



Ons kenmerk: Z/2010/40392

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : **Voortgangsrapportage Hembrugterrein, februari 2010**

Portefeuillehouder : J.F. Luiten

B&W besluit d.d. : **02 MRT 2010**

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

Op 29 oktober 2009 is de raadsinformatiebrief met titel 'Hembrugterrein augustus/september' aan de raad verstuurd, waarbij de raad door het college is geïnformeerd over de korte termijnacties en de marktconsultatie voor het Hembrugterrein.

Bij de korte termijn hebben we drie kernactiviteiten benoemd die we willen faciliteren: 1) Saneren bodemverontreiniging, 2) behoud en herstel monumenten (wind- en waterdicht) en 3) aanleg infrastructuur en rioleringen (energievoorziening, aansluiting monumenten). Daarnaast is de raad geïnformeerd over het milieuonderzoek ten noorden van de Den Uylweg.

Voor het op korte termijn wind- en waterdicht maken van een aantal monumentale panden wordt een deel van de zgn. Van Geel gelden ingezet. U bent middels een raadsinformatiebrief d.d. 23 december 2009 op de hoogte gesteld van het preprioritaire besluit hieromtrent.

Met de voorliggende raadsinformatiebrief brengen we u op de hoogte van de voorbereidingen die worden getroffen in projectgroep en stuurgroep Hembrugterrein om te komen tot een ontwikkelkader en tot de aanwijzing van een ontwikkelaar voor het gebied.

Het Rijk, de provincie Noord Holland en de gemeente Zaanstad hebben in de afgelopen periode in gezamenlijkheid hard gewerkt aan het opstellen rapportages plannen voor de mogelijke herontwikkeling van het Hembrugterrein.

Wethouder Luiten heeft, met de mede stuurgroepleden gedeputeerde Bond (provincie Noord-Holland) en de heer Kramer (projectdirecteur RVOB), onder voorbehoud van goedkeuring door het gemeentebestuur, besluiten genomen over deze rapportages en plannen in de stuurgroep Hembrugterrein om te komen tot een ontwikkelkader en tot de aanwijzing van een ontwikkelaar voor het gebied.

Het gaat concreet om de volgende producten:

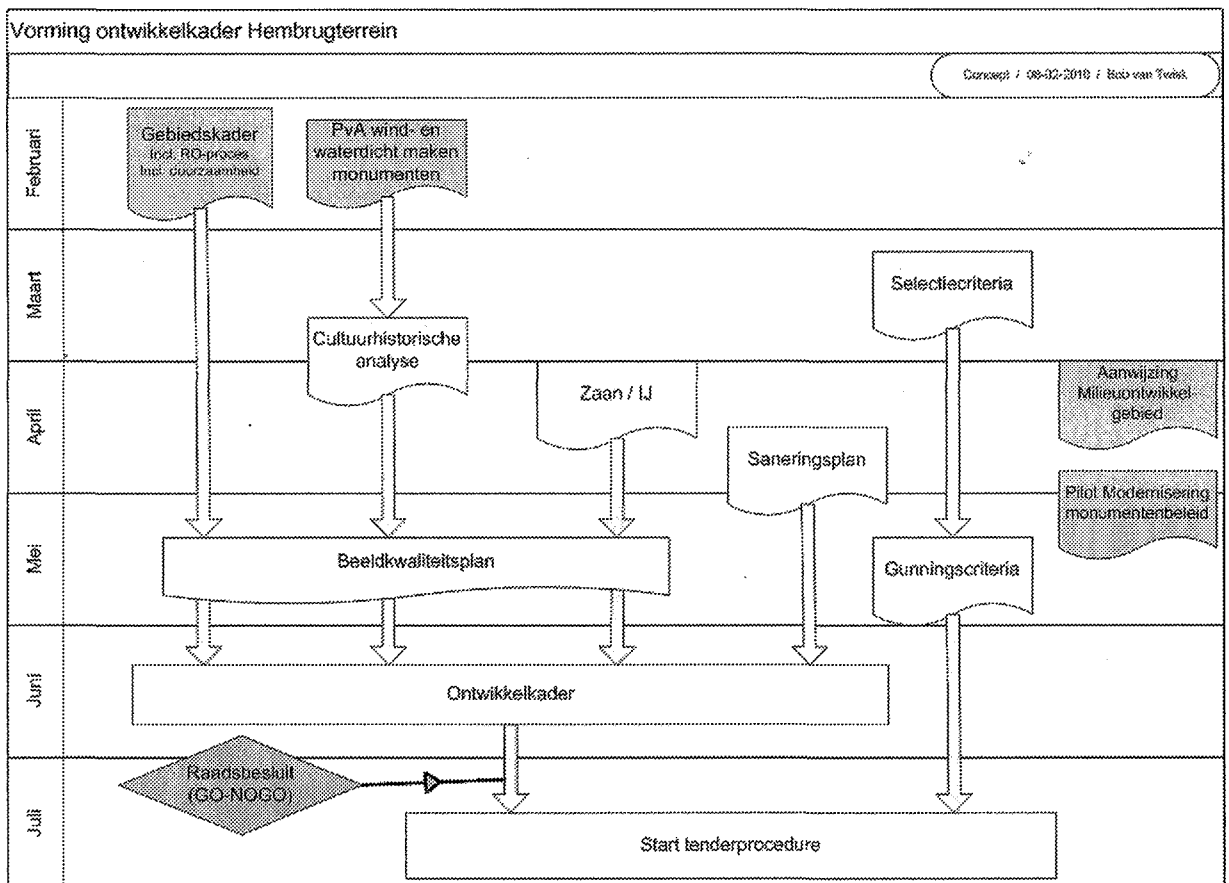
1. Gebiedskader Hembrugterrein + planologisch proces + oplegnotitie
2. Uitwerking verkoopscenari'o's Hembrugterrein
3. Plan van Aanpak monumenten Hembrugterrein
4. Stand van zaken sanering

