

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Raadsinformatiebrief voormalige NUON-terrein aan de Westzijde te Zaandam
Portefeuillehouder	D. Straat
B&W besluit d.d.	14-06-2016

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

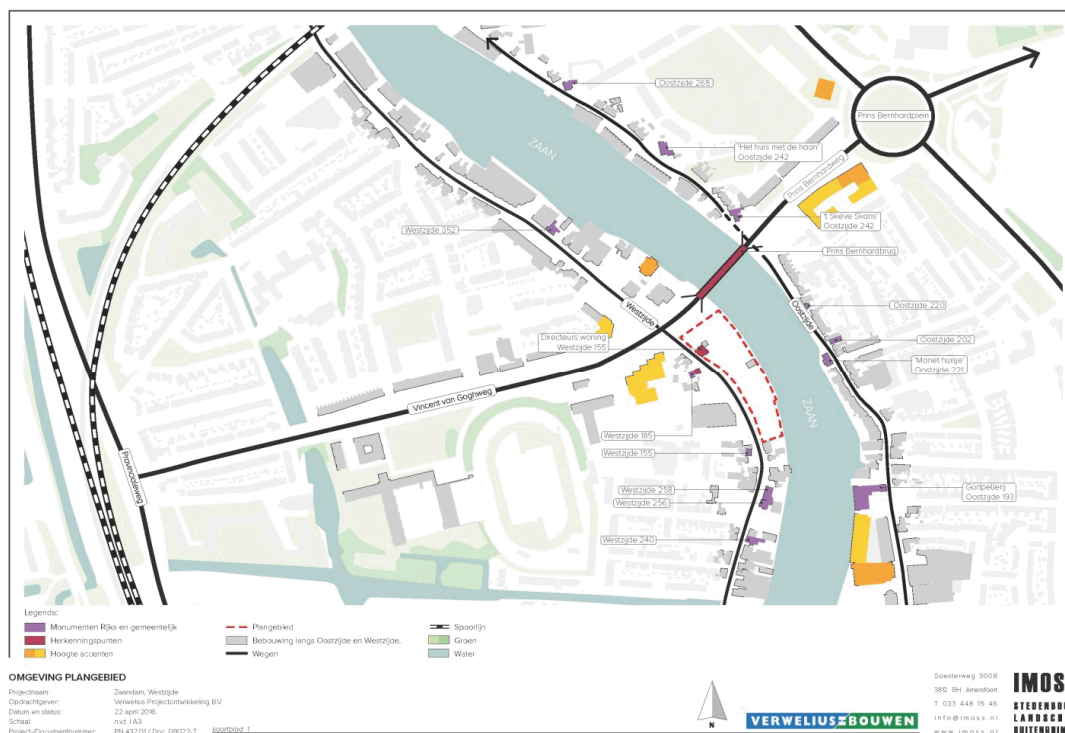
Een van de centrale doelstellingen van het gemeentelijke programma ZaanIJ is om leegstaande panden en braakliggende terreinen langs de Zaan nieuw leven in te blazen, op een wijze die een positieve invloed heeft op de leefbaarheid van het omliggende gebied en de aantrekkelijkheid van heel Zaanstad.

Veelbelovend plan voor het Nuon-terrein aan de Westzijde in Zaandam

Het voormalige Nuon-terrein aan de Westzijde in Zaandam is een locatie met veel potentie, die al geruime tijd wacht op een nieuwe bestemming. Na diverse mislukte pogingen en een slepende civielrechtelijke procedure is er nu een plan voor de locatie, dat de impasse doorbreekt.

De nieuwe eigenaar is Verwelius Zaanoevers B.V., gelieerd aan Bouwmaatschappij Verwelius, uit Huizen en deze heeft een veelbelovend concept gemaakt, dat 125 woningen toevoegt op een stedenbouwkundig verantwoorde manier.

Voor veel bezoekers die met de auto via de snelweg naar Zaanstad komen is deze locatie op de hoek van de Prins Bernhardweg/Westzijde de eerste kennismaking met de gemeente. Door de herontwikkeling krijgt deze locatie eindelijk de invulling die deze 'poort van de stad' verdient.



▲ *figuur 1 | situering gasfabriekterrein*

¹Op 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.

Argumenten

De locatie is zeer aantrekkelijk gelegen

Het terrein aan de Westzijde ligt aan de Zaan, grenzend aan de Prins Bernhardbrug dichtbij het stadshart, met een fraai uitzicht over de rivier op de monumentale voormalige gortfabriek van Zwaardemaker (waar sinds 2008 wordt gewoond) en het Zaanse huisje dat de Franse impressionist Monet in de negentiende eeuw schilderde. Door de ligging naast de Prins Bernhardbrug is de locatie beeldbepalend voor de stad.



