



ZNSTD

Bijeenkomst ondernemers uit omgeving Hembrugterrein

Verslag | 27 februari 2017 | van 17.00 tot 18.30 uur

Ongeveer 70 omwonenden en huidige ondernemers van het Hembrugterrein namen op dinsdag 14 februari deel aan de startbijeenkomst ontwerp omgevingsplan Hembrugterrein. Doel van de avond was om belanghebbenden in & om het gebied te informeren over de visie en ambitie vanuit gemeente (en Rijksvastgoed), zoals deze is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en concept ontwerp omgevingsplan. En om inzicht te krijgen in de vragen die leven omtrent de verschillende thema's van het omgevingsplan, en de behoeftes van belanghebbenden rondom het participatietraject.

Welkom en introductie

Voorzitter Daniel Nagel van Beaumont Communicatie verwelkomt alle aanwezigen namens gemeente Zaanstad en Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Hij is onafhankelijk gespreksleider en begeleidt vanuit die rol de participatie rondom het Hembrug-terrein. De gemeente Zaanstad werkt toe naar een omgevingsplan. Deze bijeenkomst is bedoeld voor uitleg over de uitgangspunten en het proces van een omgevingsplan, en te inventariseren welke belangen ondernemers in de omgeving hebben en hoe zij aankijken tegen de voorgenomen woningbouw. De ervaring leert dat tijdig het gesprek aangaan een belangrijke succesfactor is voor een soepel verloop.

Dennis Straat, wethouder over ambitie gemeente

De gemeente kijkt al langer samen met RVB naar Hembrugterrein om het terug te geven aan de stad. Daarbij is het zoeken naar ontwikkelkracht van het gebied. Er zijn heel veel dragers: natuur, monumenten, kwaliteit van het gebied. De vraag is: hoe kunnen we het gebied versterken en wat kunnen we toevoegen? Hiervoor is een omgevingsplan nodig. Kern van nieuwe omgevingswet is in essentie: participatie naar de voorkant halen. Dit klinkt simpel, maar gaat verder dan het achteraf toetsen van plannen tijdens inspraak en de Nota van beantwoording. Deze bijeenkomst is wat betreft de gemeente: een open gesprek om advies te vragen aan de ondernemers uit de omgeving, de zorgen te inventariseren en vragen te beantwoorden. Voordeel: door aan de voorkant n gesprek te gaan is er meer ruimte om alle belangen goed mee te nemen in plan.

Gerard Menkhorst, projectleider RVB over rol RVB

Na vertrek van Defensie en Eurometaal wil RVB afstand doen van terrein. De verkoop lukte niet door de crisis en de risico's die het terrein voor bedrijven met zich meebrengt. Sinds 2013 is RVB zelf de exploitatie van het gebied gaan ontwikkelen. Gebouwen zijn opgeknapt, bodemverontreiniging opgelost, er is veel bereikt. Nu trekt de markt aan en is het tijd om andere partijen de ruimte te geven. Over 2 dagen (1 maart) start RVB met de verkoop van het gehele terrein. Daarbij is het belangrijk om aan de koper mee te geven wat wel en niet mag op terrein.



ZNSTD

Startbijeenkomst bewoners

Twee weken geleden was een startbijeenkomst voor bewoners die op en rond het terrein wonen: over de plannen, wat er bij bewoners leeft, welke thema's een rol spelen, zoals:

- Evenementen: geven reuring, maar ook overlast.
- Bouwen: hoogbouw of niet, waar wel en niet?
- Bos: wat is visie op groen?
- Randen terrein: toekomstige ontsluiting
- Toegang tot het water

Over deze thema's spreken we de komende tijd met bewoners.

Presentatie projectleider Mirjam Witjes gemeente Zaanstad

Een omgevingsplan is vergelijkbaar met een bestemmingsplan. Maar dan met de mogelijkheid om het plan meteen integraal voor te bereiden. Door vanaf het begin verschillende aspecten te belichten. Bv. wat is er qua functies mogelijk, hoe organiseer je de verantwoording naar de omgeving (over geur, geluid etc.), etc.

