

1153882/1357336 Bijlage 4 Projectplan Hofwijk Noord Fase 1 (Zaandam Kogerveld) en Mauritsbuurt (Zaandam)

Inleiding

De gemeente Zaanstad werkt sinds 2014 samen met de provincie op het gebied van knooppuntontwikkeling in het kader van de samenwerking op de Zaancorridor, de spoorlijn tussen Amsterdam en Heerhugowaard.

Zaanstad heeft drie knooppunten waar grote kansen liggen voor (versnelling van) woningbouw en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Het gaat om de stations Zaandam Kogerveld, Zaandam en Zandijk Zaanse Schans. Voor dit laatste knooppunt start de planontwikkeling dit jaar, voor Zaandam en Kogerveld is de planontwikkeling in volle gang. Twee projecten zullen op korte termijn van start gaan: Hofwijk Noord (fase 1) bij knooppunt Kogerveld en de Mauritsbuurt bij knooppunt Zaandam. Door deze projecten zullen in totaal bijna 1.000 woningen gerealiseerd worden. Het gaat in beide gevallen om voormalige binnenstedelijke bedrijventerreinen binnen het knooppunt, die geschikt worden gemaakt voor woningbouw.

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is kostbaar, zeker wanneer er grootschalige saneringen plaats moeten vinden, zoals hier het geval is. De gemeente Zaanstad heeft onvoldoende middelen om de financiering volledig op zich te nemen en heeft de provincie gevraagd om het tekort op zich te nemen. Bij Hofwijk Noord gaat het om een bedrag van € 3.225.000,-. Bij de Mauritsbuurt om een bedrag van € 872.395,-. Voor de knooppunten Zaandam Kogerveld en Zaandam hebben GS op 18 december 2018 al middelen gereserveerd. Over dit besluit zijn PS per brief geïnformeerd.

Hoewel het hier om twee aparte subsidieaanvragen gaat is de achtergrond van beide projecten vergelijkbaar en zijn ze daarom opgenomen in één projectplan. Hieronder volgt een omschrijving van de achtergrond van en de opgaven rond beide stations, waarna de ambities van de gemeente en de projecten worden beschreven.

2. Achtergrond

Station Zaandam is het grootste station van Zaandam, met directe toegang tot het centrum van de stad. Het centrum van Zaandam is gelegen aan de oostzijde van het station/spoor. Sinds 2003 is het centrum ingrijpend vernieuwd, met het stedenbouwkundige ontwikkelingsprogramma Inverdan. Op verschillende gevels in het centrum is de traditionele Zaanse bouwstijl toegepast. Ook is de ooit gedempte stadgracht in de hoofdwinkelstraat weer uitgegraven. Dit heeft geleid tot een modern grootstedelijk centrum met kantoren, nieuwe horeca, winkels en woningen. Direct naast het station zijn het nieuwe stadhuis en een hotel annex congrescentrum gerealiseerd. Het station wordt momenteel omgebouwd tot een modern openbaar vervoersknooppunt en heeft een belangrijke functie voor zowel bewoners die elders werken of op school zitten als voor forenzen die in het centrum van Zaandam werken. Ook trekt het centrum veel winkelend publiek uit de regio.

Station Zaandam is gelegen aan de Zaancorridor, de spoorlijn van Amsterdam naar Heerhugowaard. In ruimtelijke zin is er sprake van een grote diversiteit aan knooppuntmilieus op de Zaancorridor. De grote ruimtelijke ontwikkelingen zijn vooral voorzien aan de uiteinden: de regio Heerhugowaard-Alkmaar-Langedijk aan de noordkant en de regio Krommenie/Assendelft-Amsterdam aan de zuidkant van de corridor. In het midden bevindt zich een landelijk gebied met cultuurhistorisch waardevolle landschappen. Dit gebied kan als recreatiegebied fungeren voor de