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.

Argumenten

Het college van B en W ondersteunt de plannen om te streven naar herontwikkeling van het Hembrugterrein (HBT) en onderschrijft de bijbehorende visie, zoals vastgelegd in 'Ondernemend Bolwerk'. Op dit moment worden met Rijk en provincie de voorbereidingen getroffen naar een volgende stap in de mogelijke herontwikkeling van het HBT: het vastleggen van een gebiedskader, planologisch proces, verkoopscenario, plan van aanpak monumenten en de aanpak van de bodemsanering. Dit moet in de zomer 2010 leiden tot een ontwikkelkader wat ingezet kan gaan worden als tenderdocument.

Dit proces is schematisch weergegeven in figuur 1 en zal verderop in deze raadsinformatiebrief verder toegelicht worden.



Figuur 1: 'Vorming ontwikkelkader Hembrugterrein'

Gebiedskader Hembrugterrein, concept, d.d. 19-1-2010:

Het Rijk, de provincie Noord Holland en de gemeente Zaanstad hebben in de afgelopen periode in gezamenlijkheid gewerkt aan het opstellen van een Gebiedskader (voorheen PvE). De ligging van het Hembrugterrein, als onderdeel van het Zaan & IJ gebied en daarmee een verbindende schakel tussen Zaandam en Amsterdam, biedt voldoende mogelijkheden om te komen tot een herontwikkeling passend binnen de ambities van de betrokken overheden.

In het 'Gebiedskader Hembrugterrein' worden de kaders waarbinnen het Hembrugterrein de komende

jaren kan worden herontwikkeld, op hoofdlijnen beschreven.

Hieronder wordt beschreven welk proces in de afgelopen periode is doorlopen om te komen tot het voorliggende Gebiedskader en wat de vervolgstappen zijn, alsmede wat de status is van dit document.

Proces tot februari 2010

Eind 2008 is door de stuurgroep Hembrugterrein besloten een Marktconsultatie op te starten voor het Hembrugterrein. Het doel was om te komen tot een aanscherping van het toen voorliggend programma van eisen (vastgesteld in de stuurgroep d.d.18 december 2008) en na te gaan of voldoende interesse vanuit de markt bestaat om te komen tot een gewenste ontwikkeling van het Hembrugterrein.

Het programma van Eisen dat als onderlegger heeft gediend voor de marktconsultatie is een vertaling van de volgende onderliggende documenten:

- Ondernemend Bolwerk Hembrug, opgesteld in opdracht van de gemeente Zaanstad, december 2007
- Structuurvisie Randstad 2040 van het Rijk, uitgebracht door het ministerie van VROM, september 2008
- Masterplan Noordzeekanaal, visie op de economische ontwikkeling van het gebied langs het Noordzeekanaal door diverse samenwerkende organisaties
- Visie Creative Cities Amsterdam Area, 23 december 2008
- Ontwikkelingsrichting Hembrugterrein, Provincie Noord Holland, juni 2008

De marktconsultatie was vrijblijvend van aard, met andere woorden; de overheden hebben geen verplichtingen richting de deelnemende partijen als gevolg van de consultatie.

