

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Raadsinformatiebrief voor het terrein van Kan Palen aan de Oostzijde te Zaandam
Portefeuillehouder	D. Straat
B&W besluit d.d.	07-07-2015

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

'Helen van de stad'

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, bij voorkeur op een wijze die een positieve invloed heeft op de leefbaarheid van het omliggende gebied. Het terrein van Kan Palen aan de Oostzijde in Zaandam, op een bijzondere plek bij de Zaan, is zo'n locatie. Het gebied is door industriële activiteiten in het verleden verontreinigd geraakt en ligt al jaren braak. Maar nu kan de locatie een positieve ontwikkeling gaan doormaken. De huidige eigenaar van het terrein heeft de intentie en de ambitie om de herontwikkeling van het gebied met kracht ter hand te nemen. Deze ontwikkeling valt binnen het Ontwikkelplan ZaanIJ, zoals dat op 7 juni 2012 (kenmerk 2012/63280) door de gemeenteraad is vastgesteld. In het Ruimteplan ZaanIJ maakt de locatie van Kan Palen deel uit van De Stadse Zaan (locatie 16, Drieling en omgeving, pagina 69).

Kan Palen is een goed voorbeeld van de mogelijkheden en de problemen die woningbouw op binnenstedelijke locaties in de Zaanstreek met zich meebrengt. Aan de ene kant gaat het steeds om karakteristieke locaties, die interessante nieuwe woonmilieus kunnen opleveren. Het vullen van lege plekken kan daarbij ook het omliggende gebied aantrekkelijker en meer leefbaar maken ('het helen van de stad'). Aan de andere kant hebben deze locaties een lange geschiedenis, zijn ze op allerlei wijzen gebruikt, en moeten ze bijna altijd eerst worden gesaneerd voordat ze een nieuwe functie kunnen krijgen.

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.



Zoals bovenstaande afbeelding laat zien grenst het terrein van Kan Palen aan de woonbuurt Hofwijk (Kogerveld-Zuid), en aan bedrijfsgebouwen.

Overleg over de herontwikkeling verloopt positief

De eigenaar heeft de ambitie om op het terrein van 1,2 hectare meer dan honderd woningen van kwaliteit te bouwen, op een wijze die tevens een positief effect heeft op de leefbaarheid van de naburige Hofwijk (Kogerveld-Zuid).

Met de eigenaar van het Kan palen terrein is er de afgelopen maanden een traject in gang gezet om de herontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. De gesprekken verlopen positief en zijn voortgangs- en oplossingsgericht. Bovendien is de eigenaar gestart met het vinden van investeerders en/of beleggers die risicodragend willen participeren in de exploitatie van de herontwikkeling. Nu is het moment aangebroken om de stappen vast te leggen die voor de herontwikkeling noodzakelijk zijn. Vandaar dat wij met deze brief de Raad willen informeren en een begin maken met de communicatie en interactie met andere betrokkenen en belanghebbenden.

Geschiedenis van Kan Palen past in de Zaanse bedrijvigheid van de afgelopen eeuwen

Het terrein is in bezit van een private eigenaar, deze heeft het terrein overgenomen van de familie Kan. Vele decennia is de locatie in bezit geweest van de firma Kan Palen, die ter plekke houten palen (funderingspalen, telefoonpalen) impregneerde met verduurzamingsmiddelen, vooral creosoot. Het Beeldarchief van de gemeente Zaanstad beschrijft de geschiedenis van Kan Palen zo:

“Het bedrijf werd opgericht in 1860 als handel in rondhout. Het bedrijf was aanvankelijk alleen aan de Westzijde gevestigd, na uitbreidingen vooral aan de Oostzijde, specialiseerde het zich in heipalen en voorts in sorteringen hout voor de mijnen. Na overname van de installatie van een Amsterdams houtverduurzamingsbedrijf werd op een terrein van 1,2 hectare aan de Oostzijde te Zaandam één der modernste houtverduurzamingsbedrijven van Nederland opgericht. In 1970 werd het bedrijf gesplitst in Kan Palen bv en Kan Houtverduurzaming bv. Vanaf einde jaren '70 werd het bedrijf geconfronteerd met milieu problemen. In juli 1978 liep, door het onklaar raken van een tank, circa 7000 liter creosootolie het riool in. De waterzuiveringsinstallatie te Oostzaandam (Bardegat) raakte onklaar. Hierna besloot Kan het bedrijf te vernieuwen, door o.a. betonnen opvangbakken. In 1986 bleek het terrein sterk verontreinigd. In 1991 heeft het bedrijf laten weten de Zaanstreek te verlaten.”

Argumenten

Herontwikkeling van het terrein Kan Palen draagt bij aan de woningbouwopgave van Zaanstad

Zaanstad staat (als onderdeel van de Amsterdamse metropoolregio) in het komende decennium voor een stevige woningbouwopgave. De metropoolregio trekt mensen en de verwachting is dat de groei in de regio zich in de toekomst steeds meer concentreert in de nabijheid van Amsterdam. In alle projecties blijft de Zaanse bevolking groeien. Gezien de toenemende vraag naar woningen in Zaanstad en de stadsregio wordt de kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen in de stad geschat op minstens 600 per jaar, zowel voor de korte als de middellange termijn. De nieuwe woningen moeten binnen het bestaande stedelijke gebied worden gebouwd. Dat maakt het transformeren van braakliggende en onderbenutte terreinen in de stad des te belangrijker.

