*In het colofon zijn nadere verwijzingen naar de studies opgenomen.*



### 3. ZO GAAN WE HET SAMEN DOEN

#### AFSPRAKEN PACT OVER WONEN

Hoe zorgen we voor betere kansen voor de huidige bewoners en een prettige leefbare wijk waar het fijn en veilig wonen is?

- Huidige bewoners blijven zich thuis voelen. De wijken mogen niet 'veryuppen'. De huidige bewoners zijn het uitgangspunt; niemand hoeft weg uit de wijk. Wel komen er andere woningtypen bij, waaronder middeldure huur en koop. De wijk wordt dus diverser in samenstelling: van starters tot gezinnen en senioren maar mogelijk ook studenten, collectieven en meergeneratiewoningen. Bewoners kunnen doorverhuizen naar een grotere of juist kleinere woning, afhankelijk van inkomen, levensfase en keuze. Huurders waarvan de woning wordt gesloopt, krijgen een urgentie voor vervangende woonruimte, ook in de eigen wijk.
- Er komen circa 1.000 nieuwbouwwoningen bij tussen 2020 en 2040 (waarvan 500 voor het jaar 2030), bovenop de al geplande woningen in Poelenburg-Oost. De nieuwbouw bestaat uit circa 30% sociale huur, 20% middeldure huur en 50% koop in verschillende prijsklassen waarvan minimaal 10% in het middensegment. Er is behoorlijk wat ruimte in Poelenburg en Peldersveld, vooral aan de randen bij de Watering en aan de zuidkant, bij de Achtersluispolder. We starten met nieuwbouw op nu nog lege plekken: als 'startmotor' voor de vernieuwing. De extra woningen brengen de doorstroming binnen de wijk en op de woningmarkt op gang: er komen betaalbare woningen vrij voor woningzoekenden op de wachtlijst. Nieuwbouw is er niet alleen voor nieuwkomers, maar ook voor de huidige bewoners. Als een bestaand complex van sociale huurwoningen wordt gerenoveerd of vervangen, kunnen bewoners in Poelenburg en Peldersveld terecht.
- Het aandeel sociale huurwoningen daalt in beide wijken stapsgewijs: van 64% in Poelenburg en 61% in Peldersveld, naar zo'n 50% in 2030 en maximaal 40% in 2040. Door het toevoegen van middeldure huur en koop en het omlabelen van sociale huur naar vrije sector, ontstaat meer woonkwaliteit en een gevarieerde en aantrekkelijke wijk. Ook de bevolkingssamenstelling verandert in inkomen en leefstijl. Er komen meer bewoners die steviger in hun schoenen staan. Een groter aandeel kansrijke bewoners kan als kantelpunt werken voor een prettige en veilige woonomgeving, een beter opvoedklimaat en meer kansengelijkheid in de wijk. Als er in Poelenburg en Peldersveld minder sociale huurwoningen komen, moeten die elders en tijdig worden gecompenseerd. De Zaanse corporaties, de gemeente Zaanstad en de Huurdersorganisatie Zaanstad hebben afgesproken dat er flink veel sociale huurwoningen bij komen in Zaanstad.
- Ook de woonomgeving krijgt een duurzame kwaliteitsimpuls. De wijkvernieuwing gaat hand in hand met een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Bewoners worden betrokken bij zowel de inrichting als het beheer, dat tijdens de transformatie is opgewaardeerd (volgens normering beheerkosten van C naar B). Dat betekent dat er meer budget komt voor beheer. Een biodiverse, groene buitenruimte maakt gezond en gelukkig. En draagt zo ook bij aan een beter welzijn. Zeker

tijdens de vernieuwing is het nodig dat er extra aandacht uitgaat naar een schone, veilige omgeving.

"Een fijne wijk is een wijk  
waarin mensen zorgdragen  
voor de buurt.  
Beleefde omgang met elkaar.  
Dat mensen zich aan de  
verkeersregels houden."