Station Kogerveld is gelegen in het gebied Zaanstad-Midden, ten oosten van de Zaan. Het station is gelegen aan de Hoornse Lijn van Zaandam via Hoorn naar Enkhuizen. Station Kogerveld heeft vooral verbindingen met plaatsen in Noord-Holland (Purmerend, Hoorn, Enkhuizen, Amsterdam Sloterdijk, Amsterdam Lelylaan, Schiphol, Hoofddorp en Zaandam). Daarnaast rijdt er een sprinter naar Leiden. Het station wordt ook aangedaan door vier buslijnen, waaronder twee R-net lijnen met een hoge vervoersfrequentie. Kogerveld is vooral een herkomststation. Op korte afstand ligt station Koog aan de Zaan. Dit station is tevens gelegen aan de Zaancorridor. De bewoners van de Kogerveldwijk hebben zo ook toegang tot de Zaancorridor en de stations en buitenpoorten die daaraan gelegen zijn.

A map of Zaanstad, The Netherlands, with five neighborhoods highlighted by colored ovals and labeled with text. The neighborhoods are: Boerejonkerbuurt (green oval), Kogerveldbuurt (pink oval), Sportpark Oostzijderveld (orange oval), Sportpark Hoornseveld (blue oval), and Hofwijk (red oval). The map shows various streets, water bodies, and landmarks. The labels for the neighborhoods are placed over their respective areas: 'Boerejonkerbuurt' is in the top left, 'Kogerveldbuurt' is in the top center, 'Sportpark Oostzijderveld' is in the bottom center, 'Sportpark Hoornseveld' is in the bottom right, and 'Hofwijk' is in the bottom left. The map also shows other areas like 'Kogerveld', 'Hoornseveld', 'Rosmolenbuurt', and 'Zaans Medisch centrum'.

De buurten worden letterlijk van elkaar en de rest van de omgeving gescheiden door hoofdwegen (waarvan twee snelwegen), een spoorlijn (met een station in de wijk) en de Zaan. Ook de hoogspanningsleiding bij het station heeft impact op de wijk, net als de bedrijven die in de omgeving nog volop actief zijn. De Zaanse identiteit is in deze wijk zichtbaar door de mix van wonen en werken, fabrieken naast oude Zaanse huisjes en transportbedrijven midden in de woonwijk.

Er is nog veel ruimte voor woningen en voorzieningen in de Kogerveldwijk. Door leegstand op bedrijventerreinen, vertrek van bedrijven en verplaatsing van sportverenigingen komt in de wijk ruimte beschikbaar voor de bouw van circa 2.000 woningen.

3. Kansen en opgaven knooppunten Kogerveld en Zaandam

Grote woningbouwopgave Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Noord-Holland, en dan met name de regio Amsterdam, is een gewilde plek om te wonen en te werken. De provincie kent momenteel een hoge bevolkingsgroei door een combinatie van buitenlandse migratie, natuurlijke aanwas en de komst van inwoners uit de rest van Nederland. In de meest recente prognose van de provincie uit 2019 stijgt de bevolking in Noord-Holland van 2,85 miljoen inwoners in 2019 naar bijna 3,25 miljoen in 2040, een toename van 390.000 inwoners. Dit zorgt voor een groei van de woningbehoefte van 202.000 woningen.

In de afgelopen jaren (2014–2018) is het aantal huishoudens in Noord-Holland gegroeid met 54.000. In dezelfde periode zijn 40.000 woningen gebouwd. Het aanbod aan woningen bleef hiermee sterk achter bij de vraag, waardoor het woningtekort is opgelopen. Om deze achterstand in te lopen en alle nieuwe huishoudens een woning te bieden, is op korte termijn een forse woningbouwproductie nodig. Voor heel Noord-Holland gaat het tot 2025 om circa 90.000 woningen, 15.000 per jaar.

De dynamiek van de woningmarkt zorgt ervoor dat de sterke vraag naar woningen van Amsterdam zich uitstrekt tot de gehele Metropoolregio Amsterdam, het zuidelijk deel van de regio Alkmaar en ook richting Zuid-Holland en de provincie Utrecht. De bevolking blijft in alle regio's tot 2040 groeien m.u.v. de Kop van Noord-Holland.

