

# HEMBRUG

## Veelgestelde vragen van de bijeenkomst 'Aan de Hembrugtafel'

### Wonen

#### 1. Wanneer zijn de woningen gereed op Hembrug?

De eerste mijlpaal is een onherroepelijk bestemmingsplan. Dit jaar willen we het bestemmingsplan voor het Noordelijk deel in procedure brengen. In 2022 kan dat leiden tot een vastgesteld bestemmingsplan. Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is, start het bouwrijp maken van de grond en aansluitend de bouw van de woningen. Verwachting is dat 2024-2025 de eerste woningen gereed zullen zijn.

#### 2. Hoeveel gaan de woningen kosten?

Dit is nog niet bekend. Daarvoor moeten we eerst weten hoeveel woningen er waar precies gebouwd kunnen worden. En bovendien hangt de verkoopprijs af van de woningmarkt op het moment dat we in verkoop kunnen. We stellen de prijs dus pas vast als verkoop in zicht is.

#### 3. Wat zijn de kansen om te kopen voor belangstellenden en wat is dan de instap prijs? Is er ook in voorzien in woon-/ werkvoorzieningen?

Als de woningen in verkoop gaan, dan zal iedereen een gelijke kans hebben om in te schrijven. Voor sociale huurwoningen geldt een inkomensgrens en dient u op Woningnet ingeschreven te staan. Hoe langer u daar ingeschreven staat, hoe groter de kans dat u aanspraak maakt op een sociale huurwoning. Op het Hembrugterrein zullen ook combinaties van wonen en werken mogelijk zijn.

#### 4. Is er ook ruimte in het plan voor CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) om bestaande panden te exploiteren?

We hebben ruimte geboden aan een CPO groep in de Enclave op het Hembrugterrein. Dit jaar ligt de focus van de planontwikkeling op het noordelijk deel van het Hembrugterrein, waar nieuwe woningen worden gebouwd. Het zuidelijk deel, waar bestaande panden zijn, komt hierna aan bod. Op korte termijn kunnen we dus nog niet concreet aangeven waar eventueel ruimte is voor CPO groepen om bestaande panden te exploiteren. We verwachten begin 2022 meer duidelijkheid te kunnen geven.

#### 5. Waarom maar 20% sociale huurwoningen? Er is een schrijnend tekort aan jongeren- en starterswoningen in Zaanstad. Deze hoeven niet de 100m<sup>2</sup> te hebben zoals waarover in de uitzending gesproken werd.

De 100 m<sup>2</sup> was slechts een eenvoudig rekenvoorbeeld om aan te geven dat met de beoogde 120.000 m<sup>2</sup> bvo wonen ca. 1.200 woningen gebouwd zouden kunnen worden. Maar dat kunnen er dus ook meer of minder worden, afhankelijk van de woninggrootte. Van het totaal aantal woningen zal minimaal 20% worden bestemd voor de sociale huur. Dit is conform afspraak met gemeente Zaanstad.

## **6. Is er al zicht op een tijdslijn qua wonen?**

Zie antwoord vraag 1

## **7. Hoe gaan we er voor zorgen dat het Hembrugterrein een woonwijk wordt voor mensen uit verschillende sociale klassen? En hoe te voorkomen dat een gesegregeerde buurt met verschillende 'eilandjes' ontstaat?**

Door een mix aan woningtypen en segmenten te realiseren op buurtniveau. Qua woningen vinden we 20% sociale huur (gerekend in woningaantal) de ondergrens. Er komt ook vrije sector huur en -koop. We zijn ook een woon-/zorgconcept aan het verkennen waar inclusiviteit een belangrijke rol speelt en dus ook betaalbare huurwoningen.

## **8. Is het mogelijk dat de gemeentelijke- en rijksmonumenten een woonfunctie krijgen?**

Een deel van de monumenten op Hembrug kan een woonfunctie krijgen (zoals de Enclave gebouwen bijvoorbeeld). Wel is het zo dat veel van deze panden niet eenvoudig geschikt te maken zijn om in te wonen en beter te zijn (her)gebruiken voor (buurt)voorzieningen/ werken.