▲ figuur 2 | historische beelden: in vogelvlucht vanuit noorden (l) en op Westzijde vanuit zuiden (r)

Op het terrein aan de Westzijde was tot 1952 de lokale gasfabriek gevestigd. De daardoor veroorzaakte verontreiniging is begin deze eeuw functiegericht gesaneerd in opdracht van de Provincie Noord-Holland, waardoor op het deel ten zuiden van het gasverdeelstation grondgebonden woningen mogelijk zijn. Het noordelijk deel, tussen het gasverdeelstation en de Prins Bernhardbrug, is gesaneerd tot het toegestane niveau voor bedrijfsfuncties. Op dit deel is woningbouw wel mogelijk, met als voorwaarde dat op maaiveldniveau geen woningen mogen worden gebouwd of tuinen worden aangelegd. De bouw van appartementen vormt dan ook geen probleem.

Het plan voorziet in de bouw van circa 125 woningen

In opdracht van de nieuwe eigenaar, Verwelius Zaanoever B.V., is voor de locatie een concept gemaakt dat voorziet in de bouw van circa 125 woningen. In gebouw A, het dichtst bij de brug gelegen, zijn 100 appartementen voorzien in diverse grootte en op het dak twee ruim bemeten 'penthouses'. Het daarnaast gelegen, lagere blok B biedt ruimte aan 16 appartementen en 7 grondgebonden 'herenhuisen'. Een mix van woningtypes voor verschillende doelgroepen, waaraan in Zaanstad duidelijk behoefte bestaat, omdat het type woningen voorziet in een aanbod dat schaars is. In het concept blijft de voormalige directeurswoning behouden.

De Zaanoever wordt toegankelijk

In het plan is veel aandacht besteed aan de inpassing in de openbare ruimte. Hierbij worden de spelregels van het Ruimteplan ZaanIJ gehanteerd, zoals het gebruik van de contrastregel (in de afwisseling tussen grote en kleine gebouwen) en het weer zichtbaar en toegankelijk maken van de Zaan. Zo wordt op de locatie langs een gedeelte van de oever van de Zaan een openbare route gecreëerd en voor het meest zuidelijke deel wordt nog onderzocht of en in welke mate de oever privaat of openbaar terrein zal worden (zie onderstaande afbeelding). Aan de straatkant wordt de bushalte aan de Westzijde geïntegreerd in het project.

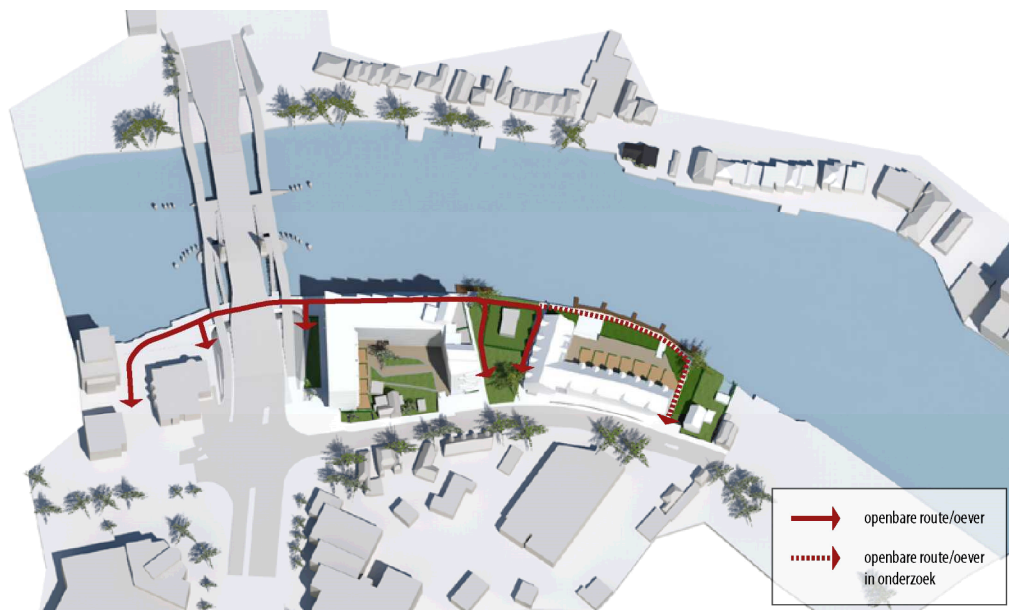


Fig 3 / overzicht openbare routes en oevers

Stedenbouwkundig model biedt perspectief

De opdrachtgever heeft de plannen in een vroeg stadium voorgelegd aan het Supervisie Overleg ZaanIJ. Een eerste gezamenlijke workshop op locatie en vervolgbijeenkomsten, resulteerde in voortschrijdende inzichten. Hierdoor nam de kwaliteit van het plan toe en leidde dit tot de aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Westzijde. Een sterk punt van het plan is ook het contrast tussen het woonblok A, dat herinnert aan de industriële kastelen aan de Zaan, en het tweede deel van het project dat vooral bestaat uit laagbouw.

Tussen de woongebouwen komt een groenstrook, die openbaar toegankelijk is. Voor de bewoners van de naastgelegen Harenmakersbuurt betekent dit concreet dat zij als de herontwikkeling is uitgevoerd eindelijk af zijn van een al jarenlang braakliggend terrein op een markante plek langs de Zaan naast hun buurt. Daarvoor in de plaats krijgen zij een speel- en groenvoorziening in de directe nabijheid en een parkje waar zij zelf ook gebruik van kunnen maken.

