

VRAGEN WEBINAR

HEMBRUG

Op woensdag 30 september 2020 is het concept Masterplan Hembrug gepresenteerd, waarin de hoofdlijn voor de ontwikkeling van het Hembrugterrein wordt geschetst. Tijdens het webinar hebben toehoorders via de chatfunctie vragen gesteld. Al deze vragen zijn hieronder letterlijk terug te vinden, met het antwoord erbij.

HET BOS WORDT TOCH BEHEERD DOOR DE GEMEENTE ZAA NSTAD? WIE IS DAN DE 'WIJ' IN WIJ GAAN BOMEN PLANTEN?

De 'wij' staat voor de samenwerking tussen de stakeholders/partijen op het terrein, los van de eigendomsverhoudingen. In 2019 is de gemeente eigenaar van het Hembrugbos geworden maar in de totale gebiedsontwikkeling zoeken we de samenwerking op. In oktober 2019 hebben gemeente en Hembrug Zaanadam een Afsprakenbrief getekend om deze samenwerking te bekrachtigen en zorg te dragen voor de (her)ontwikkeling en landschappelijke inpassing van het bos op het Hembrugterrein. Met het landschapsplan willen we een aaneengesloten plan maken (bomen / water houden niet op bij eigendomsgrenzen).

HETZELFDE GELDT VOOR VERVOER

Mobiliteit speelt een belangrijke rol bij de (her)ontwikkeling van het Hembrugterrein. Het realiseren van een grote woningbouwopgave op het terrein heeft impact op de bestaande infrastructuur op en buiten het terrein en vraagt om een goede afstemming en samenwerking tussen gemeente, vervoerspartijen en ontwikkelaar. Het openbaar vervoer is daarbij een publieke taak. Maar op het terrein kan het ook een private taak zijn om dit vorm te geven. In het concept Masterplan is de mobiliteitsvisie opgenomen voor het Hembrugterrein. Hierover is veelvuldig afgestemd met de gemeente. Mede omdat de gemeenteraad bij de vaststelling van het (inmiddels vernietigd) Omgevingsplan een motie over (duurzame) mobiliteit heeft aangenomen voor het Hembrugterrein.

ZIE IK EEN PONTVERBINDING DIE LAND BIJ DE ENCLAVE?

Dit is een stippellijn en staat voor de wens om op termijn een verbinding te maken met Achtersluispolder en is nog geen vastgelegd plan. Het is nog niet zeker dát dit er komt, zo ja wanneer en waar deze exact kan worden ingepast. Dit is nog uitwerking en moet in samenwerking met partijen bepaald worden. Er is samenwerking nodig met o.a. de gemeente en de bedrijven aan de overzijde, maar ook met de bewoners aan de Havenstraat, de toekomstige bewoners van de Enclave en ondernemers op het Hembrugterrein. De gemeente Zaanstad kijkt in samenwerking met gemeente Amsterdam naar betere verbindingen tussen Amsterdam Noord en Zaanstad. Dit zal pas gebeuren nadat er woningen ontwikkeld zijn.

KMZ/ GROENZAANS: HOE HOUDEN JULLIE REKENING MET DE BESTAANDE DIEREN DIE NU OP HET HEMBRUGTERREIN WONEN. WAT GAAN JULLIE DOEN OM DE VLEERMUIZEN EN VOGELS TE BEHOUDEN OP HET TERREIN EN DIE WONEN IN DE BESTAANDE GEBOUWEN EN BOMEN.

Het bos is heel belangrijk voor Hembrug. Nu al, maar zeker in de toekomst. Het concept Masterplan is op hoofdlijnen; waar komt wat ongeveer (waar komt het nieuwe groen, waar komt de woningbouw). Als we een stap verder zijn dan gaan we een totaalplan voor de openbare ruimte maken, waarin we ingaan op ecologische verbindingen en bestaande planten en dieren. Op dit moment wordt een aantal flora & fauna onderzoeken uitgevoerd voor het noordelijk deel.

KMZ/ GROENZAANS: IK MIS HET NATUURINCLUSIEF BOUWEN. WAT GAAN JULLIE DOEN OM IN DE NIEUWE GEBOUWEN OOK MEER VLEERMUIZEN EN VOGELS BEWONING TE GEVEN. EN DENK OOK AAN GROENE DAKEN, GROENE GEVELS, ENZ.

Natuurinclusiviteit is heel belangrijk, hier zal bij de uitwerking van de plannen veel aandacht voor zijn. Op dit moment is het concept masterplan op hoofdlijnen en gaat het meer over waar wat ongeveer komt. In de vervolgstap zal dit nader uitgewerkt worden en zal er zeker aandacht zijn voor vleermuizen, vogels etc.