## **9. Wat wordt de bouwhoogte in meters en exacte locatie geplande hoogbouw?**

In het Masterplan Hembrug, dat de gemeenteraad op 22 april jl. heeft goedgekeurd, is dat aangegeven. Het Masterplan Hembrug stelt voor om gebouwen van vijftien en twintig meter hoog toe te staan, mits de gemiddelde bouwhoogte op het Hembrugterrein tussen de twaalf en vijftien meter is. Zo is er meer ruimte voor groen en openbare ruimte. Tussen deze gemiddelde hoogtes is ruimte voor enkele gebouwen tot een maximum van 30 meter. Verder wordt de mogelijkheid onderzocht voor in principe één gebouw van tussen de 30 en 45 meter in het noordwestelijke deel van het terrein. Er is meer onderzoek (naar o.a. bezonning) en dialoog met de omgeving nodig om hier later een gedegen besluit over te kunnen nemen. Nu zijn er nog geen exacte locaties en hoogtes bekend. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel wordt dat concreet gemaakt. Daar zijn we komende maanden mee bezig en daar wordt de omgeving ook bij betrokken.

## **10. Is er gelegenheid voor een wooncoöperatie JoinCommons om een plek te krijgen voor een 100 tal woningen incl openbare ruimte?**

De kans is klein dat we ruimte kunnen bieden aan 100 wooncoöperatiewoningen inclusief buitenruimte. Maar we zijn nu nog niet zover met de planvorming dat we plannen nu al definitief uitsluiten. Op termijn kunnen we concreter aangeven wat wel of niet haalbaar is.

## **11. Welke woonvormen en types woningen wordt aan gedacht op het Hembrug terrein. Ook creatieve woon-/werk situaties? Op welke termijn zou hier realistisch gezien ook iets gerealiseerd van kunnen worden?**

Zie antwoord op vraag 1, 3 en 7.

## **12. Waar en wanneer komen er eventueel nieuwe woningen op het Hembrugterrein?**

In het noordelijk deel worden de meeste woningen gerealiseerd, maar ook in het zuidelijk deel is voorzien in wonen. In het Masterplan Hembrug (te vinden op de website [hembrugontwikkelt.nl](http://hembrugontwikkelt.nl)) is aangegeven wat hiervoor de plannen zijn. Deze plannen worden komende periode verder uitgewerkt. Zie verder het antwoord op vraag 1.

## **13. Zijn er mogelijkheden voor wonen als wooncoöperatie?**

Zie antwoord op vraag 10.

## Invulling terrein

**14. Wat zijn de plannen voor de transformatorhuisjes? Er was onder meer sprake van en informatiecentrum over de Stelling van A'dam.**

Wij weten niets van de plannen voor een informatiecentrum over de Stelling van Amsterdam. Er is nog geen concreet plan voor de transformatorhuisjes. Dat volgt later.

**15. Is er de mogelijkheid om een skatepark op het Hembrugterrein te realiseren?**

Dat zou best kunnen! Als we aan de slag gaan met het Masterplan Openbare Ruimte (start rond de zomer), dan is dit zeker een idee om mee te nemen.

**16. Er gebeurt veel op kunstgebied op Hembrug: is er mogelijkheid voor professionele muzikanten om een studio te ontwikkelen + mogelijkheid om op te treden?**

Er gebeurt veel op kunstgebied. Of er mogelijkheden zijn in deze richting zouden we kunnen bekijken. We moeten dan wel iets meer weten over wat de ideeën concreet zijn. Stuur daarvoor een e-mail naar [info@hembrug.org](mailto:info@hembrug.org).

**17. Komt er ruimte voor sport en welzijn op het terrein?**

Ruimte voor sport is en blijft er op Hembrug. De buitenruimte nodigt uit voor allerlei soorten van gebruik. Er wordt bijvoorbeeld al regelmatig hard gelopen of buiten yoga beoefend in groepsverband bijvoorbeeld.

