



ZNSTD

Vervolgbijeenkomst Thema 'Wonen, bos en groen' Ontwerp omgevingsplan Hembrugterrein woensdag 22 maart 2017

Ongeveer 20 omwonenden en huidige ondernemers van het Hembrugterrein namen op woensdag 22 maart deel aan de vervolgbijeenkomst Thema Wonen, Groen en Bos' omgevingsplan Hembrugterrein. Doel van de avond was om met belanghebbenden verder in gesprek te gaan om onderdelen voor het omgevingsplan zo concreet mogelijk te maken.

Met het opstellen van een omgevingsplan wordt het mogelijk om zowel de gezamenlijke ambities voor het Hembrugterrein tot uitvoering te brengen én de belangen van omwonenden, bedrijven en andere belanghebbenden te respecteren.

Welkom en introductie

Voorzitter Daniel Nagel van Beaumont Communicatie verwelkomt alle aanwezigen namens gemeente Zaanstad en Rijksvastgoedbedrijf (RVB). De wethouder en enkele raadsleden zijn vanavond ook aanwezig.

Het doel van de avond is tweeledig:

- I. Het maken van een sfeeratlas/moodboard. Vraag: Wonen, bos en groen: hoe ziet dit er op het Hembrugterrein eruit?
- II. In gesprek. 'Thema Wonen, Bos en groen' verder concretiseren.

Deel I: Sfeeratlas/moodboard Wonen, Bos en groen

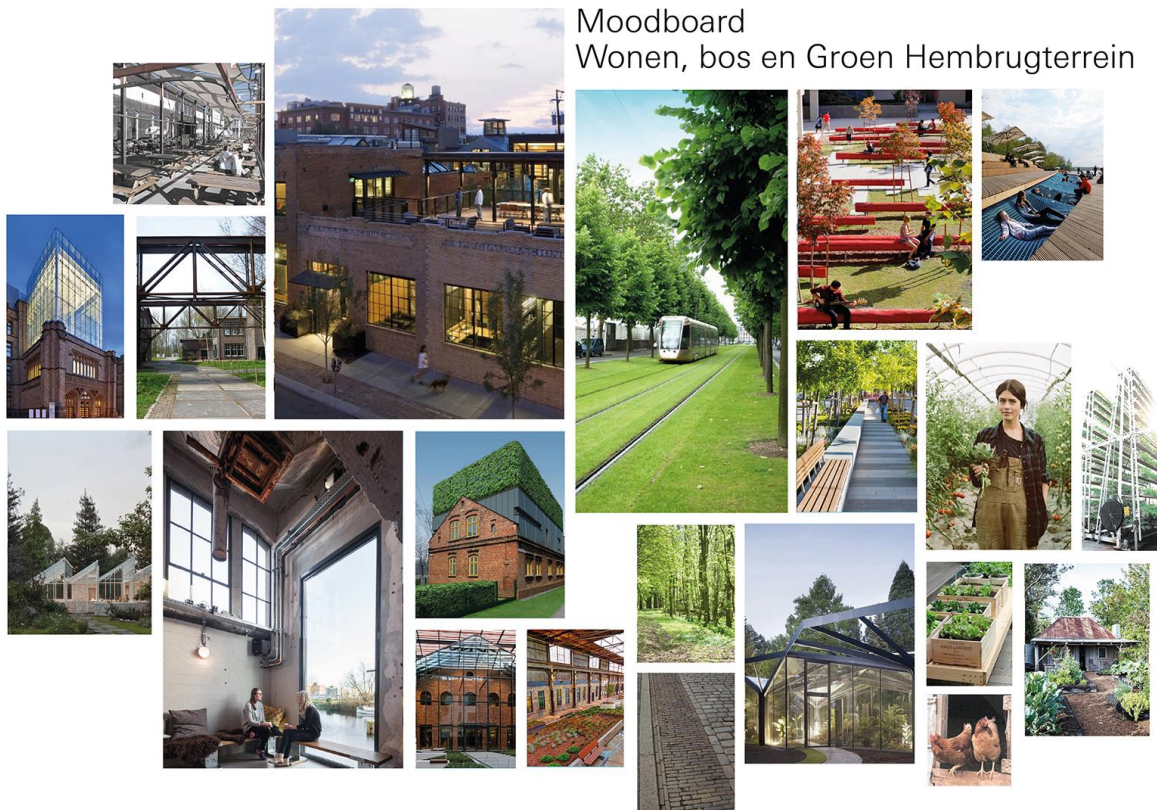
Deelnemers worden uitgenodigd om sfeerbeelden te selecteren. Met als vraag: Hoe ziet 'Wonen, groen en bos' eruit op het Hembrugterrein?