Met de Ruimtelijk-Economische Actieagenda 2016–2020 wordt er in MRA-verband momenteel aan gewerkt om tot 2040 250.000 woningen realiseren, met behoud van leefkwaliteit van het gebied. De inzet is daarom om vooral binnenstedelijke locaties te ontwikkelen, omdat hiermee het draagvlak voor voorzieningen en infrastructuur wordt vergroot en het waardevolle landschap wordt behouden.

Gezien het grote woningtekort is het zaak een groot deel van deze 250.000 woningen zo snel mogelijk te realiseren. In de Woondeal met het Rijk heeft de MRA afgesproken in de periode 2018 tot 2025 minimaal 15.000 woningen per jaar (105.000 in totaal) in aanbouw te nemen.

Een groot deel van deze woningen wordt gerealiseerd in de zogenaamde 'sleutelgebieden' en versnellingsprojecten van de MRA. Via de "impuls" regeling stelt het Rijk subsidie beschikbaar, die met voorrang in deze versnellingsprojecten en sleutelgebieden wordt ingezet om knelpunten weg te nemen en zo de woningbouw te versnellen. Eerder heeft de provincie vanuit dezelfde beweegredenen via het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw subsidie beschikbaar gesteld. Dit wordt in het zuiden van de provincie via en in samenwerking met de MRA ingezet voor cofinanciering van extra inhuur voor gebiedsontwikkelingsteams (de zogenaamde 'Flexibele schil') en daarnaast een 'knelpuntenbudget' voor het wegnemen van financiële knelpunten in woningbouwprojecten.

Belangrijke rol voor Zaanstad

Zaanstad is een belangrijke schakel in de metropoolregio Amsterdam (MRA). Het ligt vlakbij het centrum van Amsterdam op slechts tien minuten met de trein, midden in het Hollandse veenweidelandschap. Het stedelijk gebied heeft veel kwaliteiten, waaronder de vernieuwde binnenstad, de Zaan en een rijk industrieel erfgoed. Hierdoor is de druk op woningmarkt in Zaanstad groot. De gemeente is daarom voornemens om tot 2040 15.000 à 20.000 nieuwe woningen te bouwen.

Een groot deel van de woningen die Zaanstad in de komende jaren wil bouwen, zal gerealiseerd worden in het gebied Zaanstad-Midden waar twee OV-Knooppunten liggen: de stations Kogerveld en Zaandijk-Zaanse Schans. Daarvoor moeten de aanwezige belemmeringen worden weggenomen en plannen naar voren worden gehaald.

Zowel Kogerveld als Zaandam zijn, als onderdeel van de zogenaamde Zaan-IJ lob, aangewezen als sleutelgebieden voor woningbouw MRA. Deze gebieden moeten niet alleen bijdragen aan de woningbouwbehoefte, maar ook aan de versterking van de leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

Regionale samenwerking en cofinanciering noodzakelijk

Binnenstedelijke locaties ontwikkelen is vaak complex. Woningbouw op binnenstedelijke locaties is in het algemeen duurder dan op uitleglocaties en regelmatig is er sprake van een tekort. bijvoorbeeld doordat er eerst gesloopt en gesaneerd moet worden. Met name op voormalige bedrijventerreinen, zoals in de Kogerveldwijk, zijn forse investeringen noodzakelijk, vanwege het saneren van bodemverontreiniging, het faciliteren van de verplaatsing van bedrijvigheid, het verwerven van de benodigde gronden en het aanpassen van de infrastructuur. Bijna altijd is er een gezamenlijke inspanning van marktpartijen en betrokken overheden nodig om te komen tot transformatie.