Geconstateerd kan worden dat de marktconsultatie positief is verlopen waarbij uiteindelijk 6 partijen hun ontwikkelingsvisie verder hebben uitgewerkt. Vanuit de markt worden voldoende kansen gezien voor een succesvolle herontwikkeling van het Hembrugterrein, waarbij de focus voor de toekomstige bestemming bij een groot deel van de partijen (toch) is gericht op woningbouw, mede vanwege de opbrengstpotentie. Men ziet een duidelijke voorwaardelijke verantwoordelijkheid liggen bij het Rijk vanwege de omvangrijke saneringsopgave. Men vindt dat slechts de wijze waarop, wanneer en door wie wordt gesaneerd, afhankelijk kan worden gesteld van de ontwikkeling (m.u.v. mosterdgas en energetische stoffen). Naast de risico's van de verontreinigingen zien marktpartijen ook beperkingen vanwege het grote aantal aangewezen monumenten en de (slechte) staat waarin deze zich bevinden en vanwege de aanwezige hindercontouren. Reden voor de marktpartijen om in te zetten op een langdurige betrokkenheid van de overheid, in het bijzonder de gemeente.

In het gebiedskader wordt geen nieuw beleid gemaakt of afgeweken van bestaande beleidskaders. Dit is voorbehouden aan de raad.

Onderdelen van het gebiedskader waar a) nieuw beleid voor moet worden gemaakt, of b) afgeweken moet worden van bestaand beleid of c) de drie publieke partners niet één lijn zaten, zijn uit het gebiedskader gehaald en in een oplegnotitie gezet. Daarmee is in het gebiedskader zoveel mogelijk vastgezet waar overeenstemming over was én waartoe het college van B&W bevoegd is om te besluiten.

Hier betreft het bijvoorbeeld de onderdelen:

- Inzetten op creatieve bedrijvigheid, short stay en evenementen;
- Behoud van waardevol industrieel erfgoed en landschappelijke en ecologische waarden;
- Inzetten op duurzaamheid en innovatie.

De onderdelen die in de oplegnotitie zijn opgenomen, zullen de komende tijd verder worden uitgewerkt en opgenomen in het 'Ontwikkelkader Hembrugterrein'. Dit 'Ontwikkelkader Hembrugterrein' zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

De discussiepunten in de oplegnotitie zijn hieronder opgesomd:

- Wel/geen wonen op het Hembrugterrein;

- Of detailhandel is toegestaan en zo ja; welke vormen;
- Duurzaamheidsambities (concrete maatregelen en effecten);
- Planologisch kader (wel/geen voorbereidingsbesluit);
- Lange termijn betrokkenheid van de verschillende overheden;
- Financiële consequenties van het gebiedskader voor de verschillende overheden.

Proces vanaf februari 2010

Het Gebiedskader moet worden gezien als een ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen. Het betreft een document bedoeld om de betrokken overheden te informeren over de mogelijkheden om te komen tot een herontwikkeling. Het geeft een beeld van de kansen en beperkingen die het Hembrugterrein kent en op welke wijze de herontwikkeling van het terrein aansluit op de directe omgeving.

Het Gebiedskader zal verder moeten worden uitgewerkt naar een Ontwikkelingskader, wat kan dienen als onderlegger voor een mogelijke tenderprocedure.

Op dit moment lopen diverse studies en onderzoeken waarvan de resultaten worden vertaald in het Ontwikkelingskader. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer:

- a) ontwikkelingsvisie welke wordt uitgevoerd door Palmhout voor het Zaan & IJ gebied
- b) opstellen en uitwerken van een milieuplan voor het Zaan & IJ gebied
- c) opstellen van een onderzoek naar de externe veiligheid en mogelijke beperkingen
- d) opstellen een prioriteitenlijst met betrekking tot de aanwezige gemeentelijke – en rijksmonumenten
- e) plan van aanpak met betrekking tot de saneringsopgave, inclusief kostenindicatie

Naar verwachting zal medio 2010 het Ontwikkelingskader Hembrugterrein gereed zijn. Besluitvorming in de raad betreft dan een GO-NOGO besluit.

