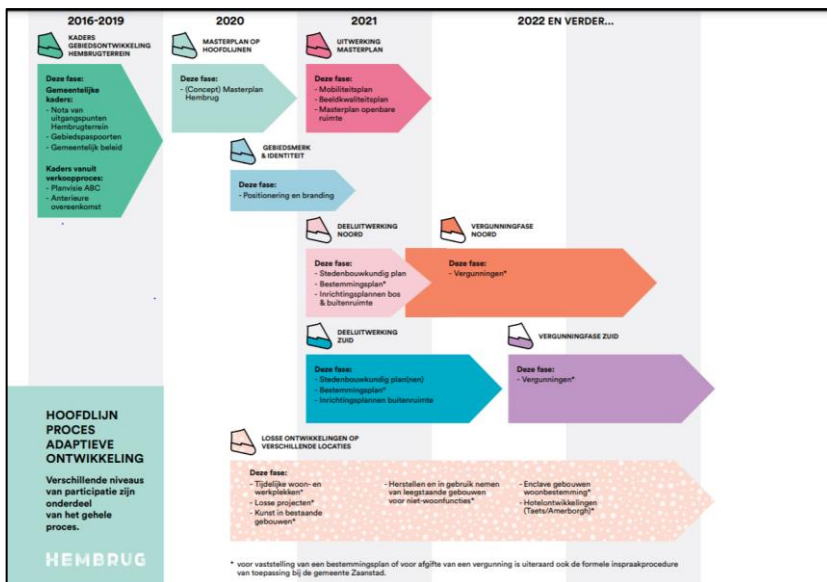


Procesbeschrijving ontwikkeling Hembrugterrein (stap 1 en 2)

1. Aanleiding

Naar aanleiding van de vernietiging van het Omgevingsplan Hembrugterrein in 2019 zijn gemeente Zaanstad en ontwikkelaar Hembrug Zaandam in gesprek gegaan over de (her)ontwikkeling van het Hembrugterrein. Deze memo is opgesteld om meer duidelijkheid te geven over het procesverloop van de herontwikkeling van het Hembrugterrein. Dit aan de hand van het schema zoals opgenomen in de publieksversie van het concept Masterplan Hembrug (zie www.Hembrugontwikkelt.nl). De gebiedsontwikkeling wordt voor de komende twee stappen inzichtelijk gemaakt.



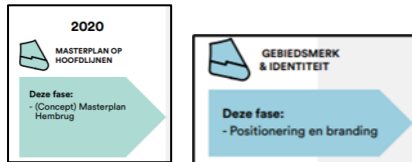
afbeelding 1

Het schema maakt in hoofdlijn inzichtelijk hoe het proces van de herontwikkeling van het Hembrugterrein eruit ziet (zie afbeelding 1). De ontwikkeling loopt van grof (lees: hoofdlijnen - overall visie-essenties-ontwikkelstrategie), via (deel)uitwerkingen (stedenbouw) naar fijn (lees: vaststelling bestemmingsplan- vergunningaanvragen voor delen en/of projecten).

Elke stap biedt de mogelijkheid voor bewoners, ondernemers en belanghebbenden om betrokken te worden. Generiek via het participatieproces zoals deze voor iedereen op en rondom het Hembrugterrein wordt georganiseerd. En specifiek via sessies onder leiding van een extern gespreksleider zodat we meer gericht vanuit de inhoud op de zorgpunten en wensen kunnen ingaan.

Doel is om bewoners, ondernemers, belanghebbenden en andere stakeholders bij elke stap de mogelijkheid te bieden om ons te laten weten wat men van de voorstellen vindt (individueel of gezamenlijk). De reactie(s) op de concept producten uit de vervolgstappen nemen we op in de participatieverslagen, worden waar mogelijk verwerkt in de definitieve producten en meegenomen c.q. gewogen in de besluitvorming door de gemeente Zaanstad.

