

MASTERPLAN HEMBRUG OP HOOFDLIJNEN

MAART 2021

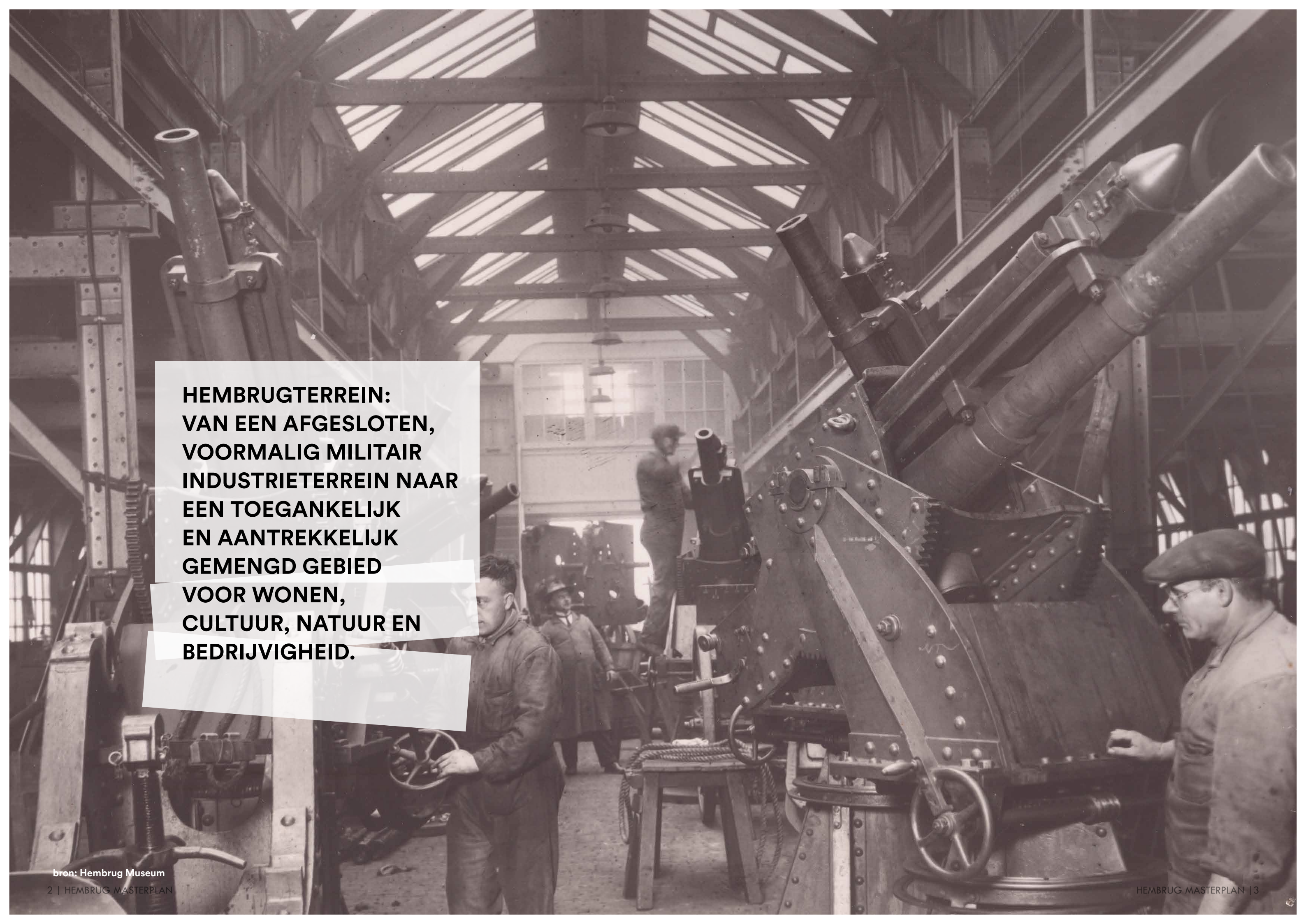
HEMBRUG



Ten Brinke

BURA
urbanism

STROOTMAN
LANDSCHAPSARCHITECTEN



**HEMBRUGTERREIN:
VAN EEN AFGESLOTEN,
VOORMALIG MILITAIR
INDUSTRIETERREIN NAAR
EEN TOEGANKELIJK
EN AANTREKKELIJK
GEMENGD GEBIED
VOOR WONEN,
CULTUUR, NATUUR EN
BEDRIJVGHEID.**

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
	1.1 Doel masterplan	8
	1.2 Opgave en ambities	9
	1.3 Achtergrond en kaders	10
	1.4 Ontwikkelstrategie	12
	1.5 Participatie	16
2	MASTERPLAN OP HOOFDLIJNEN	18
	2.1 Positionering	20
	2.2 Waardes en identiteit	22
	2.3 Ruimtelijke visie	28
3	TOELICHTING THEMA'S	34
	3.1 Landschap	36
	3.2 Openbare ruimte	44
	3.3 Mobiliteit	54
	3.4 Geluid	66
	3.5 Programma	70
	3.6 Stedenbouw	90
	3.7 Duurzaamheid	108
4	INDICATIEVE UITWERKING	112
5	BIJLAGE	126
	COLOFON	136

1 INLEIDING

Decennialang was het Hembrugterrein afgesloten van de buitenwereld. Hier werden wapens en munitie geproduceerd in interessante gebouwen en bossen. Inmiddels is het Hembrugterrein toegankelijk voor iedereen die het unieke, spannende terrein zelf wil ontdekken.

De komende jaren wordt het gebied verder ontwikkeld tot een gemengd terrein voor wonen, cultuur, natuur en bedrijvigheid. Deze ontwikkeling vraagt om een juiste balans tussen het bestaande en het nieuwe. Dit Masterplan schetst de lijnen voor de ontwikkeling van het gebied.

1.1 DOEL MASTERPLAN

- Benoemen van de identiteit van Hembrug.
- Behouden van de samenhang en de eenheid van Hembrug.
- Bieden van kaders voor uitwerking van deelgebieden, zonder een vast eindbeeld te geven.
- Binnen de kaders ruimte bieden voor flexibiliteit en verdere ontwikkeling van plannen.
- Opgesteld met het oog op bespreking met en toetsing door gemeente Zaanstad.

Het Masterplan voor Hembrug beschrijft in hoofdlijnen de beoogde herontwikkeling van het terrein in onder meer ruimtelijke, landschappelijke en programmatische zin. Dit Masterplan vormt een kader voor de nadere uitwerking in de vorm van een Masterplan Openbare Ruimte, een Mobiliteitsplan en een Beeldkwaliteitsplan. Daarnaast wordt in de uitwerking per deelgebied een stedenbouwkundig plan gemaakt, te beginnen met het noordelijk deel van het terrein.



Hembrugterrein anno 2017

1.2. OPGAVE EN AMBITIES

Het Hembrugterrein is door verschillende kwaliteiten en de uitstekende ligging in de Metropoolregio Amsterdam een interessante woningbouwlocatie. De woningbouwopgave in de metropoolregio is tot 2040 hoog, met een piek in de komende tien jaar. Zaanstad levert een belangrijke bijdrage aan de invulling van de regionale woningbouwopgave. Het Hembrugterrein is binnen het Noordzeekanaalgebied een van de ontwikkellocaties waarbij woningbouw een speerpunt vormt in de transformatie. Naast deze woningbouwopgave zijn de energie- en mobiliteit transities, duurzaamheid, economie en in het bijzonder natuur, kunst en cultuur belangrijke thema's in de ontwikkeling van het Hembrugterrein. Daarbij wordt gezocht naar slimme oplossingen voor milieubeperkingen die het gebied kent.

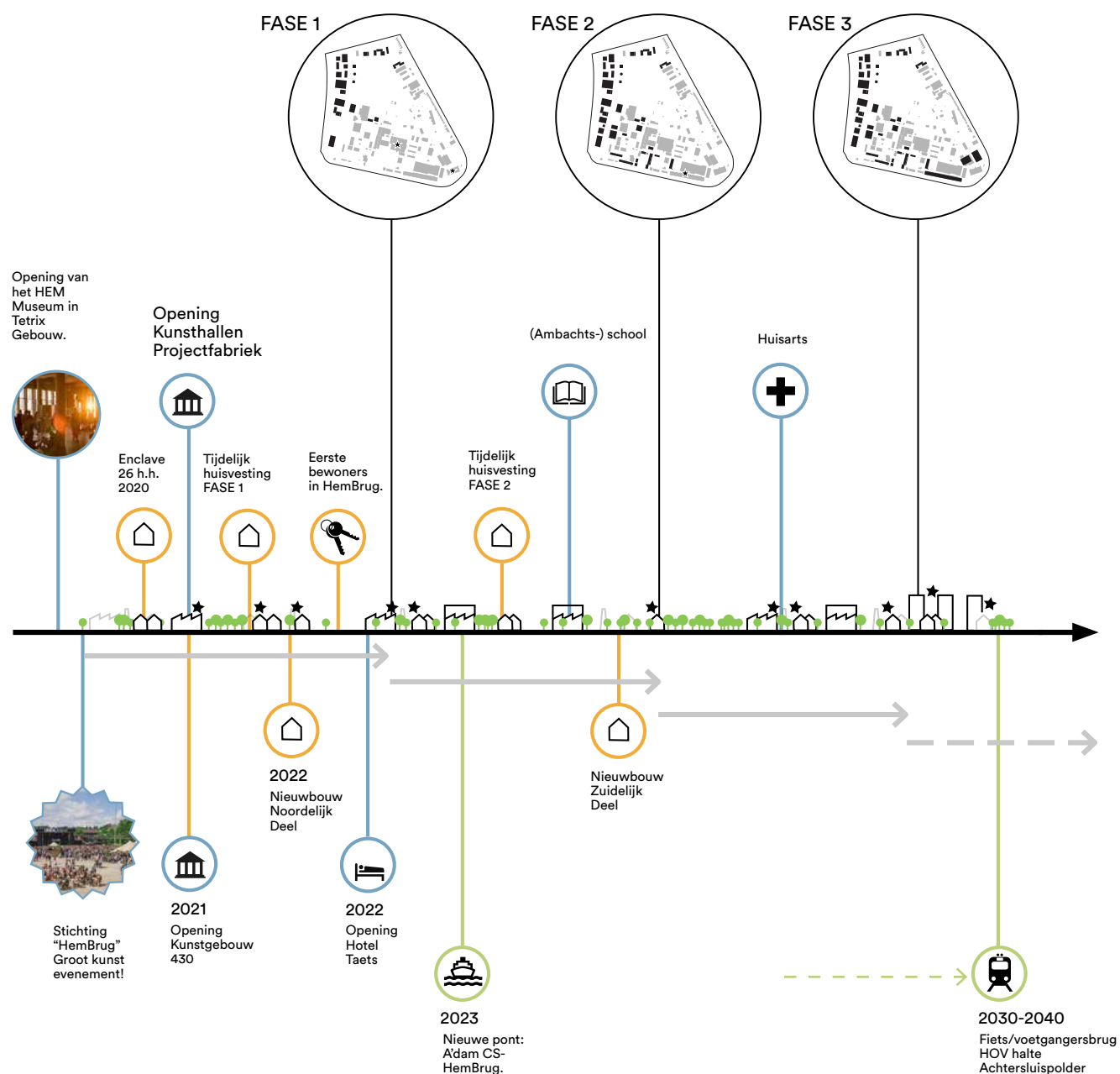
Ambities

- Een grote bijdrage leveren aan de woningbouwopgave voor Zaanstad en de Metropoolregio Amsterdam.

- In stand houden en versterken van de unieke kwaliteiten van Hembrug.
- Het realiseren van een plek met goede buurtvoorzieningen waar het prettig wonen, werken en verblijven is.
- De bestaande bedrijven en ondernemers op het terrein zoals Taets, Het Hem, Flinders, LAB44, Art Zaanstad etc. zijn en blijven onderdeel van Hembrug.
- De situering van de woningbouw op het Hembrugterrein afstemmen op de milieucontouren van (haven)bedrijven op en nabij het gebied.
- Samen met stakeholders gericht en op basis van dialoog aan de slag gaan met samenhangende opgaven op Hembrug, zoals het Hembrugbos, de mobiliteit, de energie, de milieuhinder aspecten (geluid, geur en stof), kunst, cultuur e.d..
- Kwalitatieve versterking van Hembrug als culturele bestemming voor (internationale) bezoekers, onder meer door kunst in bestaande industriële hallen en gebouwen onder te brengen.
- Ruimte bieden aan onverwachte ontwikkelingen, invloeden en ideeën in de (her)ontwikkeling van het Hembrugterrein.



Hembrugterrein anno 2020



1.4 ONTWIKKELSTRATEGIE

Het Hembrugterrein vraagt om een op maat gesneden ontwikkelstrategie, deels ingegeven door de vernietiging van het Omgevingsplan door de Raad van State in 2019, maar ook door de omvang van en grote verschillen op het terrein zelf (onder meer verschillen in geluidbelasting en in belangen van ondernemers, bewoners etc.). De ontwikkelopgave is om 120.000 m² bvo woonfunctie toe te voegen aan het Hembrugterrein met bijbehorende (buurt) voorzieningen. Dit in combinatie met de programmering van niet woonfuncties, waaronder een ambitieus kunstprogramma in de bestaande (veelal industriële en leegstaande) gebouwen op het terrein.

Met de ontwikkelstrategie beschrijven we vanuit welke aanpak het terrein herontwikkeld wordt. De ruimtelijke visie (volgende hoofdstuk) beschrijft de inhoud; de hoofdlijn van wat er gaat komen.

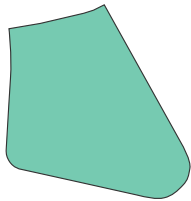
De ontwikkelstrategie voor het Hembrugterrein op hoofdlijnen:

- Het Hembrugterrein is geen leeg canvas. Het terrein kent een rijke historie en wordt nog steeds gebruikt. Er wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het terrein is dan ook dat wordt voortgebouwd op de bestaande waarden en identiteit van Hembrug. Niet alleen door vanuit de inhoud en het ontwerp met respect om te gaan met het cultuurhistorisch erfgoed, maar óók door de herontwikkeling nadrukkelijk samen met de gebruikers van het Hembrugterrein op te pakken.
- Door de grote verschillen tussen het noordelijk en zuidelijk deel qua geluidbelasting en de belangen van stakeholders is fasering in juridisch planologische zin wenselijk. Er is meer tijd en ruimte (nodig) voor dialoog over de planvorming in het zuidelijk deel met de bewoners en bestaande (haven)bedrijven. Parallel hieraan kunnen de plannen voor het noordelijk deel al worden uitgewerkt. Het Masterplan voor Hembrug borgt de integraliteit en samenhang tussen de afzonderlijke delen. De samenhang tussen de verschillende planuitwerkingen en de fasering van de plannen, is weergegeven in het schema 'hoofdlijn proces adaptieve ontwikkeling' op de volgende pagina.
- Het merendeel van de nieuwbouwwoningen wordt in het noordelijk deel en aan de westrand van het terrein gesitueerd. De geluidbelasting in het noordelijk deel is namelijk (relatief) lager en de parkeerbehoefte als gevolg van de nieuwbouw kan direct aan de (west) rand bij de entree worden opgevangen.
- Het woonprogramma wordt hoofdzakelijk in de nieuwbouw gerealiseerd. De bestaande, veelal industriële, gebouwen en hallen (niet monumentaal) worden behouden omwille van hun schoonheid en ingezet voor niet-woonfuncties (buurtvoorzieningen, kunst en cultuur, co working, onderwijs etc.).
- De ontwikkeling van de nieuwbouw verloopt in grote lijnen van noord+west naar zuid+oost. Het noordelijk deel en de westrand worden planmatig opgezet en gerealiseerd. De nieuwbouw in het zuid+oost deel wordt eerder projectmatig opgezet en stedenbouwkundige ingepast ('acupunctuuringrepen'), bijvoorbeeld voor een hotelfunctie.
- De openbare ruimte wordt gefaseerd opgepakt en kent gradaties van ingrepen, van bijna niets doen tot grotere ingrepen. De grotere ingrepen in openbare ruimte volgen de nieuwbouw.
- Elke tussenfase in de ontwikkeling levert een goed (voorlopig) 'eindbeeld' op.
- Dit Masterplan schetst heel bewust geen eindbeeld. Dit is een belangrijk gegeven voor de ontwikkelstrategie voor Hembrug: hoewel het Masterplan is geworteld in het gemeentelijk kader (nota van uitgangspunten, gebiedspaspoorten, vigerend beleid etc.) en een kader biedt voor stedenbouw, landschap, programma, beeldkwaliteit etc. is het ook adaptief en flexibel. Dat is nodig omdat een gebiedsontwikkeling zoals dat van Hembrug makkelijk 10 jaar of meer in beslag kan nemen. Door adaptief en flexibel te zijn, bieden we de komende jaren ruimte aan onverwachte inzichten, (externe) invloeden en ideeën die de (her) ontwikkeling van Hembrug kunnen verrijken.



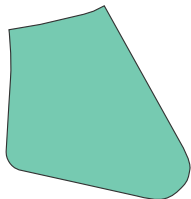
Samenhang plan producten

HEMBRUG GEHEEL

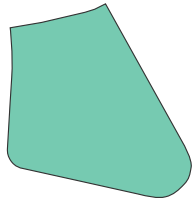


Kader Ontwikkeling (2016-2019)

- Nota van uitgangspunten
- Gebiedspaspoorten
- Beleid gemeente
- Planvisie ABC 'Over bruggen en netwerken'
- Anterieure overeenkomsten



MASTERPLAN
HEMBRUGTERREIN
(op hoofdlijnen)



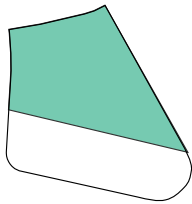
MASTERPLAN
OPENBARE RUIMTE

BEELDKWALITEITS
PLAN

MOBILITEITSPLAN

DEELGEBIEDEN

FASE 1: NOORD

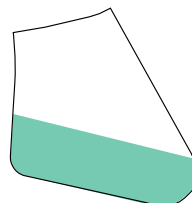


STEDENBOUWKUNDIG
PLAN(NEN)
NOORDELIJK DEEL

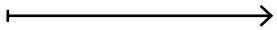


input
bestemmingsplan

FASE 2: ZUID



STEDENBOUWKUNDIG
PLAN(NEN)
ZUIDELIJK DEEL



input
bestemmingsplan(nen)

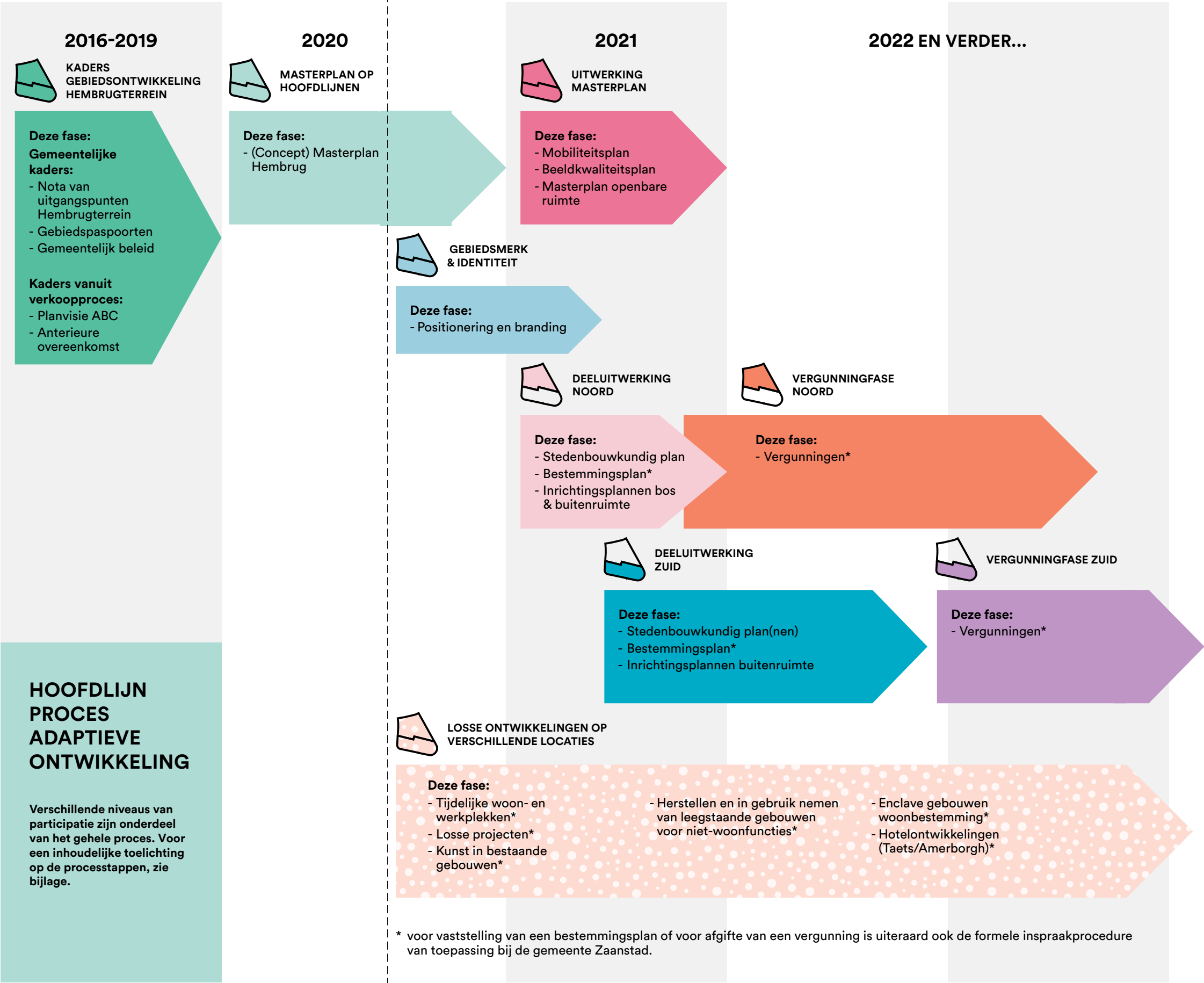
1.5 PARTICIPATIE

Dit Masterplan is mede op basis van input vanuit de omgeving tot stand gekomen. In september en oktober 2020 konden bewoners en ondernemers op Hembrug, de omwonenden (Havenbuurt), de bedrijven rondom het terrein (Zuiderhout, Achtersluispolder en Westpoort) , de Port of Amsterdam en andere geïnteresseerden op verschillende momenten en via verschillende kanalen reageren op het Masterplan. Het voornaamste doel was het verrijken van het Masterplan. Maar er is ook veel input opgehaald die beter een plek kan krijgen in de uitwerking in concretere plannen. Deze input wordt dan ook meegenomen in de vervolgfase van de planontwikkeling. De opbrengst gaat niet verloren.

Daarnaast is er in het verleden, in het kader van het vernietigde Omgevingsplan, al veel input uit de omgeving opgehaald. Ook deze input is waar mogelijk benut om tot dit definitieve Masterplan te komen.

Het participatieproces heeft vanwege de RIVM-maatregelen met betrekking tot COVID 19 voornamelijk online plaatsgevonden. Er is een projectwebsite ingericht waar alle relevante informatie was te vinden, er is een webinar georganiseerd om het concept Masterplan te presenteren en vragen te beantwoorden, er zijn meerdere online themasessies georganiseerd en er hebben verschillende één-op-één gesprekken met stakeholders plaatsgevonden. Een uitgebreidere beschrijving van het participatieproces is te vinden in de bijlage in het ‘Participatieproces (concept) Masterplan Hembrugterrein’ dd. november 2020.

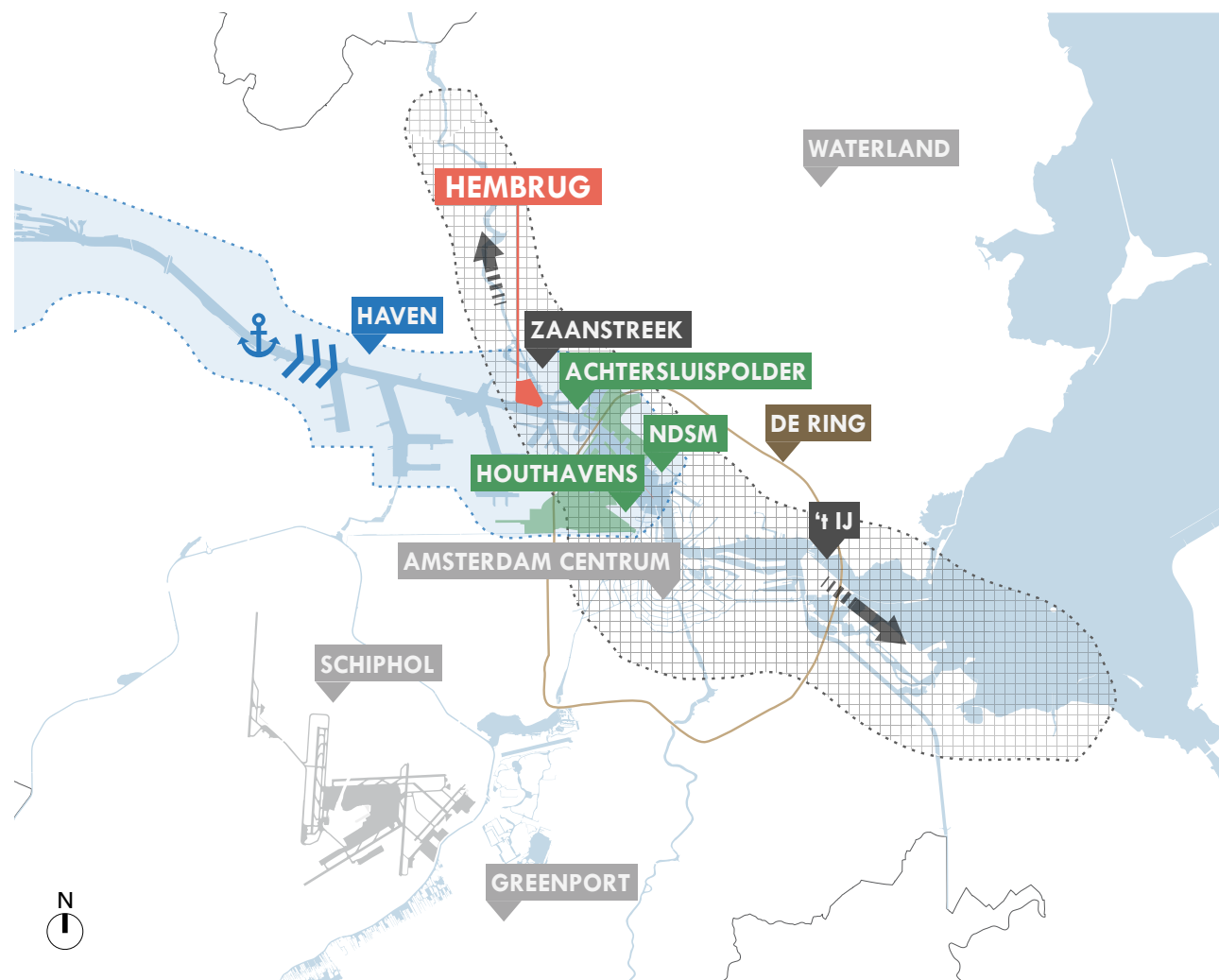
Het participatieproces dat in september en oktober is doorlopen, wordt vervolgd bij de verdere planuitwerkingen. De omgeving wordt uitgenodigd mee te denken over het Masterplan Openbare Ruimte, het Beeldkwaliteitsplan, het Mobiliteitsplan en de stedenbouwkundige plannen voor het noordelijke, en later het zuidelijk deel. Deze plannen worden uiteindelijk juridisch geborgd in bestemmingsplannen en vergunningen (zie schema ‘hoofdpijn proces adaptieve ontwikkeling’). Voor vaststelling van een bestemmingsplan of voor afgifte van een vergunning is uiteraard de formele inspraakprocedure van toepassing bij de gemeente Zaanstad.