- Behoud industriële uitstraling. Dit is uniek en kenmerkend voor de huidige architectuurstijl.
- Aandacht voor groen. Bos moet uitstraling van het bos behouden, "ruig karakter, géén aangeharkt park, gazons e.d.
- Uitstraling openbare ruimte: bestrating met waaltjes/klinkerkopjes. Of juist een combinatie. Maar vooral geen traditionele stoeptegels én asfalt.
- Straatmeubilair: hout als afgeleide van de bomen/bos.
- Woningen voor diverse doelgroepen (gemengd). Denk aan 'alternatief' (referentie aan de 'hippies' van vroeger. Uitgangspunt: iedereen is welkom!



ZNSTD

Moodboard
Wonen, bos en Groen Hembrugterrein



Zie bijlage 1: Moodboard Wonen, bos en groen Hembrugterrein

Deel II: 'Thema Wonen, Bos en groen

De opbrengsten van de startbijeenkomst (februari) zijn verwerkt in een 'praatplaat'. De praatplaat bevat onder meer de de belangrijkste uitgangspunten en kaders voor het thema Wonen, bos en groen (op basis van Nota van Uitgangspunten en concept-omgevingsplan). En een weergave van hoe kansrijk de opbrengst is. Wat kan wel/niet en wat is nog bespreekbaar?



ZNSTD

Thematafel Wonen

Wat is bespreekbaar?

Onder welke voorwaarden zijn hoogte accenten mogelijk?

- Aandacht voor privacy. Voldoende afstand houden tot de bestaande bebouwing.
- Eén locatie of meerdere locaties aanwijzen waar hoogte accenten mogelijk is.
- Suggestie: onderzoek of aan het begin van de provinciale weg het hoogte accent nog hoger kan/mag zijn dan nu maximaal is aangegeven.
- Belangrijk dat het realiseerbaar is. Dit met het oog op milieueisen et cetera.
- Goede balans tussen laag- en hoogte accenten.

Het onderwerp hoogteaccenten is nog een ontwikkelopgave. En staat ook op de agenda met de Adviesgroep. De adviesgroep komt maandag 27 maart bij elkaar. Nog vóór de zomer legt de gemeente mogelijke varianten voor aan de adviesgroep. Het omgevingsplan wordt begin 2018 vastgesteld.

Wat verstaan we onder passend bouwen bij het karakter van het terrein/monumenten?

- Behoud industriële uitstraling. Dit is uniek en kenmerkend voor de huidige architectuurstijl. Zie ook het moodboard met een selectie van de sfeerbeelden.
- Ruimte voor hedendaagse kunstbouw/architectuur.
- Vooral niet 'tuttig'. Dus geen Zaanse-huisjes. Dit past niet bij het industriële karakter/ruwe uitstraling van het gebied.

In Zaanstad is er veel leegstand. Om die reden is er geen ruimte voor detailhandel, zoals een supermarkt op het terrein.

Duurzame gebiedsinrichting én groene leefomgeving. Hoe ziet dat eruit?

- Uitgangspunt duurzaam: gaat nog jaren mee.
- Zonnepanelen op alle daken. Zonnepanelen zijn straks mogelijk.
- Ruimte voor groen. Denk aan groene gevels – juist wenselijk bij hoogte accenten.
- Laadpaal voor auto's én fietsen

Wonen en ondernemen moeten samen gaan. Wat zijn de voorwaarden om dit te laten slagen?