Het Ontwikkelingskader kan dienen als basis voor de verkoop van het terrein. Vervolgens zal in overleg met de kopende partij het Ontwikkelingskader worden uitgewerkt naar een bestemmingsplan. Bovenstaande is schematisch weergegeven in figuur 1 (zie eerder in deze raadsinformatiebrief).

Milieuontwikkelgebied

Het is denkbaar dat de Crisis en herstelwet voor het Hembrugterrein kansen biedt. In de Crisis en herstelwet wordt onder andere de term "Milieu Ontwikkel Gebied (M.O.G.)" geïntroduceerd. Dit zijn gebieden die bij AmvB door de minister aangewezen kunnen worden als 'experimenteergebied'. Het gaat dan om ontwikkelgebieden die op slot zitten door de hinder van bedrijven (geluid, geur, luchtkwaliteit, etc.). De Crisis en herstelwet geeft publiekrechtelijke middelen om milieuruimte van bedrijven af te nemen of te verkleinen. Uiteraard wel met wettelijke rechtsbescherming en schadevergoedingen voor bewoners en bedrijven. Verder geeft de wet een overgangstermijn waarbinnen de hindercontouren mogen verdwijnen. Zaanstad kent een aantal van dergelijke gebieden (denk aan De Hemmes, maar ook het Hembrugterrein). Ambtelijke gesprekken met VROM laten zien dat Zaanstad in aanmerking kan komen om als MOG aangewezen te worden.

Alvorens het rijk overgaat tot aanwijzing van gebieden in Zaanstad, wil het college van B&W dat hierover eerst afzonderlijke besluitvorming binnen de gemeente plaatsvindt.

Voorbereiden verkoop Hembrugterrein aan derde(n)

Het RVOB, de provincie Noord Holland en de gemeente Zaanstad hebben in de stuurgroep Hembrugterrein uitgesproken zich te willen beperken tot hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheden. De provincie heeft aangegeven wel een rol te zien als financierende partij. Een ander scenario is verkoop aan de provincie.

Bij het niet slagen van deze scenario's resteert het model "Conserveren". In dat scenario wordt ingezet op instandhouding (wind- en waterdicht maken) en (tijdelijke) verhuur van bestaande panden. Voor wind- en waterdicht maken zal dan blijvend gezocht moeten worden naar subsidiegelden. De voorkeur gaat nu uit naar verkoop aan derde(n). Er wordt door het RVOB voorgesteld een selectieprocedure in te richten voor een regisseur. Selectie zou dan hoofdzakelijk plaatsvinden op basis van kwaliteit/visie en in mindere mate op prijs.

Plan van aanpak monumenten Hembrugterrein

De cultuurhistorische analyse, het beeldkwaliteitsplan én de haalbaarheidsonderzoeken vormen samen de basis voor de inzet vanuit cultuurhistorie ten aanzien van herontwikkeling van het terrein en herbestemming van de panden.

Het wind- en waterdicht maken van de panden is een tussenoplossing. Het geeft alle partijen meer tijd en ruimte om zorgvuldige afwegingen te maken over de toekomst van het terrein en het behoud van de monumentale panden. Ook kunnen panden hierdoor tijdelijk gebruikt worden waardoor er naamsbekendheid voor het gebied ontstaat. Door gebruik van de panden wordt onnodig verval voorkomen.

Eind 2009 is in samenwerking met de gemeente gestart met de voorbereidingen van de aanleg van nutsvoorzieningen en riolering. Daarnaast hebben er voor de panden op Oud Hembrug asbestonderzoeken en constructie onderzoeken plaatsgevonden. Momenteel is de bouwvergunning voor het wind- en waterdicht maken van "de Affuithal" in voorbereiding. De planning is dat er dit voorjaar gestart gaat worden met de uitvoering. Daarna worden de panden "Het Station" en "het Waslokaal" aangepakt. In de laatste Stuurgroep Nieuw Hembrug is besloten om i.p.v. "de Ketelcentrale" "het Waslokaal" op te knappen. Dit pand verkeert in zeer slechte staat. Er moet snel gehandeld worden om dit pand te behouden voor instorting. Volgens de huidige planning wordt "de Affuithal" rond de zomer opgeleverd en de andere twee panden zullen in het najaar worden opgeleverd.