De planontwikkeling brengt met zich mee dat een relatief groot stuk Zaanoever bij het plan kan worden betrokken.

Het supervisieoverleg ZaanIJ kan nu positief adviseren aan het college over het stedenbouwkundig model dat tot stand is gebracht. Dit model zal een onderdeel worden van de nog af te sluiten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Verwelius Zaanoever B.V.



Fig 4 / Impressie vanaf overzijde Zaan. Deze visualisatie geeft een beeld van de voorziene ontwikkeling in zijn directe omgeving. In de uitwerking van het plan komen details en materialisering aan bod en zal verdere verfijning plaatsvinden. Kleurstelling en plastic (b.v. balkons) zijn dan ook nog niet af te lezen uit deze impressie.

Parkeren grotendeels opgevangen in gebouwde voorzieningen

Onder de beide woongebouwen komen parkeergarages met voldoende plaatsen voor de bewoners volgens de gemeentelijke normen. Langs de Westzijde is een beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers. Naast het aanwezige bedrijfspand aan de Westzijde dat eveneens eigendom is van Verwelius Zaanoever B.V. kunnen extra toe te voegen parkeerplaatsen worden aangelegd.

Positieve impuls voor het omliggende gebied

Dit deel van de stad, aan de voet van de Prins Bernhardbrug, begint mede door de plannen voor het voormalige Nuonterrein op te leven. Dat biedt kansen om op meerdere plaatsen verbeteringen te realiseren. Denk aan het oude hoofdkantoor van de Nuon op de hoek van de Vincent van Goghweg/Westzijde. Verscholen achter de eerstelijns bebouwing langs de Westzijde ligt daar ook nog een oude Vermaning, belangrijk erfgoed dat meer aandacht verdient.

Financiële en Juridische consequenties

Anterieure overeenkomst in voorbereiding

Deze raadsinformatiebrief wordt gevolgd door een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de eigenaar, waarin de voorwaarden en de afspraken met betrekking tot de ontwikkeling van woningbouw op het voormalige NUON terrein worden vastgelegd. Woningbouw op deze locatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In de anterieure overeenkomst wordt opgenomen dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om woningbouwontwikkeling planologisch mogelijk te maken. De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij de raad. Een ontwerpbestemmingsplan wordt aan de raad aangeboden.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft dan de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Zienswijzen kunnen tot gevolg hebben dat het ontwerpbestemmingsplan op bepaalde punten wordt aangepast. Tijdens deze periode worden ook de betrokken overheden en instanties om een advies gevraagd in het kader van het 3.1.1. Bro-overleg.

Aanpak/uitvoering

Woningbouw biedt het voormalige NUON terrein een nieuwe toekomst

De eigenaar heeft een plan gemaakt voor woningbouw op het terrein. In het supervisie overleg is dit plan diverse keren besproken om zodoende tot de meest wenselijke stedenbouwkundige hoofdstructuur te komen. De eigenaar heeft hiervoor stedenbouwkundig bureau IMOSS in de arm genomen. De supervisoren van ZaanIJ hebben inmiddels ingestemd met de hoofdlijnen van het laatste concept, voor wat betreft functie, bouwvolumes van de woonblokken en ontwerpidee van de openbare ruimte. Een en ander zal uiteraard nog verdere uitwerking behoeven. Het plan kan nu worden voorgelegd aan het bestuur en aan alle andere betrokkenen en belanghebbenden. Het plan gaat uit van twee woongebouwen, met daaronder gebouwde parkeervoorzieningen. Het gehele plan biedt plaats aan circa 125 woningen. Daarbij richt het plan zich op de bouw van woningen voor starters en lage inkomens, met daarnaast enkele tientallen woningen voor midden- en hogere-inkomens.

Communicatie met bewoners en belanghebbenden gaat van start

Nu de herontwikkeling in een formelere fase komt, wordt ook de communicatie opgestart.

De gemeente Zaanstad maakt samen met de eigenaar en adviseurs een communicatieplan om de omgeving goed mee te nemen maar ook het gebied te positioneren voor geïnteresseerde beleggers en investeerders. Direct belanghebbenden zijn de omliggende ondernemers, de omwonenden en de eigenaren van de aanpalende stukken grond.

In het communicatieplan wordt omschreven wanneer en hoe deze partijen geïnformeerd worden, en op welke manier ze direct bij de herontwikkeling (die immers ook hun persoonlijke leef- en werkomgeving raakt) betrokken kunnen gaan worden.

Betreft

Actieve informatieverstrekking

Opdrachtgever

G. Grandiek
(075) 655 23 46
G.Grandiek@Zaanstad.nl

Bijgaande stukken

Geen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

mr. G.H. Faber, burgemeester

Digitaal ondertekend door burgemeester G.H. Faber op 14-06-2016

Ir. J.C. van Ginkel MCM, gemeentesecretaris

Digitaal ondertekend door secretaris J.C. van Ginkel op 14-06-2016