2. Stap 1 Masterplan Hembrug, gebiedsidentiteit en voorbereidingsbesluit



Masterplan Hembrug

Het Masterplan Hembrug is in concept opgesteld door ontwerpbureaus BURA en Strootman en Hembrug Zaandam samen. In de periode november t/m januari maken wij op basis van alle reacties verkregen uit de participatiefase het Masterplan definitief. De participatiefase (met ondermeer een Webinar, digitale themabijeenkomsten en enquête) is voor ondernemers, bewoners en belanghebbenden op en rondom het Hembrugterrein net afgerond. Er zijn veel reacties op het concept Masterplan binnengekomen. Deze worden opgenomen in het participatieverslag (bureau Kickstad) en aansluitend behandeld c.q. verwerkt in het definitief Masterplan. Het definitief Masterplan voor het Hembrugterrein, het participatieverslag en een oplegger met besluiten (opgesteld door de gemeente) worden in februari 2021 samen in procedure gebracht voor vaststelling door de gemeenteraad van Zaanstad.

In het Masterplan geven we onze visie op de (her) ontwikkeling van Hembrug op hoofdlijnen. Hierin beschrijven we de identiteit van het gebied als totaal. Het plan beschrijft onze ideeën bij de herontwikkeling in o.a. ruimtelijke, landschappelijke en programmatische zin. Na vaststelling van dit plan door de gemeenteraad vormt het Masterplan het integraal toetsingskader op basis waarvan de samenhang wordt geborgd bij verdere (deel)uitwerking van de gebiedsontwikkeling. Belangrijke onderwerpen waarover de gemeenteraad zal besluiten, zijn onder meer: het gefaseerd ontwikkelen van het terrein op basis van het procesvoorstel op hoofdlijnen (zie afbeelding 1), het realiseren van een groot deel van het woonprogramma in het noordelijk deel en het behouden en hergebruiken van bestaande gebouwen op Hembrug door extra m2 BVO ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten mogelijk te maken voor niet-woonfuncties.

Gebiedsidentiteit

In november hebben we een brede werksessie met onder meer betrokken bewoners, ondernemers, afnemers, ontwerpers en gemeente georganiseerd om de gebiedsidentiteit ('brand') van het Hembrugterrein nader invulling te geven. Doel is om een overkoepelende en gedeelde identiteit voor het Hembrugterrein te definiëren. Op basis van de gebiedsidentiteit geven wij nader invulling aan de communicatie en placemaking op het terrein. De gebiedsidentiteit wordt vastgelegd in een 'brandboek' en vormt een aanvulling op het Masterplan. Doel is om het brandboek naar aanleiding van de werksessie in Q1 2021 op te stellen en deze aansluitend te laten vaststellen door de aandeelhouders van Hembrug Zaandam. Op basis van het definitief brandboek wordt de communicatie/marketing verder vormgegeven.

Vorbereidingsbesluit

In december 2020 is (opnieuw) een voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad vastgesteld voor het Hembrugterrein. Dit besluit is voorzien van doorbrekingscriteria op basis waarvan het verbod kan worden doorbroken om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken in lijn met het eerder opgesteld Omgevingsplan voor Hembrug. Een voorbereidingsbesluit geldt maximaal voor de duur van 1 jaar.

3. Vervolgstep (2) Parallele processen (kader, deulitwerking, losse ontwikkelingen)



In stap 2 werken wij aan verschillende items naast elkaar. Op basis van het Masterplan Hembrug wordt een verdiepingsslag gemaakt ten aanzien van het ontwikkelkader voor het Hembrugterrein. Denk bijvoorbeeld aan een mobiliteitsplan op basis van de visie zoals verwoord in het Masterplan en een masterplan op hoofdlijnen voor de (toekomstige) inrichting en materialisatie van de openbare ruimte. Op hetzelfde moment maken wij een stedenbouwkundig plan inclusief gebouwontwerpen tot en met aanvragen omgevingsvergunning(en) voor bouwen voor het noordelijk deel en wordt parallel een ontwerp bestemmingsplan voor dit deelgebied opgesteld. Ook vervolgen wij het dialoog met belangrijke stakeholders op en rondom het Hembrugterrein over het zuidelijk deel, bijvoorbeeld over de inpassing van (permanente) woningbouw, de tijdelijke huisvesting, de hotelontwikkeling van Taets, de ontwikkelrechten 'wonen' van een aantal bestaande ondernemers op het terrein, de kunstprogrammering in bestaande gebouwen etc..