**Voor en met bewoners**

We vernieuwen Poelenburg en Peldersveld voor de mensen die er nu wonen en voor woningzoekenden in de MetropoolRegio Amsterdam. Daarom spreken we deze manier van werken met elkaar af:

- De vernieuwing gaat stapsgewijs over een periode van 20 jaar.
- We werken samen met bewoners. Dat doen we ter plekke, bijvoorbeeld op het projectbureau Pact in de wijk.
- We beginnen met het aanpakken van problemen die nu spelen: woonfraude, onveilige fietsroutes, aanpak verkeer en parkeren.
- We bouwen waar het kan eerst nieuwe woningen in verschillende categorieën en gaan daarna pas slopen: zo komt de doorstroming op gang.
- Voorrang voor een nieuwe woning voor huidige bewoners.
- Evaluatie van de toepassing van de Wet Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet), zodat passend wordt omgegaan met toelating (of niet, of minder) van nieuwe kwetsbare bewoners in de sociale huurwoningen in de wijk.
- Meer woningen bouwen (verdichten) gaat samen met kwaliteitsverbetering van de omgeving.
- Bouwen in het groen gaat altijd hand in hand met een kwaliteitsverbetering van dat groen en ruimte voor alle bewoners om te bewegen, ontspannen, ontmoeten.
- Omzetting van sociaal naar vrije sector huur gebeurt als een woning vrijkomt: dit geldt dus nooit voor zittende huurders.
- Extra aandacht voor aantrekkelijker en veilig maken openbare ruimte, groenbeheer, herinrichting groen. Daarbij zetten we in op biodiversiteit en duurzame afvalinzameling, liefst ondergronds.
- Ruimte voor ondernemerschap, scholen en andere voorzieningen.

Groene veldjes  
waar je  
kan sporten



- We geven ruimte aan ondernemerschap. Horeca, winkels en goede voorzieningen zorgen voor een levendige en prettige wijk. Wij zoeken initiatieven met een toegevoegde waarde voor de buurt. Dit kan een culturele hotspot zijn met aantrekkingskracht voor de hele stad, of een sociale onderneming die mensen in de wijk helpt de stap te maken naar betaald werk. Een weggeefwinkel, muziekschool voor jongeren of repair shop, als er bewoners zijn die dit willen trekken. Gemeente en corporaties schrijven een prijsvraag uit voor het initiatief met de meeste toegevoegde waarde voor de wijk.
- Het ontwerp van de openbare ruimte stimuleert bewegen en ontmoeten. Het publieke domein is ook de plek voor spontane ontmoeting en initiatieven. Zoals speelplekken in de buurt voor verschillende leeftijden, goede fietsverbindingen binnen de wijk en naar het centrum en naar buiten de stad, groene wandelroutes door park en wijk, en veldjes waar je kan sporten.



#### 4. RUIMTELIJKE VERTALING: OVER WONEN EN WOONOMGEVING

##### VERBETERPUNTEN KORTE EN LANGE TERMIJN

Op basis van de Visie Fijn Wonen maken we verbeterplannen. Wat urgent en haalbaar is, pakken we op korte termijn aan. Dat geldt ook voor kansen die zich ongepland voordoen, bijvoorbeeld om tijdelijke voorzieningen als een stadsstrandje een plek te geven. Ingrepen in het vastgoed en de openbare ruimte vergen meer afstemming en voorbereiding.

##### Aanpak korte termijn: de daad bij het woord

De plannen delen we op in behapbare stappen van 5 jaar. In de eerste stap (nu tot 2025) gaan we verder met de aanpak van illegale bewoning. En gaan we op zoek naar locaties voor betaalbare huurwoningen buiten de wijk. We bouwen ook verder met 120 tot 160 woningen in Poelenburg-Oost (de Vrije Watering) en sloop en nieuwbouw bij de Spaghettiflat (Jasperstraat/Clusiusstraat), met daarin het nieuwe buurtcentrum het Huis van de Wijk. Bij de inmiddels geopende natuurspeeltuin in het Darwinpark komt het nieuwe Natuur en Educatie Centrum, dat ook dient als hoofdentree van het Darwinpark aan de Twiskeweg. We bieden ruimte voor bewonersinitiatieven zoals buurtontbijt, sportschool voor tieners of een weggeefwinkel. Ook pakken we verbeterpunten op als de te hoge verkeersnelheid in de wijk en parkeeroverlast. Zo verbinden we huidige bewoners aan, en behouden we die bewoners voor hun wijk.

"Belangrijk voor de wijk is:  
socialer en meer betrokken  
buren, dat je gedag kan  
zeggen en elkaar kan helpen.  
Ik vind het ook belangrijk  
dat er niet negatief wordt  
gesproken over Poelenburg.  
We hebben het fijn hier!"