HOE VERHOUDEN EVENEMENTEN EN WONEN EN HOTELFUNCTIE ZICH TOT ELKAAR?

Voor het Hembrugterrein als totaal is functiemenging (wonen / werken / recreëren) op het terrein de ambitie. Er wordt gekozen om bepaalde delen van het Hembrugterrein 'rustiger' te houden (noorden/ noordwestelijk: wonen aan het bos), terwijl andere delen zich juist meer lenen voor meer reuring (zuiden: meer ruimte voor publieksfuncties zoals een hotel en evenementen). Dit zal in het vervolg nader uitgewerkt worden, inclusief ook de aspecten die hierbij komen kijken rondom mobiliteit, geluid etc. Hierover zullen we in gesprek treden met ondernemers en bewoners.

ER IS NU VEEL MEER BOS, ZO LIJKT MEER DAN DE HELFT TE VERDWIJNEN. DAT KAN TOCH NIET DE BEDOELING ZIJN? EN EEN DEEL VAN HET BOS MOET RUSTIG BLIJVEN ZONDER HONDEN, KATTEN EN OOK VEEL MENSEN. AFGESLOTEN MET BEPERKTE TOEGANG.

Per saldo komen er bomen bij. In de noordrand, ten noorden van het Hembrugbos, zullen onvermijdelijk bomen gekapt moeten worden voor de nieuwe bebouwing (woningen) maar we proberen op basis van de bomeninventarisatie zoveel mogelijk waardevolle bomen te sparen. Aan de noordwestrand staan nu geen bomen en stellen we voor om een groene bomenrand te maken. Door de bodemsanering in het Hembrugbos zijn veel bomen gekapt door het Rijksvastgoedbedrijf en gaten ontstaan in het Hembrugbos. Dit wordt allemaal weer aangeplant. En in het zuidoostelijke richting willen we het Hembrugbos verder uitbreiden door nieuwe bomen aan te planten, mede ter compensatie van de bomenkap aan de noordrand.

KMZ/ GROENZAANS: HOE HOOG WORDT DE ENCLAVEFLAT EN HOEVEEL BOMEN WORDEN ER GEKAPT VOOR DIT NOORDELIJKE DEEL? ER VERDWIJNT WEL VEEL GROEN.

Er komt per saldo meer groen bij dan er nog zal kunnen verdwijnen en al eerder door de bodemsanering in het Hembrugbos noodgedwongen is gekapt. Het Hembrugbos breiden we uit naar het zuidoosten en de gaten die geslagen zijn in het Hembrugbos door de sanering door het Rijksvastgoedbedrijf worden aangeplant. Ook zal de noordwestrand van het Hembrugterrein, tussen de rotonde bij de hoofdentree en het kruispunt ten noorden van de rotonde, voorzien worden van een nieuwe bomenrand. Hier staat nu vrijwel geen enkele boom. De hoogte van de nieuwbouw ten noorden van de bestaande Enclave gebouwen is nog niet goed onderzocht, hiervoor is meer gedetailleerde studie nodig die in het kader van het stedenbouwkundig plan uitgevoerd gaat worden, het is wel de wens om hier een accent te maken in hoogte.

KOMEN ER OOK SOCIALE HUURWONINGEN EN ZO JA HOEVEEL ONGEVEER?

Er komt minimaal 20% aan sociale huurwoningen, bestemd voor een woningcorporatie op het Hembrugterrein. Dit percentage is op basis van het aantal nieuwbouwwoningen.

IS ER AL EEN IDEE OVER DE VERHOUDING HUUR/KOOP/VRIJE SECTOR WONINGEN?

Er zal een mix komen van woningen (voornamelijk in appartementen): sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en vrije sector huur en koopwoningen. Exacte aantallen zijn nog niet bekend, dit zal in de vervolgfase nader worden uitgewerkt. Wel is duidelijk dat minimaal 20% sociale huur (in aantal van het totaal) wordt gerealiseerd.

KMZ/ GROENZAANS: WAT VOOR BOMEN GAAN JULLIE HERPLANTEN. EN WIE WORDT EIGENAAR VAN HET BOS. GROENZAANS WIL GRAAG BETROKKEN WORDEN BIJ HET BOMENPLAN. WIJ WILLEN GRAAG VEEL BOMEN TERUG VAN DE 1E GROOTTE MET VEEL VARIATIE. OOK VEEL INHEEMSE BOMEN EN STRUIKEN DIE GESELECTEERD ZIJN OOK OP VOEDSELBRONNEN VOOR VOGELS, DIER EN INSECTEN.