- Het vaststellen van een geluidsnorm. Maximaal 50 decibel is toegestaan.
- Wat voor type geluid/frequentie bij (grootschalige) evenementen.
- Geurnorming. Maatregelen voor de omgeving. NB. De gemeente is hier nog mee bezig om dit verder te bepalen.
- Wonen én werken echt samen laten gaan. Belangrijk is dat het huidige karakter wordt behouden.
- Stofuitstoot.



ZNSTD

Wat is een nee?

Geen ruimte voor hoogte accenten

Het is passend om ruimte te bieden aan hoogte accenten. Dit ook met het oog op het aantal te realiseren vierkante meters. Uiteraard gelden er randvoorwaarden. Optioneel wordt er in het plangebied een zone aangewezen waar hoogte accenten niet mogelijk is.

Garage alleen voor werken inzetten.

De gemeente kan dit niet op voorhand uitsluiten. Er worden namelijk geen functies verbonden aan de gebouwen.

Verplicht houden van alle bebouwing op het terrein

De panden die men wil behouden zijn nu als monumentaal aangewezen. Op basis van een nieuwe analyse kunnen andere bestaande gebouwen ook een monumentale status krijgen. In het plangebied zijn bouwvelden opgenomen waar nieuwbouw mogelijk is. Daarbuiten mag niet gebouwd worden. Oproep aan omwonenden en huidige ondernemers om een lijst met bestaande gebouwen aan te leveren die zij graag behouden zien.

Wat is een ja?

Komen er huurwoningen?

Ja, er komt ca. 20% huurwoningen. Verder is het aan de ontwikkelaars. Uitgangspunt is dat aanbod geschikt/passend is voor alle doelgroepen.

Wordt er rekening gehouden met de grondwaterstand?

Bij de bouw wordt rekening gehouden met de huidige grondwaterstand. De gemeente zegt toe dit op te nemen in de afspraken met de ontwikkelaars.

Aandacht voor nieuwe ontwikkelingen in relatie tot bestaande woningen.

Er wordt in het plan rekening gehouden met plekken/vlekken waar niet gebouwd mag worden/hogteaccenten aangebracht mogen worden. Bijvoorbeeld in de buurt van bestaande bebouwing.

Parkeren evenement

Voor evenementen moet er een evenementenvergunning aangevraagd worden. Parkeren is onderdeel van de vergunningaanvraag. Met de organisators worden afspraken gemaakt omtrent parkeren bij evenementen.

Wat wilt u nog meegeven?



ZNSTD

- Wonen én werken echt samen! Dit betekent zowel geven als nemen. Belangrijk dat het huidige karakter/uitstalling behouden blijft.
- Goed kijken naar bestaande panden i.v.m. nieuwe eisen/normeringen.