Plangebied

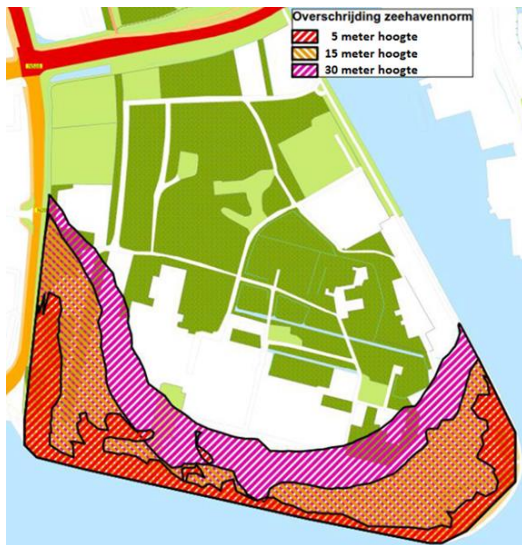
Het plangebied bestaat uit 62 hectare (124 voetbalvelden) waarvan een groot deel bos (15 ha), 112 gebouwen waarvan 50 monumenten, 58 bestaande woningen aan Havenstraat en Hemkade. Is een bijzondere locatie, met uitzicht op water.

Locatie

Het Hembrugterrein ligt centraal: dat is een kwaliteit én een aandachtspunt. Bijv. i.v.m. de aanvoer van gevaarlijke stoffen, geluid wegverkeer en luchtvaart, geluid industriële omgeving. Op het Hembrugterrein gelden max. dB voor geluid (weg, luchtvaart, industrie), afhankelijk van plek en hoogte bebouwing. Wet schrijft 50 decibel voor, alles erboven heeft ontheffing nodig. Een hoog gebouw kan een beschermende werking hebben naar het gebied erachter. Ook zijn er wettelijke normen t.a.v. veiligheid, geur en stof.



ZNSTD



rode gebied op kaart: >60 dB op hoogte van 5 meter, lichtrood 15 en paars 30 meter hoogte (zie legenda).

Aanleiding

Vanaf eind 19e eeuw werden er op het Hembrugterrein wapens, patronen en munitie gemaakt en getest. Terrein verloor haar functie en ging in eigendom over van De Domeinen naar het RVB. Rijksvastgoedbedrijf, provincie en gemeente willen het teruggeven aan de regio en openstellen voor publiek en ondernemers.

Ambitie

Dit doen we door het terrein open te stellen en ontwikkelen: met een functie voor de monumenten, en voorzien in de behoefte aan woningen. Door het gebied organisch te ontwikkelen tot een gemengd woon- en werkgebied met behoud van bestaande gebiedskenmerken (landschap, natuur, structuur, bebouwing) en ruimte voor maatschappelijke en culturele voorzieningen en evenementen. En dusdanig dat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. En met de maximale flexibiliteit om aan te sluiten op de vraag vanuit de markt, wensen van de gebruikers en kansen die zich op de locatie voordoen. In eerste instantie gaan we functies realiseren in de bestaande bebouwing. Daarvoor zijn investeringen nodig om de gebouwen wind en waterdicht te maken. We zijn al gestart met sanering en het openstellen van een groot deel van het terrein.

Omgevings situatie

Uitgangspunt in de ontwikkeling is de huidige omgevings situatie (wegverkeer, bedrijfsvoering, etc.) en verbeteringen zoals vastgesteld in de Visie Noordzeekanaalgebied 2040: zoals geluidsreductie door bronmaatregelen. Hierbij is gekeken hoe bedrijven stiller kunnen produceren -> in 2030 max 57 dB(A)



ZNSTD

op de Hemkade. Hierdoor zal naar verwachting de situatie in de toekomst verbeteren. Echter het is een convenant met een inspanningsverplichting en geen resultaatverplichting. Daarnaast werkt het Havenbedrijf Amsterdam samen met ondernemers aan afname van geluidsbeleving: bv. afspraken over achteruitrijdende vrachtwagens.

Randvoorwaarden

Ook stelt de gemeente randvoorwaarden aan de bebouwing, bv. ligt het in het bouwvlak? Voldoet het aan de hoogte? Voldoet het aan de milieueisen? Voldoet het aan 33 dB, luchtfilter aanwezig, vluchtwegen, brandwerendheid? Past het in de criteria voor architectuur?

- Extra eisen aan woningen: stiller binnenklimaat in woningen, ook tussen woningen, toepassen luchtfilter zodat het raam niet open hoeft (strenger dan de wet vraagt)
- Gebruik natuurlijk tegengeluid (bomen planten, fontein)
- Geluidsbelasting door ondernemers op het terrein mag niet toenemen
- Toekomstige bewoners bewust maken van type woongebied i.v.m. mogelijke geluidsbelasting (aantekening in kadaster).

