

# VEELGESTELDE VRAGEN HEMBRUG

HEMBRUG

dd. 30 september 2020

## ALGEMEEN

### WIE IS EIGENAAR VAN HET HEMBRUGTERREIN?

- Het terrein en de meeste gebouwen zijn door het Rijksvastgoedbedrijf verkocht aan Hembrug Zaandam B.V. (ontwikkelcombinatie van ABC en L.I.F.E.). Hembrug Zaandam B.V. heeft het Concept Masterplan opgesteld en is ook verantwoordelijk voor (en eigenaar van) de planuitwerkingen die nog volgen;
- De Gemeente Zaanstad is eigenaar van het Hembrugbos;
- Een deel van de ondernemers op het terrein is eigenaar van hun gebouw(en).
- Aan de rand van het terrein wordt gewoond (Havenstraat en Hemkade).

### WAAROM WORDT HET HEMBRUGTERREIN ONTWIKKELD?

- Het Hembrugterrein heeft door haar strategische ligging in Metropoolregio Amsterdam, het landschap met bos en industrieel erfgoed en bijzondere mix van ondernemers de potentie zich te ontwikkelen tot een parel van Zaanstad en de regio.
- Maar er is wel wat nodig om het terrein toekomstwaarde te geven.
- Er is veel behoefte aan woningen in de Metropoolregio Amsterdam. Het Hembrugterrein kan hier een grote bijdrage aan leveren.

### WAT IS ER GEBEURD MET HET OMGEVINGSPLAN (NIEUWE VORM VAN EEN BESTEMMINGSPLAN) UIT 2018?

- Tegen het omgevingsplan is beroep ingesteld door een aantal (haven)bedrijven. De Raad van State heeft zich gebogen over deze beroepzaken en in april 2019 het omgevingsplan vernietigd. We zijn naar aanleiding van deze uitspraak gestart met een nieuw planproces. Het doel is woningbouw toe te voegen op het Hembrugterrein, waarbij rekening wordt gehouden met gevestigde belangen van bedrijven op en rondom het Hembrugterrein. Het Concept Masterplan is de eerste stap in dit planproces.

### WAT IS DE PLANNING VAN DE ONTWIKKELING?

- De (her)ontwikkeling van het gehele Hembrugterrein zal zeker 8 tot 10 jaar in beslag nemen. De eerste stappen zijn nu om het Concept Masterplan met input van ondernemers, bewoners en gebruikers verder te verrijken en eind 2020 tot een definitief Masterplan te brengen. Dit Masterplan vormt de basis voor verdere planuitwerkingen in verschillende onderdelen (denk aan: mobiliteitsplan, masterplan openbare ruimte, beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plannen, bestemmingsplannen, inrichtingsplannen, uitvoeringsplannen en vergunningsprocedures. Dit proces kan een aantal jaar in beslag nemen, maar ondertussen kunnen sommige ontwikkelingen al wel worden opgestart. Denk aan tijdelijke woon en/of werk locaties, het in gebruik nemen van bestaande gebouwen met niet-woonfuncties en losse ontwikkelingen zoals bijv. een hotel van Taets en woon-/werkgebouwen in de Enclave.

## HOE IS DIT CONCEPT MASTERPLAN TOT STAND GEKOMEN?

- Het Concept Masterplan is geworteld in het gemeentelijk kader (nota van uitgangspunten / gebiedspaspoorten / vigerend beleid) en toont de visie van Hembrug Zaandam B.V. voor het Hembrugterrein. Het Concept Masterplan is nadrukkelijk geen eindbeeld, maar een adaptief plan.

## WAT IS DE FUNCTIE VAN HET CONCEPT MASTERPLAN?

- Het Concept Masterplan bevat visie op de herontwikkeling van het Hembrugterrein op hoofdlijnen. Dit Concept Masterplan zal worden verrijkt met input van ondernemers, bewoners, en belanghebbenden, waarna het eind 2020 definitief wordt gemaakt.
- Het Definitieve Masterplan wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Zaanstad. Na vaststelling fungeert het Masterplan als formeel kader voor verdere planuitwerkingen en vergunningaanvragen.
- Het Masterplan toont geen eindbeeld van het Hembrugterrein. Het is een adaptief plan. Daarmee bedoelen we dat het plan in zichzelf flexibel genoeg is om ruimte te bieden aan initiatieven van ondernemers en bewoners op het terrein, en dat er kan worden ingespeeld op externe invloeden. Dat is nodig omdat de herontwikkeling van het terrein lang kan duren. Je moet dan in kunnen spelen op onverwachte ontwikkelingen. Daarom leggen we met het Masterplan alleen de hoofdlijn vast, zodat we daarbinnen nog voldoende vrijheid hebben om mee te bewegen in de tijd.