Kogerveld, waar het terrein van Kan Palen aan grenst, is een van de wijken in de stad met een lage score op het gebied van leefbaarheid en sociale samenhang. "Tussen 2011 en 2013 zijn wel enige veranderingen te zien, maar globaal genomen geldt dat de traditionele aandachtsgebieden Zaandam Zuidoost en Kogerveldwijk nog steeds als meest kwetsbaar zijn te typeren", stelt de recente Actualisatie van de Woonvisie van Zaanstad. De uitdaging wordt dus om met de transformatie van Kan Palen de leefbaarheid in Kogerveld weer een zetje in de goede richting te geven.

Het rijk steunt actief de transformatie van Kan Palen

Het rijk heeft de herbestemming van Kan Palen actief ondersteund. De achtergrond daarvan is dat het rijk graag ziet dat de MRA haar woningbouwopgave weet te realiseren. Dat vraagt veel inzet om binnenstedelijke locaties die niet eenvoudig kunnen worden herontwikkeld naar woningbouw toch te benutten. Het ministerie van BZK/Expertteam Transformatie, heeft na een selectie uit de aangedragen projecten besloten het project Kan Palen te ondersteunen. Ze detacheerde een expert bij het projectteam Kan Palen van ZaanIJ. Dit heeft geleid tot bruikbare adviezen en een extra impuls voor de eigenaar en de gemeente om deze complexe opgave stap voor stap te ontrafelen en te komen tot uitvoering van een plan van aanpak.

Bodemsanering is cruciale randvoorwaarde voor herontwikkeling Kan palen terrein

De verontreiniging van het terrein van Kan Palen wordt sinds begin jaren '90 beheerst. Verontreinigd grondwater wordt opgepompt en gereinigd. Het doel van deze maatregelen is vooral om verdere verspreiding van verontreinigd grondwater te voorkomen, de verontreiniging zelf wordt op deze wijze niet verwijderd. De verontreiniging van het Kan Palen terrein beperkt zich niet tot het voormalige bedrijfsterrein. De verspreiding van de vervuiling in het grondwater strekt zich ook uit over delen van de aangrenzende gebieden ten noorden en ten zuiden van de locatie. De gemeente monitort welke invloed de grondwateronttrekking heeft op de woningen en bedrijfsgebouwen in de omgeving. De kosten van de beheersing worden door de gemeente Zaanstad betaald. Dit is het gevolg van een afkoopregeling uit het verleden tussen de verschillende overheden en het bedrijf Kan Houtverduurzaming BV.

Wat moet er gebeuren wanneer het terrein ontwikkeld wordt en welke rol heeft de gemeente daarin? Daarvoor kunnen twee varianten worden onderscheiden, waarbij de veiligheid voor de toekomstige bewoners vanzelfsprekend voorop staat. In de eerste variant is er sprake van een 'functiegerichte' standaardsanering door het treffen van (bouw)maatregelen om het humane risico weg te nemen. Dit is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van de eigenaar of ontwikkelaar van het terrein. De kosten voor de functiegerichte sanering zijn bijzonder hoog. Bij deze saneringsvorm blijft de gemeente de verantwoordelijke instantie voor het uitvoeren van de beheersmaatregel ter voorkoming van verspreiding van verontreinigd grondwater. Ook blijft de gemeente verantwoordelijk voor de kosten hiervan.

De tweede variant is een (structurele) sanering die verder gaat dan alleen het wegnemen van

de humane risico's. Deze variant wordt in opdracht van de gemeente onderzocht door het bureau Tauw. Het onderzoek richt zich vooral op de haalbaarheid van een structurele sanering van het terrein, waarbij de bron van de verontreiniging wordt afgegraven en afgevoerd. Bij deze structurele saneringsvariant is de kans aanwezig dat de huidige maatregelen om de aanwezige verontreiniging te beheersen kunnen worden stopgezet. Er wordt mogelijk een besparing voor de gemeente aan eeuwigdurende (beheers)kosten gecreëerd. Voor de uitvoering van de tweede variant moet wel eenmalig een groot bedrag geïnvesteerd worden. Bij de financiering van de structurele variant zal de gemeente ook moeten bijdragen, waarbij ook de subsidie kansen worden onderzocht. De kosten voor de structurele sanering zijn drie tot vier keer meer dan de functiegerichte sanering. De onderzoeken naar beide varianten zullen eind augustus worden afgerond.

De herontwikkeling van Kan Palen biedt kortom een kans om een 'rotte kies' in het stedelijk gebied aan te pakken. Hoogst waarschijnlijk zal de structurele sanering van het Kan Palen terrein economisch niet haalbaar zijn zonder een bijdrage van de gemeente en andere overheden. Deze optie wordt momenteel onderzocht.