Het omgevingsplan



Uitwerking omgevingsplan gaat om de juiste balans zoeken tussen wonen en werken.

De planperiode is 20 jaar. De programmatische bandbreedte is:

- 180.000m² bvo bedrijvigheid
- 120.000m² bvo wonen met 60.000m² bvo bedrijvigheid
- Bestaande woningen (58 woningen)



ZNSTD

Er is geen vaststaand eindbeeld. Wel gaan we uit van 3 functies: Gemengd Gebied, Bos en Verkeer en Verblijfsgebied. Hierbij kun je denken aan activiteiten als: het exploiteren van bedrijfs/sociale/maatschappelijke activiteiten, ondergeschikte detailhandel, wonen en het houden van evenementen. Het bos blijft vrij van nieuwbouw/wonen en is bedoeld voor recreatie en natuur: dat is ook van waarde voor gebied en omgeving.

Waar staan we nu?

Participatie tot eind maart (praatmee.zaanstad.nl). Op basis van wat dit traject oplevert, bouwen we het plan verder en maken we keuzes. Medio 2017 ligt er een definitief ontwerp, gevolgd door de zienswijzeperiode. Eind 2017 is de vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad.

Oproep

Kunnen ondernemers langskomen als zij behoefte hebben aan een 1-op-1 gesprek? Dat kan, bv. tijdens een van de inloopsessies, zie de website voor de agenda.

Vraag, antwoord en opmerkingen

Wat als bewoners (na verloop van tijd) toch gaan klagen richting zittende ondernemers over overlast? Hoe waarborg je dit voor de toekomst?

Gemeente: in het omgevingsplan zijn randvoorwaarden opgenomen die dit deels voorkomen: stillere woningen, luchtfilter, woonomgeving (bv. bomen) + informatievoorziening bewoners.

En wat als klachten politiek getint worden?

Wethouder: we kunnen geen 100% zekerheid geven in een omgeving als deze, ook al regelen we het ontzettend goed. We moeten goed nadenken wat we u als ondernemer kunnen bieden. Dan denk ik aan een kettingbeding en juridische verankering. Bij de eerste bewoner is het waarschijnlijk geen probleem, latere bewoners misschien wel. Duidelijk protocol is nodig, net als aan de voorkant naar kopers heel duidelijk zijn. Huidige wetgeving geeft mogelijkheid om permanent af te wijken van de geluidsnorm. Dit alles voorkomt geen klachten, toch is het goed om met elkaar door te denken hoe we dit zo goed mogelijk kunnen regelen.

Opm: Welke procesafspraken zijn er tussen gemeente en bedrijven; bv. hoe ga je met klachten om? Belangrijk om dit ook te communiceren naar toekomstige bewoners.

Is er ook ruimte voor objecten voor kwetsbare groepen (kinderopvang)? Want daar gelden andere normen m.b.t. blootstelling aan geluid, fijnstof.

Ja, dat kan maar staat niet vast. Hierover is advies aan de GGD gevraagd. Over extra eisen m.b.t. de zone waar gevaarlijke stoffen zijn of langs vervoerd worden, denken we nog na. Hoe kunnen we dat zo goed mogelijk doen?



ZNSTD

Opm: Een stille woning maakt geluid buiten des te harder! Kan dus juist meer klachten oproepen.

Vraag: zijn er metingen verricht voor geluid en geur?

De omgevings situatie zoals die nu is, is een gegeven waar we als gemeente de ontwikkeling op afstemmen (door extra eisen te stellen aan de woningen en de rest van plan). Voor geluid is er de norm vergunde ruimte o.b.v. verleende vergunningen (geluidszone is maatgevend voor geluid), voor geur en fijnstof is dat er niet. We kijken nu hoe we met geur en fijnstof om te gaan, daar zijn geen duidelijke richtlijnen voor. Oproep om hierover mee te denken.

Wat als je als onderneming wil veranderen of uitbreiden?

Worden de emissienormen verankerd in plan? Ja, voor geluid. Alleen voor de bedrijven op het Hembrugterrein zelf. Omdat dit plan voor het Hembrugterrein is. Voor daarbuiten geldt dat het geluid niet mag toenemen!