* voor vaststelling van een bestemmingsplan of voor afgifte van een vergunning is uiteraard ook de formele inspraakprocedure van toepassing bij de gemeente Zaanstad.

2 MASTERPLAN OP HOOFDLIJNEN

Het Hembrugterrein is een locatie van 42,5 hectare in Zaandam aan het Noordzeekanaal en de Zaan. Het bijzondere karakter van Hembrug wordt door talrijke aspecten bepaald, onder meer de bestaande ondernemingen en kunstenaars op het terrein, de monumentale en industriële gebouwen en hallen, het Hembrugbos, de bestrating (o.m. stelconplaten) het uitzicht op het water etc.. De wens is om het authentieke terrein verder te ontwikkelen tot een gemengd terrein voor wonen, bedrijvigheid en cultuur. Dit hoofdstuk gaat in op de hoofdlijnen om deze wens tot werkelijkheid te maken.



Positionering Hembrug in Metropoolregio Amsterdam



Toekomstvisie verstedelijking van het havengebied (bron: www.maakachtersluispolder.zaanstad.nl)

2.1 POSITIONERING

De regio Zaanstad is een netwerk van unieke merken en culturen met de Zaan als verbindende factor. Met de verdere ontwikkeling van Hembrug wordt hier nu een krachtig element aan toegevoegd. Het gebied heeft kwaliteiten die relevant zijn voor gebruikers, voor bewoners van Zaanstad en voor mensen van buiten: een woon- en werklocatie, een bos in een verder bosloze omgeving, evenementen voor bezoekers en een militair verleden van nationaal belang.

Het stoere en unieke karakter en de strategische ligging als scharnierpunt tussen Amsterdam en de Zaanstreek bieden kansen om de eigen kracht van Hembrug en Zaanstad verder te ontwikkelen. Tegelijkertijd profiteert Hembrug van de fysieke nabijheid van Amsterdam en de Metropoolregio. Om deze kansen te benutten, zijn voor bewoners, bedrijven en andere organisaties goede en aantrekkelijke, multimodale verbindingen op verschillende schaalniveaus nodig. Met zulke verbindingen kan het gebied zich ook ontwikkelen tot bijzondere ontmoetingsplek voor mensen uit Zaanstad, Amsterdam en de rest van de Metropoolregio.

De transformatie van het Hembrugterrein tot een gemengd werk-woongebied ligt in lijn met de verdere ontwikkeling van 'Havenstad' en op termijn de samenvoeging van het stedelijk weefsel van Amsterdam en Zaanstad. Dit geldt zowel voor de Noordelijke IJ-oever (NDSM, Cornelis Douwes, Noorderplas en Achtersluispolder) als de Zuidelijke IJ-oever (Amsterdam West, Sloterdijk, Minervahaven, Coenhaven, etc.). Hierbij is het van belang om het Hembrugterrein kwalitatief beter te verbinden, zowel in de richting noord/zuid (centrum Zaanstad, intercitystation, visie op Provincialeweg, vervoer over water), als in oost/west-richting (Achtersluispolder, aanpak Den Uylweg).



Hembrug in Zaanstad

2.2 WAARDEN EN IDENTITEIT



INDUSTRIEEL LANDGOED

Het Hembrugterrein heeft met de productie, het testen en opslaan van militaire producten als granaten, affuiten en ander oorlogsmateriaal een industrieel verleden. Maar het bijzondere van het industriegebied ligt vooral in de relatie met het landschap. Voor het testen van de munitie was een Plofbos nodig en voor de opslag aarden wallen. Het terrein werd gecamoufleerd met groen. Door het vervoer van grondstoffen heeft het gebied een nauwe connectie met het water. Deze bijzondere relatie tussen gebouwen en de vormgegeven natuur maakt Hembrug meer dan alleen een industriegebied, namelijk een industrieel landgoed. Landschap en gebouwen hebben onderlinge relaties en versterken elkaar. Hembrug is dus een industriegebied met de kenmerken van een landgoed. Dat is uniek. Heel uniek zelfs, want een vergelijkbaar industrieel landgoed is niet bekend, al helemaal niet met deze kwaliteiten.



ERFGOEDALSWAPENFEIT

Het cultuurhistorisch erfgoed bepaalt de identiteit van het Hembrugterrein. Het gebied heeft sinds 1895 vele ontwikkelingen en veranderingen ondergaan. De cyclus van het leven is hier meer dan zichtbaar; van opbouw naar verval, van wederopbouw naar uitbreiding. Het begrip cultuurhistorisch erfgoed wordt in dit document gebruikt als een element dat behouden wordt omdat het ook voor de toekomst waarde heeft. Een belangrijk onderdeel van de visie voor het Hembrugterrein is het zichtbaar, toegankelijk en bereikbaar maken van deze waarde. Elke stap in de geschiedenis van Hembrug heeft waarde. Van het moment dat het allereerste zand werd opgespoten om het land te vormen tot de huidige periode, waarin mensen op Hembrug duurzaam en innovatief ondernemen. Hieraan worden nog nieuwe, moderne waarden toegevoegd. Het creëren van een gezonde duurzame leefomgeving vraagt immers een andere strategie dan het maken van een efficiënte en veilige munitiefabriek.



SCHEEPSTOETERS EN VOGELGEFLUIT

Het contrast tussen het dichte bos en het open water staat symbool voor de afgesloten militaire enclave en de verbondenheid met de omgeving. De locatie is gekozen vanwege de goede bereikbaarheid via het water en omdat hij in het hart van de Stelling van Amsterdam ligt. De locatie ligt te midden van de havenindustrie. Dit gegeven bepaalt grotendeels de charme, maar brengt ook beperkingen met zich mee. Met name het industriegeuluid vraagt om oplossingen, omdat er in het gebied meer geluid is dan in een 'normaal' woongebied. Dit is een extra reden om het bosgebied te koesteren. Het Hembrugbos zelf is een plek om tot rust te komen. In de ontwerpopgave voor het Hembrugterrein spelen het bos en de relatie met de omgeving dan ook een belangrijke rol.



ONTDEKKEN EN BELEVEN

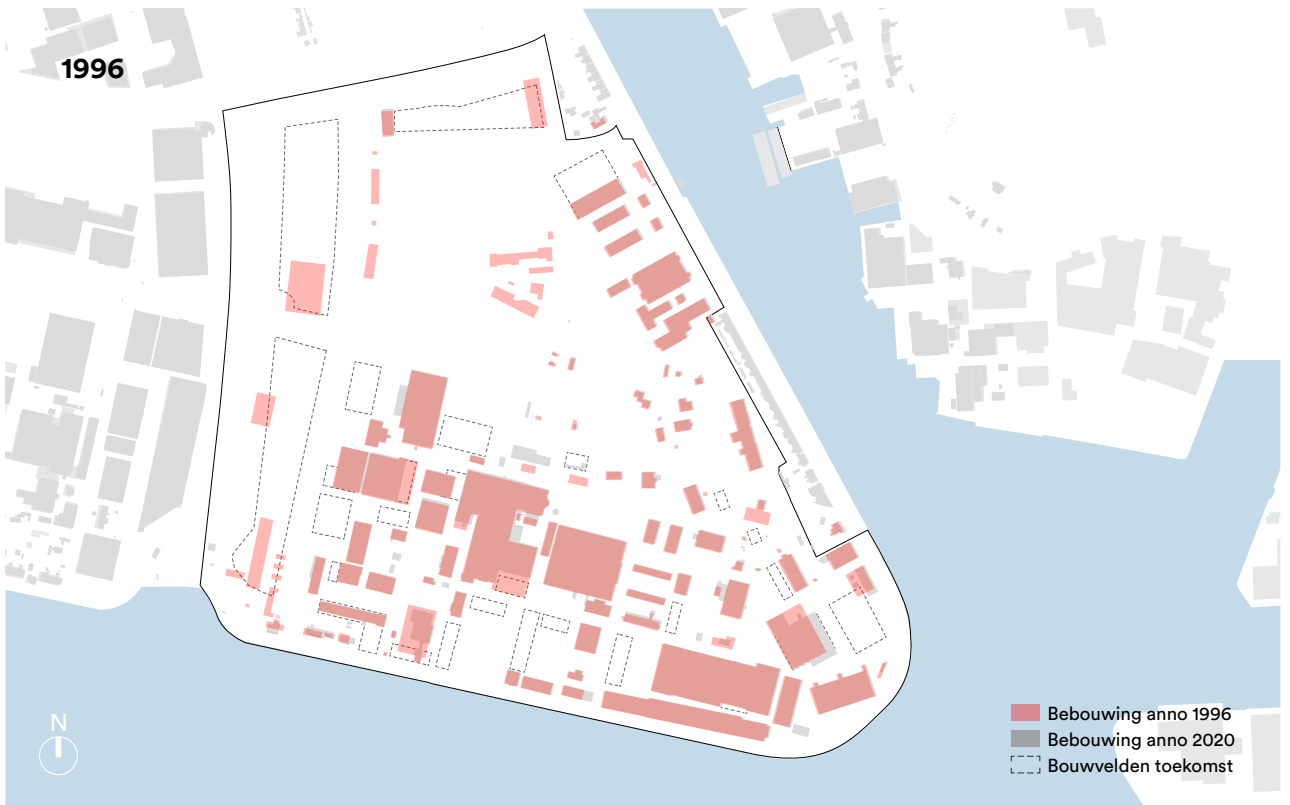
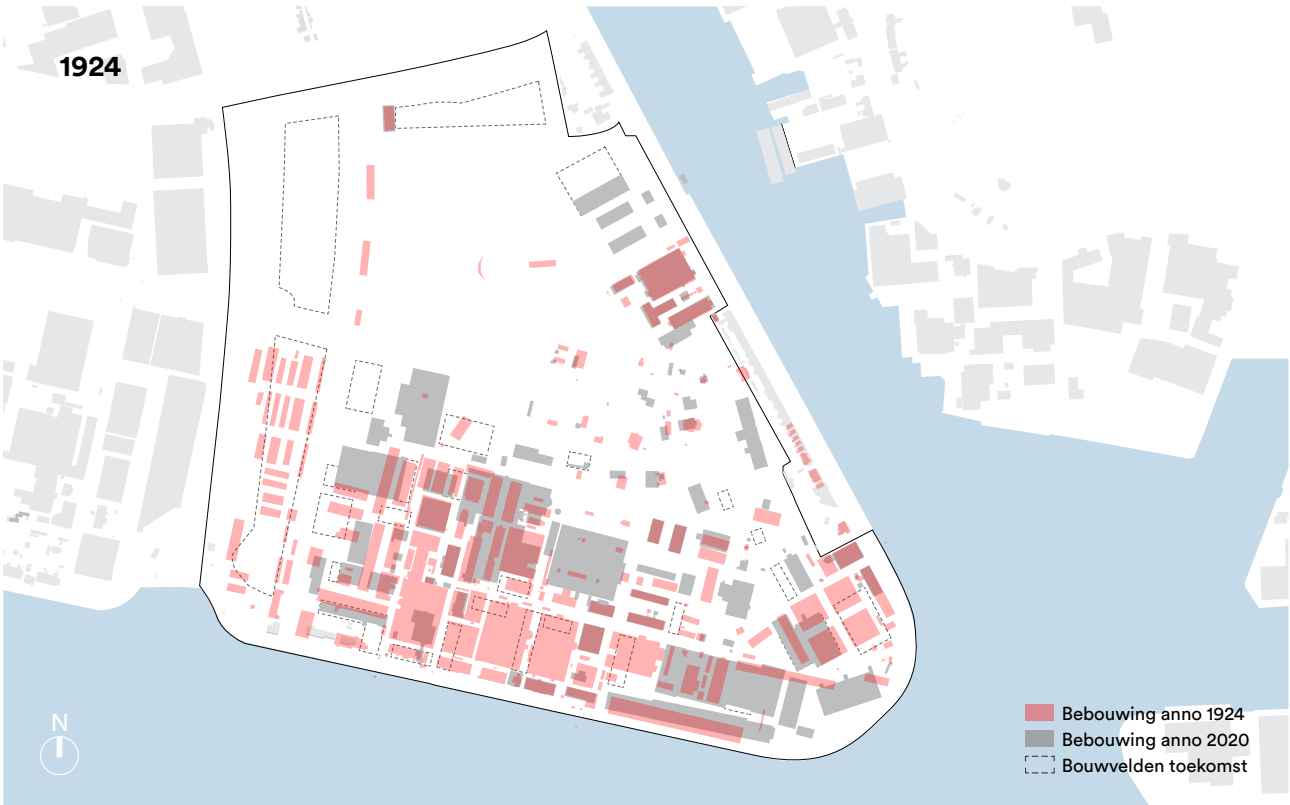
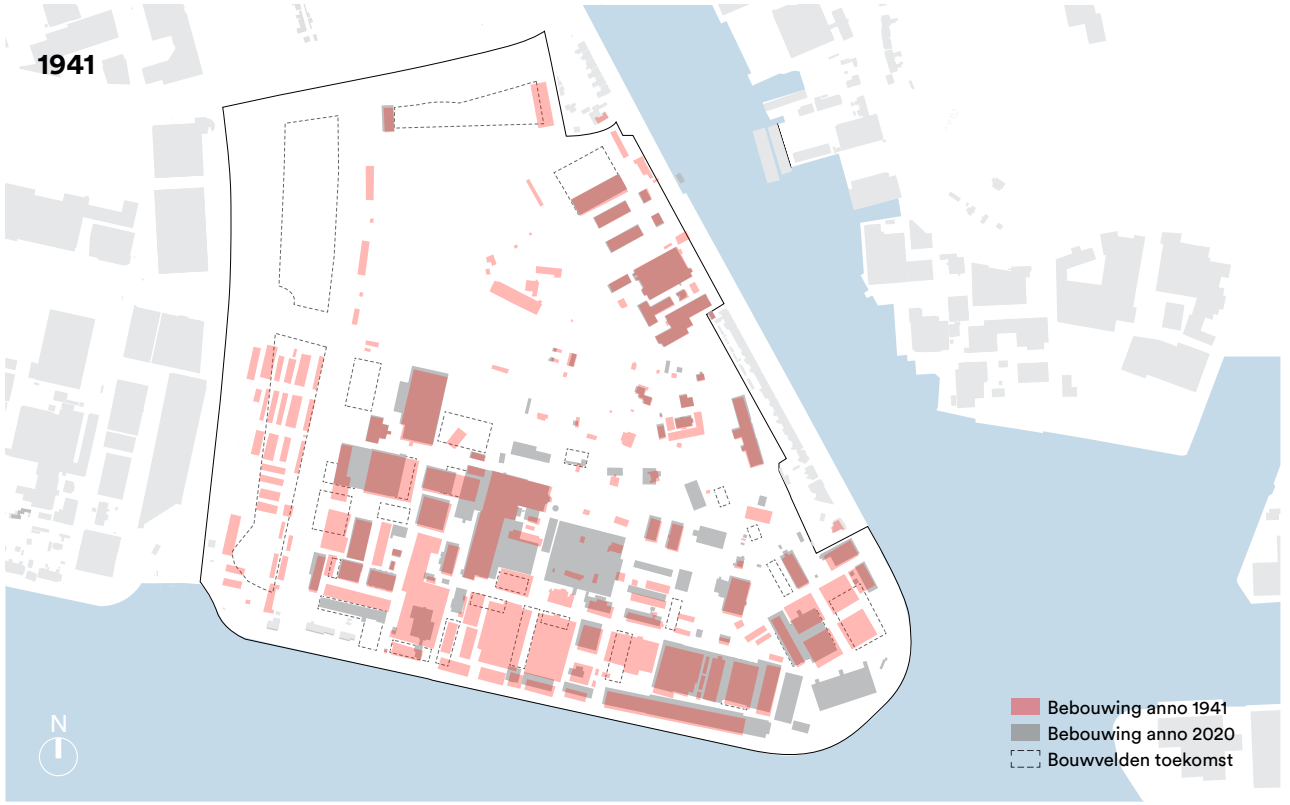
Het Hembrugterrein is altijd een spannend, geheimzinnig gebied geweest, waar experimenten en testen werden uitgevoerd. Uit het bos kwamen vreemde geluiden, maar buitenstaanders konden niet zien wat er gebeurde. Zelfs werknemers die een leven lang op het terrein werkten, hadden na jaren meestal slechts een fractie van het terrein gezien.

Nu is Hembrug grotendeels opengesteld, maar het spannende is nog voelbaar. Er valt nog steeds veel te ontdekken. Wie het terrein betreedt, ontdekt elke keer weer iets nieuws. Vindingrijke ondernemers, uitdenkers, ontdekkers en scheppers investeren in bestaande gebouwen omdat ze kansen zien voor de toekomst van het gebied. Werkruimtes met de deuren open worden afgewisseld met tentoonstellingen, kunst en kleine evenementen. Centraal in dit Masterplan staat de versterking van het omsloten en spannende karakter van Hembrug. Tegelijkertijd zoekt Hembrug de verbinding op het terrein met elkaar, de omgeving en de wereld met kunst, ambacht, wonen en voorzieningen.



**HEMBRUGTERREIN IS
GEGROEID VANUIT DE
LOGICA VAN MILITAIRE
PRODUCTIE: GEBOUW,
MENS EN LANDSCHAP**

Hembrugterrein: al altijd een adaptief gebied





Stedenbouwkundig hoofdprincipe

2.3 RUIMTELIJKE VISIE

De ruimtelijke visie in het Masterplan is opgebouwd uit 7 principes die hieronder kort worden uitgelegd. In hoofdstuk 3 worden deze principes verder uitgewerkt in een aantal thema's.

Groen & geheim en iconisch & herkenbaar

Het Hembrugterrein ademt één samenhangende unieke sfeer, van de Provincialeweg tot Zijkanaal G en van de Doctor J.M. Den Uylweg tot aan het Noordzeekanaal. Ook de bestaande woningen aan de Havenstraat en Hemkade horen bij Hembrug. Aan de noord- en westkant wordt het terrein omsloten door een groene rand, aan de oost- en zuidkant opent het terrein zich naar het water. Door bebouwing en hoogteaccenten op verschillende plekken is Hembrug van de buitenkant ook zichtbaar.

Het is de ambitie om de hekken en andere barrières uit het verleden op het Hembrugterrein te verwijderen met als doel de verbinding te maken met de randen (Hemkade en Havenstraat) en intern. Zo is het noordelijk deel van het Hembrugterrein nog hermetisch afgesloten met hekken. De afwisseling van plekken krijgt de vrije ruimte; van bos tot plein en alles daar tussenin. Mogelijk dat enige barrières (in natuurlijke vormen) blijven in het Hembrugbos omwille van de natuur. Het Verloren Spoor neemt een bijzondere plek in. Het is de ruimtelijke ruggengraat die het Hembrugterrein verbindt met het centrum van Zaanstad.

Het Hembrugterrein is een bijzonder groen terrein. Grofweg de helft bestaat uit bos, de andere helft grotendeels uit een groen campusterrein. Daarbinnen zijn er vele schakeringen en overgangen, die voortkomen uit de gelaagde historische ontwikkeling. De ambitie is om het terrein met deze typisch Hembrugse groene bouwstenen verder te ontwikkelen.

In het noordelijk deel wordt vooral het Hembrugbos verder versterkt. De boskern bestaat uit het Naoorlogse Bos en het Plofbos. Samen hebben zij als uniek erfgoedbos betekenis voor Zaanstad en omstreken. In het Hembrugbos liggen ook veel waterlopen, die het

terrein een mysterieus en sprookjesachtig karakter geven. Het bos vormt ook een klimatologische buffer voor regenwater. Daarmee geeft het Hembrugbos verkoeling in droge tijden en kan er in natte tijden water worden geborgen. Het water zorgt tegelijkertijd voor meer ecologische rijkdom.

Het zuidelijk deel bestaat grotendeels uit een campusterrein met een grote afwisseling van groene pleinen, industriële straten en gebouwen. Het grootschalige en open waterfront vormt een mooi contrast met de intieme binnenwereld van Hembrug: een plek om lekker uit te waaien met de blik op oneindig. In het landschappelijke raamwerk speelt Het Verloren Spoor een bijzondere rol. De oude spoorbaan wordt als structuurlijn versterkt met bomen en op termijn een doorgaande route tot aan het centrum van Zaanstad.

Een uitnodigende collectieve openbare ruimte

De charme van de openbare ruimte in Hembrug wordt in belangrijke mate bepaald door het militair industriële verleden. De openbare ruimte heeft een zeker pragmatisch en onaangeharkt karakter, met veel ruimte rondom de gebouwen en zonder exclusieve privéplekken. De openbare ruimte loopt tot vrijwel aan de gevel. Het Masterplan behoudt dit karakter door openbare ruimten collectief en openbaar toegankelijk te houden en door (nieuwe) voorzieningen collectief en multifunctioneel te maken.

Het Hembrugbos wordt opengesteld en met een selectief aantal zachte paden beter verbonden met het campusterrein. Vanaf het binnenterrein eindigen de belangrijkste structuurlijnen in een verblijfplek aan het water. Op drie plekken aan het water worden openbare pleinen gerealiseerd.

Hembrug beter bereikbaar; voetgangers en fietsers krijgen de ruimte

De komst van veel nieuwe bewoners brengt een toename aan (auto)mobiliteit met zich mee. Dat staat op gespannen voet met het historische mozaïek aan industriële straten en pleinen. Dit Masterplan richt zich daarom mede op duurzame mobiliteit. Doel is om het kleinschalige karakter van de Hembrugse infrastructuur te behouden. Hembrug is nu al aantrekkelijk voor lopen en fietsen. De auto is te gast maar wordt niet geweerd. Een groot aantal bedrijven zoals Taets, Het Hem, Flinders, Art Zaanstad etc. op Hembrug trekt veel bezoekers. Deze bezoekers zijn nu veelal aangewezen op de auto, mede omdat het openbaar vervoer van en naar Hembrug op dit moment nog niet optimaal is.

Aan de randen van het terrein komen zogeheten ‘mobiliteitshubs’. Vanuit deze hubs is het mogelijk het terrein met deelfietsen verder te verkennen. Nieuwe parkeervoorzieningen worden aan de westrand, nabij de entree gerealiseerd. Autobezit en -gebruik op het terrein worden afgeremd door het (kwalitatief) verbeteren van het openbaar vervoer (bus, boot) en de (fiets)verbindingen van en naar het Hembrugterrein. Hembrug wordt door ingrepen binnen en buiten het gebied in samenwerking met de gemeente en in samenspraak met belangrijke stakeholders op het terrein stap voor stap klaargemaakt voor deze ambitie.

Prettig leven, wonen en werken

Hembrug is een voormalig industrieel terrein, dat een groot aantal ondernemers huisvest. Daarbij wordt het omgeven door industriegebieden (Achtersluispolder, Westpoort en Zuiderhout). Dit vraagt specifieke aandacht voor zaken als geluid-, stof- en geurhinder en externe veiligheid. We gaan in gesprek met de (haven)bedrijven, Omgevingsdienst en milieuexperts om te onderzoeken welke maatregelen getroffen kunnen worden om er voor te zorgen dat Hembrug een prettig gebied is om te werken, wonen en recreëren

en daarbij rekening wordt gehouden met de belangen van bestaande bedrijven, onder meer ten aanzien van klachtmeldingen. Belangrijk is dat mogelijke klachten over milieuhinder van (toekomstige) bewoners relatief uitblijven of beperkt blijven tot (onverwachte) hindermomenten. Dit betekent onder meer dat de situering van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen op het Hembrugterrein in dit kader een belangrijke rol speelt.

Gemengd programma met wonen, werken, recreëren, kunst en cultuur

Van een gebied dat zich puur richtte op industrie en werken ontwikkelt het Hembrugterrein zich tot een aantrekkelijke mix van wonen, werken en ontspanning. In het groene noordelijke deel ligt de nadruk vooral op wonen. In het zuidelijke deel ligt de nadruk meer op werken, cultuur, voorzieningen en minder op wonen. Hiermee ontstaan gebieden met wisselende dynamiek tussen rust, ruis en reuring. De bestaande bedrijven en kunstenaars bepalen mede het unieke karakter van Hembrug.

De ontwikkeling van een fors aantal nieuwe woningen wakkert de behoefte aan buurtvoorzieningen aan. Buurtvoorzieningen zijn meer dan wenselijk op het Hembrugterrein aangezien deze nu vrijwel ontbreken op en in de directe omgeving van het Hembrugterrein. De mogelijkheden voor een buurtsupermarkt (300-500 m²) en enkele andere niche voorzieningen zoals bijvoorbeeld een biologische markt worden met de gemeente Zaanstad nader verkend. De (buurt)voorzieningen komen in het hart van het terrein: dicht bij de westrand. Met het Hem is er al een ambitieuze ‘kunstspeler’ aanwezig. In een relatief groot aantal industriële gebouwen en hallen wordt een ambitieus kunstprogramma toegevoegd. Dit zal Hembrug op de internationale kaart zetten. Ook in de openbare ruimte is ruimte voor kunst. De rijke en waardevolle verzameling van huidige gebruikers krijgt de ruimte, van

makers tot denkers en ondernemers. Daarnaast wordt het terrein nog meer onderdeel van de leefomgeving van Zaankanters en voor bezoekers van één van de vele evenementen die op Hembrug worden gehouden.