De herontwikkeling van woon-werkgebieden rondom OV-knooppunten past in het beleid van zowel de gemeente Zaanstad als de provincie. Beide partijen hebben geconstateerd dat intensivering van de samenwerking gewenst is om complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen vlot te trekken. Om de samenwerking tussen gemeente Zaanstad en provincie Noord-Holland voor langere tijd te bekrachtigen is begin 2018, bij wijze van pilot, op bestuurlijk niveau de samenwerkingsagenda 2018-2022 ondertekend voor het gebied Zaanstad-Midden. Dit gebied bevat de OV-Knooppunten Kogerveld, Koog aan de Zaan en Zaandijk Zaanse Schans. De pilot richt zich op een gezamenlijke, multidisciplinaire en integrale aanpak van de complexe gebiedsopgave. OV-knooppunten maken daar deel van uit.

4. Ambities en strategie

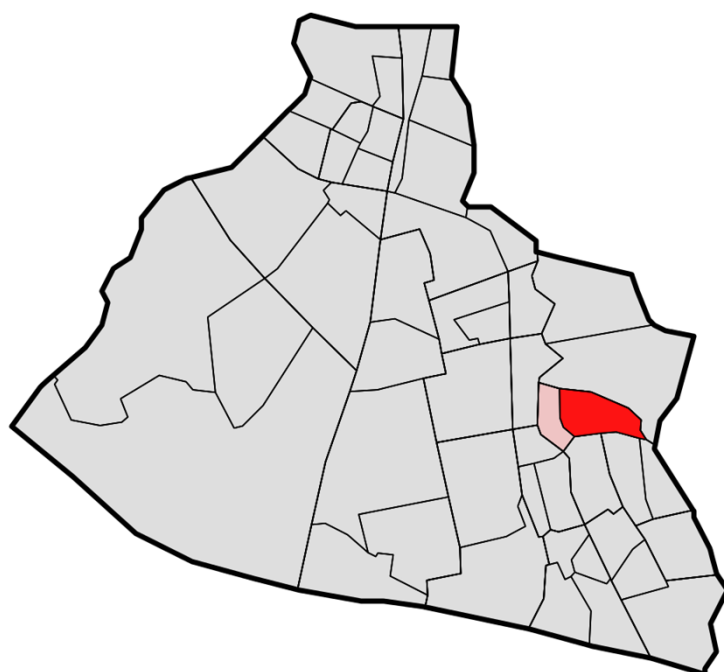
De gemeente Zaanstad heeft vrijwel geen buitenstedelijke uitbreidingsmogelijkheden meer. De laatste uitleglocaties worden nu gebouwd. De focus ligt dan ook op het zoeken naar mogelijkheden binnen haar stadsgrenzen. In de stadsvisie "MAAK.Zaanstad", die in 2016 door de Zaanse gemeenteraad is vastgesteld wordt een beeld geschetst hoe de stad er in 2040 uit zou moeten zien en wat daarvoor nodig is. De focus ligt hierbij op vier gebieden waar grote ontwikkelingsmogelijkheden liggen: Centrum Zaandam, Krommenie/Wormerveer, Zaanstad-midden en Poelenburg-Achtersluispolder. De eerste drie liggen rondom een OV-Knooppunt. Daarmee krijgen knooppunten een prominente plaats binnen het beleid. Zaanstad geeft prioriteit aan de ontwikkeling van Koog-Zaandijk en Zaandam Kogerveld naast afronding van de ontwikkelingen rond de stations Zaandam (Inverdan) en Krommenie-Assendelft (Saendelft).

De gemeente Zaanstad is voornemens om tot 2040 20.000 nieuwe woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, met name omdat veel potentiële woningbouwlocaties eerst bouwklaar moeten worden gemaakt, door sanering en/of uitkoop van aanwezige bedrijven/verenigingen. De verwachte groei van Zaanstad biedt naast (financiële en organisatorische) uitdagingen echter ook kansen.