Opm: Noordzeegebied brengt veel internationale zaken met zich mee, dus ook internationale regelgeving. Is er bewustzijn dat je soms niet alle ruimte hebt om als omgeving met nieuwe eisen rekening te houden?

Zijn scheepsbewegingen meegenomen? We willen meer schepen? Is het omgevingsplan van invloed hierop?

Aantal bewegingen is voor het omgevingsplan niet aan de orde, geluid is meegenomen in geluidberekeningen. Geldt alleen voor schepen die aangemeerd zijn, niet voor schepen die langsvaren. Dat geldt ook voor scheepvaart die in de zeesluis ligt.

Voorstel van Project Hoorbaar beter van Havenbedrijf: investeringsfonds mogelijk om allerlei bronmaatregelen mee te nemen op andere aspecten dan geluid?

Opm: 40 meter buffer is genoemd in 1^e bijeenkomst, bouwen aan de waterkant is dat niet riskant? Misschien liever bouwen in bos?

Opm: goed nadenken over waar je gebouwen gaat plaatsen. Plaatje dat er nu ligt met woningen aan het water is jammer, verwacht daardoor juist klachten. Om problemen te voorkomen misschien beter als er meer achter op terrein wordt gebouwd. Kan daar nog over meegepraat worden? Of ligt het vast? Je haalt zo de woningen naar de industrie toe.

Gemeente: Hoe anders?

Bv geluidswerende gebouwen langs kade i.p.v. woningen. Daarmee voorkom je veel problemen.

Wethouder: het idee is een gemengd gebied, zo gemixt mogelijk, met wonen onder strenge voorwaarden. Het plan is flexibel. Stel, we doen in de onderste strook aan het water geen woningen, dan loop je er tegenaan dat dit de flexibiliteit van het plan ondermijnt. We willen ruimte houden in het gebied. Eventuele initiatiefnemers zouden ook met ondernemers in omgeving in gesprek kunnen.



ZNSTD

Opm: Omgevingswet zegt ook dat compensatie mogelijk is voor bv. geluidsoverlast, bv wonen aan het water, etc.

Het ligt nog complexer, hoogbouw voorkomt niet dat eventueel iemand erachter nóg hoger wil. Dan is overlast door industrie alsnog een kwestie.

Hoe is de ontsluiting geregeld?

Gebiedsontsluiting wordt aangepakt, ook n.a.v. ontwikkelingen in omgeving zoals de komst van Ikea. Inrichting wordt dus anders. De weg zelf maakt onderdeel van omgevingsplan en verkeerssituatie, het plan biedt de ruimte om ook aanpassingen n.a.v. ontwikkelingen in de omgeving te realiseren.

De wethouder vat samen

Belangrijk vervolgacties die zijn besproken:

- Goede juridische afspraken zijn nodig aan de voorkant richting bewoners
- Dat geldt ook voor procesafspraken maken inzake klachtenafhandeling
- En: goed kijken naar waar bewoning komt? Hoe zuidelijker hoe ingewikkelder.

Zienswijze indienen blijft mogelijk als men het ergens niet mee eens is. Maar we hopen dat door nu met elkaar in gesprek te gaan, dat een zienswijze niet meer nodig is. Schroom niet contact op te nemen over onderwerpen die u nog wilt bespreken.

Aanwezig op 17-2-2017

Teun de Vos, Truckland
Piet Dubbeld, Truckland
Petra Rens, Shanks (Icova)
Maurice Geelen, Icova
G.P. Grundmann
Peter Tates, Taets
Dhr. Koch, Boer Geert
Ad van Vugt, Exter
Dhr. Visser, Visser & Zonen
Dhr. Luitjes, Luco Industrie
Robbert Binnekade, Kenz Fiee & Scheepswerf Vooruit
Jurriaan van de Eijkhof, Oram
Heimen Droog, Albeton
G.J. Beeldman, Jansen & Dieperink
Simon Daas, bewoner
Raymond Dubos, Havenbedrijf



ZNSTD

Jennine Panneman, Havenbedrijf
Marit Hooyboer, Havenbedrijf
Dennis Straat, wethouder gemeente Zaanstad
Alwin Westerbeek, gemeente Zaanstad

Meer informatie (achtergrondinformatie, stukken en agenda):

hembrugterrein.zaanstad.nl

Praat (online) mee:

praatmee.zaanstad.nl