Nieuwe eigentijdse gebouwen versterken de bestaande collectie

Bestaande gebouwen en artefacten op het Hembrugterrein worden zo veel mogelijk behouden. Voor de bestaande gebouwen is een veelzijdige aanpak mogelijk, afhankelijk van het type gebouw en het gebruik ervan. Van minimalistische ingrepen en ‘rauw’ houden van de bebouwing, tot volledig opknappen of transformeren van gebouwen. Uitgangspunt blijft uiteraard dat bestaande waarden van het gebouw herkenbaar blijven. Dit geldt ook voor de verschillende artefacten op het terrein. De bestaande gebouwen zijn door de functie in het verleden erg gesloten. Bij toekomstige gebouwingsgrepen en/of transformaties is het van belang om de gevels (en dan met name de plint) meer naar buiten te openen zodat er meer verbinding wordt gelegd met de omgeving.

De nieuwe gebouwen tonen zich nadrukkelijk als een eigentijdse ‘laag’ in het Hembrugterrein, waarbij de balans wordt gezocht tussen de bestaande en de nieuwe collectie. Op sommige plekken ligt het accent op nieuwe bebouwing, op andere plekken meer op bestaande bebouwing.

Er is in de loop van de tijd al vaak gesleuteld aan de gebouwen op het terrein. Er is bijgebouwd, maar ook veel verdwenen. Om een gemengd woon- en werkgebied te realiseren worden ook nu weer nieuwe gebouwen toegevoegd. Het leeuwendeel van de bebouwing wordt toegevoegd op plekken waar momenteel het minste karakter aanwezig is: in het noordelijk deel en aan de westrand van het terrein.

Het Masterplan voegt kwaliteit en een nieuwe laag aan de Hembrugse sfeer toe die het hele terrein gevoelsmatig vergroot. De bedoeling is het ‘mozaïek-karakter’ van open en bebouwde ruimtes van de zuidelijke campus deels door te zetten naar het noordelijk deel. Omdat de nieuwe bebouwing grenst

aan veel groen, kan de bebouwing hier wat steviger zijn, ook in hoogte. Hiermee blijft de verhouding groen-bebouwing in evenwicht. Zo ontstaat langs het Verloren Spoor een ruggengraat van hogere bebouwing die naar het zuiden in hoogte afneemt.

In het zuidelijk deel wordt de toevoeging van nieuwbouw terughoudender. Daarmee blijft de historische bebouwing het meest bepalend voor de uitstraling. De nieuwe laag wordt bij wijze van ‘stedenbouwkundige acupunctuur’ toegevoegd. Ten noorden van het bos wordt juist ingezet op een groene inpassing van gebouwclusters. Dit is ook in lijn met de bestaande gebouwen van de Enclave, gesitueerd in het noordoostelijk deel van het terrein. Het raamwerk van structurele en zichtlijnen, water, open plekken, artefacten en bestaande bebouwing vormt de basis voor de invulling van de nieuwbouw.

Een duurzame ontwikkeling

Een duurzame ontwikkeling in algemene zin betekent het beperken van de impact op klimaatverandering met meerwaarde voor de eindgebruiker, zowel voor huidige als voor komende generaties. Dat Hembrug een duurzame werk- en woonlocatie wordt voor ondernemers, bewoners en bezoekers staat voor ons als een paal boven water. Onze duurzame ambities voor Hembrug liggen op het gebied van behoud van (in principe alle, dus ook de niet monumentale) gebouwen en landschap, mobiliteit, energie, natuur inclusief, sociaal-maatschappelijk en circulariteit. Om te innoveren op het vlak van duurzaamheid gaan we niet alleen uit van onze eigen kracht, maar ook van de kracht en de energie van de bewoners, de makers en de ondernemers op het terrein zelf.

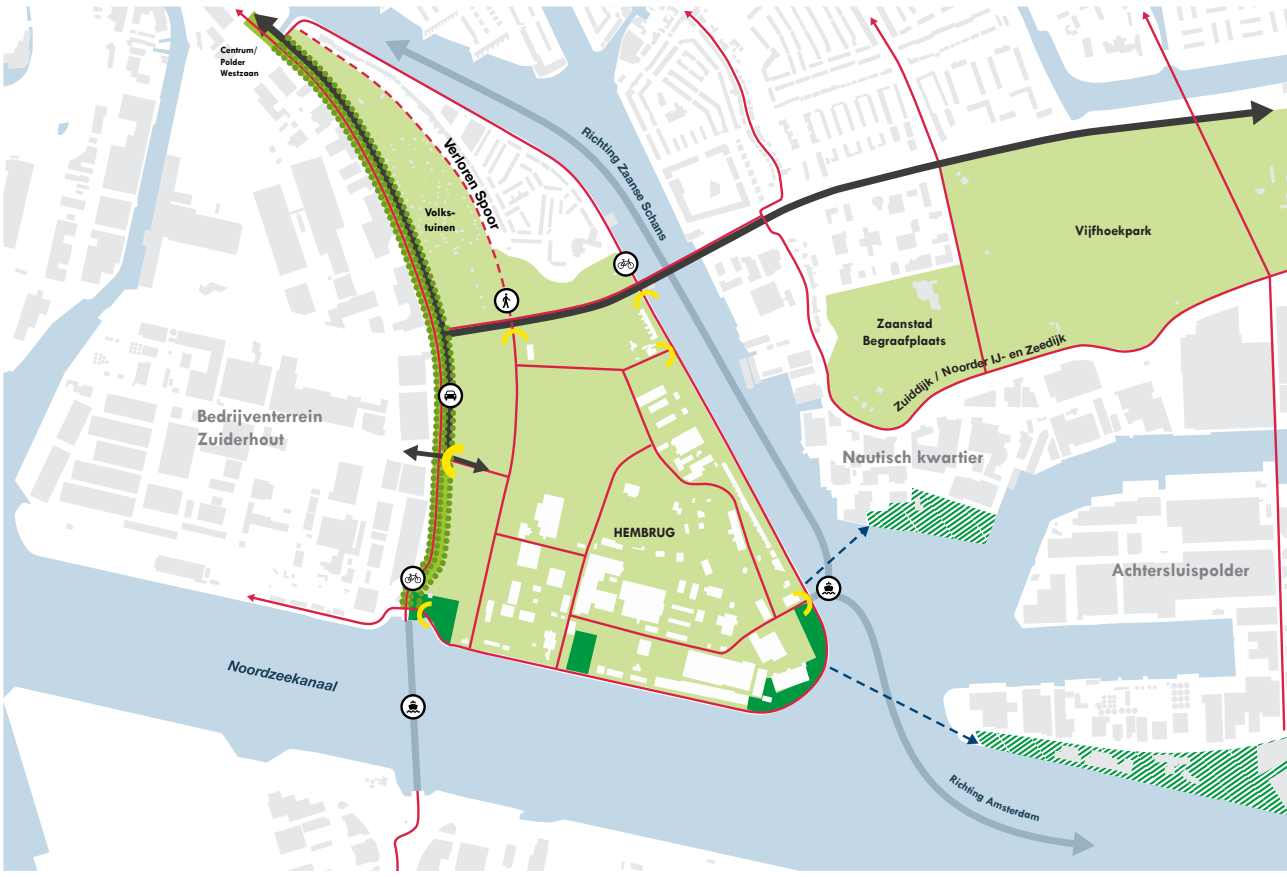


- Raamwerk**
Adaptief plan, vaste raamwerk
- Bouwvelden
 - Terreinrand
 - Grens Noordelijk en Zuidelijk deel
 - Oude gebiedspaspoort grens
 - 10m bouwhoogte max 10m
 - 12m gemiddeld bouwhoogte max 12m
 - 15m gemiddeld bouwhoogte max 15m
 - bouwhoogte zones
 - hoogteaccenten zone (20-30m)
 - onderzoeksgebied extra hoge hoogteaccenten (30-45m, wordt onderzocht in Stedenbouwkundig Plan)
 - Mogelijke hoogte accent
 - P1 Bestaande parkeervelden
 - P Zoekgebied parkeren
 - Zoekgebied buurtvoorzieningen
 - Zoekgebied Hotel Taets
 - Zoekgebied paviljoens
 - Zichtlijnen
 - Bomenlaan aan Verloren Spoor
 - Bomenlaan
 - Bestaande bos / groen structuur
 - Uitbreiding bos
 - Groene pleinen
 - Groene pleinen aan het water
 - Bestaande watergangen
 - Nieuwe watergangen
 - Hemkade en Havenstraat wandelpad
 - Fietsnetwerk
 - Verloren Spoor
 - Bestemmingsverkeer, auto
 - Mobiliteitshub, entreehub
 - Mobiliteitshub, waterhub
 - Zoekgebied voor mogelijke extra mobiliteitshub

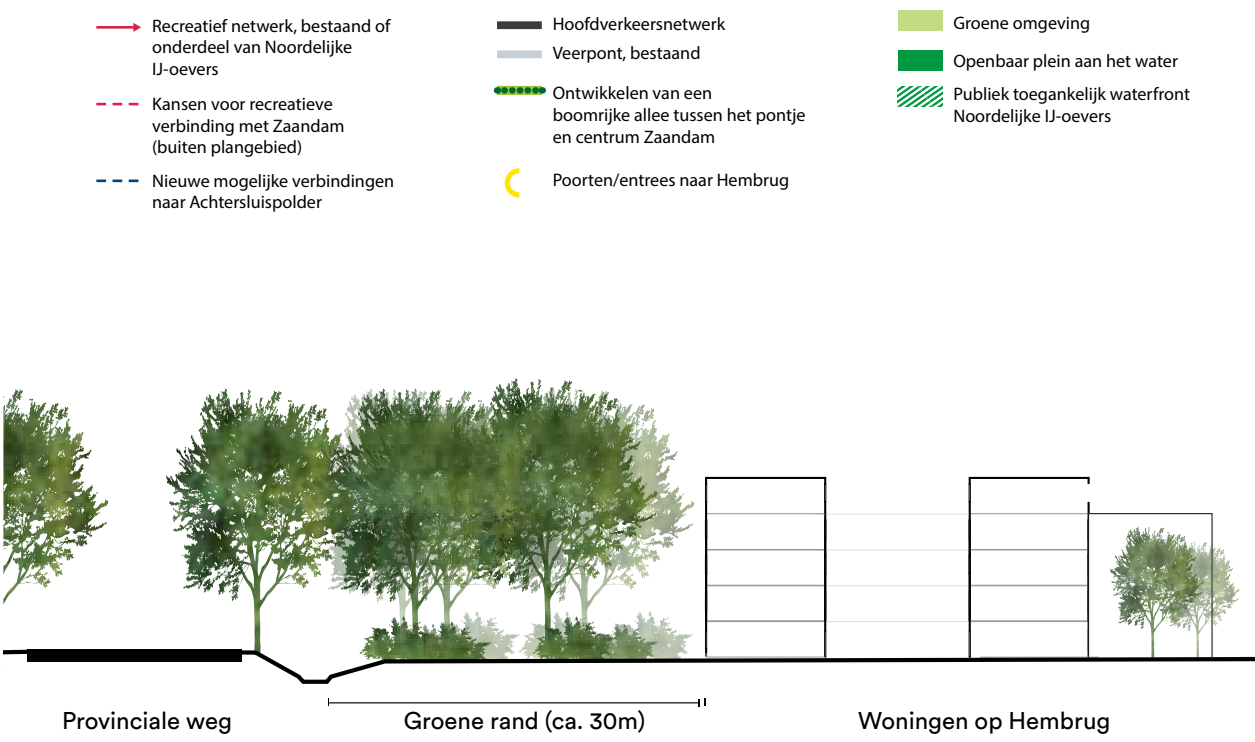
3 TOELICHTING THEMA'S

De belangrijkste thema's in de (her) ontwikkeling van het Hembrugterrein zijn landschap, openbare ruimte, programma, mobiliteit, geluid, stedenbouw en duurzaamheid. Het zoeken naar de juiste balans tussen het behouden en koesteren van het oude en het toevoegen van het nieuwe is daarbij essentieel. En dit allemaal in harmonie en met respect voor de omgeving en de gebruikers (bestaande ondernemers en bewoners op en rondom Hembrug). Dit hoofdstuk gaat in op de essentie en de ontwerpprincipes van deze thema's.

3.1 LANDSCHAP



Een goede aanhechting met de omgeving, groen omsloten karakter



Groene rand van bosschages langs de rand van het terrein: ca 30m.

Omsloten en een goede aanhechting met de omgeving

Essentie
Hembrug is een militair industrieel landgoed. Het ademt een unieke sfeer, van bos tot productiegebied tot waterfront. Kern van dit Masterplan is behoud en versterking van de eenheid, door de ruimtelijke kwaliteiten van het industriële landgoed en de relatie met het water centraal te stellen. De randen van het Hembrugterrein worden gemarkeerd door een samenhangend stelsel van bosschages aan de oost-, noord- en westkant van het terrein, en een wat meer formele rand aan de zuidzijde bij het waterfront.

Het gebied ontwikkelt zich tot een levendig woon-werkgebied en een leefomgeving voor ondernemers, bewoners en bezoekers. Het is dus belangrijk dat het terrein zich tegelijkertijd opent naar de omgeving, met uitnodigende en herkenbare entrees waar je 'thuis komt', met een effectieve doorlaatbaarheid voor langzaam verkeer en een vlotte verbinding met het centrum van

Zaanstad en met Amsterdam. Het is wenselijk om het Verloren Spoor in de toekomst te ontwikkelen tot nieuwe aangename route voor voetgangers vanaf het Hembrugterrein tot aan het centrum van Zaanstad. De Provincialeweg en de pont vormen nu al een verbinding tussen het centrum van Zaanstad en Amsterdam. Deze route wordt op termijn ontwikkeld als aantrekkelijke groene fietsroute. Langs het waterfront komt een groene oever met een doorgaande route die op verschillende plekken toegang biedt tot het terrein.

- Ontwerpprincipes**
- Zes entrees naar Hembrug.
 - Een samenhangend stelsel van bosschages van circa 30 meter aan de rand.
 - Onderzoeken of het Verloren Spoor in de toekomst kan worden ontwikkeld tot voetgangersroute vanaf Hembrug tot aan het centrum van Zaanstad (buiten ontwikkeling Hembrug).
 - Onderzoeken of de Provincialeweg in de toekomst in een aantrekkelijke, groene en sociaal veilige route kan worden getransformeerd (buiten ontwikkeling Hembrug).



Groene randen van Hembrug



Voorstel groenstructuur

- | | | |
|--|---|--|
| Bos, behouden en bosstructuur versterken | Aarden wallen, (stinzen)vegetatie behouden en ontwikkelen | Solitairen en boomgroepen, behouden en toevoegen waar mogelijk |
| Bos, nieuw aanplanten | Gras & ruigte, behouden en ontwikkelen | Privé-tuinen, bestaand |
| Beeldbepalende bomenrij, behouden | (Groene) pleinen indicatief | Structuurdager groen |
| Naoorlogse Bos en Plofbos: gemeente Zaanstad ontwikkelt het bos in samenwerking met Hembrug Zaandam B.V. | Poorten/entrees naar Hembrug | Bouwkavels |
| | | Zoekgebied Hotel Taets |



Geleidelijke overgang van bos, naar halfopen terrein en naar open water

Een robuuste groenstructuur

Essentie

Het Hembrugterrein is een uniek groen gebied te midden van de geïndustrialiseerde gebieden aan het Noordzeekanaal en de Zaan. Het terrein bestaat voor een belangrijk deel uit bos. Omdat in de omgeving relatief weinig bos aanwezig is, vormt het Hembrugbos een belangrijk leefgebied voor verschillende vogelsoorten en vleermuizen. Daarnaast heeft het zuidelijk deel veel groenstroken en boomgroepen en een open waterfront met plukjes beplanting. Dit Masterplan benadert het Hembrugterrein als één natuurgebied, met variatie in de samenstelling van het groen: een bos aan de rand en in de kern, geleidelijk opener richting het waterfront met een afwisseling van kruiden- en bloemrijke vegetaties, groensingels en verspreide bomen. De samenstelling van alle bosvegetatie wordt met geleidelijk beheer omgevormd tot een ecologisch waardevol bos, soms open met een rijke kruidenvegetatie, soms meer gesloten met beschutting. Uitgangspunt is dat het groen- en waterbeheer van Hembrug samenhangt, zowel in het Hembrugbos als op het campusterrein en in waterfront. Het open campusterrein biedt meer mogelijkheden voor (recreatief) gebruik. De landschapsinrichting is natuur-inclusief. Het Hembrugterrein wordt een geweldige leefomgeving voor mensen én dieren én planten.

Per saldo meer bos

Het huidige groen is een belangrijke waarde voor de identiteit van Hembrug. Door onderzoeksbureau Cobra is in 2020 een nauwkeurige inventarisatie en analyse gemaakt van de kwaliteit van het bestaande

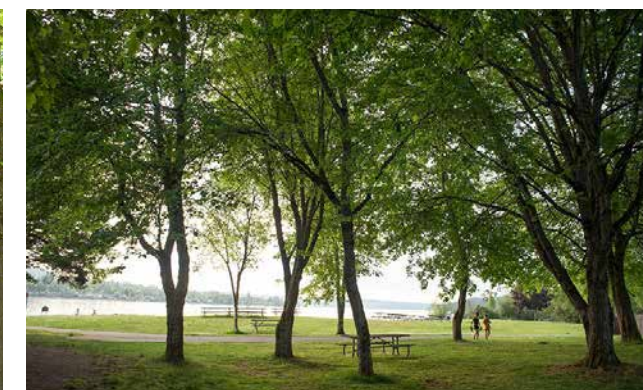
groen (nog uitgezonderd het bos in eigendom van de gemeente). Een deel van de nieuwe bebouwing in het noordelijk deel en de westrand wordt conform de gebiedspaspoorten gesitueerd op plekken waar nu bomen staan: met name de noordoosthoek en de zuidwesthoek van het terrein. Onze inschatting is dat hiervoor circa 1,8 hectare met bomen zal moeten wijken. We gaan zorgvuldig kijken waar de nieuwbouw gelet de kwaliteit van de bestaande bomen stedenbouwkundig het beste in deze velden kan worden ingepast. Er wordt nieuw bos aangeplant in de noordwesthoek, de zuidoosthoek en op plekken waar de ruimte dat toelaat (buiten het Hembrugbos). Op deze manier wordt circa 2,1 hectare aan nieuw bos toegevoegd op het grondeigendom van Hembrug Zaandam B.V. nog los van de nieuwe bomenaanplant in het Hembrugbos naar aanleiding van de reeds uitgevoerde bomenkap voor de bodemsaneringswerkzaamheden in 2019. Per saldo wordt Hembrug versterkt met meer hectare bos.

Ontwerpprincipes

- De landschapsinrichting is natuur-inclusief.
- Een geleidelijke overgang van bos naar waterfront.
- Nieuwe bomenaanplant, mede naar aanleiding van noodzakelijke bomenkap voor nieuwbouw, en per saldo meer hectare bos op Hembrug.
- Geleidelijke omvorming tot een ecologisch waardevol Hembrugbos.
- Campusterrein met groensingels en bloemrijk gras met bomen.
- Samenhang in het groen- en waterbeheer.



Verloren Spoor als groene ruggengraat



Bomen en singels toevoegen en versterken waar mogelijk



Het Hembrugbos: indicatie voor een extensieve ontwikkeling

- | | |
|--|---|
|  Bos, behouden en bosstructuur versterken |  Aarden wallen, (stinzin)vegetatie behouden en ontwikkelen |
|  Zwartepad: kastanjes behouden |  Verdwenen aarden wallen |
|  Kapvlakte sanering: (gedeeltelijk) bos ontwikkelen |  Bovengrondse leidingen, behouden |



Natuurinclusieve openbare ruimte: balans tussen natuur en gebruik Nieuw bos aanplanten en bosstructuur verbeteren

Het Hembrugbos

Essentie

Gesitueerd in het midden op het Hembrugterrein ligt het Hembrugbos. Het bos vormt een belangrijk deel van het totale groen op Hembrug, met natuur, erfgoed en recreatie als kernfuncties. Het Hembrugbos is een uniek bos, met vele sporen uit het rijke Hembrugse verleden, zoals bunkers, bovengrondse leidingen, een schietbaan en grondwallen. Door deze geschiedenis is het bos écht onderdeel van het terrein: een luwer en groener stuk Hembrug. Het bos kent grofweg twee delen: het Plofbos, met de bunkers en leidingstraten; en het Naoorlogse Bos, met de voormalige schietbaan. Deze twee delen worden doorsneden door de Bosweg.

Het Hembrugbos neemt een belangrijke positie in bij de (her)ontwikkeling van het Hembrugterrein. In 2019 is het bos overgegaan naar de gemeente Zaanstad en de monumenten in het bos naar Hembrug Zaandam B.V.. De gemeente Zaanstad heeft in 2020 kernwaarden voor het Hembrugbos geformuleerd. Doel is natuur, cultuur, bos, klimaat en bezoeker elk een plek te geven in het bos. Belangrijk is dat het Hembrugbos bijdraagt aan de klimaatbestendigheid van het Hembrugterrein als geheel, dat het bos en de artefacten zoveel mogelijk behouden blijven en dat het bos ecologisch wordt ontwikkeld. Recreatie is wellicht in mindere mate een kernfunctie van het bos, echter toegankelijkheid van het bos is voor (toekomstige) bewoners, gebruikers en bezoekers op het Hembrugterrein van groot belang. Het kunnen ervaren en beleven van het bos vormt een essentieel onderdeel van het (toekomstig) woon- en leefgebied. Zeker nu het merendeel van de woningbouw

in het noordelijk deel van het Hembrugterrein wordt gesitueerd. De mate waarin wordt bepaald op basis van zonering van het Hembrugbos. Sommige delen worden (bewust) luw gehouden en andere delen kunnen wat intensiever worden gebruikt.

Om het Hembrugbos tot een gewenst eindbeeld te brengen wordt een integraal plan opgesteld. Gemeente Zaanstad en Hembrug Zaandam B.V. werken hieraan samen. In 2019 is hiervoor een afsprakenbrief getekend. Het plan richt zich op aspecten als de inrichting (zonering), ontwikkeling (fasering), financiën, beheer en openstelling van het bos en de (programmering van) monumenten in het bos, passend binnen de kaders van de (her)ontwikkeling van het Hembrugterrein.

Ontwerpprincipes

- Openstellen van het (nu nog volledig afgesloten) Hembrugbos voor publiek.
- Onderzoeken zonering in het bos in een bandbreedte tussen luw en toegankelijk.
- Voormalige schietbaan als inspiratie voor de nieuwe inrichting.
- Nieuwe bestemming voor de monumentale gebouwen in het bos.
- Gemeente Zaanstad en Hembrug Zaandam B.V. stellen samen een integraal plan op, passend binnen de kaders van de (her)ontwikkeling van het Hembrugterrein.



Mysterieus en afgesloten karakter van het Plofbos behouden



Nieuwe bestemming voor de bunkers



Voorstel waterstructuur



Een klimaatbestendige waterstructuur

Essentie

Een klimaatbestendige waterstructuur is een essentiële randvoorwaarde voor het terrein. Klimaatbestendig betekent voor Hembrug dat het terrein voldoende gebiedseigen zoetwaterbuffers heeft voor droge perioden. Ook zorgt een solide watersysteem voor het tegengaan van hittestress en voor meer capaciteit voor opslag van regenwater in natte perioden. Een klimaatbestendige waterstructuur wordt bereikt door een stelsel van waterlopen, en ook in de openbare ruimte. In het toekomstige Hembrugse watersysteem komt het regenwater net als nu via het grondwater, de daken en de verhardingen terecht in het gebied. Hier wordt het water opgeslagen in de bodem en een ringstelsel van waterlopen. Daarmee ontstaat een robuuste buffer waar het water voor droge tijden kan worden vastgehouden, alvorens het wordt afgevoerd naar het buitenwater. Het verbinden van bestaande waterlopen tot een aaneengesloten ringstructuur

bevordert daarnaast de watercirculatie en daarmee de waterkwaliteit. Regenwater zal in de hoge delen zo veel mogelijk infiltreren in de bodem. Op een deel van de nieuwbouw maar ook op platte daken van bestaande gebouwen en de verharde pleinen wordt het water (tijdelijk) opgevangen en vertraagd afgevoerd. Op lange termijn is het wenselijk dat hemelwater vanuit het productiegebied bovengronds kan afstromen, bij voorkeur naar de beboste delen op het Hembrugterrein, bijvoorbeeld via wadi's.

Ontwerpprincipes

- Versterken van en voortbouwen op de Hembrugse ringstructuur van waterlopen.
- Waar mogelijk natuurvriendelijke oevers langs de waterlopen.
- Zo veel mogelijk infiltratie van regenwater in de bodem, in onverharde terrein en op groene pleinen.
- Berging van regenwater op groene pleinen en daken.
- Duurzame hemelwaterafvoer via het maaiveld.