**18. Ik wil een (monumentaal) gebouw kopen, is dat mogelijk?**

Op dit moment (nog) niet. Op Hembrug willen we zelf nog gebouwen gaan activeren. Op een later moment komt hierover meer duidelijkheid.

**19. Hoe blijft het authentieke van het Hembrugterrein bewaard?**

Door bijvoorbeeld de artefacten te behouden, door zoveel mogelijk bestaande gebouwen te behouden en opnieuw in gebruik te nemen. Zo hebben we voor Gebouw 430 een omgevingsvergunning aangevraagd om het pand in ere te herstellen. Ook zijn we een traject gestart om samen met de ondernemers en direct omwonenden in beeld te brengen wat de kernkwaliteiten van het Hembrugterrein zijn.

## Flora & fauna

**20. Wat zijn de plannen voor de transformatorhuisjes? Er was onder meer sprake van en informatiecentrum over de Stelling van A'dam.**

Wij weten niets van de plannen voor een informatiecentrum over de Stelling van Amsterdam. Er is nog geen concreet plan voor de transformatorhuisjes. Dat volgt later.

**21. Graag de impact op hoeveel groen er gaat verdwijnen. Ook stukken bij het Kleibos het liefste met rust laten voor de natuur. Meer aandacht voor rust voor flora en fauna. Zij zijn ook afhankelijk van dit stuk terrein.**

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Hembrugterrein zullen er onvermijdelijk bomen gekapt gaan worden. Dat gebeurt wel zorgvuldig, na het nodige onderzoek. Ook worden er bomen terug geplant, zodat er per saldo geen bomen verdwijnen. Sterker nog, er zullen meer bomen worden terug geplant. We zijn nu echter nog niet zo ver in de planontwikkeling dat exact aangegeven kan worden hoeveel groen verdwijnt en waar groen wordt teruggeplaatst.

**22. Wordt GROENzaans ook bij de ontwikkeling van het Kleibos betrokken?**

De gemeente Zaanstad is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het bos. U kunt bij gemeente Zaanstad terecht met uw vragen.

**23. Hoeveel bomen worden er gekapt om alle woningbouw te realiseren?**

Dat onderzoeken we momenteel. Er wordt een bomeninventarisatie gedaan. 28 april 2021 is er een deelsessie waarbij een bomenexpert uitlegt wat daar de uitkomst van is. Op basis daarvan wordt gekeken hoe de nieuwbouw gesitueerd kan worden. Die planuitwerking zal pas rond de zomer afgerond worden. De omgeving wordt daar nog bij betrokken. Als het plan helder is, weten we ook precies hoeveel bomen gekapt moeten worden ten behoeve van de woningbouw en ook weer kunnen worden aangeplant.

**24. Is het visiedocument over het bos in te zien?**

Er is nog geen visie document, dat is de volgende stap. Nu zijn de zogenoemde kernwaarden en richtlijnen voor het bos door de gemeente Zaanstad opgesteld en dat is hier in te zien. De gemeentelijke stadsecoloog heeft een belangrijke inbreng in de totstandkoming van de kernwaarden en richtlijnen en geeft ook mede de visie en het uiteindelijke ontwerp vorm.

**25. Zijn er al actuele ecologische rapporten opgemaakt? Zijn alle risico's en kansen voor de ecologie in zicht gebracht voor het hele terrein?**

Daar zijn we mee bezig. Op 28 april 2021 is een sessie gepland waar meer uitleg wordt gegeven over de onderzoeken.

**26. Zijn de ecologische onderzoeken en bomeninventarisaties al in te zien?**

Zie antwoord op vraag 25.

**27. Hoe zorgen we ervoor dat het een duurzame wijk wordt waarbij ook rekening wordt gehouden met menselijke en natuurlijke waarden?**

In het Masterplan Hembrug zijn daarvoor uitgangspunten opgenomen, die in de verdere planuitwerkingen concreter worden gemaakt. Dat doen we uiteraard in samenspraak met de omgeving.

**28. Hoe wordt het terrein weer groener?**

Het Masterplan Hembrug benadert het Hembrugterrein als één natuurgebied, met variatie in de samenstelling van het groen. Voor een deel van de nieuwbouw op het terrein moeten bomen (niet in het bos) worden gekapt, maar er worden ook veel bomen terug geplant.