Stap 2.1 **Uitwerking Masterplan Hembrug**



Het Masterplan schetst de visie op de (her)ontwikkeling van Hembrug op hoofdlijnen. Op een aantal onderdelen is het van belang om de hoofdlijnen c.q. ontwerpessenties nader uit te werken. Dit geldt voor de onderwerpen mobiliteit, beeldkwaliteit en (toekomstige) inrichting van de openbare ruimte.

Mobiliteitsplan Hembrug

Op basis van de mobiliteitsvisie in het Masterplan Hembrug wordt gewerkt aan het opstellen van een concept mobiliteitsplan voor het Hembrugterrein. Dit plan zal in Q1 2021 in concept gereed zijn en vervolgens breed worden besproken met bewoners en ondernemers op en rondom het Hembrugterrein (participatiefase). De feedback wordt besproken en verwerkt in het definitief mobiliteitsplan. Doel is om het mobiliteitsplan in Q2 2021 in procedure te brengen voor vaststelling door de gemeente. Op basis van dit plan kan de gemeente bijvoorbeeld besluiten om de (bestaande) buslijnen aan te passen (op termijn) zodra de nieuwbouw voor een belangrijk deel op het terrein is gerealiseerd etc..

Beeldkwaliteitsplan Hembrug

De essenties voor beeldkwaliteit op hoofdlijnen zoals verwoord in het Masterplan Hembrug worden nader uitgewerkt en vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Dit plan heeft tot doel om de gewenste beeldkwaliteit voor nieuwbouw en voor ingrepen in bestaande gebouwen te definiëren en hiervoor een helder beoordelingskader voor plantoetsing te formuleren. Doel is om zowel initiatiefnemers als het supervisieteam van de gemeente op basis van dit plan te faciliteren. Een belangrijke opgave in relatie tot beeldkwaliteit is om te definiëren hoe om te gaan met het effect van geluidwerende maatregelen op de beeldkwaliteit van nieuwbouw en bestaande (veelal monumentale) gebouwen.

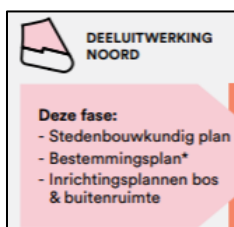
Het concept beeldkwaliteitsplan wordt in Q1 2021 opgesteld. Aansluitend wordt dit concept plan besproken met gemeente, supervisieteam, ondernemers en bewoners op en belanghebbenden rondom het Hembrugterrein. Op basis van dialoog en feedback passen wij het concept plan aan. Het definitief beeldkwaliteitsplan wordt aansluitend voor goedkeuring door de gemeente in procedure gebracht. Doel is om het beeldkwaliteitsplan in Q2 2021 te laten vaststellen door gemeente Zaanstad.

Masterplan openbare ruimte Hembrug

Het ontwerp van de openbare ruimte voor het Hembrugterrein brengt samenhang in de diversiteit van de ontwikkelingen. De openbare ruimte vormt de tegenhanger van de bebouwing: een samenhangend tapijt dat de beoogde identiteit van het gebied zal benadrukken. Dit masterplan vormt het kader voor de inrichting van de openbare ruimte en een duidelijke leidraad voor ontwerpers en supervisieteam bij de verdere uitwerking van deelgebieden (niveau: inrichtingsplannen ten behoeve van woonrijp maken) en beoordeling van initiatieven van ondernemers, bewoners en gebruikers op het Hembrugterrein.

Het concept masterplan voor de openbare ruimte wordt in de periode Q1-Q2 2021 opgesteld en aansluitend breed besproken met gemeente, supervisieteam, bewoners en ondernemers op en rondom het Hembrugterrein (participatiefase). De feedback wordt verwerkt in het definitief masterplan voor de openbare ruimte. Doel is om het plan in Q3 2021 in procedure te brengen voor vaststelling door de gemeente.