De ontwikkelcombinatie Hembrug Zaandam vindt het groen naast het nieuwbouwprogramma van groot belang en waarde. Om deze reden wordt al vanaf de start van de planontwikkeling samengewerkt met een landschapontwerpbureau (Strootman). Bureau Strootman heeft veel ervaring met dit soort opgaven en werkt bijvoorbeeld ook veel voor Staatsbosbeheer. In het concept masterplan worden de hoofdlijnen van het plan geschetst. De details zullen in een vervolgfase nader uitgewerkt worden, bijvoorbeeld in het totaal plan openbare ruimte en aansluitend de inrichtingsplannen voor deelgebieden. Uiteraard gaan we graag op dat moment in gesprek over type bomen/ planten en hoe we een goede invulling kunnen geven om juiste ecologische verbindingen te maken.

VOOR WAT VOOR ZORG ORGANISATIES IS PLEK?

Wij komen graag in contact met zorgorganisaties uit Zaanstad voor specifiek ouderenzorg. Dit in relatie tot onze wens om een woon/zorg concept in de nieuwbouw te ontwikkelen op het Hembrugterrein.

HOE HOOG WORDEN DIE HOGE FLATS DIE IN HET NOORDELIJK DEEL WORDEN GEBOUWD, EN BLIJVEN DE BOMEN ACHTER DE TUINEN VAN HAVENSTRAAT 90-101 BEHOUDEN? HOEVEEL AUTO'S DENKEN JULLIE TE GAAN TOESTAAN, EN WAAR MOETEN DIE DAN STAAN? 1100 WONINGEN: 1100 AUTO'S? IK ZIE OP DIT CONCEPT GEEN ENKELE AUTO....

De precieze hoogte en exacte locaties van de gewenste hoogteaccenten in de nieuwbouw in het noordelijk deel moeten nader en meer in detail worden onderzocht. Dit is onderdeel van de vervolgfase: 'maken stedenbouwkundige plan(en)'. De insteek is om de bestaande bomen in het verlengde van de Havenstraat zoveel als mogelijk te behouden. Een precieze uitwerking volgt in 2021. Zaken die we dan bijvoorbeeld ook bekijken is de gezondheid van alle bomen.

In het concept Masterplan is een mobiliteitsvisie opgenomen. Op basis van deze visie is het uitgangspunt voor bezoekers en bewoners van nieuwe woningen dat wordt geparkeerd aan de westrand van het Hembrugterrein. Vanaf daar ga je met een ander vervoersmiddel het terrein over: lopend, per fiets etc.. Die overstap wordt gefaciliteerd in mobiliteitshubs aan de rand van het terrein. Hoe het er precies uit komt te zien, is nadere uitwerking maar denk aan een parkeerkelder onder de nieuwbouw en/of een parkeergebouw. Op basis van de mobiliteitsvisie wordt in 2021 een mobiliteitsplan opgesteld. Dat doen we in samenspraak met alle stakeholders.

DRAAGT HET MASTERPLAN FORMEEL BIJ AAN WONING OPDRACHT PROVINCIE NH?

Het Hembrugterrein staat in de 'Top 16 woningbouwlocatie' van gemeente Zaanstad met 1.000 woningen vermeld (Coalitieakkoord 2018-2022).

IS ER AANDACHT VOOR GEUR, GELUID EN STOF UIT DE OVERKANT/WESTPOORT ?

Hier is mede gelet op de recente voorgeschiedenis (beroepzaken Omgevingsplan) veel aandacht voor. Uit geluidonderzoek komt naar voren dat bijvoorbeeld de noordzijde van het terrein minder geluidbelast is, mede door de grotere afstand tot geluidbronnen. Dit soort gegevens gebruiken we om de woningbouw zo optimaal mogelijk in te passen. Doel is om klachten over en weer te beperken. Ook andere milieueffecten hebben invloed op de kwaliteit van de leefomgeving. We gaan dus ook in gesprek over mogelijke hinder en klachten door geur en stof. Over deze onderwerpen zijn we ook in gesprek met een groot aantal havenbedrijven om te bezien hoe we dit kunnen aanpakken.

HOE GA JE MET BESTAANDE WONINGEN OM?