De gemeente wil van de snelle groei gebruik maken om tegelijkertijd de leefbaarheid en de kwaliteit van het stedelijk weefsel (infrastructuur, stedelijk groen, openbare ruimte) en de langzaam verkeer routes naar het station sterk te verbeteren. Hierbij moet worden gedacht aan meer diversiteit in het nu wat eenzijdige woningaanbod, een uitgebreider aanbod van cultuur-, sport- en onderwijs- en horecavoorzieningen. Daarnaast moet de bereikbaarheid zowel binnen de stad als met de rest van de regio verbeterd worden. Het toevoegen van woningen en ruimtelijke kwaliteit aan de stad gebeurt buurt na buurt. De ervaring heeft geleerd dat, wanneer de gemeente de openbare ruimte in een buurt opknapt, ontwikkelaars en ondernemers al snel volgen met verdere investeringen in woningbouw en voorzieningen.

5. Project 1: Hofwijk Noord Fase 1

Hofwijk Noord is een gebied dat gelegen is aan de Zaan, op korte afstand van station Kogerveld (zie afbeelding en kaart hieronder)



- Wijk 15 Kogerveldwijk
- Buurt 10 Kogerveld

Het gebied bestaat voor het grootste deel uit het voormalige Kan-Palenterrein. De locatie is tientallen jaren in bezit geweest van de firma Kan Palen, die ter plekke houten palen (funderingspalen, telefoonpalen) impregneerde. Vanaf het einde van de jaren '70 werd het bedrijf geconfronteerd met milieuproblemen. In juli 1978 liep, door het onklaar raken van een tank, circa 7000 liter creosootolie het riool in. Hierna besloot Kan het bedrijf te vernieuwen, door o.a. betonnen opvangbakken. In 1986 bleek het terrein sterk verontreinigd. In 1991 heeft het bedrijf laten weten de Zaanstreek te verlaten en sindsdien ligt het terrein braak. Het terrein is momenteel in bezit van een private eigenaar.

Kan Palen is een goed voorbeeld van de mogelijkheden en de problemen die woningbouw op binnenstedelijke locaties in de Zaanstreek met zich meebrengt. Aan de ene kant gaat het om karakteristieke locaties, die interessante nieuwe woonmilieus kunnen opleveren. Het vullen van lege plekken kan daarbij ook het omliggende gebied aantrekkelijker en meer leefbaar maken. Aan de andere kant hebben deze locaties vaak een lange geschiedenis, zijn ze op allerlei wijzen gebruikt, en moeten ze bijna altijd eerst worden gesaneerd voordat ze een nieuwe functie kunnen krijgen.

Naast het Kan Palen terrein ligt verffabriek Touwen. Ook daar is de grond vervuild. Bovendien zorgt het bedrijf voor een beperking van eventuele woningbouw door de omringende hindercirkel waarbinnen niet gebouwd mag worden. Verder zijn er binnen en rondom het gebied een aantal vastgoedeigenaren, waaronder Rochdale, met een groot aantal verouderde corporatiewoningen.

Om de ontwikkeling van het gebied op gang te krijgen, zijn de gemeente Zaanstad, de grondeigenaar van Kan en Rochdale in 2019 intensief in gesprek gegaan en hebben daar ook een aantal eigenaren van omliggende percelen bij betrokken. Inmiddels hebben alle partijen overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst. Hierin staat onder andere dat Touwen vóór het eind van 2021 vertrekt van de huidige locatie. Tevens zijn afspraken gemaakt over de sanering, infrastructurele aanpassingen in de wijk, de stedenbouwkundige randvoorwaarden, het aantal sociale huurwoningen dat er komt (20%), over de parkeernormen (de parkeernorm wordt aangepast naar Zeer Sterk Stedelijk), en over financiën. Dit maakt de weg vrij voor sanering van het terrein, verplaatsing van de verffabriek Touwen, sloop van de aanwezige bebouwing en de realisatie van circa 750 woningen.

De geplande woningbouw gaat uit van een hoofdstructuur waarvoor twee nieuwe straten in oost-west richting worden gerealiseerd in het projectgebied, waarmee wordt aangesloten op de historische structuur van het gebied. Er komen aan de kant van de Zaan grote appartementengebouwen, die zullen doen denken aan fabriekscomplexen. In combinatie met kleine woningen en gebouwen vormen ze op Zaanse wijze een front aan het water. Verder de buurt in, in oostelijke richting, wordt de bebouwing geleidelijk lager en krijgt het plan meer het karakter van Zaanse straatjes en paden (zie afbeelding hieronder). De woningbouw heeft een dusdanige opzet dat een meer evenwichtige programma-samenstelling ontstaat in de Hofwijk, die nu vooral uit goedkope woningen bestaat. Ook de bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden aanzienlijk verbeterd.