Stap 2.2 Deeluitwerking Noord



Het Masterplan Hembrug vormt het kader voor deeluitwerkingen en/of particuliere initiatieven op het Hembrugterrein. Op basis van de hoofdlijn uit het Masterplan gaat Hembrug Zaanstad in Q1 2020 starten met een eerste deeluitwerking. Dit resulteert in een stedenbouwkundig plan en (ontwerp) bestemmingsplan voor het noordelijk deel van het Hembrugterrein.

Stedenbouwkundig plan Noord

Het stedenbouwkundig plan wordt gemaakt door BURA en Strootman. Deze ontwerp bureaus hebben eerder het Masterplan Hembrug opgesteld en werken parallel ook aan het masterplan voor de openbare ruimte en het beeldkwaliteitsplan (zie stap 2.1).

Het concept stedenbouwkundig plan laat een concrete uitwerking van de gewenste situatie in een deel van het totale plangebied zien. In het stedenbouwkundig plan geven wij de gewenste ontwikkeling weer op het gebied van ruimtegebruik, programma, infrastructuur, groen en water. Het geluidsaspect vormt een belangrijke opgave in dit ontwerpproces.

Doel is om Q1 2021 een concept stedenbouwkundig plan (inclusief bijbehorend geluidsonderzoek en duiding van maatregelen) afgerond te hebben. Dit plan wordt aansluitend breed besproken met gemeente (supervisie- en toetsteam), afnemers, bewoners en ondernemers op en belanghebbenden rondom het Hembrugterrein (participatiefase). De reacties verwerken wij in het participatieverslag en het definitief stedenbouwkundig plan. Doel is om het plan in de zomer (Q3 2021) in procedure te brengen voor vaststelling door gemeente Zaanstad.

Bestemmingsplan Noord

Parallel aan het maken van een stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel (Q1 en Q2 2021) wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het noordelijk deel. Een bestemmingsplan bepaalt wat er met de ruimte in een gemeente mag gebeuren. Wat en hoe hoog mag er gebouwd worden? Welke activiteiten mogen op welke plek plaatsvinden? Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de regels, de toelichting en de verbeelding. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.

Het voorontwerp bestemmingsplan voor het noordelijk deel wordt op basis van het concept stedenbouwkundig plan opgesteld. Ook dienen hiervoor onderzoeken te worden uitgevoerd. Op dit moment lopen onderzoeken in het kader van flora & fauna, watertoets, stikstof, ladderonderbouw, verkeersafwikkeling, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Het geluidhinder onderzoek wordt uitgevoerd op basis van een concept stedenbouwkundig plan.

Op basis van al het benodigd onderzoek en het concept stedenbouwkundig plan wordt in Q2 2021 een voorontwerp van het bestemmingsplan voor het noordelijk deel afgerond. Het voorontwerp is een (eerste) concept. Het voorontwerp maakt geen deel uit van de officiële procedure en wordt in de regel niet ter inspraak aangeboden.

Aansluitend wordt in Q3 2021 een ontwerp bestemmingsplan en ontwerp besluit hogere grenswaarden opgesteld. Na akkoord van het gemeentebestuur start in het najaar de formele procedure zoals voorgeschreven in de Wro door de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten en het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken. Gedurende 6 weken kan een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Na behandeling van de zienswijzen volgt vaststelling door de gemeenteraad. Het vastgesteld plan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening (een schorsingsverzoek) is ingediend bij de Raad van State.

Inrichtingsplan bos en buitenruimte Noord

Het Hembrugbos is door het Rijksvastgoedbedrijf overgedragen aan gemeente Zaanstad. Op basis van de visie op hoofdlijnen uit het Masterplan Hembrug wordt in 2021 in samenwerking met Hembrug Zaanstad een inrichtingsplan voor het bos gemaakt. En verder wordt in 2021 in overleg met gemeente Zaanstad een schetsontwerp voor de inrichting direct rondom de Enclave gebouwen gemaakt en besproken met de collectieve opdrachtgeversgroep van de Enclave. Dit ontwerp is nodig in het kader van het bouwrijp maken ter plaatse.