Overige milieuaspecten

Uit een quick scan naar overige milieuaspecten blijkt het volgende. Het gebied valt binnen de geluidszone van de spoorlijn Zaandam-Enkhuizen en de Heijermansstraat. Woningbouw op de voorgenomen locatie is mogelijk. Wel dient er specifiek akoestisch onderzoek naar het railverkeerslawaai en het wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. Verder is sprake van overschrijding van het geurbelastingniveau door twee cacaobedrijven. Uit onderzoek blijkt dat ter hoogte van de locatie Kan Palen, na het treffen van de BBT (Best Beschikbare Techniek) maatregelen door de bedrijven, de geurbelasting lager zal zijn en de wettelijk afgesproken grens niet zal overschrijden. Wel is nader onderzoek nodig bij de verdere uitwerking van de woningbouwplannen. De locatie ligt binnen het invloedsgebied van het bedrijf Touwen en Co. Het externe veiligheidsonderzoek van het bedrijf moet worden geactualiseerd. Tenslotte dient nader geluidonderzoek te worden uitgevoerd naar het geluidniveau van omliggende bedrijven op de woningen en dat de woningen geen onaanvaardbaar hoge geluidsbelasting ondervinden. De overige milieuaspecten (o.a. luchtkwaliteit, transport gevaarlijke stoffen, elektromagnetische velden rond hoogspanningsleidingen, natuur, flora en fauna en MER-plicht) vormen voor zover bekend geen belemmering voor de realisatie van woningbouw op de locatie van Kan Palen.

Financiële en Juridische consequenties

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 terrein van Kan Palen worden vastgelegd en de onderlinge rechtsverhouding wordt geregeld. De anterieure exploitatieovereenkomst wordt aan het College voorgelegd.

In de anterieure overeenkomst zijn financiële afspraken opgenomen over het fonds Bovenwijks en de bij de eigenaar in rekening te brengen plankosten. Ook zijn de vervolgafspraken opgenomen.

Daarna vindt separate besluitvorming plaats over de bodemsanering, nadat de onderzoeken naar de functiegerichte variant en de structurele variant zijn afgerond.

De kosten voor de functiegerichte sanering zijn in beginsel voor rekening van de eigenaar en bij een structurele sanering worden de externe subsidiekansen en de gemeentelijke bijdrage onderzocht.

Aanpak/uitvoering

Woningbouw biedt het Kan palen terrein een nieuwe toekomst

De eigenaar heeft een plan gemaakt voor woningbouw op het terrein. In het supervisieoverleg is dit plan diverse keren besproken om zodoende tot de meest wenselijke stedenbouwkundige hoofdstructuur te komen. De eigenaar heeft hiervoor architectenbureau FKG en stedenbouwkundig bureau Aquapunctuur in de arm genomen. De supervisors 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 van de groene scheg. 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 vier woongebouwen, met daaronder gebouwde parkeervoorzieningen. Aan de Zaan komt daarnaast nog een los staand woonhuis (om het typisch Zaanse beeld van woningen naast monumentale bedrijfsgebouwen compleet te maken). Het gehele plan biedt plaats aan 120 tot 160 woningen. Daarbij wordt in de eerste plaats gemikt op de bouw van woningen voor starters en lagere inkomens, met daarnaast enkele tientallen woningen voor midden- en hogere inkomens.

Tussen de woongebouwen en de naburige portiekflats komt een groenstrook (zo nodig verhoogd ten opzichte van de omgeving, door een nieuwe toplaag aan te brengen op de verontreinigde grond), die openbaar toegankelijk is. Voor de bewoners van de naastgelegen flatgebouwen (Hofwijk) betekent dit concreet dat zij als de herontwikkeling is uitgevoerd eindelijk af zijn van een verpauperd én onveilig industrieterrein achter hun woning. Daarvoor in de plaats krijgen ze een speel- en groenvoorziening in de directe nabijheid, een parkje waar zij zelf ook gebruik van kunnen maken.

De wigvorm van het perceel brengt met zich mee dat een relatief groot stuk Zaanoever bij het plan kan worden betrokken. Hier liggen mogelijkheden voor een aanlegplaats voor de recreatievaart, met een horeca-voorziening.

Het huidige plan voor het Kan Palen terrein biedt kansen om op termijn het ten noorden gelegen industrieterrein stapsgewijs van functie te doen veranderen. Bij de verdere uitwerking van de plannen is het nodig rekening te houden met de belangen van de bedrijven. In dit gebied wordt gekozen voor een organische herontwikkeling (slow urbanism), waardoor bij nieuwe initiatieven iedere keer een afweging wordt gemaakt hoe het initiatief zich verhoudt tot het totale gebied.

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 bedrijven, 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.

Hieronder is een impressie van het concept opgenomen. (dit is vanzelfsprekend nog geen definitief ontwerp, maar geeft wel de denkrichting aan).



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 07-07-2015

drs. C. Vermeer, gemeentesecretaris

Digitaal ondertekend door secretaris C. Vermeer op 07-07-2015