### **Plannen langere termijn: per vijf jaar**

Daarnaast maken we plannen voor de komende 20 jaar. Er zijn veel mogelijkheden om woningen bij te bouwen, maar dat moet wel zorgvuldig gebeuren. Met onderzoek naar plekken waar verdichting mogelijk is, en met hoeveel woningen van welke soort dan het beste voldoen. Iedere 5 jaar controleren we of de plannen nog beantwoorden aan de behoefte die er op dat moment, en in de dan veranderde toekomst, in de wijk is. We passen de plannen gaandeweg aan om effectief te blijven werken aan een steeds beter Poelenburg en Peldersveld.

### **WONEN NAAR WENS**

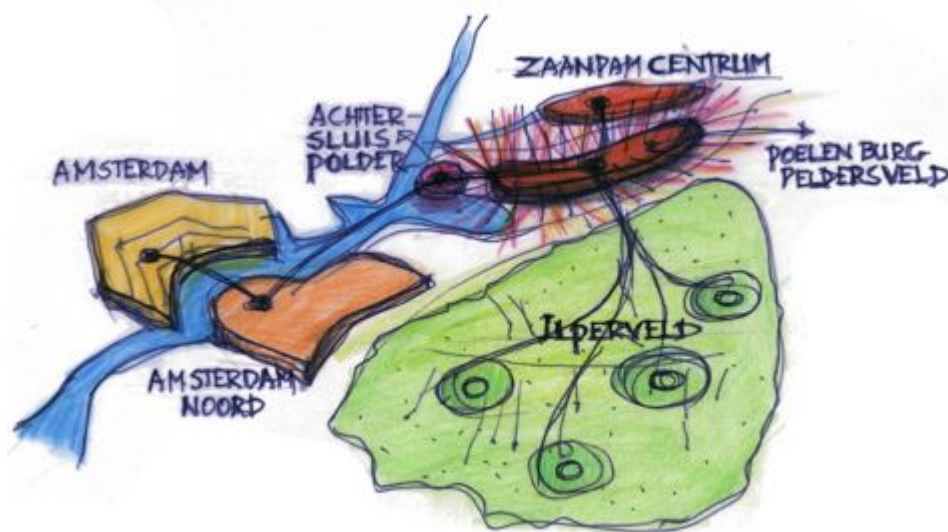
NU: Het woningaanbod is eenzijdig met overwegend sociale huur. Hierdoor stagneert de doorstroming. Sociale stijgers vertrekken door gebrek aan passend woningaanbod uit de buurt. Bewoners hebben mede hierdoor te kampen met sociale problemen zoals kansenongelijkheid en taalachterstand. Op straatniveau zie je veel bergingen, garageboxen of blinde gevels.

STRAKS: In het groene Poelenburg en Peldersveld wisselen portiekwoningen, eengezinswoningen, appartementen en soms zelfbouw elkaar af. Een verscheidenheid aan mensen woont in de wijk, elke buurt heeft zijn eigen prettige sfeer en karakteristiek. Voor mensen met een kleine portemonnee is 40% van de woningen nog steeds betaalbaar. Gezinnen zijn van een flatje naar een groter appartement of eengezinswoning met tuintje verhuisd, ouderen gaan naar een seniorenwoning of met hun (klein)kinderen in een meergeneratiewoning. In de woning die zij achterlieten woont nu een starter of een nieuw gezin. En er is meer leven op straat, zoals op de Twiskeweg; een stadsstraat die in gevarieerd groen tussen bomen slingert.

- Bestaande woningen zijn opgeknapt, nieuwbouw is toegevoegd in verschillende prijsklassen geschikt voor jongeren, gezinnen en senioren.
- Zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw bestaat uit sociale huur en middeldure huur en koop. Een deel van de sociale huurwoningen, na verhuizing van de huidige huurders, gewijzigd naar vrije sector huur of koop.
- Het aandeel koopwoningen in de wijk is gestegen; een deel van de woningen is verkocht.
- Bewoners bouwen of verbouwen hun eigen huis, in collectief en particulier opdrachtgeverschap, op een van de kavels of in een klusflat.
- Open straatbeeld met vriendelijke erfafscheidingen en entrees van gebouwen.
- Meer veiligheid en levendigheid op straat door wonen en werken op de begane grond.
- Voorzieningen, werkruimtes, horeca en winkels zijn meer geclusterd in de wijk.
- Nieuwbouw op de plek van de Spaghettiflat biedt onderdak aan 300 woningen en het Huis van de Wijk met buurtgerichte en stedelijke voorzieningen.
- Aan de zuidkant van Poelenburg is een creatieve broedplaats voor experimenten, tijdelijke voorzieningen en functiemenging, zoals wonen, werken, recreëren, ontspannen, ontmoeten.