Stap 2.3 Omgevingsvergunningen bouwen deeluitwerking Noord



Het Masterplan Hembrug vormt samen met (aanvullend) het beeldkwaliteitsplan en de bouwveloppen uit het concept stedenbouwkundig plan het uitwerkingskader voor de projectontwikkeling in het noordelijk deel van het Hembrugterrein.

Hembrug Zaanstad start in Q2 2021 met de gebouwentwerpen in het noordelijk deel, parallel aan het proces van het stedenbouwkundig plan en op basis van de hoofdlijnen van het (concept) beeldkwaliteitsplan. De gebouwentwerpen worden vanaf schetsniveau in circa zes maanden uitgewerkt tot omgevingsvergunning aanvraagstukken voor bouwen op grond van de WABO.

De omgevingsvergunning aanvragen worden in de loop van de formele vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan voor het noordelijk deel ingediend. Zodra het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, kunnen de omgevingsvergunningen in principe direct aansluitend worden verleend aangezien de beoordeling al eerder heeft plaatsgevonden. De vergunningen worden ter inzage gelegd en tot 6 weken na het verlenen van de vergunning kan bezwaar worden aangetekend bij de gemeente.

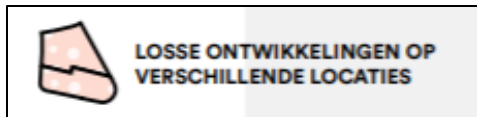
Stap 2.4 Deeluitwerking Zuid



Het Masterplan Hembrug omvat de visie op de (her)ontwikkeling van Hembrug op hoofdlijnen. In dit plan zijn onze denkbeelden in o.a. ruimtelijke, landschappelijke en programmatische zin opgenomen. Dit vormt het kader en borgt de samenhang bij de verdere uitwerking van het zuidelijk deel.

Een belangrijk onderwerp vormt de inpassing van geluidgevoelige bestemmingen zoals 'wonen' in het zuidelijk deel. Dit wordt in 2021 op basis van onder meer het 'geluid adaptief' ontwerpen en bijbehorende geluidberekeningen nader verkend. Doel is om in 2021 op basis van alle studies en gesprekken een voorlopig eindbeeld te vormen. Hierin wordt meegenomen de verkenning van een nadere zonering binnen het zuidelijk deel op basis waarvan een deelgebied of sub zone in het zuidelijk deel wordt gevrijwaard van (permanent) geluidgevoelige bestemmingen zoals 'wonen'. Op basis hiervan wordt besloten welke vervolgstap gezet gaat worden in relatie tot een nieuw juridisch planologisch kader voor het zuidelijk deel.

Stap 2.5 Losse ontwikkelingen Hembrugterrein



Op het Hembrugterrein zijn naast Hembrug Zaandam circa 29 ondernemers actief. Een groot aantal ondernemers is direct na de vaststelling van het Omgevingsplan voor het Hembrugterrein gebouweigenaar geworden. Een beperkt aantal ondernemers heeft van het Rijksvastgoedbedrijf ontwikkelrechten gekocht, onder meer voor de functies 'wonen' en/of 'hotel'.

Hembrug Zaandam heeft in 2018, na vaststelling van het Omgevingsplan, de bestaande gebouwen in de Enclave verkocht aan een collectieve particuliere opdrachtgeversgroep (CPO). De CPO bestaat uit 26 huishoudens die wonen met werken willen combineren. Door de vernietiging van het Omgevingsplan is het niet mogelijk om de gebouwen voor 'wonen' in gebruik te nemen.

Naar aanleiding van de vernietiging van het omgevingsplan heeft Hembrug Zaandam een Roadmap met zeven speerpunten voor het Hembrugterrein opgesteld. Een belangrijk speerpunt vormt het activeren van het terrein door bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting en het in gebruik nemen van leegstaande gebouwen voor 'niet woonfuncties' zoals kunst, (creatieve) bedrijfs- en kantoorruimte en horeca. Stilstaan is geen optie. Het voorbereidingsbesluit is voorzien van doorbrekingscriteria om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Woon-/werkbestemming Enclave gebouwen