Thematafel Bos en groen

- Bos moet uitstraling van het bos behouden, “ruig karakter, géén aangeharkt park, géén ‘kermisattractie”.
- Terughoudend met recreatief gebruik van het bos. Activiteiten als wandelen en spelen sluiten daarbij aan, evenementen niet. Gebruik van bestaande gebouwtjes in het Kleibos is oké zolang ze maar geen verkeer aantrekken. Voorkeur is een invulling die ten dienste staat van het bos (natuur en recreatie) voor kleine groepen b.v. een onderkomen voor de Scouting, beheer en onderhoudsdienst, een speelvoorziening, yogaruimte, een onderkomen voor een kunstenaar, theehuis etc.
- Een verschil in beleving tussen het Kleibos (het monumentale bos) en de rest van het bos zien aanwezig in de toekomst niet echt. Behalve dat er in het monumentale deel bouwwerken en gebouwtjes staan die een functie zouden moeten kunnen krijgen. Maar als er enkele zouden ‘instorten’ zou dat wel passen bij de robuustheid en avontuurlijke sfeer.
- Toevoegen van bouwwerken zoals een klimtoestel, bankje et cetera moet kunnen als het er maar niet te veel zijn en ze qua uitstraling passen in een bos: natuurspeelplaats, touwbrug et cetera.
- Liever een bouwwerk zoals een ‘uitkijktoren’ die boven de bomen uitsteekt aan de rand van het bos dan in het bos.
- Het Kleibos is een Rijksmonument. Het geheel: bouwwerken, aardewallen en de bomen hebben de monumentale status. Een individuele boom niet. Er wordt onderzoek gedaan naar de vervuiling in dit gebied. Op basis van de uitkomsten zal gekeken moeten worden wat de consequenties zijn en welke keuzes daarin gemaakt moeten worden op het gebied van sanering en toegankelijkheid
- Er zijn op het Hembrugterrein verschillende diersoorten geweest zoals hermelijnen, een reigerkolonie en buizerd/uilen die inmiddels zijn verdwenen. Het blijkt dat dit o.a. komt door activiteiten op en in de omgeving van het Hembrugterrein. Daarnaast zijn foerageergebieden in de omgeving verloren gegaan waardoor dieren uitwijken naar elders.
- Bepaalde delen in het bos ‘isoleren’ zodat flora en fauna daar de ruimte krijgt. Meest kansrijk is een centraal kerngebied omdat hier de kans op verstoring als gevolg van activiteiten die plaatsvinden in een woonwerkgebied, het laagst is.
- Isoleren en ruimte geven aan natuur wil niet zeggen dat een deel van het bos ontoegankelijk moet zijn voor wandelaars. Er kunnen verschillende maatregelen genomen worden die bijdragen aan zo min mogelijk verstoring zoals een minder ‘dicht’ padennetwerk en speciaal type verlichting.



ZNSTD

- Het bos ligt nu ook 'geïsoleerd' in het stedelijk gebied. De industriële bebouwing en de wegen om het gebied vormen een barrière voor soorten die zich liever over land verplaatsen. Soorten die op het terrein voorkomen zijn met name soorten die zich makkelijk kunnen verplaatsen door de lucht of via aanwezige watergangen en oevers.
- Flora en fauna op het Hembrugterrein is beschermd door natuurwetgeving dat kan aangevuld worden met het inrichten van een 'kerngebied' waar ook niet beschermde soorten zich kunnen terugtrekken.
- Zoveel mogelijk bomen behouden, géén bomen kappen als het niet nodig is. Kan het vastleggen van een 'beboomingspercentage' in het omgevingsplan een manier zijn om een minimale hoeveelheid/dichtheid bos te garanderen?
- Het bos zou zowel vanaf het Hembrugterrein als vanaf de Havenstraat toegankelijk moeten zijn voor wandelaars b.v. de hoogte van de Delftse rij. Een wandelpad om zo snel mogelijk van A naar B te komen is niet nodig. Liever een 'golvend' pad om de struinen door het gebied.
- De bestaande weg in het Kleibos ontsluit 'De enclaves' aan de Havenstraat. Rondrijden is niet mogelijk. Alleen bestemmingsverkeer maakt gebruik van deze weg.
- Géén parkeren in het bos.
- Instellen van een verbod op loslopende honden in het bos.

Hoe nu verder?

De uitkomsten van de vervolgbijeenkomsten worden verwerkt in het ontwerp omgevingsplan. De uitkomsten, de gemaakte afwegingen en de daaruit voortvloeiende keuzes worden teruggekoppeld aan de belanghebbenden. In het tweede kwartaal van dit jaar vindt de besluitvorming plaats door het gemeentebestuur.

Bijlage 1: Moodboard

Bijlage 2: Praatplaat thema Wonen, Bos en Groen

Meer informatie (achtergrondinformatie, stukken en agenda):
hembrugterrein.zaanstad.nl

Praat (online) mee:
praatmee.zaanstad.nl