Adam in 2030:  
 'Het scheelt, minder auto's  
 op straat. Je kan hier om de  
 hoek ook een auto delen,  
 we willen toch eens uitzoeken  
 of dat wat voor ons is, iedereen  
 zegt dat het goedkoper is.'



### SAMEN LEVEN

NU: Poelenburg en Peldersveld liggen wat geïsoleerd aan de oostzijde van Zaanstad. Er zijn voldoende wegen en fietsroutes van noord naar zuid, maar een duidelijke fietsroute naar het centrum van Zaanstad (oost-west) of het buitengebied ontbreekt. Op straat staan teveel auto's, wat tot parkeeroverlast leidt. Illegale bewoning (zoals meer huishoudens per woning) versterkt dit probleem. Voorzieningen als scholen en winkels liggen niet erg centraal.

STRAKS: In en vanuit Poelenburg en Peldersveld kun je alle kanten op goed uit de voeten. Met de auto, maar ook met de fiets en het OV ben je zo in het centrum, het buitengebied of in Amsterdam. Voorzieningen in de wijk zijn lopend goed bereikbaar, ook voor ouderen en voor mensen met een beperking.

- Meer en veilige fietsroutes naar het centrum en naar Amsterdam.
- Prettige stadsstraten voor auto, voetganger en fiets.
- In belangrijke fietsstraten is de auto te gast. Binnenin zijn de buurten autovrij.
- Beter OV/fietsroutes naar de stad (oost-west).
- Aansluiting op sneller openbaar vervoer (HOV) van Zaanstad naar Amsterdam en de regio.
- Nieuwe langzaam verkeer routes en afslag vanaf Thorbeckelaan naar Poelenburg.
- Groene fiets-, wandel- en hardlooproutes naar natuurgebieden aan de Watering en het buitengebied aan de overkant van de A8.
- Terugdringen parkeeroverlast door parkeerregime en deelauto's.
- In mobiliteitshubs komen OV-verbindingen en deelmobiliteit (auto, e-fiets, e-scooter) samen, in combinatie met sociale voorzieningen en logistieke distributiepunten voor pakketjes.
- Meer voordeuren, ramen, voortuinen aan nieuwe doorgaande routes door de buurten
- Studie naar locatie nieuwe brede scholen in Zaanstad Oost. Schoolplein als plek voor ontmoeting.



Dit is in Nieuwendam, Amsterdam-Noord

Fatima in 2040: 'Hier wil ik blijven, ook als de kinderen straks het huis uit zijn. Dan verhuizen Hamid en ik naar een seniorenflat. Florian kan dan hopelijk in de nieuwe flat met jongerenwoningen. Ze is bijna klaar met de grafische school, misschien kan zij werken bij een van de creatieve bedrijven in Poelenburg-Zuid want daar gebeurt van alles.'



#### UITNODIGEND GROEN EN WATER

NU: Er is veel groen in de wijk maar de kwaliteit, het onderhoud en de gebruikswaarde kunnen beter. Natuurgebieden liggen dichtbij, maar de A8 vormt een hindernis voor fietsers en wandelaars die eropuit willen.

STRAKS: Het lommerrijke Darwinpark en de groene Twiskeweg verbinden beide wijken met de stad en het waterrijke achterland. Bewoners genieten van de beslotenheid van hun binnentuin, of van de kleine parkjes tussen de woongebouwen. Mensen trekken erop uit in eigen buurt, picknicken aan de waterkant bij de Watering of doen hun hardloopprondje richting Oostzanerveld.