Verkennen optie aaneengesloten Hembrugse ringstructuur



Waterlopen vergroten en uitbreiden als buffer voor regenwater



Water (tijdelijk) opgevangen en vertraagd afvoeren op groene daken



Waterpleinen in de campus

3.2 OPENBARE RUIMTE



Voorstel openbare ruimte

- | | | |
|---|---|------------------------|
| Bestaande infrastructuur, 'Hembrugse' verhardingen behouden | Structuurlijnen met zicht op het buitenwater, soms met een verblijfplek | Bouwkavels |
| (Groene) pleinen (indicatief) | Historische elementen geven betekenis aan pleinen | Zoekgebied Hotel Taets |
| Pleinen te vergroenen | Structuurdruager infrastructuur | |
| Plein aan het water | | |

Een zacht netwerk van groene pleinen en industriële straten

Essentie

Het materiaalgebruik van de openbare ruimte is zeer bepalend voor het karakter van Hembrug en vormt het bindmiddel tussen de architectuur en de atmosfeer in de openbare ruimte. De bestaande inrichting kenmerkt zich in de bestrating van robuuste stelconplaten, met aan de randen een margestrook van roodbruine gebakken klinkers. Verschillende tijdslagen komen daarin tot uitdrukking. Het bestaande netwerk wordt op een terughoudende manier aangevuld met een zacht netwerk van paden. Daarmee worden de beboste delen van het terrein beter toegankelijk en verbonden met het zuidelijk deel en de nieuwe woongebieden. In het productiegebied worden de groene pleinen zo veel mogelijk behouden. Waar mogelijk gaat het Masterplan uit van minimalisering van grote verhardingsoppervlakten. Ook wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van nieuwe verlichting(-sterkte): op sommige (groene) plekken mag het ook donker zijn, mits dat samen kan gaan met een (sociaal) veilige openbare ruimte. De balans tussen groen en gebruik wordt nader verkend en uitgewerkt in een masterplan voor de openbare ruimte. Dit in samenwerking met gemeente Zaanstad. Op verschillende plekken wordt contact met het buitenwater gezocht. Het waterfront is transparant

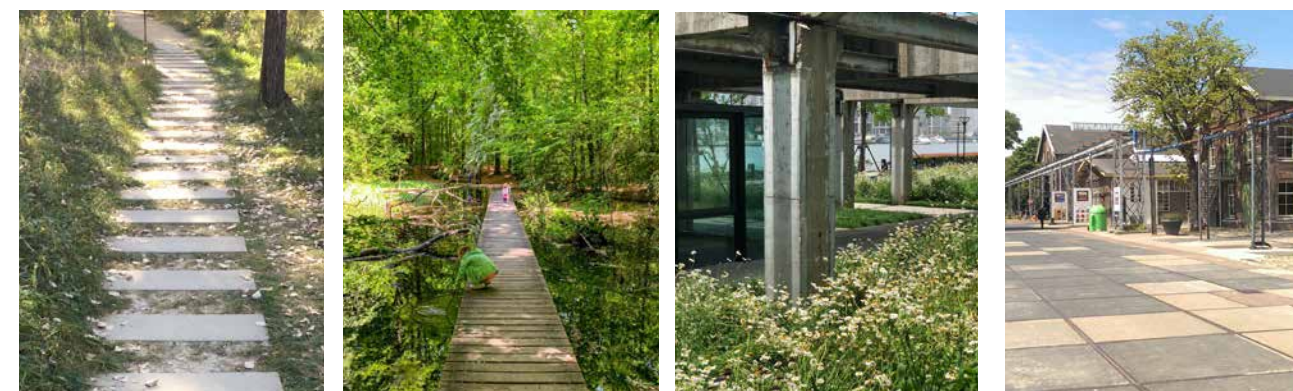
met openbare routes; enkele structuurlijnen in het productiegebied eindigen in een kleinschalige verblijfplek aan het water. Voor drie plekken willen we onderzoeken of openbare pleinen aan het water gerealiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld een lommerrijk plein bij de pont (tussen Zaanstad en Westpoort), een groen plein met stenige kade bij Taets en een lommerrijk plein bij de 'Kop van de Kaap'.

Ontwerpprincipes

- Behoud van Hembrugse materialen.
- Hembrugsfeer tot aan het water met een doorgaande openbare route.
- Structuurlijnen met een verblijfplek aan het water.
- Drie openbare pleinen aan het water.
- Wateras tot aan het buitenwater.
- Nieuwe parkeervoorzieningen zoveel als mogelijk uit het zicht.
- Een zacht netwerk van groene pleinen, paden en bruggen.
- Terughoudendheid met het toevoegen van nieuwe (standaard) verlichting(-sterkte).
- Hembrug Zaanadam B.V. en gemeente Zaanstad stellen samen een masterplan voor de (toekomstige) openbare ruimte op. Dit betreft een uitwerking van de visie zoals beschreven in het Masterplan Hembrug.



Groene pleinen en industriële straten



Zacht (recreatief) netwerk en avontuurlijke paden toevoegen

Behoud Hembrugse inrichting en materialen

Openbare ruimte aan het water (onderzoeken)



Hembrugsfeer tot aan het water met een doorgaande route
Het basisprofiel van het waterfront bestaat uit een bloemrijke grasoever met een (gecombineerde) voet- en fietspad parallel aan het water. Het waterfront maakt zo onderdeel uit van de sfeer van het Hembrugterrein. Inrichtings- en beheerprincipes die gelden voor het groen en de paden, gelden ook voor de oevers van het kanaal en zijkanaal, inclusief aangrenzende bebouwing en overtuinen. Het grondeigendom van Hembrug Zaandam loopt niet door tot aan het waterfront. De grondstrook direct aan het waterfront is van Rijkswaterstaat. We gaan voor de planuitwerking hierover in gesprek met deze instantie en de bewoners van de Hemkade en Havenstraat.



Een markant groen plein met een waterfront
Aan de Middenweg komt een stedelijk plein met aangrenzende gebouwen, deels bestaande gebouwen en deels nieuwe. Aan de zuidkant blijft het plein onbebouwd, zodat er een open vizier is naar het water. De pleinruimte reikt tot aan de oever met bijvoorbeeld een mooie trapkade. Een belangrijk aandachtspunt vormt de huidige functie van het plein, namelijk parkeren voor bestaande ondernemers op het terrein en in het bijzonder Taets. Het veerplein langs de Provinciale weg wordt omgevormd tot een aangenaam plein om te verblijven. Het plein fungeert daarnaast als entree naar het Hembrugterrein, en het te verplaatsen gemaal kan hier een plek krijgen.

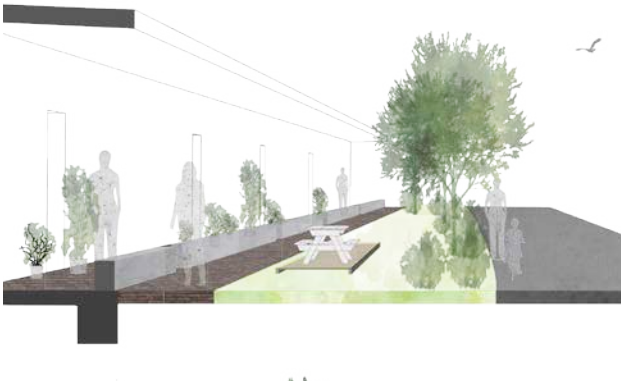
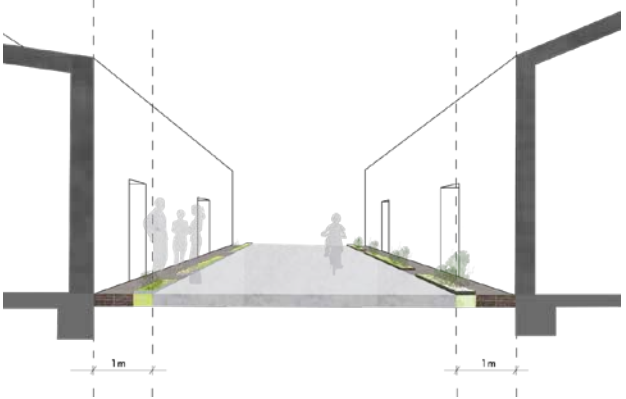
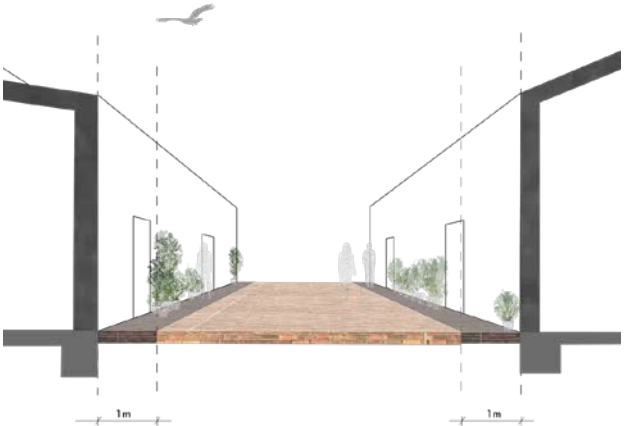


Structuurlijnen met een verblijfplek aan het water
Alle belangrijke wegen op het Hembrugterrein eindigen van oudsher aan het waterfront. Deze plekken worden extra interessant door er een verblijfplek aan te koppelen. De materialisatie van de weg (klinkers of stelconplaten) loopt door tot aan het water, en breekt als het ware door het oeverpad heen. De verblijfplek waarin dit resulteert kan eenvoudig, bijvoorbeeld met een bankje, of ruimer worden opgezet.



Een groen plein op de kop
De afgeronde kop van het Hembrugterrein is op de schaal van het Noordzeekanaal en het Zijkanaal G een bijzondere plek. Hier is een groots panorama mogelijk richting het water, de havens, en de voorbijtrekkende schepen. De boomrijke wereld van het Hemrugbos eindigt hier in een boomrijk plein aan het water. De bomen geven een gevoel van beschutting, en onder de bomen door blijft het spectaculaire zicht overeind.

Prive en openbaar





De buitenruimte is openbaar en nodigt uit tot (collectief) gebruik

Essentie

Het collectieve karakter van het Hembrugterrein is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke visie. Het Masterplan behoudt dit karakter door in principe de (toekomstige) buitenruimte openbaar te houden en door een aantal (nieuwe) voorzieningen collectief en multifunctioneel te maken. Door grenzen op te heffen en mono functionaliteit en privatisering te beperken, dragen we bij aan collectief gebruik van de (toekomstige) openbare ruimte. Op deze manier vervaagt de scheiding tussen privégebruik en collectief gebruik. Belangrijk hierbij is dat gebruikers zelf en met elkaar verantwoordelijkheid nemen voor de buitenruimte.

Ontspannen ontmoeting

Het Masterplan creëert een openbare ruimte die uitnodigt om van alles te organiseren, waarbij bewoners, ondernemers en bezoekers elkaar op een ontspannen manier kunnen ontmoeten.

Vrijheid geeft verantwoordelijkheid

Het Masterplan geeft vrijheid binnen duidelijke kaders. Binnen de hoofdstructuur is er ruimte voor pleintjes en groene plekken, waar bewoners, ondernemers en bezoekers op verzoek zelf invulling aan kunnen geven. De (toekomstige) openbare ruimte loopt in principe door tot dicht aan de gevels van gebouwen van particuliere eigenaren. Dit biedt aan de ene kant ontelbare mogelijkheden binnen het ontwerpproces, maar geeft tevens de verantwoordelijkheid om de

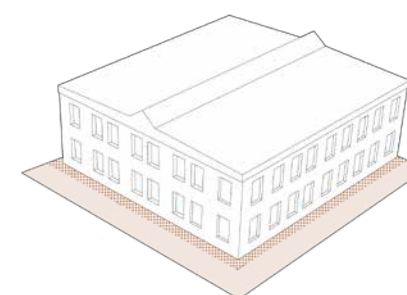
buitenruimte die vrij dicht grenst aan de gebouwen zo in te richten dat deze openbaar, maar gevoelsmatig privé is. Daarbij vraagt vrijheid in de buitenruimte ook verantwoordelijkheid van de gebruikers; verantwoordelijkheid naar elkaar en naar de omgeving. Bij het opstellen van het masterplan voor de openbare ruimte van het Hembrugterrein wordt samen met gemeente Zaanstad meer in detail gekeken hoe deze verantwoordelijkheid voor het beheer van (delen van) de buitenruimte vorm kan krijgen, evenals praktische oplossingen voor het gebruik, zoals fiets parkeren en laden en lossen. Met de ondernemers en gebruikers gaan we hierover in gesprek.

Livable & Lovable

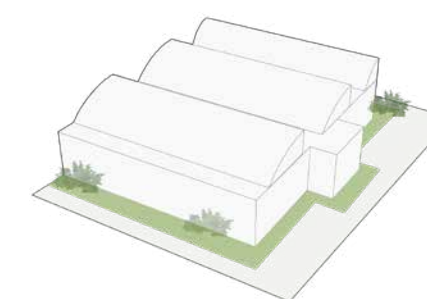
Mensen verbinden zich met een plek door deze eigen te maken en hier aandacht en zorg aan te besteden. Het aanmoedigen van bewoners, ondernemers en gebruikers om dit samen te doen is hierbij belangrijk. Door aan te sturen op een soort van eigenaarschap van de (toekomstige) openbare ruimte wordt deze plek gevoelsmatig deels van hen. Dit maakt dat ze de plek koesteren, er zuinig op zijn en er dus ook goed voor zorgen. Van 'livable' naar 'lovable'.

Ontwerpprincipes

- Openbare buitenruimte en collectief gebruik.
- Stimuleren van eigenaarschap in gebruik en beheer bij ondernemers en (toekomstige) bewoners op Hembrug.
- Ruimte houden voor evenementen op het terrein.



collectief maaiveld: hard



collectief maaiveld: groen





Artefacten behouden en zichtbaar maken

	Bunkers		Funderingen		Ondergrondse schuilkelders
	Aarden wallen		Bliksemafleiding		Oude Productiegebieden
	Historische structuurlijn		Elementen		Oude poorten
	Stoomleidingen				Bouwkavels



Bestaande elementen omvormen tot speelplek

Omgang met erfgoed in de openbare ruimte

Essentie

Het industriële verleden van Hembrug bepaalt het bijzondere karakter van het terrein. Verspreid over het terrein zijn er naast de industriële gebouwen talloze elementen te vinden die aan dit verleden herinneren. Het gaat om bepaalde structuurlijnen, zoals de voormalige spoorbaan van het Verloren Spoor en de verschillende productiegebieden. Het gaat om gebouwde objecten, zoals bunkers, poorten, bliksemafleiders, de oude bovenleiding. Om kleine objecten zoals blus- en lantaarnpalen. En ten slotte gaat het om specifieke terreininrichting zoals bomenlaantjes en grondwallen. Alle artefacten worden in principe gekoesterd en blijven behouden voor de toekomst. Artefacten en structuren dienen daarnaast als inspiratie voor de toekomstige inrichting van het gebied en kunnen hier en daar worden gekoppeld aan nieuw gebruik.

Terughoudendheid met nieuwe objecten

Nieuwe ontwikkelingen leggen naast de gebouwen en infrastructuur extra druk op de inrichting van de openbare ruimte. Afvalcontainers, elektriciteitskasten, speeltuinen, bankjes: het zijn allemaal zaken die een plek moeten krijgen. Maar er zit een grens aan de hoeveelheid objecten die de openbare ruimte aankan. Daarom worden nieuwe objecten in de openbare ruimte zo veel mogelijk gebundeld en gecombineerd. Op het Hembrugterrein komt een beperkt aantal 'speeltuintjes', het terrein is in zichzelf al heel avontuurlijk. Nieuwe speeltoestellen sluiten aan bij de unieke look and feel van Hembrug waardoor het karakter van het terrein wordt versterkt.

Ontwerpprincipes

- Artefacten behouden en koesteren.
- Artefacten soms nieuwe betekenis geven in de buitenruimte.
- Verloren Spoor als structuurlijn versterken.



Erfgoed als integraal onderdeel van openbare ruimte



Verloren Spoor richting Regenmeter

Van bos naar nieuwbouw wonen met
aantal buurtgerichte voorzieningen



3.3 MOBILITEIT



Optimale programmasamenstelling

Duurzame mobiliteit en ruimtelijke ontwikkelingen zijn sterk met elkaar verbonden. Voor de ontwikkeling van het Hembrugterrein zijn er vanuit mobiliteit vier aandachtsvelden:

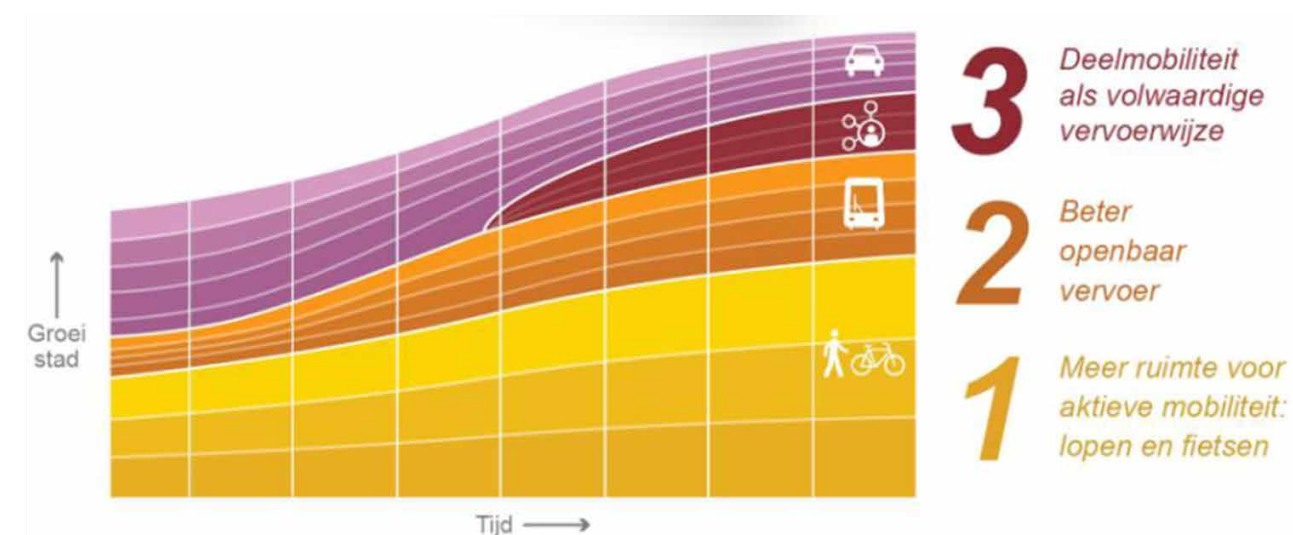
- Optimale programmasamenstelling van werken, wonen en voorzieningen.
- Goede verbindingen met Zaanstad en de regio.
- Verblijfskwaliteit op Hembrug voor voetgangers en fietsers met zorg voor de bereikbaarheid van bestaande bedrijven.
- Inzetten van mobiliteitshubs met keuzevrijheid voor gebruikers.

Essentie

Een programmasamenstelling van werk- en woonfuncties en (buurt)voorzieningen op Hembrug draagt bij aan duurzame mobiliteit. Dankzij voorzieningen zoals een school, kinderdagverblijf, huisarts, buurtsupermarkt en sportfaciliteiten hoeven bewoners en ondernemers niet met de auto het Hembrugterrein te verlaten, maar kunnen ze te voet of met de fiets een belangrijk deel van hun (dagelijkse) behoeften binnen het gebied invullen. Menging van wonen en niet-wonen zorgt ervoor dat de verkeersstromen van en naar het Hembrugterrein in tijd optimaal worden verspreid. Er ontstaan minder piekstromen in één richting. Dit is gunstig voor het verkeersbeeld. Het voordeel is ook dat parkeervoorzieningen efficiënt kunnen worden ingezet. Dan wordt een parkeerplaats overdag gebruikt voor bezoekers en in de nacht door bewoners: het optimaal benutten van infrastructuur.

Ontwerpprincipes

- Zorgen voor een optimale programmasamenstelling van werk- en woonfuncties en (buurt)voorzieningen.
- Realiseer (tijdig) buurtvoorzieningen voor bewoners en ondernemers op Hembrug zoals een basisschool, sportfaciliteiten en een kinderdagverblijf.
- Onderzoek in samenwerking met gemeente Zaanstad de mogelijkheden voor de vestiging van een buurtsupermarkt (300-500 m²) en enkele andere niche voorzieningen zoals bijvoorbeeld een biologische markt op het Hembrugterrein.
- Blijf inzetten op dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor ondernemers, bewoners en bezoekers op Hembrug.





Openbaar vervoer netwerk en mobiliteitshubs



Goed verbonden met Zaanstad en regio

Essentie

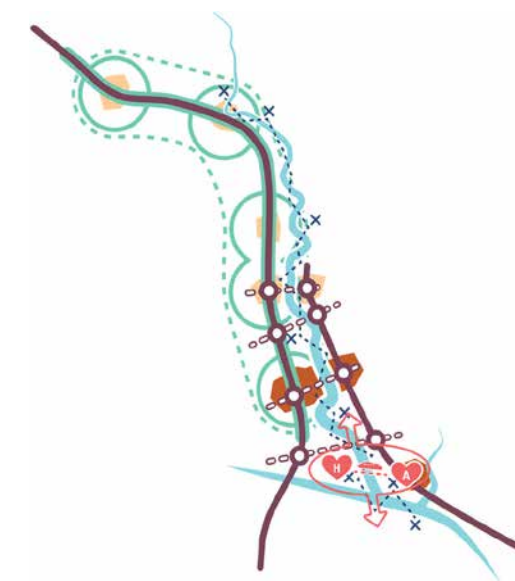
Het beoogde programma op Hembrug leidt zonder (duurzame) mobiliteitsmaatregelen tot een sterke toename van autodruk op het terrein. Om dit effect te verkleinen, moet de bereikbaarheid van Hembrug met openbaar vervoer (bus en/of boot) en fiets op orde zijn. Voor de fiets gaat het zowel om noord-zuid- als om oost-west verbindingen: richting het centrum van Zaanstad en Sloterdijk maar ook richting Achtersluispolder, Amsterdam-Noord en grotere recreatiegebieden in de regio door onder andere aansluiting te zoeken met de toekomstige Dam tot Damfietsroute. En over water kan het Hembrugterrein de verbinding met Amsterdam maken (onder meer Houthavens en het centraal station).

Daarnaast is de OV-bereikbaarheid van Hembrug belangrijk. Allereerst wordt ingezet op verbetering van bestaande OV-verbindingen met haltes op het terrein. Op termijn is het wenselijk om in te zetten op loop- en fietsverbindingen naar de geplande regionale HOV-verbinding Zaanstad – Amsterdam Noorderpark (die zal lopen via de Achtersluispolder). Een dergelijke verbinding moet ook geschikt zijn voor inzet met autonome vormen van first-and-last-mile-OV (shuttles). In de tussentijd is het wenselijk om de bestaande fietsroute via de Den Uylbrug te verbeteren.

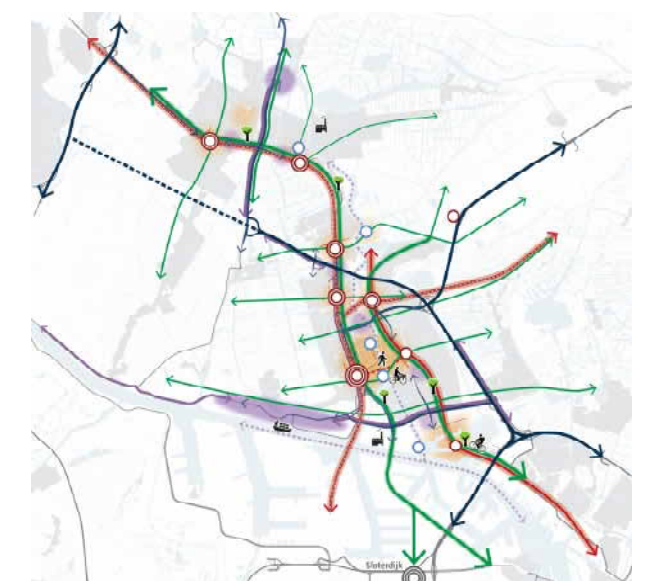
Het autoverkeer naar het Hembrugterrein blijft gebruik maken van de westelijke ontsluiting (Artillerieweg-Provincialeweg). De Havenstraat en Hemkade is alleen voor bestemmingsverkeer (huisadressen).

Ontwerpprincipes

- Verbeteren busverbinding naar station Zaanstad door frequentieverhoging van buslijn 63 en met route/haltes aan de westzijde van het Hembrugterrein.
- Buurtbus (lijn 456) verbeteren en door het terrein leiden met haltes op de Middenweg en bij de hoofdentree.
- Veerverbinding naar Amsterdam CS (tussenstop Houthavens) vanaf steiger bij Lab 44 (ca. 35 min).
- Hembrugterrein laten aansluiten op noord-zuid en oost-west verbindingen.
- HOV Achtersluispolder tussen 2030-2040 aan de zuidkant in combinatie met nieuwe loop- en fietsverbinding met het Hembrugterrein en op termijn medegebruik van autonome OV-shuttles.
- Verbeteren bruikbaarheid huidige fietsverbinding over de Den Uylbrug.



Hoofdstructuur



Bouwstenen voor mobiliteit

Koersnota Zaans Mobiliteitsvisie 2020



Langzaam verkeer netwerk



Verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers

Essentie

Het bijzondere karakter van het Hembrugterrein ligt ook verscholen in de routes, de terreininrichting, de industriële werkvloer en de paden door het bos. Gelet op de hoge verblijfskwaliteit in de openbare ruimte op het terrein is het wenselijk om voetgangers en fietsers als hoofdgebruikers te zien op Hembrug. Het geeft ook de meeste kansen voor het ontdekken en beleven van de kwaliteiten van het gebied. De auto wordt niet geweerd maar is te gast. Dit zonder de bedrijfsvoering van bestaande ondernemingen zoals Taets, Het Hem, Flinders, Art Zaanstad etc. aan te tasten.

Bevoorrading, logistiek, laden en lossen, afleveren van producten en verhuishagens krijgen ruimte op maaiveld. Het is nadrukkelijk de bedoeling hier kort te blijven staan. Onderdeel van de uitwerking in het Mobiliteitsplan is de inpassing van logistieke concepten om een efficiënte bevoorrading mogelijk te maken en/of te houden. Daarbij wordt ook gekeken naar logistieke oplossingen bij de mobiliteitshubs (zie volgende pagina).

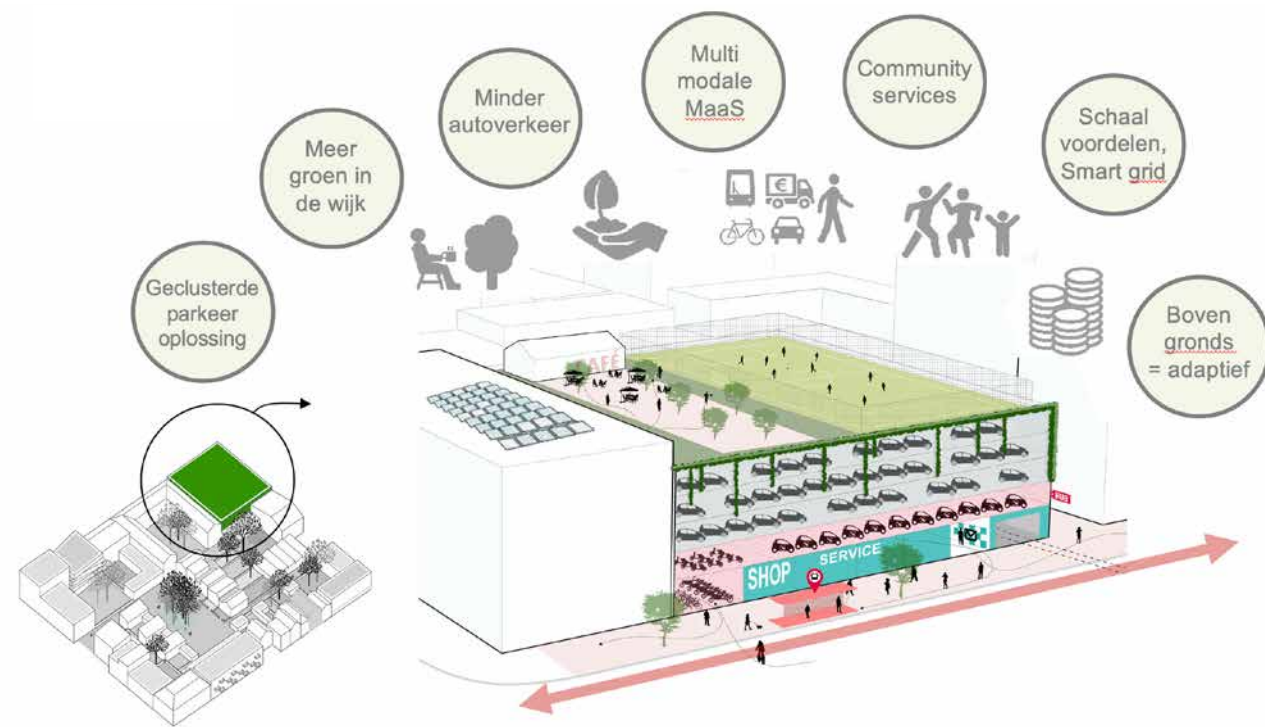
Deze keuze voor de openbare ruimte sluit ook aan op het waarderen en hergebruiken van de bestaande infrastructuur van het Hembrugterrein. Met lopen en fietsen als hoofdgebruikers kunnen bestaande wegen worden behouden, zowel in materialisatie als shared space-karakter. De Hemkade en Havenstraat zijn ook bij uitstek geschikt voor lopen en fietsen. Er komen nieuwe loop- en fietsverbindingen vanaf de randen naar het terrein. Het auto parkeren voor het nieuwbouwprogramma, met name gelegen in het noordelijk en zuidwestelijk deel van Hembrug vindt plaats aan de westrand van het gebied en indien mogelijk ook voor de nieuwbouw elders op het terrein.