## HOE VERHOUDT HET CONCEPT MASTERPLAN ZICH TOT HET DOCUMENT VOOR TOETSING DOOR DE GEMEENTE?

- We hebben het Concept Masterplan gemaakt met het oog op iedereen die belangstelling heeft in de ontwikkeling van Hembrug maar níet gewend is om gedetailleerde stedenbouwkundige en landschappelijke plannen te lezen. Je zou het kunnen zien als een publieksvriendelijke versie.
- Het gedetailleerdere document voor bespreking met en toetsing door experts van de gemeente, is meer in vakjargon geschreven. En gaat op bepaalde onderdelen heel specifiek in op gemeentelijk beleid. Dit plan is voornamelijk bedoeld voor toetsing aan beleidskaders. Maar het staat iedereen natuurlijk vrij om ook dit plan te lezen.
- De gemeenteraad zal de hoofdlijn van het Masterplan Hembrug vaststellen (los van het feit dat er ook een meer gedetailleerd document is opgesteld naast de publieksvriendelijke versie.

## MOET JE NIET EERST STARTEN MET HET FORMULEREN VAN DE GEBIEDSIDENTITEIT OM DAARNA EEN MASTERPLAN TE MAKEN?

- Dat had zeker gekund, maar deze processen kunnen ook parallel lopen aan elkaar. Het voordeel van het Hembrugterrein is dat dit terrein al een sterke identiteit heeft. Het is geen leeg gebied waar een plan voor moet worden gemaakt. Daardoor is het goed mogelijk om tot passende ruimtelijke kaders te komen (die in het Concept Masterplan staan beschreven).
- Maar een volwaardige visie gaat over meer dan alleen de ruimtelijke en programmatische invulling op hoofdlijnen. De gebiedsidentiteit gaat ook over 'zachtere' zaken. Samen met de ondernemers, bewoners en andere gebruikers van het terrein gaan we die identiteit bepalen. De gebiedsidentiteit en het 'brand' (merk) dat daaraan gekoppeld wordt, zal straks samen met het Masterplan richting geven aan de herontwikkeling van het terrein.

## WAAR KAN IK OVER MEEDENKEN?

- Als ondernemer, bewoner, gebruiker op of in de directe omgeving van het Hembrugterrein heeft u nu de mogelijkheid mee te denken over de hoofdlijn van de verschillende ontwerp thema's:

- landschap
- openbare ruimte
- mobiliteit
- geluid
- programma
- stedenbouw
- duurzaamheid

We zijn benieuwd naar kansen die u ziet, zorgen die u heeft of ideeën die u in wilt brengen.

- In de loop van november zal er ook een traject starten rondom het formuleren van de gebiedsidentiteit van het Hembrugterrein, waar de denkkraft van ondernemers, bewoners en gebruikers van het terrein erg welkom is.
- En vanaf 2021 starten verschillende planuitwerkingen waar ook in geparticipeerd kan worden.

## HOE KAN IK DE KOMENDE TIJD MEEDENKEN OVER HET CONCEPT MASTERPLAN?

- Op 30 september 2020 vond een webinar plaats waarin het Concept Masterplan wordt gepresenteerd, dit vormt de start van het meedenken. Op de website [www.hembrugontwikkelt.nl](http://www.hembrugontwikkelt.nl) kunt u het webinar terugkijken, de publieksversie van het Concept Masterplan terugvinden en een uitgebreide enquête invullen.
- Op dinsdag 20 oktober as. wordt een inloopmiddag en -avond georganiseerd waarin u nader in gesprek kan gaan over uw ideeën, wensen, zorgen met leden van het projectteam, uiterlijk 6 oktober treft u meer informatie over het programma op de website. Afhankelijk van de COVID-richtlijnen vindt dit inloopmoment op locatie plaats of (deels) online.
- Daarnaast is het mogelijk om je aan te melden voor de adviesgroep. In de adviesgroep zitten ondernemers en bewoners die graag betrokken willen zijn bij de ontwikkeling van het Hembrugterrein. Dat kan door een mail te sturen naar [participatie@hembrug.org](mailto:participatie@hembrug.org). Deze groep betrekken we intensief bij de stappen die we zetten in de ontwikkeling. In de fase van het Concept Masterplan wordt de adviesgroep met name betrokken bij het vormen van de gebiedsidentiteit.

## WAT WORDT ER GEDAAN MET DE OPBRENGST VANUIT HET PARTICIPATIEPROCES VOOR HET VERNIETIGDE OMGEVINGSPLAN?

- De opbrengsten vanuit dit participatieproces zijn terug te vinden op de website [hembrugterrein.zaanstad.nl](http://hembrugterrein.zaanstad.nl). Op de Praatplaat is de opbrengst samengevat. We nemen deze punten mee in de nu nieuw gestarte planontwikkeling voor de herontwikkeling van het Hembrugterrein, beginnend met het Concept Masterplan. Niet alle zaken zullen we een plek kunnen geven, omdat het omgevingsplan is vernietigd. In het proces dat nu start, wegen we de participatie-inbreng opnieuw af.