Het merendeel van de bebouwing zal in het noord en westelijke deel komen. Met de nieuwe bebouwing zullen we rekening houden (bijv. m.b.t. hoogte) met de bestaande bebouwing. Zodra er in een vervolgstap een stedenbouwkundig plan gemaakt wordt zal er verder ingegaan worden op bezonning / wind e.d. En graag gaan we op dat moment ook in gesprek met bewoners, indien we in de buurt komen van bestaande bebouwing, om dit nader te onderzoeken.

WORDT ER AANGESTUURD OP EEN INCLUSIEF GEBIED EN ZO JA HOE?

Voor iedereen bereikbaar en voor iedereen betaalbaar. Eis vanuit de gemeente is minimaal 20% sociale huurwoningen van het totaal aantal woningen. Maar daarnaast wil Hembrug Zaandam B.V. een breed woningaanbod mogelijk maken met onder meer middeldure huur en woon/zorg naast vrije sector huur en koopwoningen. Nadruk ligt op appartementen (gestapelde bebouwing).

GEMEENTE IS TOCH MAAR VOOR EEN DEEL VAN HET BOS EIGENAAR?

De gemeente Zaanstad is eigenaar van het Hembrugbos. Hembrug Zaandam B.V. is eigenaar van de bestaande (veelal kleine) gebouwen in het bos.

GEBIEDSPASPOORTEN, ZOVEEL MOGELIJK? JE MOET JE HIER TOCH AAN HOUDEN?

De gebiedspaspoorten gelden als beleidskader. Doel is om in principe op basis van dit kader uit te werken. Een voorstel tot afwijking van het kader kan voorkomen op basis van nadere uitwerking en inzichten. Daar zal de gemeente dan akkoord op moeten geven. Dit kan aan de orde komen bij de uitwerking van deelgebieden.

HOE VERHOUDT HET MASTERPLAN ZICH TOT DE VISIE OP HET NOORDZEEKANAALGEBIED EN DE ONTWIKKELINGEN NATIONALE OMGEVINGSVISIE NOORDZEEKANAALGEBIED?

Hembrugterrein wordt in visie Noordzeekanaal als gebied benoemt dat transformeert naar woningbouw. Op dit moment is nog niet bekend of de nationale omgevingsvisie effect heeft op de ontwikkeling van het Hembrugterrein.

GROENZAANS/ KMZ GRAAG OOK EEN ANTWOORD TERUG OP DE VRAAG OVER NATUURINCLUSIEF BOUWEN. DIT MIS IK NOG IN HET PLAN. HET IS ERG OP DE MENS GERICHT.

Natuurinclusiviteit is heel belangrijk, hier zal bij de uitwerking van de plannen veel aandacht voor zijn. In het masterplan kunnen we hier al wel iets meer over opnemen. Het klopt dat er in het concept nog niet echt iets over wordt gezegd. In de uitwerking van plannen, zoals een plan openbare ruimte, besteden we er vervolgens meer concreet aandacht aan.

HOE VERHOUDEN EVENEMENTEN EN ANDERE BEDRIJFVIGHEID ZICH TOT DE BESTAANDE WONINGEN?

Voor het Hembrugterrein als totaal is functiemenging (wonen / werken / recreëren) op het terrein de ambitie. Er wordt gekozen om bepaalde delen van het Hembrugterrein 'rustiger' te houden (noorden/ noordwestelijk: wonen aan het bos), terwijl andere delen zich juist meer lenen voor meer reuring (zuiden: meer ruimte voor publieksfuncties zoals een hotel en evenementen). Dit zal in het vervolg nader uitgewerkt worden, inclusief ook de aspecten die hierbij komen kijken rondom mobiliteit, geluid en evenementenbeleid etc. Hierover zullen we in gesprek treden met ondernemers, bewoners en gemeente. Voor het Hembrugterrein is eerder al een apart evenementenbeleid opgesteld dat geldt als aanscherping op de APV. De uitgangspunten voor evenementen- en horecabeleid zijn in het verleden besproken tijdens meerdere bijeenkomsten met bewoners. We houden dit beleid in ogenschouw bij het uitwerken van de plannen voor het Hembrugterrein.

KOMT ER EEN OV PONTVERBINDING MET AMSTERDAM CS? ZO JA, WANNEER?

De wens is om (op termijn) een OV pont verbinding met Amsterdam Centraal te realiseren vanaf 'De Kop'. Zolang nog niet alle woningen op het terrein zijn gerealiseerd en worden bewoond, is een OV pont verbinding lastig om te exploiteren. We onderzoeken daarom ook mogelijkheden voor wateralternatieven op de korte(re) termijn.