Het autoverkeer rijdt vanaf de Provincialeweg met 1 of 2 inpridders het Hembrugterrein op, direct richting de parkeervoorzieningen. Het autogebruik op het terrein kan door regulering worden gedoseerd. Met de bestaande bedrijven op het terrein wordt dit in het kader van het Mobiliteitsplan nader besproken. Het doseren van het autoverkeer op het terrein biedt ruimte voor meer groen, betere verblijfsruimte, minder geluidhinder en schonere lucht. Dit is mogelijk door het instellen van een parkeerregime met ontheffingen op maat voor bestaande ondernemingen, gebruikers, logistiek etc.. Nood- en hulpdiensten, OV, gemeentelijke diensten en mensen met gehandicaptenparkeerkaart krijgen 'onbeperkt' toegang op het Hembrugterrein. Dit vergt maatwerkoplossingen voor zowel autoverkeer als logistiek. Gedacht kan worden aan kentekengebonden ontheffingen.

Ontwerpprincipes

- Goed wandel- en fietsnetwerk op Hembrug, uitbreiden met zacht netwerk.
- Havenstraat en Hemkade voor voetgangers en fietsers beter verbinden met het terrein.
- Het auto parkeren voor het nieuwbouwprogramma, gelegen in het noordelijk en zuidwestelijk deel van Hembrug, opvangen aan de westrand van het gebied en indien mogelijk ook voor de nieuwbouw elders op het terrein.
- Mogelijkheid voor meer groen en hogere verblijfskwaliteit openbare ruimte op Hembrug door het autogebruik op het terrein te doseren.

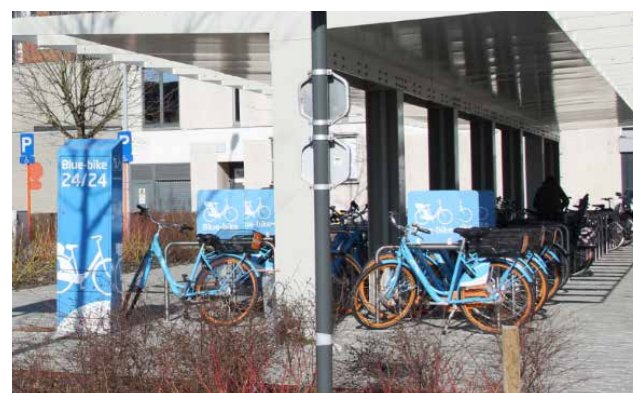




Mobiliteitshub



Inpandige gemeenschappelijke fietsenstallingen



Deelmobiliteit



Mobiliteitshub



Electrisch vervoer

Duurzame mobiliteit voor iedereen

Essentie

Het Hembrugterrein wordt een gemengd werk-, woon-en verblijfsgebied. Voor mobiliteit wordt ingezet op een optimale programma samenstelling, goede verbindingen met Zaanstad en de regio en uitbreiding van een interne hoogwaardige structuur voor lopen en fietsen, gekoppeld aan de Havenstraat en Hemkade en verder.

Voor Hembrug ambiëren we een 'next step in mobility'. Dit sluit ook aan op de lijn in de concept Koersnota Zaan's Mobiliteitsplan (ZMP) van gemeente Zaanstad. Het gaat hier om het stimuleren van duurzame, actieve en schone mobiliteit, onder andere met knooppunten, ketenmobiliteit, mobiliteitshubs en deelmobiliteit. Doel is onder meer om de transitie van fossiel naar elektrisch rijden en deelmobiliteit als volwaardige vervoerswijze vorm te geven op het terrein.

Voor het autoverkeer komt één of mogelijk twee mobiliteitshubs aan de westrand (entreegebied) van Hembrug. Een mobiliteitshub is een geclusterde parkeeroplossing voor meerdere doelgroepen (openbaar, dubbelgebruik). Deze hub vangt het parkeren aan de rand van het gebied op en fungeert als station voor deelmobiliteit. Denk hierbij aan deelfietsen en -auto's, cargobike, opstaphalte OV etc.. Ook is de hub een geschikt anker- of verzamelpunt voor collectieve voorzieningen (ontmoetingsruimte, recyclestation, bike-repairshop etc..). De mobiliteitshub is meer dan een stallingsplek voor auto's en kan een aantrekkelijke verblijfsplek worden.

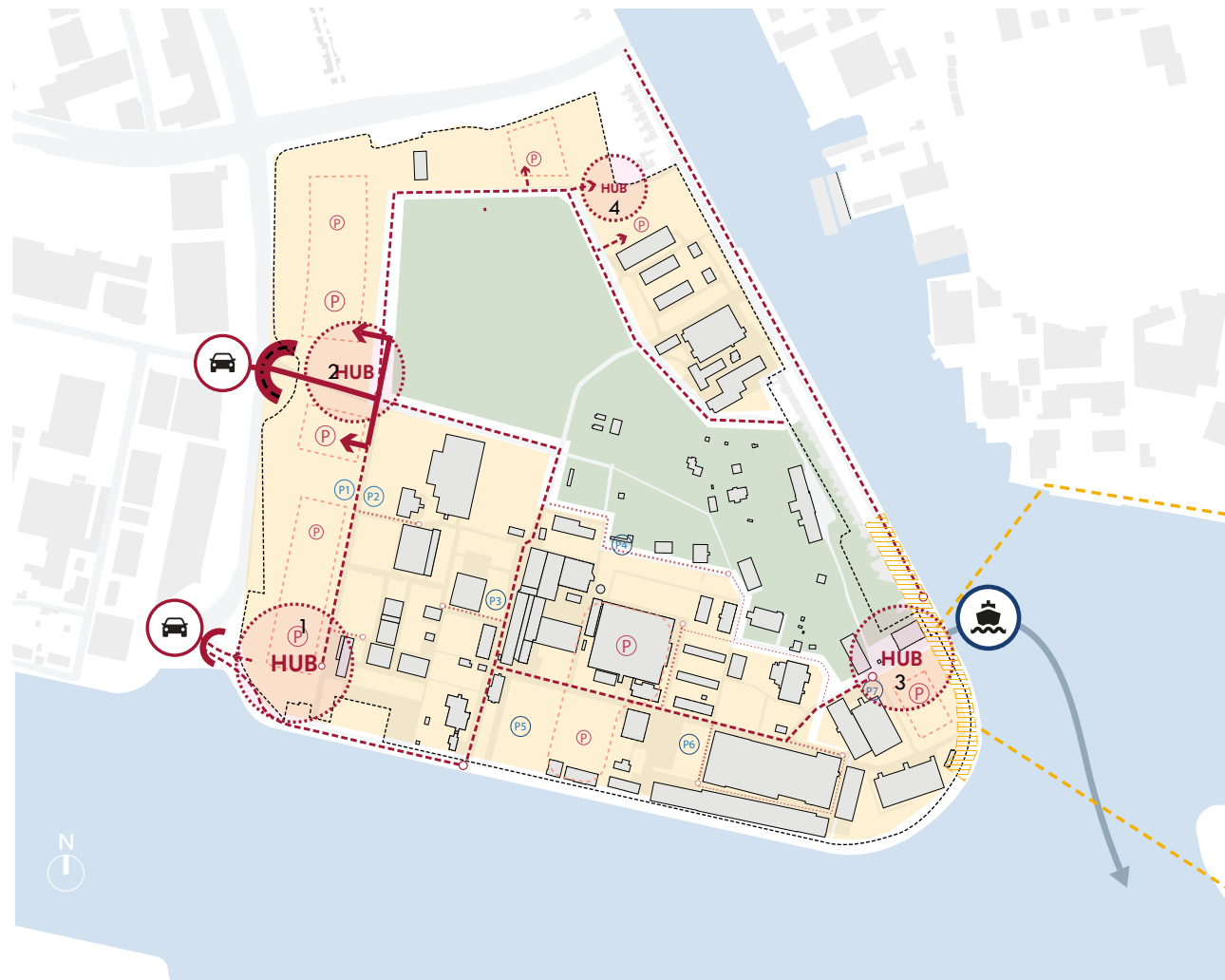
Het is wenselijk dat nieuwe bewoners niet worden verplicht tot afname van een parkeerplaats maar dat zij een abonnement voor deelmobiliteit kunnen afnemen met hierin de optie van een parkeerabonnement in de mobiliteitshub. De eigen fiets krijgt een plek direct bij de (woon)bestemming. Het meest kansrijk in relatie tot fietsgebruik zijn gemeenschappelijke, inpandige fietsenstallingen in de plint van woongebouwen. Eenvoudige, gemakkelijke en (sociaal) veilige toegang stimuleert het fietsgebruik. Binnen deze stallingen moet voldoende ruimte zijn voor afwijkende maten (scooters, e-scooters, scootmobiel, cargobikes). Voor bezoekers moeten daarnaast ook voldoende plekken zijn op aangewezen plekken in de openbare ruimte.

Aan de oostkant komt op het terrein bij de bestaande steiger, ter hoogte van horecagelegenheid Lab 44, een waterhub. Hier kunnen mensen overstappen tussen vervoer over water, lopen, eigen fiets of ze kunnen gebruik maken van een deelfiets.

Door hoogwaardige mobiliteitsalternatieven (vooral lopen, fietsen), verbetering van OV, regulering én het concept met hubs en deelmobiliteit is het mogelijk om voor de nieuwbouw de autoparkeernormen (naar beneden) bij te stellen.

Ontwerpprincipes

- Duurzame, actieve en schone mobiliteit, onder andere met mobiliteitshubs en deelmobiliteit op Hembrug voor iedereen.
- Autoverkeer en parkeren van het nieuwbouwprogramma wonen zoveel mogelijk opvangen aan de westrand bij het entreegebied Hembrug in combinatie met één of twee mobiliteitshubs.
- Nieuwe parkeervoorzieningen zoveel als mogelijk uit het zicht opgelost.
- Voor nieuwe bewoners bij voorkeur parkeerabonnementen inclusief mobiliteitsdiensten in plaats van individuele parkeerplaatsen in eigendom.
- Een waterhub op het terrein, ter hoogte van de steiger bij Lab 44.
- Bij nieuwbouw inzetten op gemeenschappelijke fietsenstallingruimte(n) in de plinten van wooncomplexen en rekening houden met ruime stallingsmogelijkheden voor fietsen van bezoekers in de openbare ruimte.



Auto toegankelijkheid, parkeren en mobiliteitshubs

- Autovrij
- Hoge verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers
- Hoofdentree auto en logistiek
- Entree
- Auto toegestaan
- Auto bewoner/eigenaar gebied 1
- Alleen voor auto's van bewoners en eigenaren / Logistiek met tijdslot
- Zoekgebied parkeren
- Mogelijk traject toekomstige verbinding naar Achtersluispolder
- Zoekgebied landing toekomstige verbinding naar Achtersluispolder
- Bestaande parkeervelden
- 1 & 2 Entreehub, 3 Waterhub (geen auto's), 4 Mogelijke extra hub (electrische deel auto's), ontsluiting hub uitsluitend via Regenmeter



Tijdelijk parkeergebouw (demontabel) bij de entree

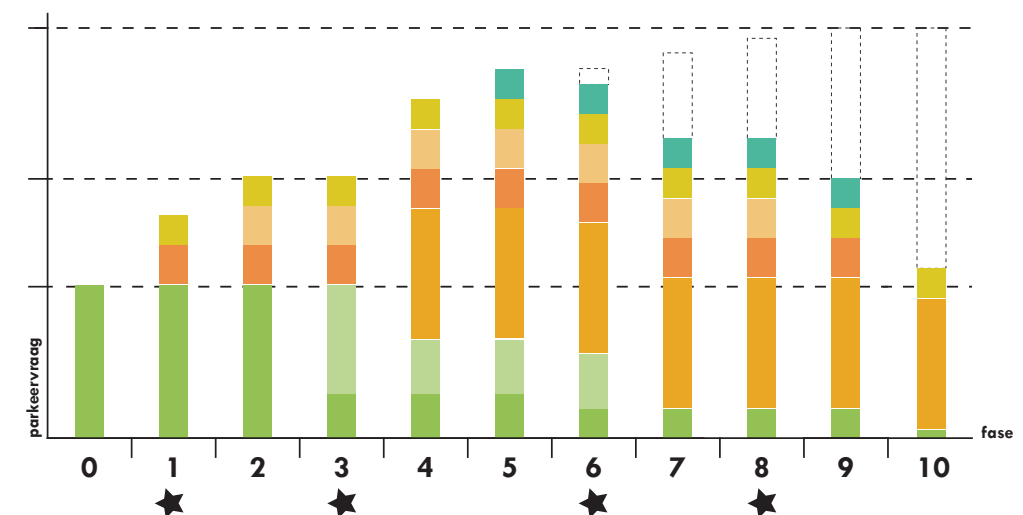


Ontwikkelstrategie mobiliteitsplan

De opgave en de looptijd van de ontwikkeling van het Hembrugterrein vergen een ontwikkelstrategie die faseerbaar en (op)schaalbaar is. De relatie tussen vraag en aanbod en monitoring zijn in dit verband belangrijk. Het ontwikkel- en realisatietempo, de benodigde (voor)investeringen en het zorgdragen voor het functioneren van het gebied, ook gedurende de herontwikkeling, vragen om een stapsgewijze nadere invulling van de mobiliteitsvisie en implementatie van de mobiliteitsmaatregelen in de tijd.

Dit betekent ook dat tijdelijke voorzieningen of opschaalbare mobiliteitsverbindingen onderdeel zijn van de ontwikkelstrategie. Denk bijvoorbeeld aan tijdelijke parkeervoorzieningen om voldoende parkeercapaciteit beschikbaar te houden en/of het starten van een kleine waterverbinding met Amsterdam CS. In de uitwerking van de (tijdelijke) mobiliteitsmaatregelen wordt goed gekeken naar de volgorde van invoering van de maatregelen om onwenselijke situaties in de overgangsfase te voorkomen.

Innovatieve plannen slagen als partijen (stakeholders zoals gemeente en ondernemers zoals Taets) samenwerken en hun expertise op het juiste moment inbrengen. De beoogde mobiliteitsmaatregelen worden nader verkend met deze stakeholders en uitgewerkt. Ook wordt gezocht naar samenwerkingsverbanden. Daartoe wordt de mobiliteitsvisie in dit Masterplan nader uitgewerkt in een Mobiliteitsplan.



- ★ Maatregelen treffen
Parkeernorm drukken:
- Verbeter OV
 - Verbeter Fietsnetwerk
 - Introduceer deelauto's
 - Stimuleer dubbelgebruik
 - Organiseer MaaS
 - P+R aan zuidzijde IJ
 - etc

Middenweg richting Verloren Spoor
Aan de levendig Middenweg auto is te gast



3.4 GELUID



Geluidsbelasting (verkeer en industrie) op Hembrugterrein

Geluidsbronnen

1. DR. J.M. DEN ULYWEG
2. PROVINCIALEWEG
3. WESTPOORT
4. ACHTERSLUISPOLDER

- Geluidbelasting relatief hoger
- Geluidbelasting relatief lager



Geluid als ontwerpparameter

Milieueffecten als geluid, geur en stof op het Hembrugterrein hebben invloed op leefbaarheid en gezondheid. Vanuit ontwerp kunnen oplossingen geboden worden voor met name het milieuaspect geluid. In dit hoofdstuk gaat de aandacht dan ook vooral daar naar uit. Met betrekking tot de andere milieueffecten ligt de oplossing in goede communicatie, zowel vooraf bij aankoop van een woning (het moet mensen heel duidelijk zijn dat zij in een industriële omgeving komen te wonen) als met de bedrijven die geur en stof overlast kunnen veroorzaken. Ook monitoring van de milieueffecten is van belang. Monitoring van geur, klachtsignalering en -handeling in samenwerking met de gemeente, Omgevingsdienst en de (haven)bedrijven heeft de aandacht.

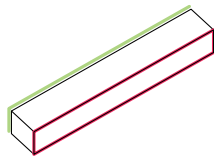
Essentie

In het ruimtelijk ontwerp staan respect en gevoel voor de omgeving centraal. Dit Masterplan streeft naar een goed woon- en leefklimaat met een gedifferentieerde benadering. Ieder deel van het gebied heeft eigen geluidkenmerken die medebepalend zijn voor de stedenbouwkundige opzet. Omgevingsgeluid en geluid van het terrein zelf zijn – naast een hoeveelheid aan andere aspecten – belangrijke parameters voor het stedenbouwkundig ontwerp.

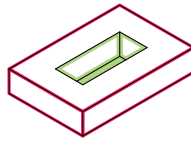
De aard en omvang van het omgevingsgeluid

De uitgevoerde geluidonderzoeken geven niet alleen een goed beeld van de aard en hoogte van het geluid, maar ook over de verspreiding over het gebied. Aan de randen is de geluidbelasting het hoogst. Het geluid van de industrie, die aan drie zijden het terrein omringt, is van belang, maar ook van de Provincialeweg en de Den Uylweg. Het wegverkeerslawaai neemt snel af naar het centrum van het gebied, maar de invloed van het industrielawaai blijft tot ver in het gebied merkbaar. Dit is het gevolg van een breed brongebied dat op relatief grote afstand is gelegen. Het geluid van industrieterrein Westpoort is hierin dominant. In vrijwel het hele zuidelijke deel wordt op alle lagen de grens van 55 dB(A) overschreden, in het noordelijk deel van Hembrug wordt deze geluidgrens alleen op grotere hoogte overschreden. De hoogte van het geluid en de mindere effectiviteit van akoestisch oplossingsprincipes maken dat omgevingsgeluid in het zuidelijk deel meer bepalend voor het ontwerp is dan in het noordelijk deel. Door de veelheid aan geluidbronnen is sprake van een nagenoeg alzijdig invallende geluidbelasting.

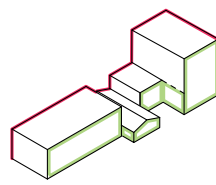
Stedenbouwkundige typologieën in relatie tot geluid



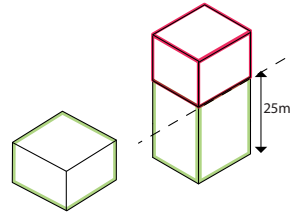
Lange gebouwen als geluidswand



Hofstructuur met een luwe binnenkant

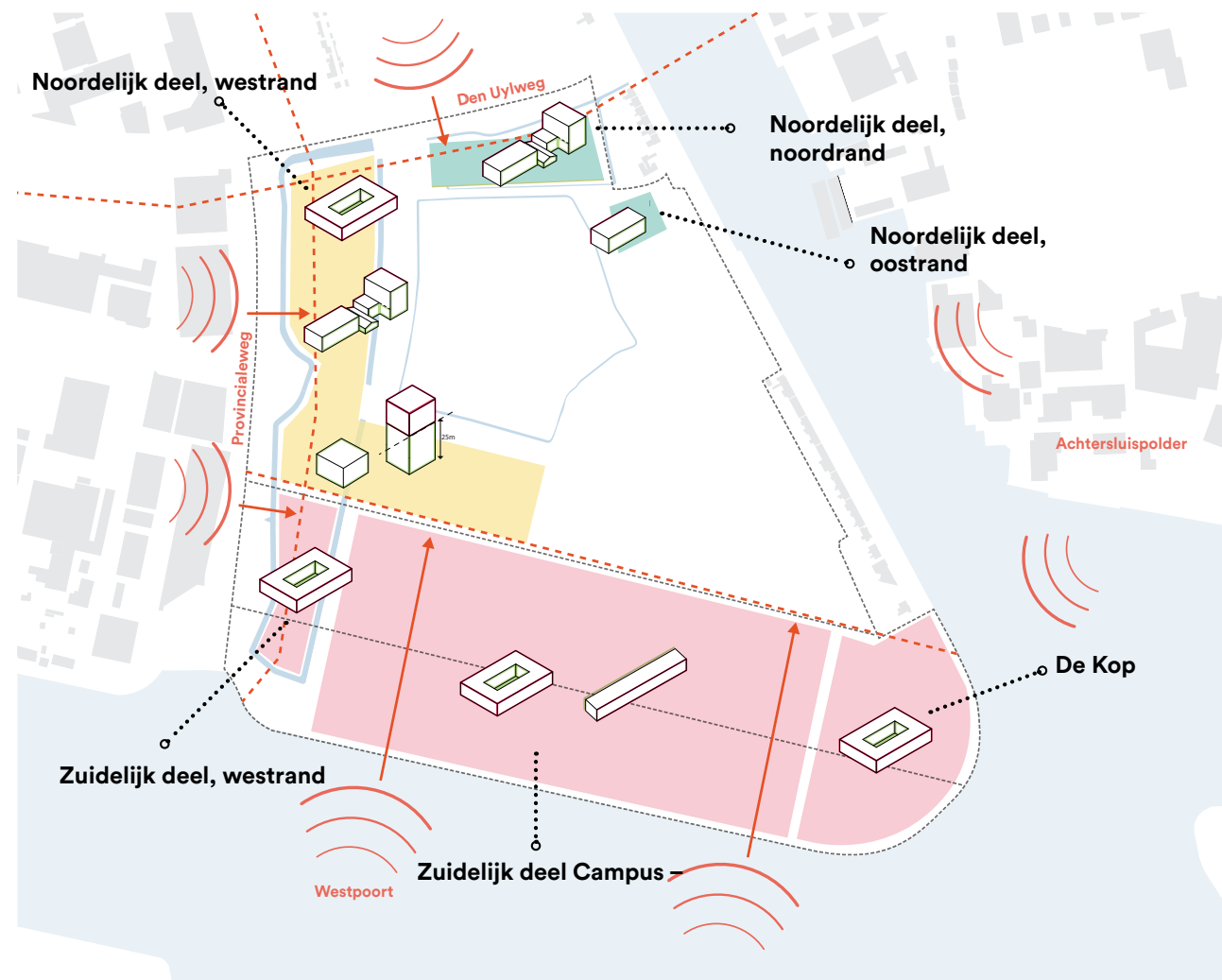


Samengestelde cluster/wand met een luwe zijde



Compacte en lage bebouwing met aantal woontorens





Noordelijk deel, westrand – Stedelijk én rustig wonen aan het bos

- Gebouwen zo positioneren en clusteren dat ze verkeerslawai van de Provincialeweg en Den Uylweg tegenhouden.

Noordelijk deel, noordrand – rustig wonen tussen de bomen en erfgoed

- Gebouwen zo positioneren en clusteren dat ze verkeerslawai van de Den Uyl weg tegenhouden.

Noordelijk deel, ostrand

- Losse gebouwen in het groen kunnen ingezet worden.

Zuidelijk deel, westrand – stedelijk wonen aan het erfgoed

- Geluid komt vrijwel van alle kanten: voor geluidsgevoelige bestemmingen daarom voornamelijk gebruik maken van hofstructuren.
- Kleine gebouwen zullen in de luwte van groter(e) gebouwen moeten liggen of van 'niet-wonen' programma voorzien worden.
- In principe in dit deel, hoogbouw alleen voor niet-geluidsgevoelige functies.

Zuidelijk deel Campus – stedelijk wonen en werken tussen erfgoed en reuring

- Geluid komt met name vanuit het zuiden, waarbij gewerkt kan worden met oost-west georiënteerde rijtjes. Woningen een hebben luwe zijde aan de noordkant.

De Kop

- Geluid komt van alle kanten: voor geluidsgevoelige bestemmingen daarom voornamelijk gebruik maken van hofstructuren.
- Hoogbouw alleen voor niet-geluidsgevoelige functies.

Ontwerpen met akoestische bouwstenen

In het ontwerp zijn verschillende akoestische bouwstenen toegepast. Hierbij werken we van grof naar fijn vanuit de gedachte dat wat op stedenbouwkundig niveau wordt voorkomen niet meer op het niveau van gebouwwormen of woningtypologie hoeft te worden opgelost. Dit werkt niet alleen mee aan een goed woon- en leefklimaat, maar voorkomt ook dat beeldbepalende, kostenverhogende maatregelen of plattegrond beperkende randvoorwaarden aan de orde zijn.