# Planning en (participatie)proces

## **29. Is het mogelijk om een rondleiding te krijgen?**

Er worden rondleidingen gegeven door het Zaanse Museum:  
<https://zaansmuseum.nl/hembrug-museum/rondleidingen/>

## **30. Is het doorlopen van het participatieproces wettelijk verplicht?**

De participatiebijeenkomsten die we organiseren zijn niet wettelijk verplicht. De enige fase waarin participatie verplicht is rondom het vaststellen van het bestemmingsplan. Maar we vinden het belangrijk om de plannen voor het Hembrugterrein in samenspraak met de omgeving op te stellen, vandaar dat we investeren in meer participatie dan wettelijk verplicht is.

## **31. Zouden jullie kunnen aangeven wat precies de status is van deze fase van het participatietraject? Gaat het om informeren en meenemen van betrokkenen? Is er nog ruimte (of bestaat de wens) om het masterplan aan te scherpen? Zijn jullie op zoek naar concrete ideeën voor toekomstig programma? Is het doorlopen van dit participatietraject wettelijk verplicht? Wat zijn jullie verwachtingen van ons?**

De participatie rondom het Masterplan Hembrug is vorig jaar afgerond en dat plan is 22 april 2021 goedgekeurd door de gemeenteraad. Aanscherping op dat plan is niet meer nodig. Wel betrekken we de omgeving graag bij de uitwerking van de deelplannen rondom mobiliteit, openbare ruimte en stedenbouw. Daarbij gaat het inderdaad om informeren en meenemen van betrokkenen, maar ook om jullie reflectie op concept uitwerkingen van plannen. Op basis van alle feedback kunnen wij de plannen aanpassen en/of bijstellen.

De Aan de Hembrugtafel momenten zijn informerende bijeenkomsten waar vragen gesteld kunnen worden. Tussen de Aan de Hembrugtafel momenten door organiseren we bijeenkomsten die echt in het teken staan van participatie. Bijeenkomsten waarin we met jullie het gesprek aan gaan over specifieke plannen en thema's, zodat we die kunnen aanscherpen. Per bijeenkomst geven we aan wat het onderwerp van gesprek is. De participatiekalender is te vinden op de vernieuwde website: <https://hembrugontwikkelt.nl/agenda>.

Concrete ideeën over programma, maar ook over andere onderwerpen zoals het groen of mobiliteit, kan worden gedeeld via de interactieve kaart op de projectwebsite: <https://hembrugontwikkelt.nl/meedenken>.

### **32. Wanneer begint de bouw? Zijn er al bouwtekeningen?**

Zie het antwoord op vraag 1.

### **33. Wat zijn de verwachtingen van Hembrug Zaandam van de omgeving?**

Zie antwoord op vraag 31.

### **34. Is er een tijdsplanning voor de (verdere) ontwikkeling van het Hembrugterrein?**

De planning op hoofdlijnen is te vinden onderaan de webpagina <https://hembrugontwikkelt.nl/ontwikkeling>.

## **Overig**

### **35. Relatie met andere deel Hemkade? Wonen en werken, leven met Westpoort?**

In het Masterplan Hembrug is de relatie van het Hembrugterrein met de rest van de omgeving beschreven.

### **36. Hoe zit het met gevelbelasting mbt geluid bedrijven overzijde Noordzeekanaal.**

Op pagina 67 van het Masterplan Hembrug staat beschreven op welke manier om wordt gegaan met de geluidsbelasting vanuit de havenbedrijven.

### **37. Hoe zit het met vervuiling door oba (steenkoolopslag) ivm doorgaans waiende zuidwestenwind?**

We zijn in gesprek met de (haven)bedrijven en gemeente Zaanstad over milieuaspecten zoals stof, geluid en geur op Hembrug. We willen met deze aspecten zoveel mogelijk rekening houden in onze plannen en overlast klachten van (toekomstige) bewoners zien te beperken.