

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : **Programma Zaan IJ - Stand van zaken De Hemmes**

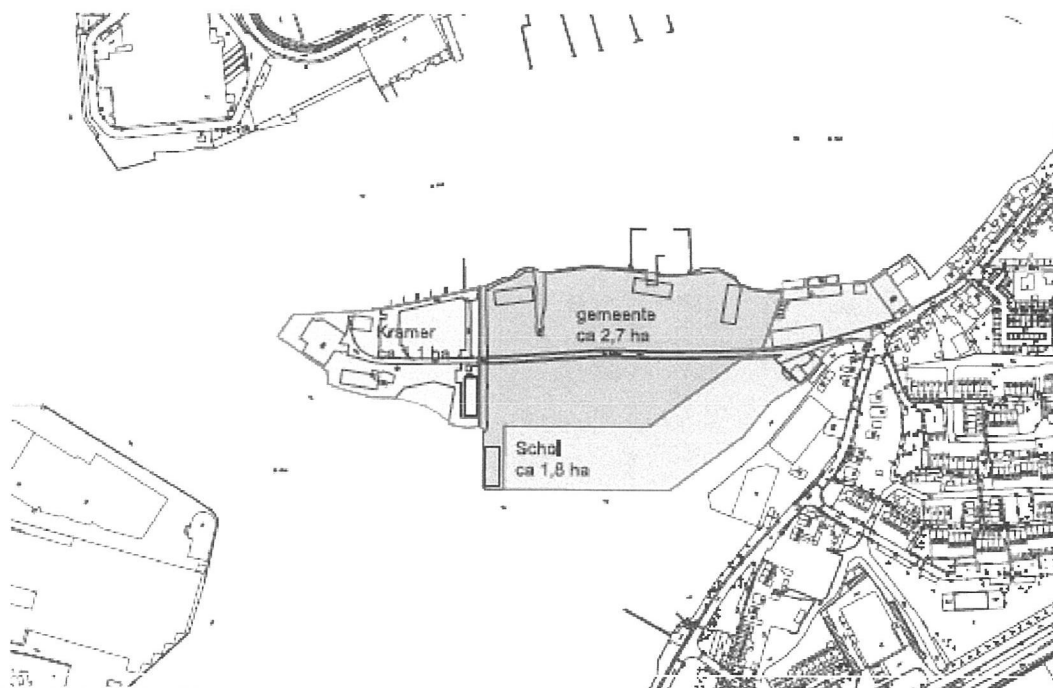
Portefeuillehouder : drs. D.D. Straat

B&W besluit d.d. : **11 MRT 2014**

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

De Hemmes, onderdeel van programma ZaanIJ, is het grotendeels braakliggend schiereiland in de Zaan, ten zuiden van de Julianabrug en ten noorden van de A8. Een deel van de grond van de Hemmes is in 2012 aangekocht door de gemeente. Dit is 2,6 ha. van de 5,5 ha. totale oppervlakte van het schiereiland. Op het schiereiland zijn twee bedrijven gevestigd.



Overzicht grondposities

In goed overleg met de andere grondeigenaren en stichting Hemmesgroep (hierna: Hemmesgroep) wordt gewerkt aan de herontwikkeling om het schiereiland te transformeren naar een woon- en werklocatie. Met de firma Schol is het overleg het meest intensief omdat zij als eerste willen participeren in de planvorming. Zij hebben als ambitie op de Hemmes een exclusief woonmilieu te willen verwezenlijken. De firma Kramer heeft aangegeven het plan voor woningbouw te ondersteunen en is zich nog aan het beraden over of en hoe zij actief willen deelnemen in de planvorming. De Hemmesgroep, een particulier initiatief, heeft een toekomstperspectief voor de Hemmes geschetst

Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Zonodig kunt u aanvullende informatie inwinnen bij de behandelend ambtenaar. Wenst u naar aanleiding van de informatie nadere vragen te stellen aan de portefeuillehouder of een politieke discussie met de portefeuillehouder en/of raadsfracties, dan kunt u bij de Agendacommissie om agendering verzoeken mits onder vermelding van "wat u vraagt aan wie" inclusief een korte concrete toelichting.

waarin het Zaanse karakter een belangrijk uitgangspunt is. Dit vormt de basis voor het op te stellen stedenbouwkundig masterplan. De Hemmesgroep zet zich daarnaast in voor de ontwikkeling en exploitatie van de molens waarbij de inzet is om een coöperatie op te richten.

Argumenten

Eind 2012 zijn, op basis van de wensen en ambities van de grondeigenaren en de Hemmesgroep, door de stedenbouwkundig supervisor 10 uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Hemmes opgesteld. Begin 2013 is, gezamenlijk door de partijen, een stedenbouwkundig bureau geselecteerd om aan het stedenbouwkundig masterplan te werken. Dit bureau is, wederom in gezamenlijk overleg, aan de slag gegaan met de 10 uitgangspunten. Naast de vertaling van deze uitgangspunten speelt o.a. ook de financiële haalbaarheid, technische uitvoerbaarheid en fasering een rol. De tien punten luiden als volgt:

- *Uniciteit.* Het Hemmes-schiereiland biedt de mogelijkheid een locatie te ontwikkelen die uniek is voor Zaanstad en voor de Amsterdamse Metropoolregio als geheel.
- *Onmiskkenbaar Zaanse.* De ontwikkeling moet passen bij en uitdrukking geven aan de identiteit van Zaanstad. Dit moet ook in de architectuur tot uitdrukking komen. Een zekere mate van vrijheid en variatie zijn daarmee verbonden.
- *Parels verbinden.* Het Hemmes-terrein kan beter worden verbonden met andere parels in de omgeving: Zaanse Schans, Gortershoek, Haaldersbroek, etc. Bijvoorbeeld met een veerdienst.
- *(Schie)eilandgevoel.* De Hemmes is een schiereiland in de "Wijde Zaan", en moet ook een eilandgevoel uitstralen. Bijvoorbeeld door de verbinding met het 'vasteland' te versmallen.
- *Het landschap is er al:* de bomen, de oevers, enkele waterlopen. Onderzocht wordt of het mogelijk en haalbaar is (oorspronkelijke) watergangen weer uit te graven.
- *Wonen wordt de nieuwe dominante functie van De Hemmes.*
- *Ruimte voor bijzondere voorzieningen.* De Hemmes moet ruimte bieden voor bijzondere functies, die de aantrekkelijkheid en het Zaanse karakter van het gebied voor bewoners, bezoekers en andere Zaanse kanters vergroten.
- *Doelgroep.* Doelgroep die interesse heeft in een gemengd, kleinschalig en groen beeld met architectuur die bij de Zaanstreek past.
- *Ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.* De Hemmes biedt ruimte voor initiatieven die elders niet aan bod komen. Particulier opdrachtgeverschap zal daar een belangrijke rol in vervullen.
- *Groeiproces.* Het gebied moet niet in één klap worden bebouwd, maar stap voor stap ontwikkeld, per kavel of groep van kavels. Voor -passende- tijdelijke functies moet ruimte zijn.

Eerder is aan u toegezegd dat het stedenbouwkundig masterplan vóór eind 2013 ter besluitvorming zou worden voorgelegd. Echter kost het opstellen van het plan meer tijd dan gedacht. Het is complex om de vertaling te maken van de 10 uitgangspunten naar een financieel haalbaar en technisch uitvoerbaar plan met volledig behoud van de wensen en ambities van de partijen. Onderwerp van gesprek zijn o.a. de kosten- en opbrengstenverdeling met de andere grondeigenaar, de verplaatsing van het kraan- en transportbedrijf en overeenstemming over de fasering en het aantal molens. De ambitie is om een hoogwaardig plan te maken en de ambities zo veel als mogelijk in stand te houden. De samenwerkende partijen zijn (nog steeds) bereid en hebben de wens om gezamenlijk tot een stedenbouwkundig plan te komen en de tien uitgangspunten vormen hierbij een stabiel kader. Momenteel is de focus in de planvorming tot een financieel haalbaar plan zien te komen waarin ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd en leidt tot een financiële opbrengst waarmee beide grondeigenaren (gemeente en Schol) akkoord kunnen gaan. Het stedenbouwkundig masterplan vormt de basis voor het toekomstig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is voor deze locatie een bijzondere opgave. De Hemmes maakt onderdeel uit van het milieuontwikkelingsgebied Zaanstad Midden, in de zin van de Crisis- en Herstelwet (verder Chw). In dit kader wordt een bestemmingsplan plus opgesteld, waarin de afspraken worden vastgelegd met de vier Zaanse Proeflokaal bedrijven (ADM, Cargill, Duyvis en Tate & Lyle) over het gaan bereiken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de Hemmes. De gemeente heeft op

basis van de Chw maximaal tien jaar de tijd om het woon- en leefklimaat op De Hemmes te verbeteren, zodat het voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Gezien de complexe milieucontouren in dit gebied is die extra tijd nodig. Vanuit het Zaans Proeflokaal is de gemeente met de omliggende bedrijven in gesprek over het noodzakelijke normenkader voor geur en geluid voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op 18 februari jl. heeft het college het concept normenkader vastgesteld. Dit normenkader vormt de basis om met de bedrijven in gesprek te gaan om tot overeenstemming te komen over de milieumaatregelen. Het uitgangspunt is dat de bedrijven hun bedrijfsvoering kunnen blijven vervolgen en indien nodig uit kunnen breiden. Daarnaast vormt het stedenbouwkundig masterplan de basis voor de ruimtelijke vertaling in bestemmingsplan plus. Het bestemmingsplan plus zal volgens planning in 2015 aan de raad worden voorgelegd voor besluitvorming.

Financiële en Juridische consequenties

De informatie uit deze raadsinformatiebrief heeft geen financiële en juridische consequenties. De financiële en juridische consequenties m.b.t. de herontwikkeling van de Hemmes worden in de besluitvorming over het stedenbouwkundige masterplan en in het bestemmingsplan plus benoemd.

Aanpak/uitvoering

In de eerste helft van 2014 wordt, in overleg met de andere grondeigenaren en de Hemmesgroep, het stedenbouwkundig masterplan afgerond en volgt bestuurlijke besluitvorming. Ondanks de extra tijd kunnen de voorbereidende werkzaamheden voor het bestemmingsplan plus doorgaan.

Betreft:

Anders: Ter informatie

Behandelend afdelingshoofd: Gert Grandiek, (075) 6552346, g.grandiek@zaanstad.nl

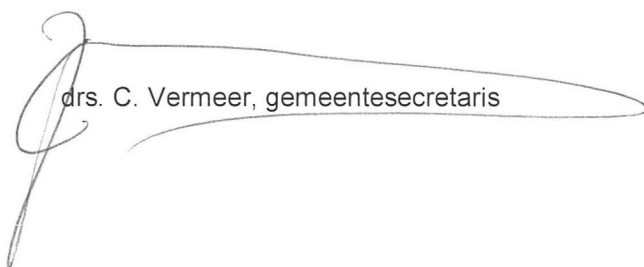
Bijgaande stukken: -

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,



mr. G.H. Faber, burgemeester



drs. C. Vermeer, gemeentesecretaris