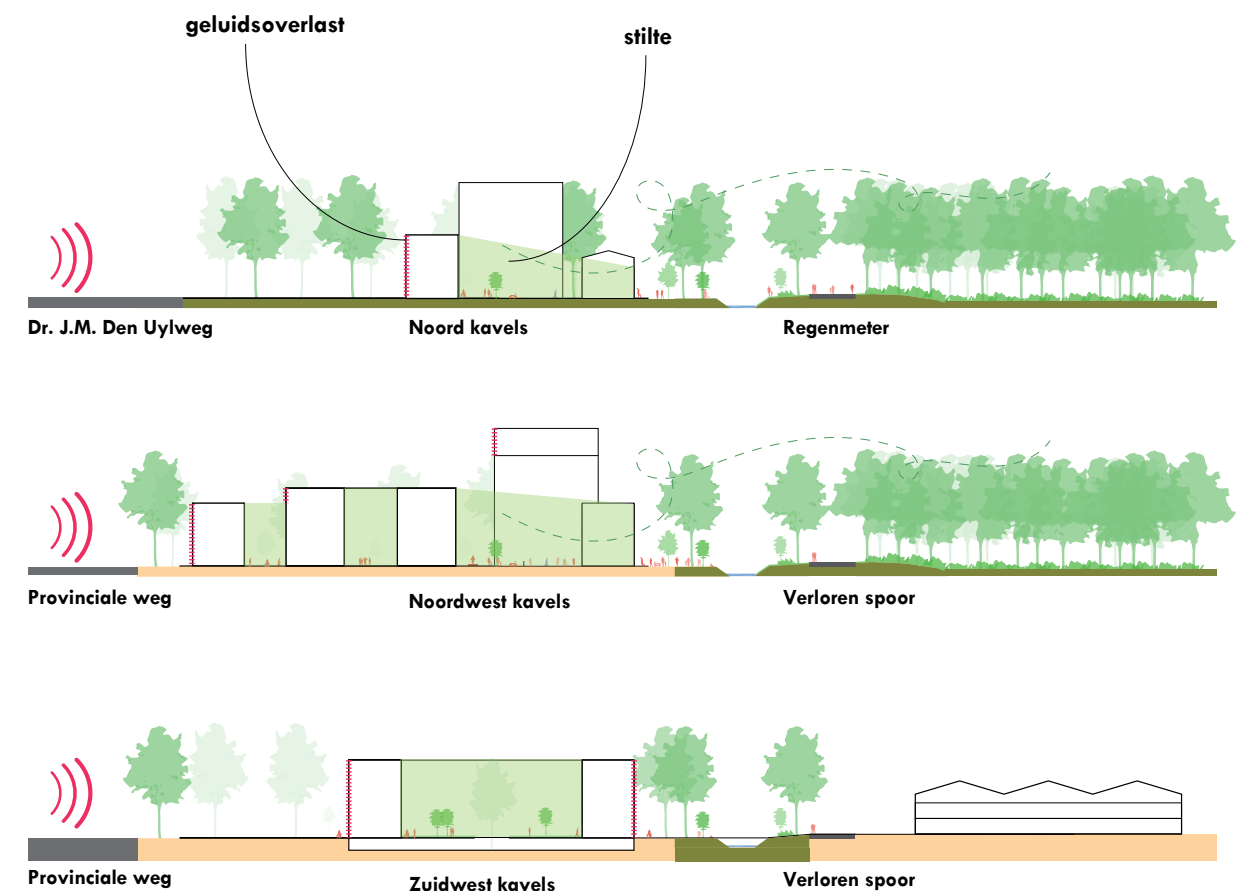
Een goed woon- en leefklimaat

Het beoogd eindresultaat is een goed woon- en leefklimaat waarbij de verschillende delen van het gebied worden aangeduid met namen als Rust, Ruis en Reuring. De geluidkwaliteit zal dus niet overal gelijk zijn. Zowel in plaats als tijd fluctueert het geluid en iedere bewonersgroep heeft zijn eigen voorkeur voor meer of minder geluid. Bestaande bedrijvigheid, maar ook nieuwe speelplaatsen geven wij de ruimte, terwijl in andere delen rust en stilte de voorrang krijgen. Het centrale bosgebied met de laagste geluidbelasting van het Hembrugterrein zien wij als een compenserende kwaliteit voor het gehele gebied. In de

stedenbouwkundige plannen voor deelgebieden maken wij ruimte voor 'geluid als kans': wij onderzoeken de inzet van een geluidkunstenaar, maar ook het toepassen van maskerend, aangenaam geluid zoals waterpartijen en fontein en wordt overwogen.

Ontwerpprincipes

- Het merendeel van het woonprogramma in het noordelijk deel van Hembrugterrein situeren aangezien de geluidsbelasting hier in verhouding tot het zuidelijk deel minder (complex) is en het woon-/leefmilieu beter.
- Inzet op hofstructuren met gesloten randen en stille binnenhoven als gebouwtypologie.
- Gebouwen (met niet geluidsgevoelige functies) gebruiken als geluidsscherm (waar dat stedenbouwkundig passend is).
- Akoestisch (meer) belaste gebouwwormen, zoals hoogteaccenten, komen op de stilste plekken.
- Wonen bij voorkeur compact en niet hoger dan 25 meter in noordelijk deel en positie van gebouwen hoger dan 25 meter mede op basis van geluid bepalen.
- In het zuidelijk deel wonen bij voorkeur niet hoger dan 25 meter en gebouwen hoger dan 25 meter voor niet geluidsgevoelige functies bestemmen.



3.5 PROGRAMMA



Verdeeling programma

- primair wonen
- groen programma
- primair niet-wonen
- zoekgebied tijdelijk huisvesting

Op Hembrug wordt gewoond en gewerkt

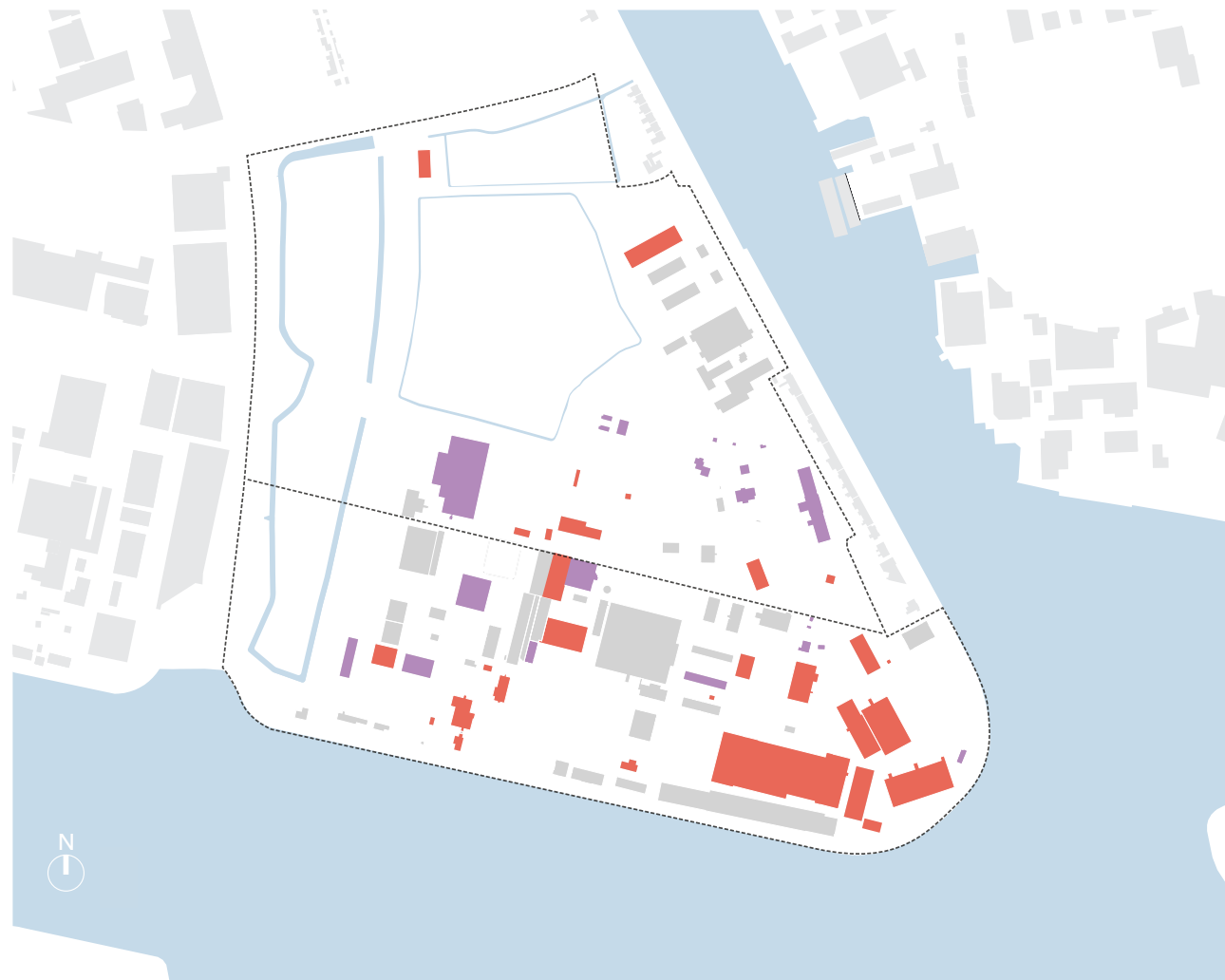
Essentie:

Voor de instandhouding van (de gebouwen op) het Hembrugterrein is levendigheid essentieel. Hembrug heeft de potentie om veel mensen op het terrein te laten werken, wonen, creëren, bezoeken en verblijven. Levendigheid op elk moment van de dag betekent bij uitstek functiemenging. De verhouding tussen werken en wonen verschilt per deelgebied op het terrein. Een paar deelgebieden zijn hoofdzakelijk op wonen georiënteerd, met buurtvoorzieningen. In andere deelgebieden ligt de nadruk op (creatieve) bedrijvigheid, leisure, natuur, kunst, cultuur en kort verblijf, bijvoorbeeld in een hotel. Net als in het verleden hebben bepaalde functies iets meer afstand tot elkaar nodig. In de programmering wordt doelbewust aangehaakt bij de aanwezige functies en kwaliteiten en gezocht naar verbindingen tussen schaalniveaus. In de bestaande gebouwen komen vooral niet-woonfuncties, ter ondersteuning van wonen (voorzieningen) of voor de kunst, cultuur, (creatieve) bedrijfs- en kantoorruimten. De nieuwbouw bestaat vooral uit woningen met op centrale plekken buurtvoorzieningen.

Ontwerpprincipes:

- Zonering van functies volgens 'rust, ruis en reuring' om de diversiteit te versterken en de kwaliteit te waarborgen.
- Variëren in programmasamenstelling. De woonfunctie domineert in het noordelijk deel van het terrein en de 'niet woon'functie domineert in het zuidelijk deel van Hembrug.
- Behoud van cultuurhistorisch erfgoed met alle niet-monumentale, leegstaande gebouwen en industriële hallen op Hembrug inbegrepen omwille van hun schoonheid en deze gebruiken voor 'niet-woon' functies.
- Overwegend woonfuncties in de nieuwbouw en 'niet-woon'functies in bestaande gebouwen en industriële hallen. Het merendeel van de bestaande gebouwen is gesitueerd in het zuidelijk deel.

- Voor de woonfunctie maximaal 120.000 m2 bruto vloeroppervlak (excl. m2 bvo parkeren) mogelijk maken op Hembrug. Het merendeel van deze nieuwbouw realiseren in het noordelijk deel van het terrein. Voor het zuidelijk deel in de nadere uitwerking een verdergaande zonering verkennen in overleg met de (haven)bedrijven omwille van de milieuaspecten (geluid, geur, stof en externe veiligheid) hetgeen mogelijk kan betekenen dat er in een deel of zone binnen het zuidelijk deel geen geluidgevoelige bestemmingen zoals 'wonen' worden gesitueerd.
- Voor de 'niet woonfuncties' uitgaan van buurtvoorzieningen voor de toekomstige bewoners en gebruikers op Hembrug, maatschappelijke voorzieningen zoals een huisartspraktijk, basisschool, buurtcentrum en een kinderdagverblijf, zorgvoorzieningen (woon-/zorgconcept in onderzoek), musea (kunstcluster), (ondersteunende) voorzieningen bij de mobiliteitshub(s) en (creatieve) bedrijfsruimten en kantoren.
- Het realiseren van 'niet-woon'functies voor functiemenging verspreid over het terrein voor voldoende levendigheid. Op basis van voorzieningen ontstaan nieuwe ontmoetingsplekken op Hembrug. Dit is vooral wenselijk in het noordwestelijk deel omdat hier vrijwel geen bestaande gebouwen aanwezig zijn.
- 'Niet-woon'functies programmeren in het zuidelijk deel voor (lokale) geluidafscherming van woonfuncties met niet geluidgevoelige functies.
- Ruimte bieden voor tijdelijke huisvesting op het Hembrugterrein. De tijdelijke huisvesting kan op relatief korte(re) termijn worden gerealiseerd en draagt direct bij aan de gewenste levendigheid op het terrein.



Bestaande, industriële gebouwen en hallen op Hembrug

- Monument, Hembrug Zaandam (29 in aantal, totaal circa 19.000 m2 bvo)
- Industrieel, Hembrug Zaandam (39 in aantal, totaal circa 36.000 m2 bvo)
- Niet in eigendom van Hembrug Zaandam B.V.

Behoud cultureel erfgoed

Essentie:

Het cultureel erfgoed op Hembrug bepaalt in sterke mate de identiteit van het gebied. Cultureel erfgoed is een verzamelnaam voor monumenten en verzamelingen met een grote cultuurhistorische betekenis. Deze sporen uit het verleden zijn op Hembrug nog altijd zichtbaar en tastbaar aanwezig in materiele en immateriële zin. Dit gaat verder dan de (verplichte) instandhouding van gebouwen, voorzien van een monumentenlabel. De schoonheid zit veelal ook in de bestaande niet-monumentale gebouwen en industriële hallen op het terrein. Doel is om ook deze gebouwen zoveel mogelijk te behouden en geschikt te maken voor duurzaam gebruik. Deze gebouwen zijn met name gesitueerd in het zuidelijk deel op Hembrug en over het geheel genomen meer geschikt voor het onderbrengen van 'niet-woon'functies.

Veel bestaande gebouwen op Hembrug verdienen een meer publieke functie omwille van hun schoonheid (buiten- en zeker ook binnenzijde). Dit geldt met name voor de industriële, niet monumentale hallen en gebouwen zoals de Projectfabriek, Gebouw 430 etc.. De ambitie is onder meer om een kunstcluster te realiseren, verspreid over verschillende bestaande gebouwen in het zuidelijk deel. Moderne kunstobjecten van wereldberoemde kunstenaars worden in een reeks van gebouwen en industriële hallen tentoongesteld.

In de overige bestaande gebouwen kunnen (buurt) voorzieningen zoals een buurtsupermarkt, een kinderdagverblijf, een artspraktijk etc. en (creatieve) bedrijven en kantoren worden gehuisvest. Er is krapte aan bedrijfsruimtes in gemeente Zaanstad en overloop van kantorenruimte vanuit gemeente Amsterdam. Het Hembrugterrein vervult hierin een belangrijke rol mits passend bij het huidige en bovenal unieke karakter van het gebied.

De ambitie om alle bestaande niet-monumentale gebouwen en industriële hallen op het Hembrugterrein te behouden ('het cultureel erfgoed') en in gebruik te nemen moet nader (op haalbaarheid) worden onderzocht. Een belangrijk aandachtspunt vormt in dit kader de benodigde bestemmingsruimte voor niet-woonfuncties in deze gebouwen. Op basis van de Nota van Uitgangspunten en hetgeen al eerder in gebruik is genomen en/of gereserveerd voor 'niet-woonfuncties' zoals een basisschool en hotels is er mogelijk onvoldoende bestemmingsruimte om de niet-monumentale en industriële gebouwen op Hembrug te kunnen behouden en gebruiken omwille van hun schoonheid.



Museum of Humanity: Gebouw 155



Museum of Humanity: Gebouw 155



Kunstcluster: Gebouw 430



Eurometaal: Gebouw 504



ProjectFabriek: Gebouw 72, 308, 333, 342, 436

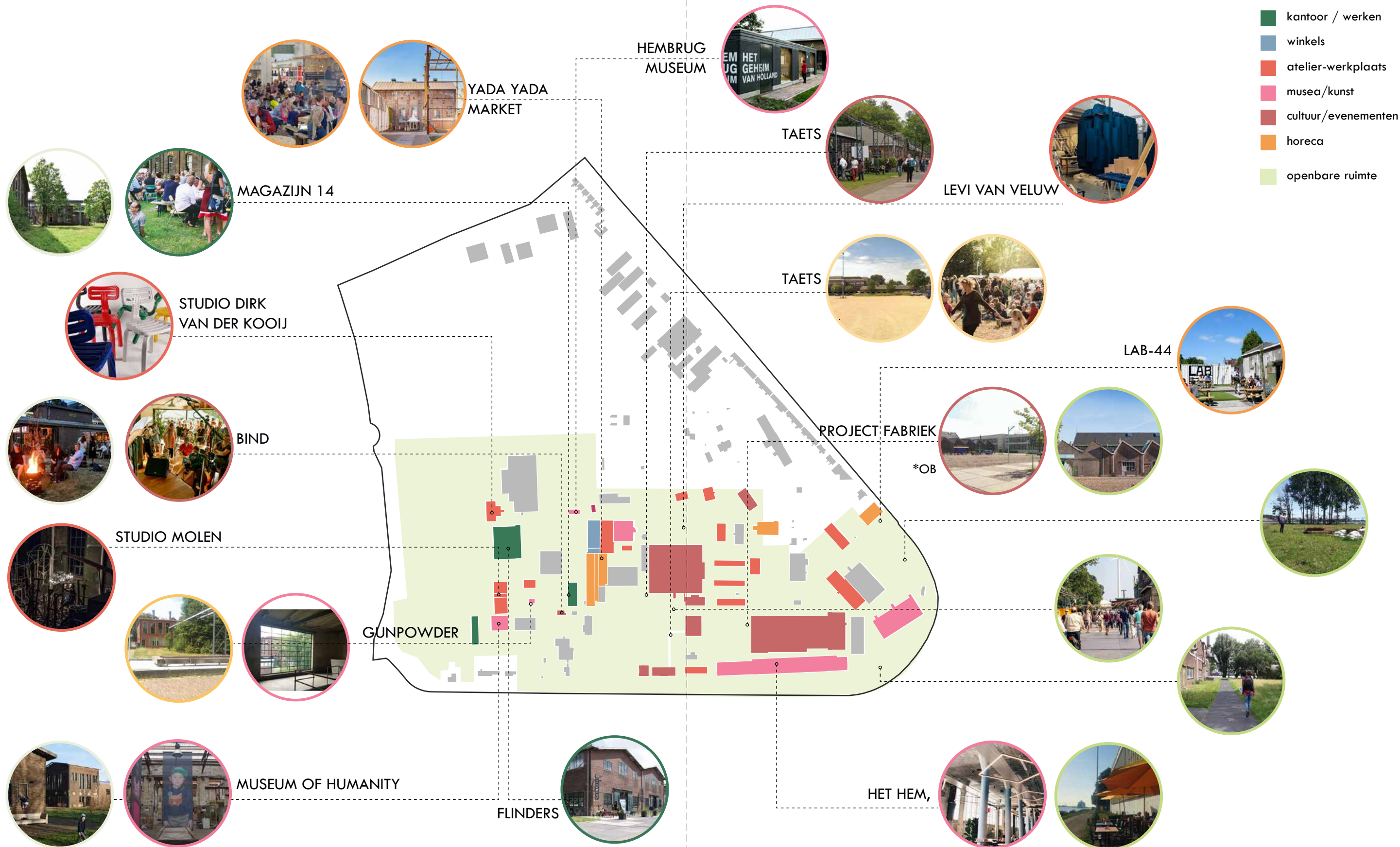


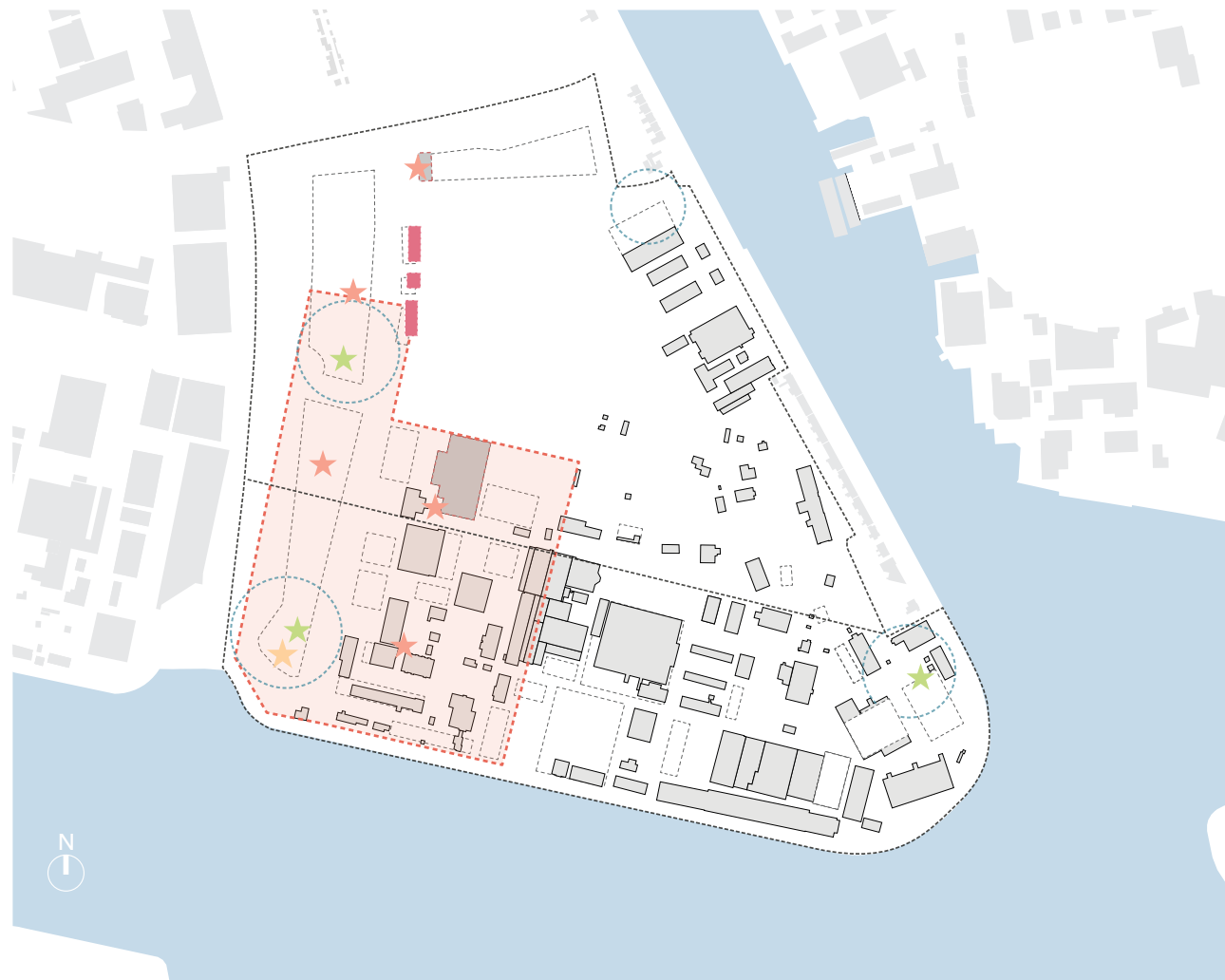
ProjectFabriek - Kathedraal: Gebouw 72



ProjectFabriek: Gebouw 333

Hembrugterrein is een gemengd gebied: Wonen, Werken, Recreëren en Cultuur





Buurtvoorzieningen

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> mobiliteitshub (zoekgebied) buurtvoorzieningen (zoekgebied) activeren bestaande gebouwen paviljoenen in bos met kleinschalige voorzieningen | <p>kleinschalige voorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> bij de mobiliteitshub in/bij een gebouw aan het water |
|--|--|

Buurtvoorzieningen binnen loopafstand

Essentie

De geïsoleerde ligging van het Hembrugterrein blijkt duidelijk doordat openbaar vervoer en buurtvoorzieningen vrijwel ontbreken. Niet alleen op het terrein zelf maar ook in de wijde omgeving. Bewoners en bezoekers kunnen op dit moment voor een kop koffie, lunch en diner alleen terecht bij Lab 44, Bind en Boer Geert.

Voor een goed woon- en leefklimaat zijn buurtvoorzieningen op het Hembrugterrein meer dan wenselijk. Denk bijvoorbeeld aan een basisschool, een buurtsupermarkt en een huisartsenpost. Niet alleen om in te spelen op de behoeften van toekomstige bewoners, bezoekers en mensen die werken op het terrein maar ook voor sociale ontmoetingen ('de menselijke maat') en het beperken van autobezit en daarmee vervoersbewegingen van en naar het Hembrugterrein. De bestaande gebouwen in het deelgebied naast Verloren Spoor en dicht bij de entree van het terrein lenen zich, mede in relatie tot de woningbouw, goed voor het onderbrengen van buurtvoorzieningen en voor de nieuwbouw van een basisschool.

Ontwerpprincipes

- Verkennen van de mogelijkheden voor een buurtsupermarkt (300-500 m2) en enkele andere niche voorzieningen zoals bijvoorbeeld een biologische markt op het Hembrugterrein.
- Voorzieningen zoals een huisartsenpost, kinderdagverblijf, buurthuis en basisschool bij voorkeur in (bestaande gebouwen) de deelgebieden aan weerszijden van het Verloren Spoor in het zuidelijk deel, op loopafstand van de woningbouw in het noordelijk deel en de westrand en dicht bij de entree van het terrein en de mobiliteit hub.
- Meervoudig gebruik van (verzamel)gebouwen voor (overlappende) functies zoals basisschool, kinderdagverblijf en buurthuis onderzoeken om het ruimtebeslag te beperken en de exploitatie te optimaliseren .



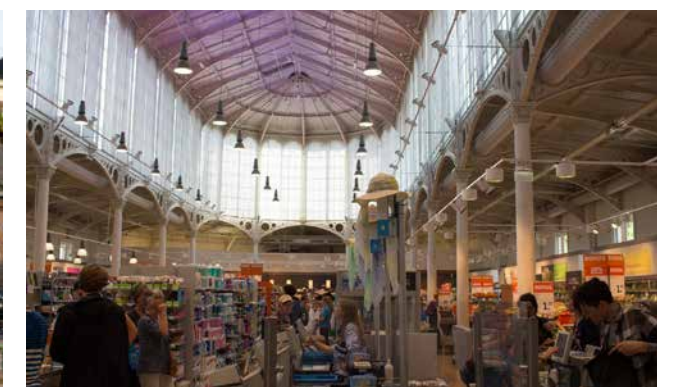
school



sportvoorzieningen



buurt horeca



buurt super



Kunst, cultuur en evenementen

- | | |
|--|---|
| ■ evenementen Taets | ■ Kunstgebouw 430 (fase 1 Kunstcluster) |
| □ evenementen terrein Taets | ■ musea / cultuurcentrum |
| □ plek voor kleinschalige evenementen (buiten) | ■ activeren met kunst |
| | □ kunstwerken in de buitenruimte |

Kunst en cultuur in industriële gebouwen

Essentie

Het Hembrugterrein is een mooie plek die gedeeld mag worden en oneindig veel mogelijkheden biedt. In de afgelopen jaren is een bruisend en creatief kunstlandschap op Hembrug ontstaan met onder meer kunstenaars, het Museum of Humanity, het Hembrugmuseum en het Hem. Dit vormt een goede bodem om verder op te bouwen. De bestaande gebouwen en de artefacten op Hembrug zijn al kunstwerkjes en lenen zich samen met het groen en bos uitstekend als decor voor kunstwerken.