- Samenhang brengen in het nu versnipperde groen.
- Door het toevoegen van nieuwe bebouwing ontstaan besloten binnentuinen en nieuwe openbare parkjes.
- Bewoners verblijven, (moes)tuinieren en ontmoeten elkaar in gezamenlijk ingerichte binnentuinen (eigenaarschap).
- Groene erfafscheidingen (in plaats van schuttingen) zorgen voor een vriendelijk straatbeeld
- Buiten is van alles te doen: sporten, recreëren, spelen, horeca in het Darwinpark, zwemmen in de Watering en voor de allerkleinsten in het pierenbadje in het Darwinpark, of rustig op een bankje zitten in een van de groene parkjes.
- Het groen van het Darwinpark en de Watering loopt door tot in de straten van woonbuurten.
- Een groene route verbindt het Darwinpark en de Watering tot in het landelijk gebied.
- Ecologisch stadspark aan de Watering en Zuidervaart als publieke voorkant van de hele stad.
- De activiteiten in het Natuur Educatie Centrum aan de Twiskeweg trekken ouders en kinderen uit de hele stad en zelfs daarbuiten aan, en zetten Poelenburg en Peldersveld positief op de kaart.



De Watering heeft bijzondere kwaliteit.



Mooie groene linten versterken.





## 5. BUURTEN IN VOGELVLUCHT

Poelenburg en Peldersveld zijn veelzijdige wijken. De bewoners, de stedenbouw, ligging en woningen verschillen per buurt in de wijk. Ook de gewenste aanpak voor de toekomst verschilt. De wijk verkleurt naar zes gedifferentieerde buurten: allen met een

eigen karakter voor bestaande bewoners en nieuwe doelgroepen. Door de aanwezige kwaliteiten te versterken, heeft elke buurt over 20 jaar zijn eigen karakteristiek en sfeer.

De 'game changers' voor Poelenburg-Peldersveld zijn de ontwikkelingen in Achtersluispolder, de Kleurenbuurt, Kogerveld, Centrum-Oost, Spaghettiflat en Poelenburg-Oost. Deze projecten maken ook andere ontwikkelingen in de wijk mogelijk, omdat er verhuisbewegingen op gang kunnen komen.

Amira in 2040: 'Poelenburg en Peldersveld is zo'n geweldige plek om te wonen, dat ik soms wil dat niet iedereen het kent. Dichtbij het centrum van Zaandam, waar ik nu makkelijk naartoe fiets, door het groen. Maar ook dichtbij Amsterdam, waar ik met de buurtauto snel naar toe kan. En dichtbij het groene buitengebied.'



#### **KOP NOORD OVER 20 JAAR:**

##### **rustig en veilig wonen in de groene kop, verbonden met het Darwinpark**

Het Darwinpark loopt door tot in Kop Noord. Hier woon je in kleinschalige woongebouwen, landschapelijk in het groen. Een terrasje pakken kan bij de brasserie aan het haventje. Of in de nieuwbouw met kleinschalige horeca en voorzieningen. Een aantal flatgebouwen is opgeknapt, het parkeren gebeurt in clusters in het groen. Vanaf hier rijd je op de fiets zo langs Oostzijderveld richting Purmerend.



De kop van de Watering met de haven en horeca



Het landschap met de woongebouwen erop



**HART PELDERSVELD OVER 20 JAAR:  
rustig wonen tussen water en park**

De drie markante ERA-flats zijn verduurzaamd, net als de eengezinswoningen, seniorenwoningen en bungalows erachter. Nieuwbouw zorgt hier voor meer variatie en daardoor minder contrast tussen hoog- en laagbouw. Straten en pleinen zijn netjes ingericht, tussen park en water liggen groene dwarsverbindingen. Auto's zijn minder dominant op straat, het parkeren is geclusterd. Naast boodschappen heeft winkelcentrum Gibraltar ook horeca en andere functies. Bewoners kunnen hiernaast in de mobiliteitshub gebruik maken van OV of deelmobiliteit. De ecologische parkstrook langs de Watering is een plek waar je heerlijk kan wegdromen.



Vermindering contrast tussen hoog- en laagbouw



Het winkelen prettiger maken



### **TWISKEWEG OVER 20 JAAR: wonen aan een parkachtige stadsstraat**

De Twiskeweg verbindt als slingerend groen lint Poelenburg en Peldersveld via het Darwinpark met het centrum. In de plint van de nieuwbouw met vrijesectorwoningen zijn aan de straatkant voorzieningen en bedrijven. Bestaande kopgevels en architectuur zijn waar het kan verfraaid, erfafscheidingen zijn groen. Parkeren gebeurt uit het zicht aan de achterkant van de bebouwing. Het nieuwe Natuur en Educatie Centrum en een markante culturele en economische trekker op de hoek van Poelenburg-Twiskeweg trekt Zaandammers uit de hele stad. Ook ouders en kinderen uit de regio komen hiervoor naar Poelenburg-Peldersveld.