Planvorming:

Project Hofwijk Noord fase 1, telmodel

De herontwikkeling van Hofwijk Noord is de eerste van een reeks gebieden. In de komende jaren worden de overige buurten rond het station Kogerveld aangepakt.

6. Project 2: gebiedsontwikkeling Mauritsbuurt

De gemeente heeft enkele jaren geleden besloten om twee basisscholen die dicht bij elkaar liggen te verplaatsen naar één goed bereikbare locatie, omdat er dringend behoefte was aan uitbreiding en kwaliteitsverbetering. De ruimte hiervoor werd gevonden op een stuk grond in de Mauritsbuurt, gelegen aan de Provincialeweg en in de nabijheid van station Zaandam (750 meter, zie afbeelding hieronder). Het gearceerde deel betreft de projectscope. Op dat moment bevonden zich in de Mauritsbuurt nog een vijftal bedrijven, die gezien hun milieucirkel eigenlijk beter verplaatst konden worden, maar daar zelf op dat moment geen behoefte aan hadden.



De gemeente Zaanstad heeft zich daarom in de jaren 2017 en 2018 ingespannen om overeenkomsten te sluiten met deze bedrijven over verplaatsing of stopzetting. De gemeente heeft hier flink in geïnvesteerd en met succes; de bedrijvigheid in het gebied is de laatste jaren verdwenen of verplaatst naar andere plekken in de stad. Daardoor kan het gebied, na het bouwrijp maken ervan, worden ingezet als woningbouwlocatie.

In de Mauritsbuurt is een forse intensivering voorzien – er zijn in het gebied bijna 200 woningen en 26 zorgwoningen gepland. Het toevoegen van woningen betekent dat de gemeente ook moet investeren in de ontsluiting van het gebied (loop- en fietsroutes) en in een opwaardering van de openbare ruimte.



Ten behoeve van de school is parkeerruimte nodig (personeel en Kiss and Ride) en daarvoor is alleen ruimte tussen de school en de zorgwoningen (zie bruine oppervlak in afbeelding boven). Hiervoor heeft de gemeente een oplossing bedacht in de vorm van dubbel ruimtegebruik. Er wordt een houten dek aangebracht waaronder kan worden geparkeerd. Dit dek fungeert tevens als speelplek tijdens de schooluren, en als ontmoetingsplek voor bewoners van de (zorg)woningen en bezoekers. Zo wordt vermeden dat de enige beschikbare openbare ruimte in het gebied vol staat met geparkeerde auto's en wordt tevens een kwaliteitsimpuls gegeven die aansluit bij dat van de omliggende gebieden. Ook zal het gebied een eigen ingang naar het Volkspark krijgen.

Het gebied waarin de twee scholen nu nog staan zal vrijkomen wanneer de nieuwe school gereed is. Deze stap zorgt voor een verdere intensivering van de woningbouw. De achter te laten schoollocaties zijn zeer geschikt voor woningbouw. Geschat wordt dat deze locaties nog eens ca. 300 extra woningen mogelijk maken (binnen een straal van 1 km. vanaf station Zaandam)

Vooruitlopend op de Mauritsbuurt wordt in 2020 eerst het zogenaamde Verkadeterrein ten noorden van de Mauritsbuurt aangepakt. De gemeente en woningcorporatie Parteon willen hier een woonbuurt ontwikkelen met een mix van circa 400 appartementen en woningen. Het stedenbouwkundig plan is geïnspireerd op de industriële uitstraling en historie van Verkade. Na de herinrichting van de Mauritsbuurt ontstaat er daardoor vanaf het station in noordelijke richting

een groot aaneengesloten woongebied van hoogwaardige kwaliteit. De verwachting is dat dit in de komende jaren weer leidt tot nieuwe (particuliere) investeringen in aanliggende gebieden.