De kunstbeleving krijgt een nieuwe impuls en zet het terrein en Zaanstad op de wereldkaart. Hembrug wordt een plek waar bezoekers uit binnen- en buitenland zich moeiteloos een halve dag of meer kunnen vermaken. In een groot aantal bestaande industriële hallen en monumentale gebouwen op Hembrug zal werk van internationale kunstenaars permanent worden tentoongesteld. Bezoekers kunnen op Hembrug werken van wereldniveau bekijken, eten en drinken, een kunstwandeling maken over het terrein en door het bos en daarna met de fiets of boot eventueel door richting de oer-Hollandse pracht van de Zaanstreek.

Er is een project gestart om het bestaande gebouw aan de kop van het terrein in het zuidelijk deel ('Gebouw 430') te transformeren in een museum met bijzondere kunstwerken van een internationale kunstenaar. Na de opening van dit gebouw (eind 2021 of anders 2022) wordt fasegewijs een reeks van gebouwen in het zuidelijk deel geschikt gemaakt. Deze vormen uiteindelijk samen het Kunstcluster op Hembrug. De bereikbaarheid van het Hembrugterrein is voor kunstliefhebbers uit het binnen- en buitenland van belang. Openbaar vervoer speelt een belangrijke rol om het terrein niet te belasten met automobiliteit. En dan bij voorkeur per bus richting het centrum van Zaanstad en over water richting Amsterdam CS.

Ontwerpprincipes

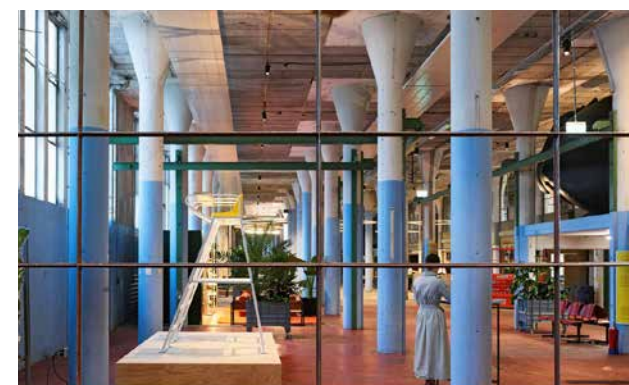
- Behoud van bestaande, veelal industriële, hallen en gebouwen in het zuidelijk deel van het Hembrugterrein voor het tentoonstellen van kunstwerken van wereldniveau (het Kunstcluster).
- Bijzondere kunstwerken ontdekken en beleven in de buitenruimte, tuinarchitectuur, landschapskunst in het bos, de bunkers van het Plofbos etc..
- Bij de inrichting van de openbare ruimte in het zuidelijk deel rekening houden met bezoekersstromen en mobiliteit (bus en boot).



ProjectFabriek



Yada Yada Market



Het Hem



Museum of Humanity

Makers, ondernemers en kunstenaars op het terrein



Flinders



Els Roseboom



Stichting BIND



LAB 44



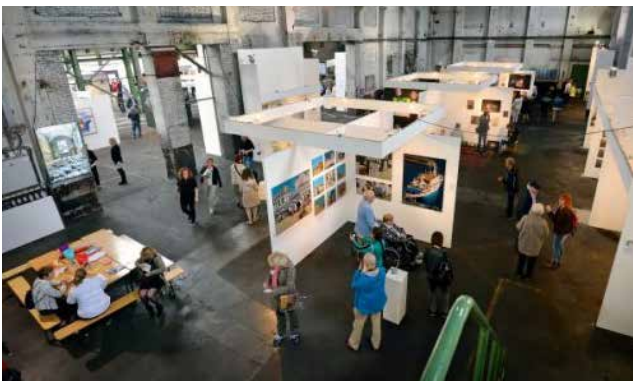
Studio Molen



Uncrowned King Setdesign



Taets



ArtZaanstad

Ruimte voor evenementen blijft

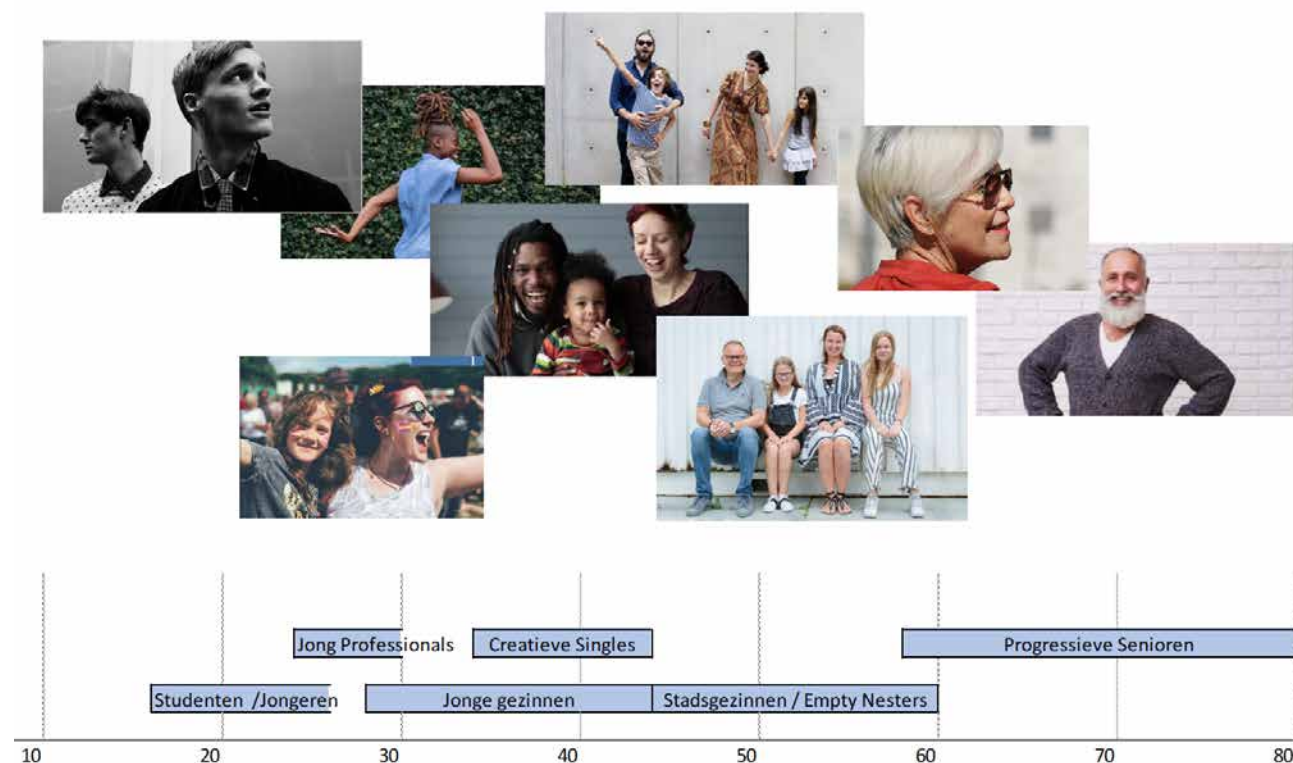
Essentie

Op het Hembrugterrein vinden regelmatig evenementen plaats. Deze evenementen vormen doorgaans een verrijking voor het culturele leven in Zaanstad en omgeving. Het Hembrugterrein wordt hierdoor voor een groter publiek opengesteld. Grote evenementen geven vaak ook verkeer- en geluidsdruk. In de toekomst moet de afweging voor nieuwe, grote evenementen worden gemaakt in relatie tot de mensen die op het terrein zijn gaan wonen. Een aantal evenementen zal niet meer bij het gemengde woon-werkgebied passen.

Ontwerpprincipes

- Evenementen blijven mogelijk op het terrein, zijn passend bij het gemengde woon-werkgebied en primair gericht op verrijking van het culturele leven in Zaanstad en omgeving.
- Bezoekers komen in principe niet met de auto naar een evenement op het Hembrugterrein maar met openbaar vervoer, de fiets of lopend.





Doelgroepen

Inclusieve stad:
iedereen is welkom
Pioniers, Stadsgenieters en Kwaliteitszoekers
Gemengde stad:
bepaalde mate van menging per deelgebied
Creatieve mindset:
versterk de identiteit van het gebied

Een gemengd woon- werkmilieu: Innovatief en inclusief

Essentie

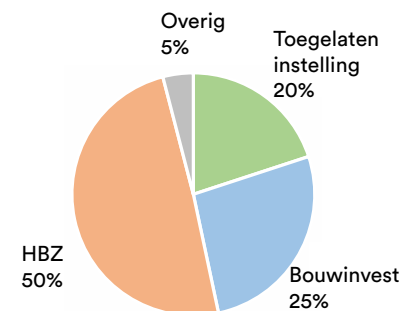
Op het Hembrugterrein zijn succesvolle, innovatieve ondernemers, kunstenaars en bedrijven gehuisvest.

Deze huidige ondernemers en kunstenaars hebben Hembrug op de kaart gezet. Een aantal bedrijven heeft gebrek aan werkruimte, mede door het succesvol ondernemen, en wil uit- of inbreiden of op het terrein verhuizen. Het zou mooi zijn als deze behoefte kan worden ingevuld, eventueel in de (nog) leegstaande gebouwen. Daarnaast blijft er ruimte voor startende en in het bijzonder duurzame ondernemers, co-working en sociaal-maatschappelijke initiatieven. Het ondernemen en in het bijzonder het produceren moet zich verhouden tot de woonfunctie op het terrein. Iedereen kan en is welkom om te komen wonen op Hembrug, van jong tot zeer oud. Op het Hembrugterrein worden woningen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd, van kleine studio's tot grote woningen maar wel overwegend gestapeld. Van het totaal aantal woningen op Hembrug is tenminste 20% bestemd voor sociale huur. De overige woningen worden gerealiseerd in verschillende segmenten. Hembrug staat voor de inclusieve stad.

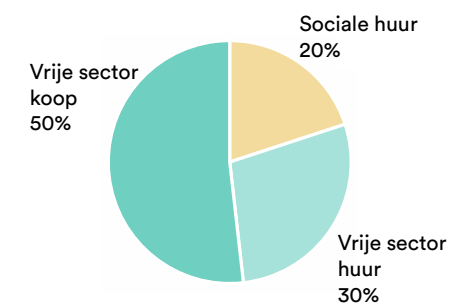
Ontwerpprincipes

- Ruimte en zichtbaarheid bieden aan bestaande en nieuwe startende ondernemers, co-working en sociaal maatschappelijke initiatieven.
- Brede doelgroep (jong tot zeer oud) en in verschillende segmenten.
- Tenminste 20% sociale huur van het totaal aantal woningen op Hembrug.
- Overwegend appartementen in nieuwbouw.
- Inclusieve stad: menging van doelgroepen op niveau van deelgebieden.

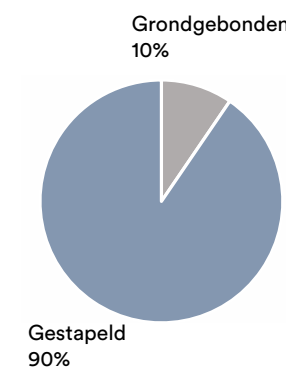
Verdeling per afnemer



Verdeling per segment*

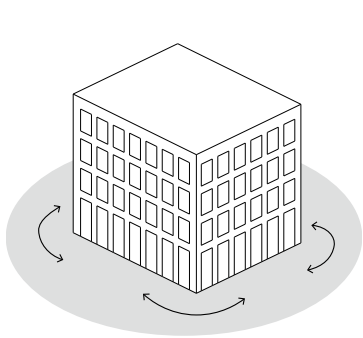


Verdeling per typologie

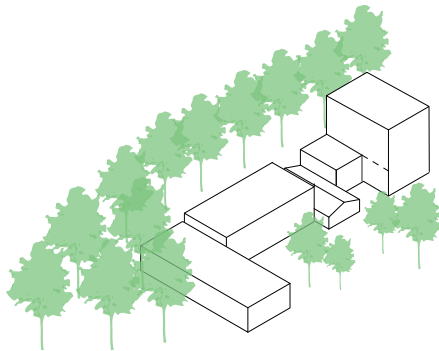


* woon-/zorgconcept nog in onderzoek – niet meegenomen in bovenstaande verdeling

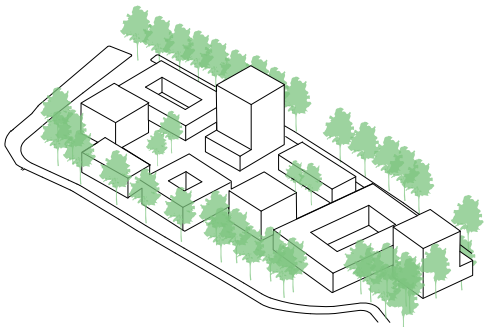
Gradaties van collectiviteit



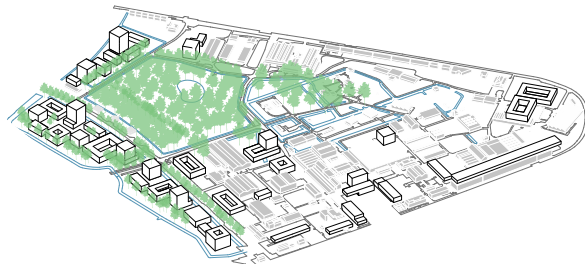
Gebouw niveau: Gedeeld prive



Cluster niveau: Collectief



Buurt niveau: Semi-openbaar



Hembrug niveau: Openbaar



Gebouw niveau: Dakterras



Gebouw niveau: Fietsstalling



Cluster niveau: Werkruimte / Workshop / Huiskamer



Cluster niveau: Tuin

Delen met elkaar op Hembrug

Essentie

De ruimte tussen de bestaande gebouwen op het Hembrugterrein is gemeenschappelijk. Dat is in het verleden altijd zo geweest en willen wij voortzetten. Gemeenschappelijkheid op Hembrug gaat niet alleen over buitenruimte maar ook bijvoorbeeld over een collectief energiesysteem en -opwekking voor Hembrug, deelauto's en -fietsen en (buurt) voorzieningen zoals (gescheiden) afvalverwerking. De deeleconomie zorgt voor een efficiënter gebruik waardoor maximaal kan worden ingezet op kwaliteit. Het organiseren van de juiste mate van collectiviteit op gebouw, buurt en terrein niveau wordt bepaald in een flexibel en adaptief kader samen met de bestaande en nieuwe bewoners en ondernemers op het terrein.

Ontwerpprincipes

- Geen harde scheiding tussen bewoners, gebruikers en bezoekers.
- Geen afgesloten terreindelen en daarmee segmentering en/of privatisering van de fysieke buitenruimte.
- De buitenruimte en privé daken benutten voor collectieve toepassingen zoals energieopwekking, waterberging etc..
- Inzetten op deelmobiliteit en gebruik in plaats van bezit.
- Een collectief energiesysteem voor Hembrug in de vorm van een warmte-koude opslag (WKO) netwerk waar de nieuwbouw en mogelijk (op termijn) ook bestaande gebouwen gebruik van kunnen maken.



Buurt niveau: Buurtplein



Buurt niveau: Speeltuin



Hembrug: Sport voorzieningen

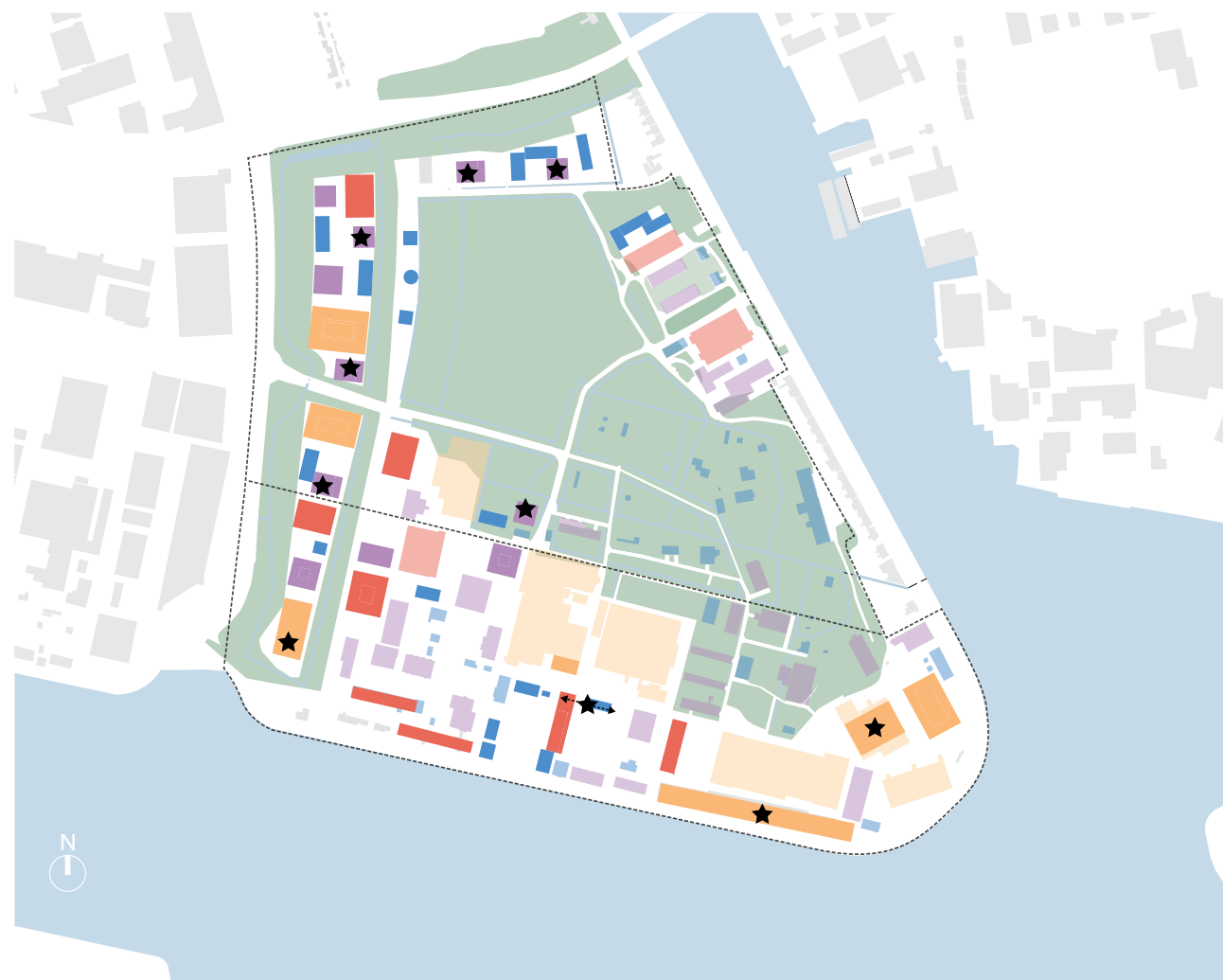


Hembrug: Plein aan het water

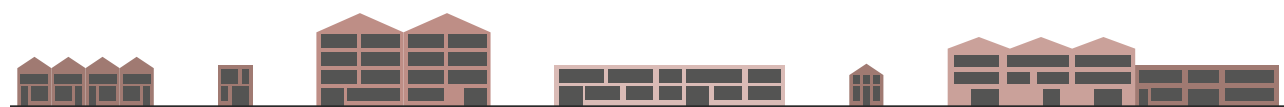
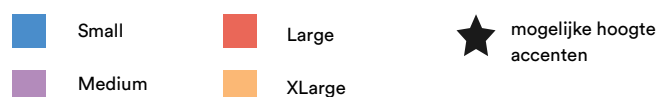
Het Hembrugplein richting Middenweg



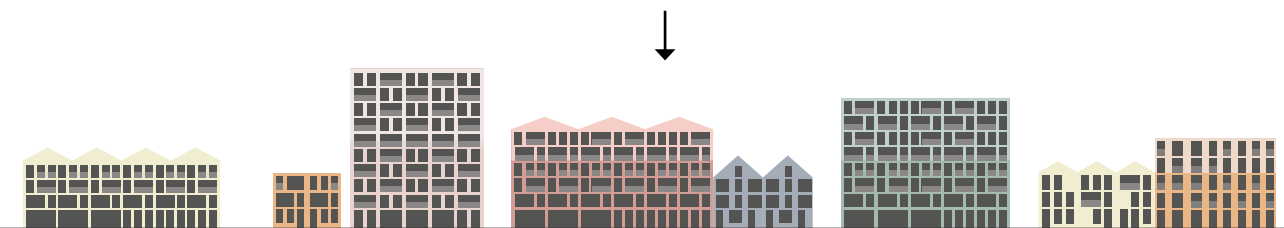
3.6 STEDENBOUW



Diversiteit aan korrelgroottes in nieuwe en bestaande bebouwing



Hembrugse blok als uitgangspunt voor de nieuwe collectie



Diversiteit aan bouwhoogtes en korrelgroottes, en afwisselend daklandschap

De collectie van Hembrug breidt uit

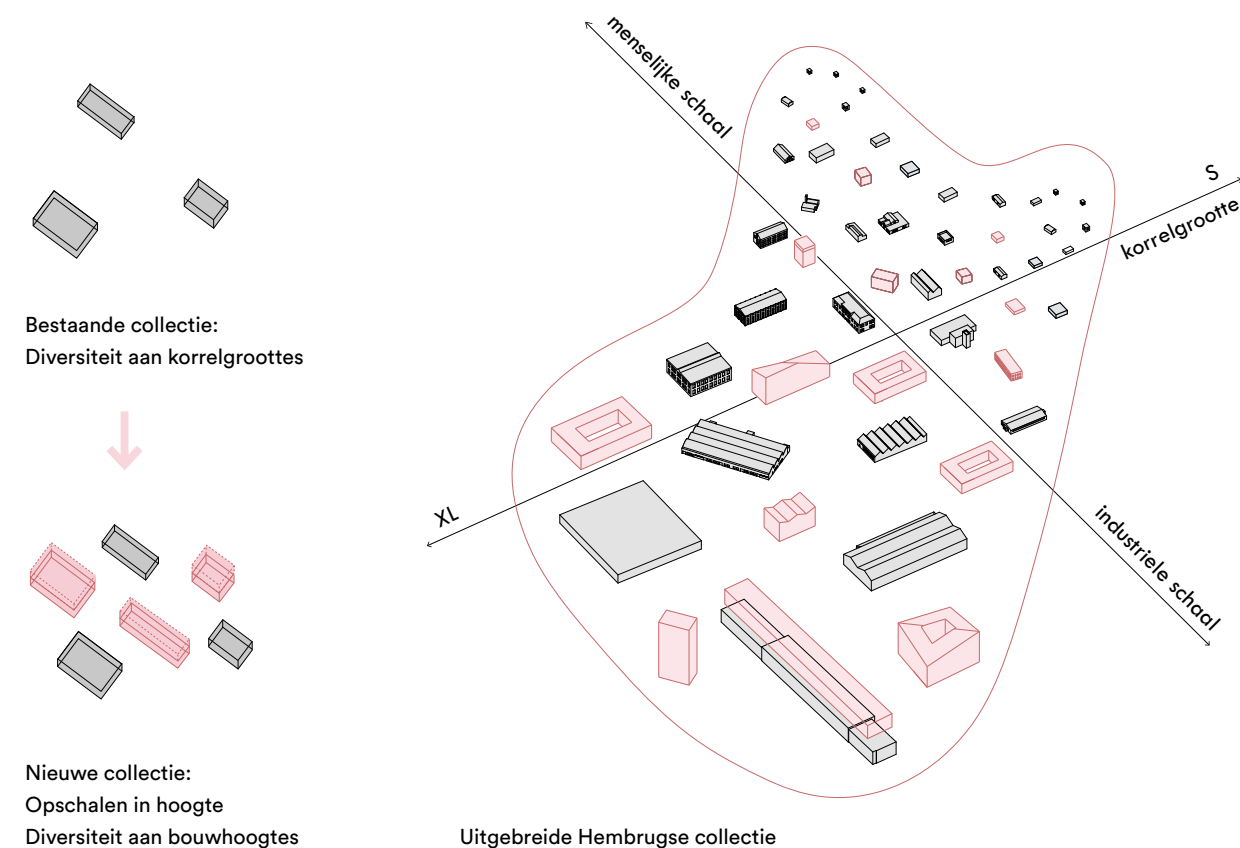
Essentie

Op het Hembrugterrein is meer dan een eeuw bouwgeschiedenis verzameld. Een rijke collectie aan typologisch unieke gebouwen, gebiedsidentiteiten en landschappelijke structuren is organisch ontstaan. Ieder gebouw op het terrein had een bijzondere functie met een eigen daarbij behorende structuur. De verschillen in gebouwworm, bouwmethode en tijdgeest hebben geresulteerd in een diverse verzameling van gebouwen. Binnen de bestaande collectie is er een onderscheid in korrelgrootte en bouwhoogte: het terrein kent nu hele kleine en hele grote gebouwen. Solitaire monumentale gebouwen worden afgewisseld met samengestelde clusters. De huidige collectie is de inspiratiebron voor verdere ontwikkeling. Het is onze ambitie om door middel van nieuwe bebouwing de collectie op eigentijdse wijze te versterken en de collectie divers en in balans te houden. Een deel van het te bebouwen gebied krijgt een stedelijk karakter.