Slingerend over de Twiskeweg als parklaan



Koppeling van routes



#### **HART POELENBURG OVER 20 JAAR:**

##### **stedelijke dorpen in de wijk**

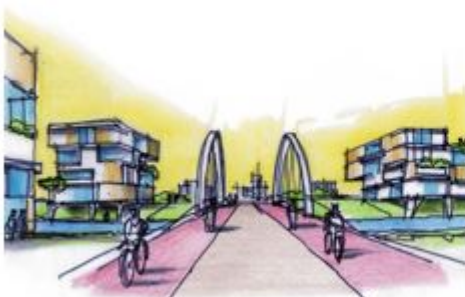
Het hart kenmerkt zich door een tuinstedelijke stedenbouw van laag- en middelhoge bouw. In de klusflat hebben kopers hun eigen woning opgeknapt. De open groene plekken zijn collectief en nodigen uit tot verblijven en bewegen. Voorzieningen en winkels zijn geclusterd in een nieuw winkelgebied met een centraal pleintje en horeca. En er is een nieuw buurthuis, een bibliotheek, en een buurtcentrum in het gebouw op de plek van de huidige Spaghettiflat. Bij de ontmoetingsplek naast de moskee kunnen mensen sporten of moestuinieren. Het stadsstrand aan de Watering met horeca en kanovereniging trekt bewoners vanuit de hele wijk.



Met voorzieningen gekoppeld aan de straat



Meer diversiteit woningen en meer kwaliteit openbare ruimte



#### **POELenburg-ZUID OVER 20 JAAR:**

##### **levendig en creatief wonen tussen Zaanadam en Amsterdam**

Hier vind je bijzondere architectuur en zelfbouw. Het authentieke dorpslint vanuit Oostzaan is in ere hersteld. En er komt (tijdelijke) bebouwing in het groen in de volkstuinen en langs de Zuidervaart. Het gebied ademt eigenzinnigheid en creativiteit met stedelijke voorzieningen als een hotel en broedplaats. Er is ruimte voor kunst op gebouwen en in de openbare ruimte. Terrassen en het groen zijn plekken voor ontmoeting. OV-station de Vlinder en een mobiliteitshub verbinden dit deel van de stad met Amsterdam en Achtersluispolder.



Park en stedelijkheid ontmoeten elkaar



Verbeteren OV- en autoroute naar buiten



#### **VENNENBUURT OVER 20 JAAR:**

##### **rustig wonen aan het park**

Dit buurtje heeft zijn eigen karakter en saamhorigheid. Dat is al jaren zo en die kracht versterken we. Nieuw zijn de netjes ontworpen plantsoenen waar je kunt wandelen, ontmoeten en verblijven. De Vennenbuurt vormt met buurtversterkende maatschappelijke voorzieningen een schakel tussen buurten. Naast voorzieningen in welzijn en zorg vind je hier ook scholen. We bekijken of de scholen op de huidige locatie blijven of beter centraal in de wijk een plek vinden. In dat geval bieden deze locaties mogelijkheden voor woningbouw..



Historische Zuiderven als kwaliteitsdrager



Scholen en sportvoorzieningen als trekkers in de buurt



## COLOFON

Tekst en opmaak: Kernteam Fijn Wonen Kaartmateriaal: Must stedenbouw Schetsmateriaal: Jan Metz  
Fotografie: gemeente Zaanstad, Must

De citaten van bewoners zijn verzameld tijdens straatgesprekken in het voorjaar van 2021.

Bronnen studies pagina 15:

- Ruimtelijke kernkwaliteiten Zaanstad, bouwsteen omgevingsvisie, december 2019
- Poelenburg & Peldersveld -Zaandam, Cultuurhistorische Analyse en Waardering, SteenhuisMeurs, augustus 2020
- Gebiedsplan mobiliteit, Visie op Poelenburg Peldersveld, &Morgen, concept september 2022
- Onderzoeksboek Ruimtelijke strategie, atelier Pact P&P, Bureau Must, gemeente Zaandam, kernteam Fijn Wonen, juni 2022

De Visie Fijn Wonen is zorgvuldig tot stand gekomen. Het is een richtinggevend document voor de uitwerking van de woondoelen die in Pact Poelenburg en Peldersveld zijn omschreven. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Maart 2023