DE VORIGE PLANNEN WERDEN AFGEKEURD, MAG BOUWEN IN NOORD ZEKER WEL? EN ER WERD GESPROKEN OVER TIJDELIJKE BEWONING, IS DIT VAN DE BAAN?

In de nieuwe plannen die we nu gaan maken, waar het concept masterplan de eerste stap in is, houden we rekening met de onderwerpen waarop het Omgevingsplan vorig jaar is vernietigd. Ook in het proces pakken we het anders aan. We zijn nu veel eerder gestart met de participatie en hebben nauw contact met onder andere de havenbedrijven die beroep hadden aangetekend tegen het Omgevingsplan. Je kunt nooit op voorhand met 100% zekerheid zeggen dat de nieuwe plannen zeker door gaan, maar wij zijn er van overtuigd dat het mede door de veel participatievriendelijke procesaanpak gaat lukken om tot een gedragen en uitvoerbaar plan te komen. Tijdelijke woon- en werkplekken zijn in principe mogelijk. Voor tijdelijke woon- en werkplekken gelden minder strenge regels. Hiervoor moet apart een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Deze wordt alleen afgegeven als aan het wettelijk kader wordt voldaan.

WAAROP ZIJN DE VORIGE PLANNEN AFGEKEURD?

De Raad van State heeft het Omgevingsplan voor het Hembrugterrein vernietigd vanwege toepassing van het instrument 'Zeehavennorm' en omdat de fabriek van Frites uit Zuyd teveel beperkt zou worden in haar activiteiten/bedrijfsvoering.

QUA MOBILITEIT IS ER VEEL AANDACHT VOOR VOETGANGERS, FIETSERS OV EN WORDT ER GESPROKEN VAN HUBS. HOE WORDT HIERIN REKENING GEHOUDEN MET DE BEREIKBAARHEID VAN BESTAANDE ONDERNEMERS MET GEMOTORISEERD VERVOER.

Primaire aanleiding voor gesprek over mobiliteit is de nieuwbouw van woningen, dan komen er veel auto's bij. Deze moeten een plek krijgen en dit zal aan de randen opgelost worden. De huidige ondernemers en bewoners kunnen nog op dezelfde manier het terrein op komen. Graag gaan we met ondernemers en bewoners in gesprek hoe hier eventueel anders mee om kan worden gegaan als de ov-verbindingen op het terrein verbeterd zijn. Dan zouden parkeerplaatsen bijvoorbeeld plek kunnen maken voor (extra) hoogwaardige verblijfsruimte. Logistiek op het terrein zelf: hier moet nog nadere uitwerking op komen, bijv. innovatie (elektrisch vervoer). Dat gaan we in het mobiliteitsplan nader uitwerken en ook dat gaat in overleg met ondernemers/ bewoners.

EN MET DE PARKEERVOORZIENINGEN?

idem

EN LEVERANCIERS MET VRACHTWAGENS

idem

WAT ZIEN JULLIE ALS REALISTISCHE TERMIJN WAAROP PLANNEN WORDEN UITGEVOERD?

We streven naar een definitief Masterplan eind 2020. In 2021 willen we het bestemmingsplan voor het noordelijk deel (of een gedeelte daarvan) van het gebied in procedure brengen en parallel daaraan het ontwerpproces (stedenbouwkundig plan) doorlopen. Als alles verloopt volgens plan, kan in de loop van 2022 gestart worden met de eerste bouwwerkzaamheden. Let wel; dit gaat dan om een gedeelte van het terrein. Voordat alle plannen uitgevoerd zijn, zijn wel langer bezig. De ontwikkeling van het Hembrugterrein gaat stap voor stap.

WAT ALS ER GEEN TOESTEMMING KOMST VOOR 1100 WONINGEN, IS ER EEN REALISTISCH PLAN VOOR MINDER WONINGEN/METERS

Zoals het er nu naar uitziet is een ontwikkeling dat binnen de hoofdlijnen van het concept masterplan past haalbaar. Maar we zeggen niet voor niets: het masterplan is geen eindbeeld, het is een adaptief en flexibel 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.

IS ER OVERZICHT VAN DE ONOVERKOMELIJK CONFLICTERENDE ASPECTEN.

Er spelen veel verschillende belangen betreffende het Hembrugterrein. Door het proces nu zo in te richten dat er reeds aan de voorkant door bewoners, ondernemers, belangenorganisaties, belangstellenden meegedacht kan worden, hopen we een proces te creëren waardoor er volop rekening kan worden gehouden met belangen en draagvlak ontstaat voor de herontwikkeling van het Hembrugterrein.