Ontwikkelingsplan ZaanIJ - definitief concept (2012)
Waarom niets doen geen optie is: We scoren gemiddeld, maar lopen op een aantal vlakken achter: verarming vd bevolking, achterblijvende werkgelegenheidsgroei, eenzijdig woningaanbod, milieuoverlast.
Projecten als Inntel, nieuwe stadhuis en Inverdan zetten ons weer op de kaart, maar we moeten meer profteren vd groei vd MRA.

Het kapitaal van Zaanstad
Ø Door duurzame ontwikkeling van het waterfront langs Zaan en IJ zet Zaanstad haar kapitaal in als onderdeel van een grotere stedelijke ontwikkeling in de metropoolregio Amsterdam. Deze manier van binnenstedelijk ontwikkelen zorgt voor behoud van groen buitengebied, de mix van wonen en werken en verbeteren van voorzieningen (oa OV). Het levert ook een bijdrage aan terugdringen milieubelasting. Intensivering en transformatie zijn sleutelbegrippen.
Ø Een ontwikkelingsplan ZaanIJ maakt de kansen en de belemmeringen zichtbaar en stippelt een ontwikkelingsstrategie uit voor duurzame verstedelijking van de Zaan- en IJ-oevers. Bouwstenen zijn een ruimteplan en een milieuplan. De kern van het plan is waardecreatie voor verdere ontwikkeling. Het plan is een uitwerking van Zaans Evenwicht; de RSV, ESV en Ruimtelijke milieuvisie. Het plan wil overzicht en samenhang bieden. Centraal in het plan staat de toekomst van de industrie langs Zaan en IJ.

Wonen en werken aan het water
Ø Economie in ZaanIJ: Het aandeel industrie neemt af; de economie moet diverser worden. De groei van de MRA moet gefaciliteerd worden met woningen en diverse functies – die ook werkgelegenheid opleveren. Wanneer de ZaanIJ- locaties een stedelijk woon-werk-karakter hebben gekregen, betekent dit voor de gebieden eromheen een impuls (vliegwiel-effect).
Gefaseerde herontwikkeling: op sommige plekken is het lastiger dan andere. Het lange termijn perspectief schetsen, helpt bedrijven in hun overweging om te blijven (en duurzaam investeren) of verhuizen. Uitgangspunt is dat gevestigde bedrijven niet in hun activiteiten belemmerd worden. Vetrekkende bedrijven worden waar mogelijk in Zaanstad (Hoogtij) of in de regio gevestigd.
Ø Het ruimteplan op hoofdlijnen: verkenning van intensiveringsmogelijkheden langs de ZaanIJ oevers: transformatie, toevoeging, verdichting. Kwaliteiten zijn in beeld gebracht in ‘7 Zanen’. Trefwoorden zijn: behoud van contrasten, individuele ontwikkeling van gebouwen en toevoeging van betekenisvolle openbare ruimten. Goede ruimtelijke netwerken zijn een voorwaarde.
Ø De gebieden en locaties: 24 locaties. Niet bedoeld om vertrek van bedrijven te stimuleren, maar om voorbereid te zijn als bedrijven uit zichzelf vertrekken.

Duurzaam verstedelijken
Ø Het milieuplan in het kort: het plan brengt in beeld hoe er meer ruimte voor ontwikkeling kan komen. De milieubelasting wordt stapsgewijs teruggebracht.
Ø De bestaande milieusituatie: belangrijke onderdelen: luchtkwaliteit (geen issue voor ontwikkeling), externe veiligheid (groepsrisico), Geluid (industrielawaai), Geur (geen wettelijke norm, maar lokaal).
Ø Mogelijke maatregelen: technische (aan bron of gebouw), administratieve (belasting op papier is vaak groter dan werkelijk) en beleidsmaatregelen (in gevallen de ruimere wetgeving toepassen ipv het eigen beleid).

Waarde ontwikkelen
Ø De economische waarde analyse in het kort: de analyse zet benodigde milieumaatregelen af tegen de ruimtelijke ontwikkeling. Onderscheid in rol vd gemeente: actief grond verwerven of passief ontwikkelingen volgen. In beide gevallen is de balans negatief dus het kost veel geld. Vastgoedwaarden kunnen echter stijgen en waardeontwikkeling in het gebied maakt de exploitatie ook rendabeler. Vergroten vd aantrekkelijkheid vh gebied is dus essentieel.
Ø Het programma per locatie is gebaseerd op referentiemilieus.
Ø Kosten en opbrengsten per locatie: Het saldo is per definitie negatief, maar kan positiever uitpakken in de toekomst. En als de waarde vd stad toeneemt, zijn er opbrengsten die je niet direct terugziet op de balans vd gemeente, maar die de stad wel ten goede komen (meer mensen, meer werk, meer koopkracht). Daarbij komt dat niet-binnenstedelijk wonen ook veel geld kost en vaak ten koste gaat van groene ruimte.
Ø Herstel netwerken: investeren in ontbrekende schakels en verbeteren inrichting (water, verkeer, OV). Relatief laag bedrag.

6 pijlers voor een strategie
Het ruimteplan, milieuplan en de economische analyse geven aan dat er aan pakket aan maatregelen nodig is.
Ø Dialoog met de industrie: wederzijdse openheid over lange termijn ambities; goed samenleven in het heden.
Ø Randvoorwaardelijke stappen op gebied van milieu en ruimte: geurbeleid, bestemmingsplannen op orde, erfpacht. Maar ook zorgen dat uitwijklocaties beschikbaar zijn (visie Noordzeekanaalgebied)
Ø Actieve aanpak van locaties: als locaties vrij komen, moet er snel gehandeld worden. Focus komende jaren op zuid.
Ø Verbetering van netwerken: niet opnemen in MIP, maar inspelen in projecten.
Ø Tijdelijke bestemmingen: braakliggend land heeft geen meerwaarde, tijdelijke initiatieven wel.
Ø Coalities en marketing: er zijn bestuurlijke en maatschappelijke partners nodig: andere overheden, bedrijven, investeerders. Maar ook afstemming met partners in het noordzeekanaalgebied over stad vs haven.
ZaanIJ is een sterk merk. Richting Rijk, maar ook als lokale proeftuinen voor verstedelijking. Aparte communicatiestrategie. Paraplu: gebied vol kansen, verbonden door water.