De gemeente heeft aangegeven onvoldoende middelen te hebben voor realisatie van het plan Mauritsbuurt. Het tekort bedraagt € 872.395,-.

7. Financiën

Hofwijk Noord fase 1

Hieronder volgt een overzicht van de kosten en bijdragen die betrekking hebben op de sanering, het wegnemen van de hindercirkel en de bovenplanse infrastructuur. De totale bijdrage bedraagt € 6.4 miljoen (excl. BTW. Prijspeil 2019):

Saneren	€ 2.400.000
Kosten bovenlandse infrastructuur	€ 2.050.000
Opheffen hindercirkel	€ 2.000.000

Bij de kosten voor “bovenlandse infrastructuur” gaat het om de aanleg van fiets- en looproutes in en naar de buurt. Het opheffen van de hindercirkel heeft betrekking op de verplaatsing van de verffabriek. Hiervan kan € 2 mln. worden toegewezen aan fase 1.

Het College van B&W van de gemeente Zaanstad heeft de gemeenteraad voorgesteld om 50 % te dekken uit het Transformatiefonds. In de anterieure overeenkomst die in december met de initiatiefnemer is gesloten is een ontbindende voorwaarde opgenomen omtrent de definitieve provinciale toekenning van de aangevraagde cofinanciering.

Kosten en dekking	euro	Gemeente	Provincie
<i>Kosten saneren</i>			
<i>Kosten</i>			
Kostenraming adviesbureau Tauw	6.400.000		
Risico-opslag	700.000		
<i>Bijdragen</i>			
Bijdrage Rijk	-3.800.000		
Bijdrage Touwen en Kan Palen	- 900.000		
Saldo Saneren	2.400.000	1.200.000	1.200.000
Kosten bovenplanse infrastructuur	2.050.000	1.025.000	1.025.000
Hindercirkel toerekening aan fase 2 en 3	2.000.000	1.000.000	1.000.000
TOTAAL		3.225.000	3.225.000

Op 18 december 2018 hebben GS een reservering opgenomen van € 6 miljoen ten behoeve van de knooppuntontwikkeling Kogerveld. De gemeente heeft besloten de aanvraag te splitsen. De huidige aanvraag betreft Hofwijk Noord fase 1. Het project Hofwijk Noord kent 3 fasen. De

uitwerkingen van fase 2 en 3 (en daarbij behorende subsidieaanvragen) volgen nog. Fase 2 valt nog onder bovengenoemde reservering. Daarnaast wordt op dit moment ook gewerkt aan verschillende projecten in de Boerenjonkerbuurt (o.a. de kop van de Paltrokstraat). Ook voor deze projecten wordt voorzien dat de maatregelen niet volledig gedekt kunnen worden door de opbrengsten uit de woningbouw.

Mauritsbuurt

De Mauritsbuurt vraagt om een invulling van hoge kwaliteit om de woningbouw mogelijk te maken. Door een subsidie te verwerven van € 872.395,- kan het gehele plan worden uitgevoerd; Zaanstad betaalt dan zelf € 1,17 miljoen in de GREX (dat is al voorzien). Ontwikkelaars betalen hun eigen kosten en daarnaast via anterieure overeenkomsten ruim € 700.000,- mee aan het plan.

Kostenraming	
Aanlegkosten wijk in hoge kwaliteit	€ 2.753.751,-
Totale kosten	€ 2.753.751,-
Gemeente Grondzaken	- € 1.753.751,-
Dekking marktpartijen A.O.'s	- € 707.768,-
Bijdrage provincie Noord-Holland	- € 872.395,-
Totale dekking	- € 2.753.751,-

Voor de versnelling van woningbouw rond knooppunt Zaandam hebben GS op 18 december 2018 een bedrag van € 1 mln. gereserveerd. De uiteindelijke aanvraag is iets lager uitgevallen.