Tegelijkertijd wordt er begonnen met het opstellen van een cultuurhistorische analyse. Deze is nodig om het terrein in zijn geheel te kunnen gaan ontwikkelen met behoud van de cultuurhistorische waarden. Bovenstaand stappenplan leidt tot een overkoepelend plan voor het gehele terrein, waarin het erfgoed zowel vanuit de objectgerichte aanpak als vanuit de integrale gebiedsgerichte aanpak een belangrijke rol krijgt toebedeeld.

De stuurgroep heeft besloten voorafgaand aan de verkoop van het terrein een verdiepingsslag te maken naar prioritering van monumenten. Hierbij wordt een realistische integrale afweging gemaakt met het oog op herontwikkeling van het Hembrugterrein. Aspecten als historische waarde, kosten voor behoud van het pand, toekomstige functie en gebruiker, ligging op het terrein e.d. worden hierbij integraal afgewogen. Dit geeft het benodigde inzicht voor een toekomstige marktpartij om een visie en/of bieding te kunnen maken voor het terrein.

Stand van de saneringen

Het Rijk (Ministerieel Opdrachtgevers Beraad (MOB)) heeft in juli 2008 een aantal zaken besloten aangaande de bodemverontreiniging:

1. Er wordt door het Rijk gestart met het opruimen van het mosterdgas en de energetische stoffen. Aanvang zal plaatsvinden in de eerste helft van 2010. In samenwerking met het Ministerie van VROM en het bevoegd gezag de Gemeente Zaanstad zal voor de energetische stoffen een "norm" worden bepaald. Mosterdgas is in de zin van de wet geen 'bodemvervuiling'. Het Rijk zal dit onder toezicht van de gemeente opruimen.
2. Het Ministerie van Defensie is verantwoordelijk voor de vervuiling en de sanering (incl. mosterdgas) tot het niveau van "bedrijventerrein".
3. Het opruimen van de overige bodemvervuiling wordt afhankelijk gemaakt van de toekomstige ontwikkelingen."

Voor toekomstig gebruik en/of herontwikkeling van het terrein is het cruciaal dat toekomstige gebruikers en eigenaren weten en vertrouwen dat het terrein vrij is van defensiegerelateerde materialen. Het saneringsproces is in 2009 gestart met o.a. het historisch bronnenonderzoek. Mosterdgas en soortgelijke stoffen worden volledig opgeruimd. Daarover is geen discussie. Ten aanzien van de verontreiniging met energetische stoffen bestaan geen normen in Nederland. Deze zullen voor dit project "uitgevonden" moeten worden in overleg met de gemeente. Op dit moment is er technisch gezien nog geen inzicht in die normen, dus het is prematuur maar: het is niet ondenkbaar

dat voor functie "industrie" een lichtere norm geldt dan voor functie "wonen". Hier kan een knelpunt ontstaan tussen de wens van de markt om wonen mogelijk te maken enerzijds en de haalbaarheid van de daarbij behorende saneringsopgave voor het Ministerie van Defensie anderzijds. Dit spanningsveld moet nauwlettend worden gevolgd en er moet actief op worden gestuurd.

Daarnaast zal scherp gekeken worden naar vervuiling van het Hembrugterrein die verspreid is naar naastgelegen percelen. Onderdeel van de saneringsopzet is ook het saneren van mobiele verontreinigingen indien die 'spoedeisend' zijn. Onderzoek hiernaar en de afperking van de gevallen moet nog plaatsvinden. Indien een spoedeisend geval van verontreiniging zich uitstrekt over meerdere kavels dient ook dat deel gesaneerd te worden tot het niveau dat vereist is bij de aldaar geldende bestemming.

In april zal staatssecretaris De Vries van het ministerie van Defensie een bezoek brengen aan het Hembrugterrein.

Betreft:

Anders: Stand van zaken

Behandelend afdelingshoofd:


S. Meyer, (075) 655 24 49, s.meyer@zaanstad.nl

Bijgaande stukken:

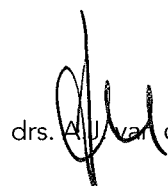
1. Gebiedskader Hembrugterrein, concept, d.d. 19-1-2010
2. Plan van Aanpak monumenten Hembrugterrein, d.d. 21-1-2010

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,



mr. G.H. Faber, burgemeester



drs. A.J. van den Berg, gemeentesecretaris