Om na de vernietiging van het Omgevingsplan weer een woonbestemming voor de bestaande gebouwen in de Enclave mogelijk te maken heeft de CPO in april 2020 aanvragen bij de gemeente Zaanstad ingediend. In september jl. zijn deze vergunningen door de gemeente verleend. Aansluitend zijn deze besluiten gepubliceerd en hebben de vergunningen ter visie gelegen. Een aantal bezwaren is naar aanleiding hiervan ingediend. In januari as. zijn de bezwaren behandeld door de bezwaarcommissie. Een advies van deze commissie volgt aan het college van B&W in februari as. en aansluitend volgt hun besluit. Tegen dit besluit kunnen bezwaarmakers in beroep gaan.

Hotel ontwikkelrechten Taets en Amerborgh

Ondernemers Taets en Amerborgh hebben ontwikkelrechten voor hotelfuncties van het Rijksvastgoedbedrijf verkregen. Amerborgh beschikt inmiddels over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de verbouw c.q. optopping van de Kogelfabriek voor onder meer een hotel. Taets is in gesprek met Hembrug Zaandam en gemeente Zaanstad over een hotellocatie bij zijn huidige bedrijfsvoering op het terrein. Er wordt toegewerkt naar een akkoord op hoofdlijnen in 2021. Op basis van dit akkoord zal een afzonderlijk juridisch planologisch proces worden gestart om de hotelfunctie mogelijk te maken.

Ondernemers met ontwikkelrecht wonen

Naar aanleiding van de vernietiging van het Omgevingsplan zijn Hembrug Zaandam en gemeente Zaanstad in gesprek met de ondernemers met ontwikkelrechten voor 'wonen'. Deze ondernemers hebben 'woonmeters voor eigen gebruik' gekocht van het Rijksvastgoedbedrijf en willen werken met wonen combineren. De gebouwen van deze ondernemers zijn gelegen in het zuidelijk deel van het Hembrugterrein. Afhankelijk van voornoemde stappen en sessies met belanghebbenden zoals het Havenbedrijf, de havenbedrijven en andere stakeholders op het terrein zoals Taets moet bekeken worden of en zo ja op welke wijze woonbestemmingen voor deze ondernemers gerealiseerd kunnen worden.

Tijdelijke huisvesting

Het realiseren van tijdelijke huisvesting op het Hembrugterrein is na de vernietiging van het omgevingsplan voor Hembrug Zaandam een speerpunt. Tijdelijke huisvesting is in het Masterplan Hembrug geprojecteerd in het zuidelijke deel van het terrein. Doel is vooral, naast het activeren van het terrein, het bieden van een tijdelijke oplossing voor het urgente woningtekort in de metropoolregio op korte termijn.

Hembrug Zaandam is hierover in gesprek met gemeente Zaanstad, een woningcorporatie en belegger (exploitanten) en diverse aanbieders. Gemeente Zaanstad heeft voor drie locaties waaronder het Hembrugterrein een financiële bijdrage gehonoreerd gekregen om tijdelijke huisvesting te realiseren. Dit betekent niet automatisch een 'go' voor de realisatie. Hiervoor is op grond van het nieuwe voorbereidingsbesluit inmiddels een bestemmingsplan vereist. De procedure kan in 2021 worden gestart maar niet voordat Hembrug Zaandam en gemeente Zaanstad met bewoners, ondernemers en belanghebbenden op en rondom het terrein over een concreet voorstel hebben gesproken. Tegen het plan kan bezwaar worden gemaakt.

Omgevingsvergunning aanvragen

Door ondernemers, bewoners en Hembrug Zaandam worden om verschillende redenen vergunningen aangevraagd. Onder meer voor het in gebruik nemen, ver-/uitbouwen en/of verduurzamen van gebouwen, voor de kap van bomen etc.. De CPO zal op basis van een woonbestemming voor de Enclave omgevingsvergunning aanvragen gaan voorbereiden en indienen voor de transformatie van de bestaande gebouwen voor wonen en werken. Hembrug Zaandam zal voor Kunstgebouw 430 (in wording) een omgevingsvergunning gaan aanvragen in Q1 2021, onder meer voor het wijzigen van bestaande gevels.