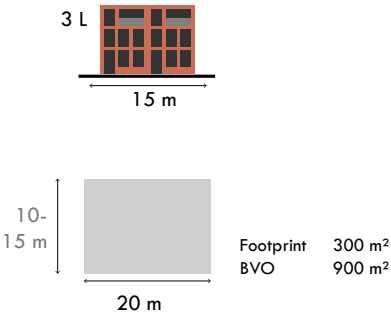
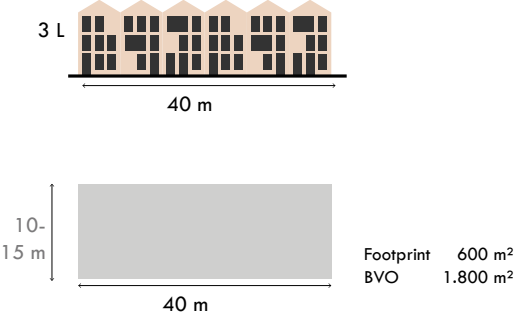
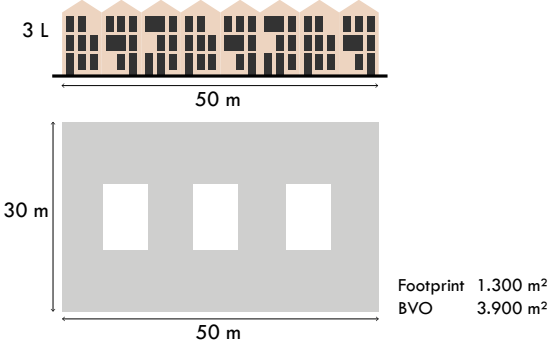
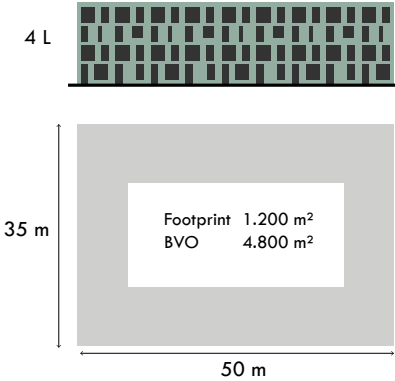
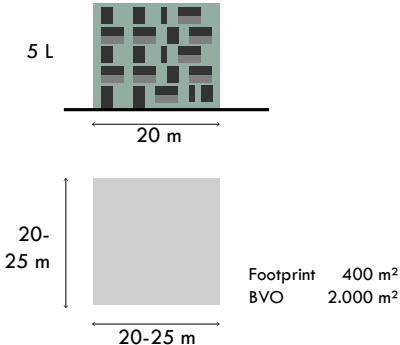
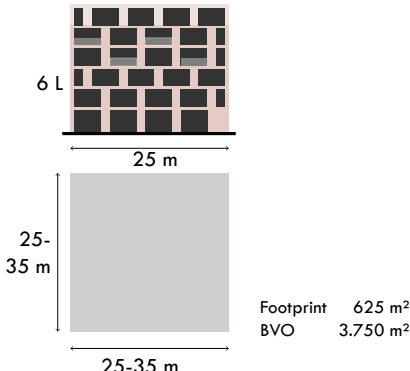
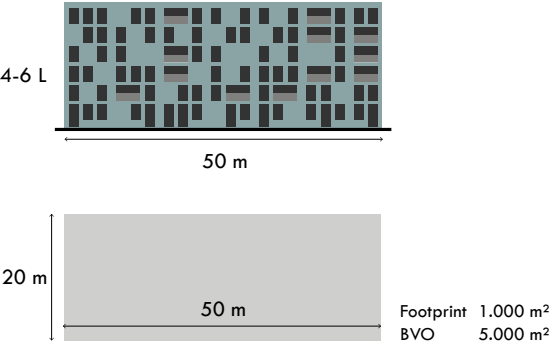
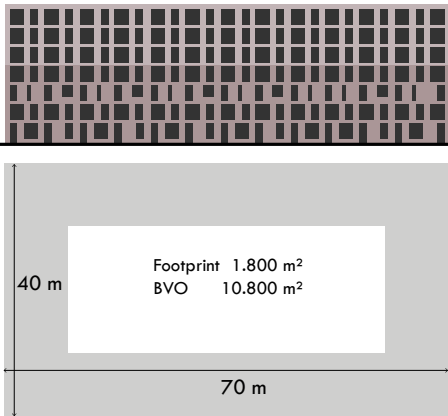
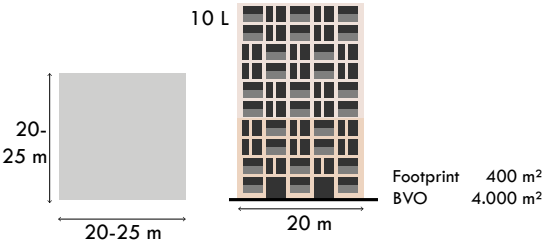
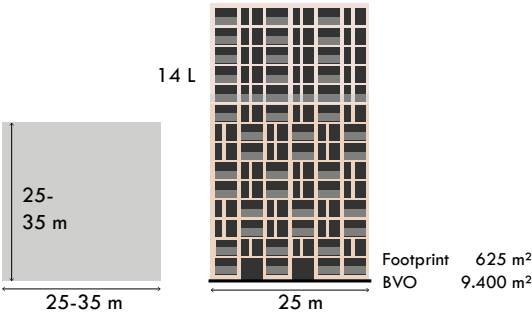
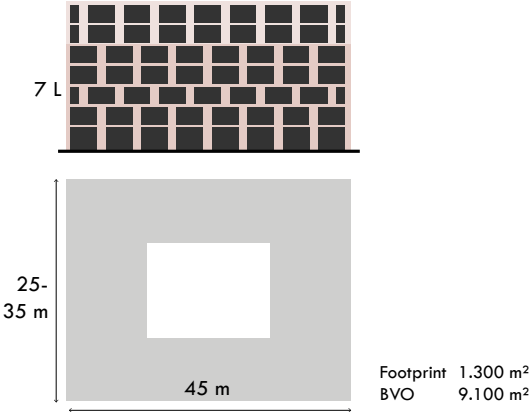
In de nieuwe collectie wordt het principe van diversiteit aan korrelgroottes en hoogtes daarom behouden; de nieuwbouw zal bestaan uit zowel kleinere compacte gebouwen als grotere en hogere gebouwen. Daarom zouden we binnen het Masterplan meer flexibiliteit willen hebben in bouwhoogtes ten opzichte van de gebiedspaspoorten, echter wel in lijn met de omschrijvingen van de gebiedspaspoorten. Er wordt ook een aantal hoogte accenten toegevoegd als een nieuwe laag aan de bestaande collectie. Zo blijft de collectie dynamisch en klaar om verder te groeien voor een hernieuwd intensief gebruik.

Ontwerpprincipes

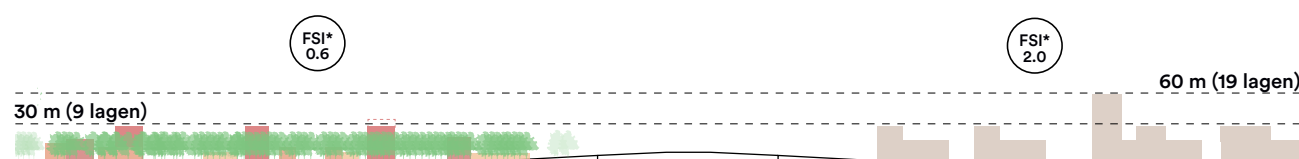
- Diversiteit aan korrelgroottes refererend aan huidige industriële karakter van Hembrug
- Wisselende hoogtes in nieuwbouw, afhankelijk van positionering, functie en ruimtelijke verhouding
- Gemiddeld hogere plint in nieuwbouw
- Combinatie van (vrijwel) alzijdig solitaire gebouwen en samengestelde clusters



Gebouw typologieën: een nieuwe eigentijdse laag versterkt de bestaande collectie

	S 10-20 m	M 20-40 m	L 40-50 m	XL 50-70 m
2-4 L	3 L  stadswoning	3 L  Hembrugse laagbouw	3 L  patiowoning	4 L 
4-6 L	5 L  stadsvilla	6 L  kloek blok	4-6 L  rug aan rug	6 L 
6-14 L	10 L  slanke toren	14 L  woontoren (wordt onderzocht in uitwerkingsfase)	7 L 	

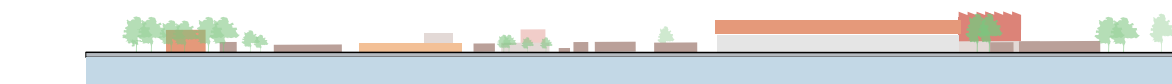
NIEUWE LAAG



A Hembrug Den Uijlbrug Achtersluispolder



B Den Uylweg Hembrug



C Hembrug

*FSI= Floor Space Index= hoeveelheid vloeroppervlakte gedeeld door grondoppervlakte (in dit geval FSI op buurtniveau)

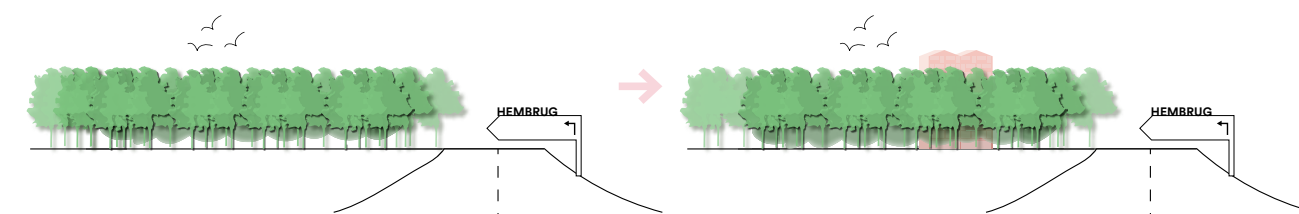
Aandachtig inpassen van hoogteaccenten

Essentie

Het havengebied tussen Amsterdam en Zaanstad wordt in de komende decennia getransformeerd naar een stedelijk gebied. Dit zal leiden tot gemengde woon-werk milieus met hogere dichtheden in Havenstad en Achtersluispolder. Het centrum van Zaanstad staat de komende jaren ook voor een verdichtingsopgave. Hembrug ligt strategisch tussen deze verdichtingsgebieden. Verdichting betekent uiteraard niet hetzelfde op Hembrug als in voornoemde gebieden. Hembrug is een uniek gebied en zo wordt het ook benaderd. Het terrein heeft de ruimte en kwaliteiten om een vitaal stedelijk gebied te worden met in sommige deelgebieden hogere dichtheden en overall een goede balans tussen bebouwing, landschap en natuur.

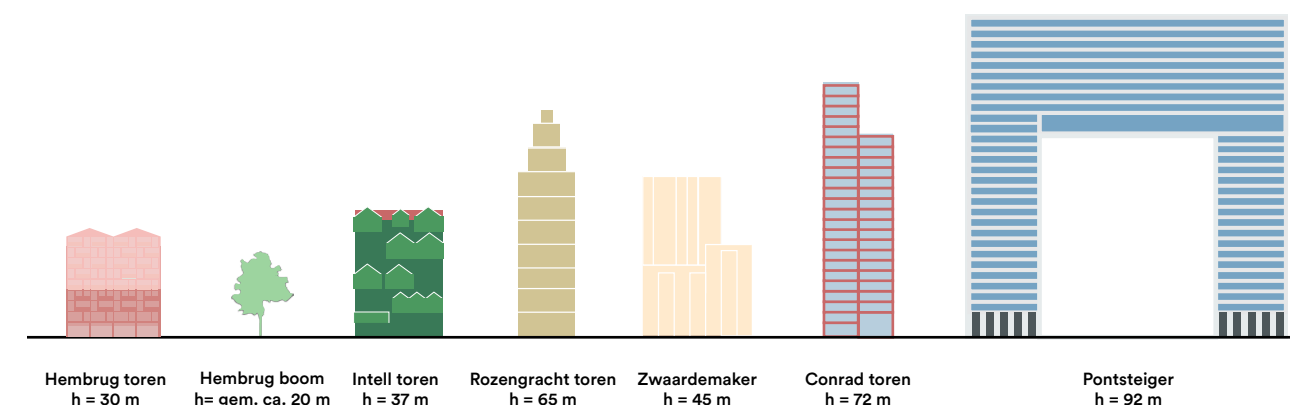
Om het beoogde nieuwe woonprogramma te kunnen realiseren en tegelijkertijd ruimte te houden voor natuur, groen en bestaande gebouwen worden hoogteaccenten toegevoegd als een nieuwe laag aan de bestaande Hembrugse collectie. De opschaling is ook nodig om de gewenste stedelijkheid te bereiken maar er wordt nadrukkelijk gewerkt vanuit de geest van de gebiedspaspoorten. Hoger bouwen biedt kansen

voor een gezonde en duurzame verstedelijking. Ook vergroot het de kans om bestaande industriële (niet monumentale) gebouwen en hallen in het zuidelijk deel te behouden omdat sloop dan (uiteindelijk) niet nodig is voor de realisatie van de totale woningopgave. Door het verkleinen van bebouwde oppervlakten kan meer ruimte worden gecreëerd voor openbare pleinen, groene plekken, bos, waterbuffering en vermindering van hittestress. Ook maken hoogteaccenten het Hembrugterrein herkenbaar naar buiten, terwijl het terrein tegelijkertijd op het maaiveld haar besloten, groene en geheime karakter behoudt. Dit kan bijdragen aan de nieuwe identiteit van Hembrug. Door hoger bouwen wordt het ook mogelijk verschillende woonkwaliteiten te bieden aan diverse doelgroepen, niet alleen laag wonen dichtbij de grond maar ook hoger wonen met veel licht en meer uitzicht. Daarnaast willen we minder rigide met de hoogtes van de 'basishoogte' van gebiedspaspoorten omgaan, om juist kwaliteiten te borgen zoals een hogere woon-/ leefplint (3,5 meter), eventueel hogere gemiddelde verdiepingshoogte en om te kunnen variëren met de hoogte van de bebouwing. Hierbij worden de hoogtes van de gebiedspaspoorten wel als basis gebruikt.



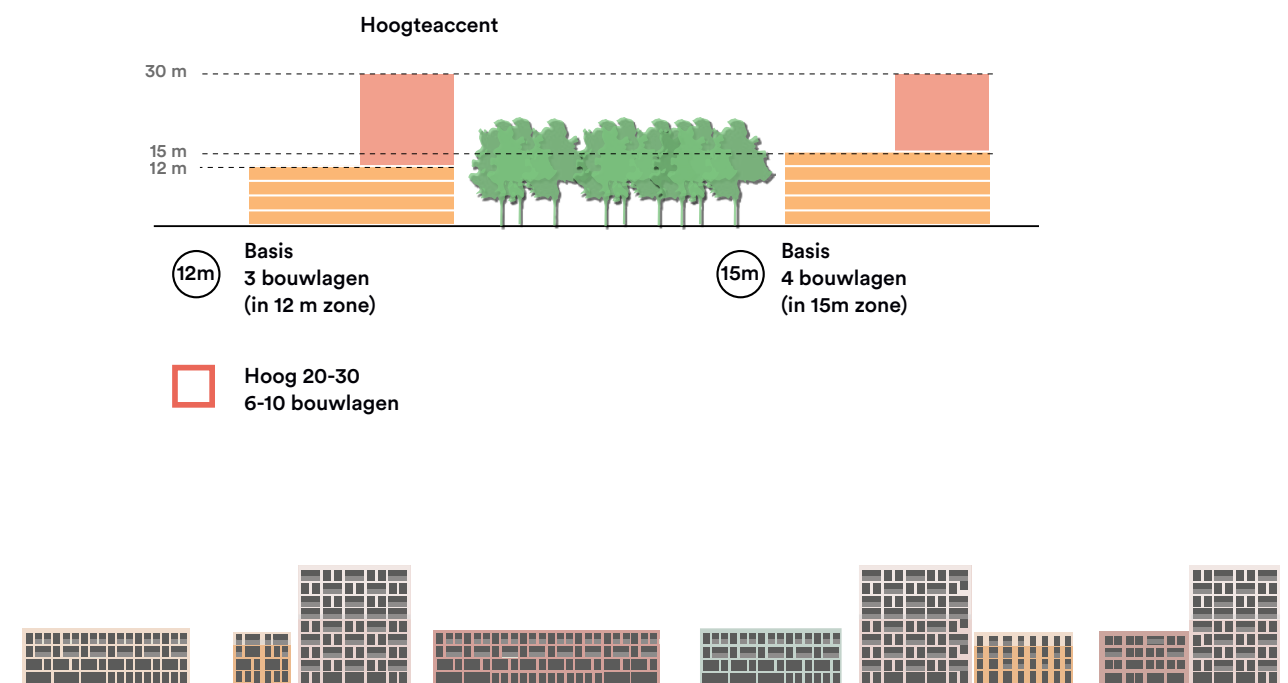
HUIDIGE IDENTITEIT:
HERKENBAAR BOS

TOEKOMSTIGE IDENTITEIT:
HERKENBAAR BOS MET EEN VERBORGEN WOONMILIEU

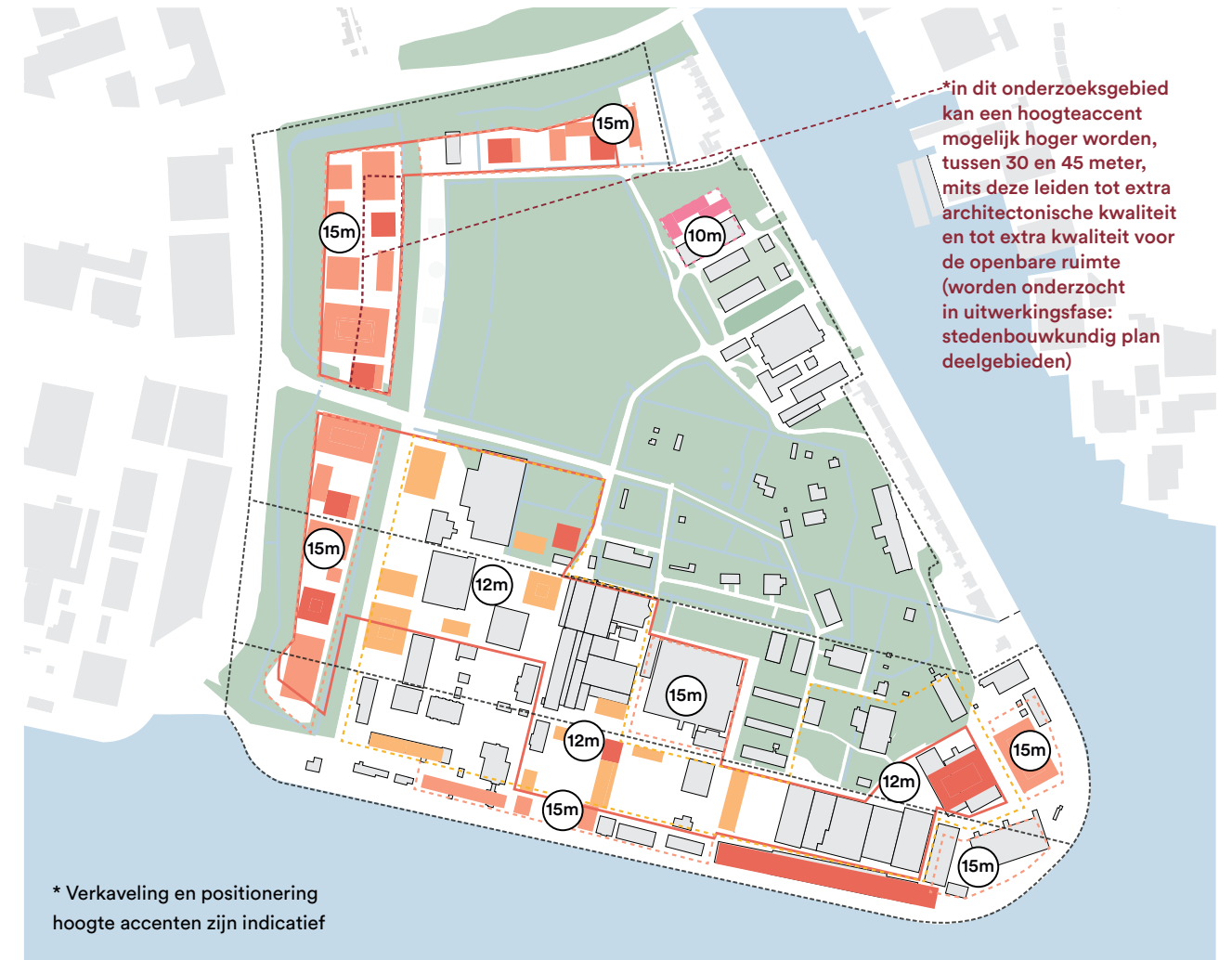




Gebiedspaspoorten, 2016

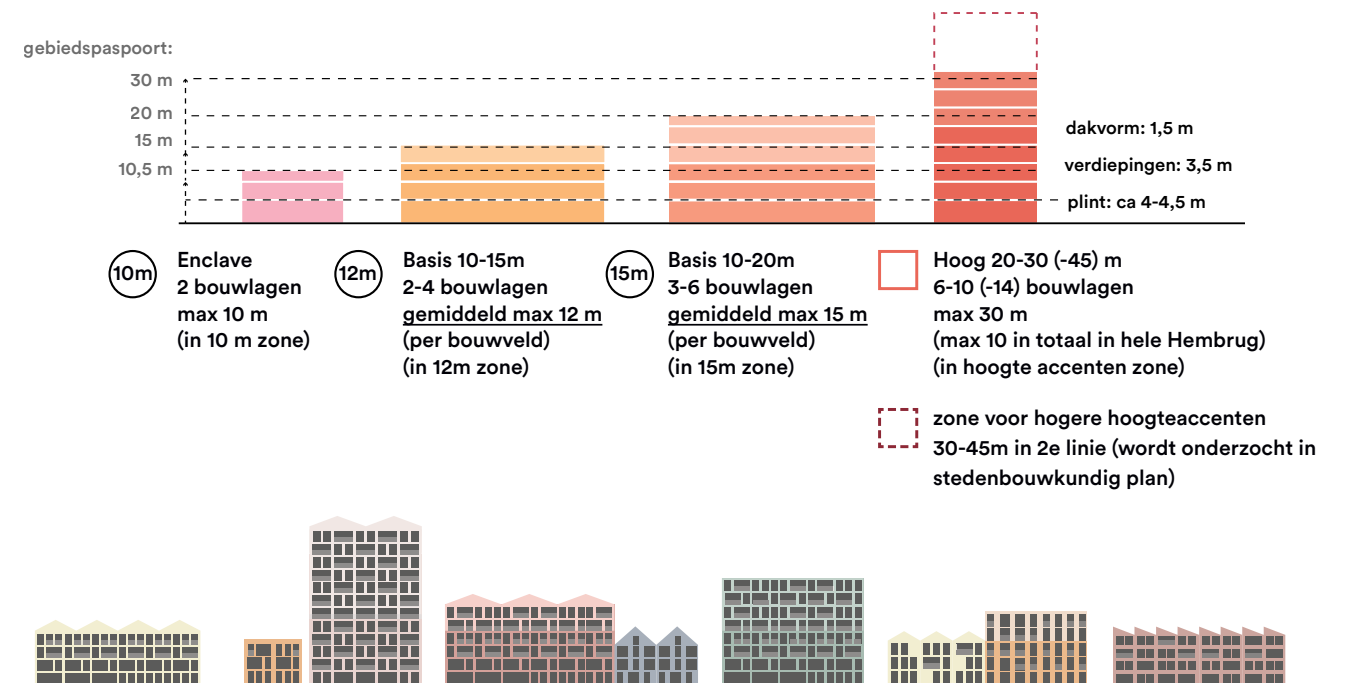


Gebiedspaspoorten: platte basis en frequent maximale hoogteaccenten



* Verkaveling en positionering hoogte accenten zijn indicatief

Nieuwe zones voor basishoogtes en hoogte accenten

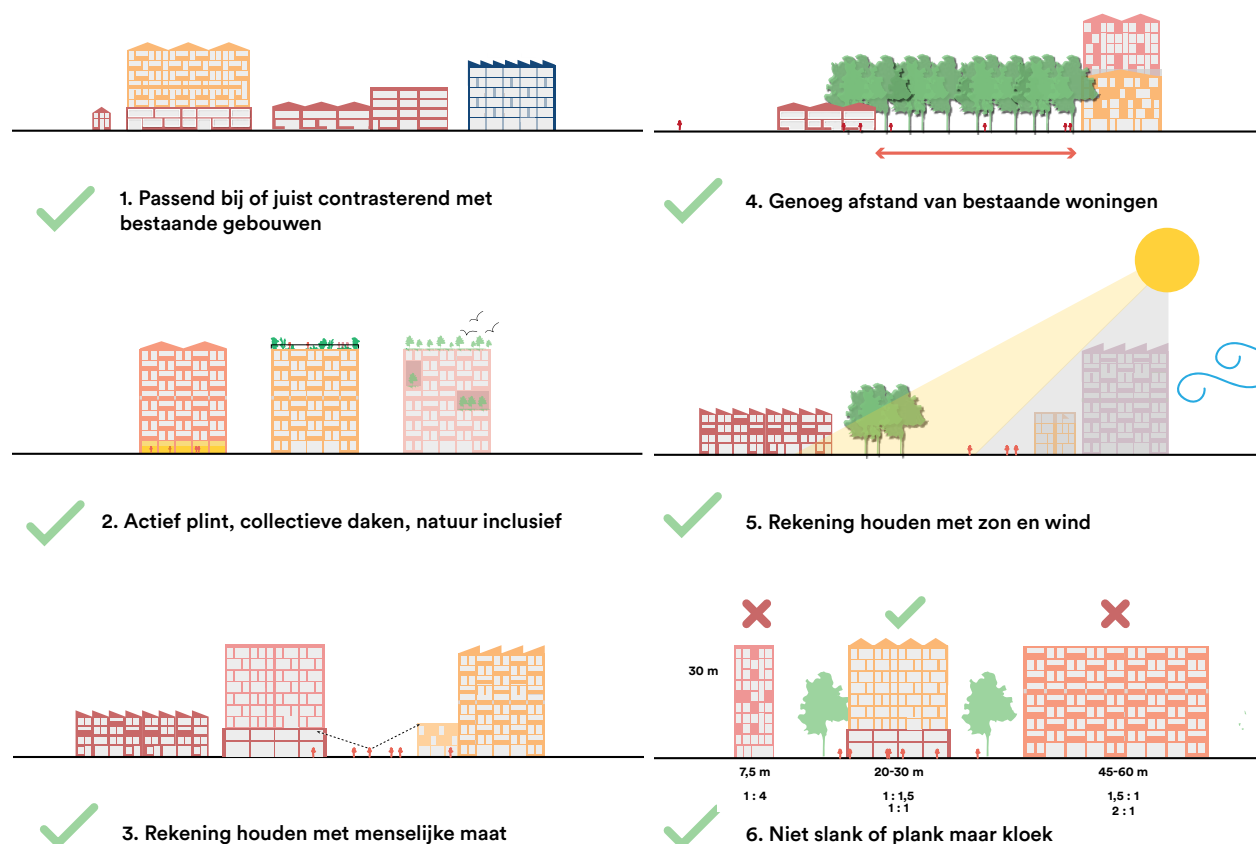


Masterplan: wisselende bouwhoogtes, genereuse verdiepingshoogtes en interessante dakvormen

Hoger bouwen biedt veel kansen en daarom is het in deze fase belangrijk om mogelijkheden voor hoger bouwen op Hembrug niet uit te sluiten. Er is meer gedetailleerd, ruimtelijk onderzoek en dialoog met de omgeving en supervisie nodig om exact te bepalen welke hoogte precies passend is. Dit wordt duidelijk in de uitwerking van deelgebieden (stedenbouwkundige plannen) en het beeldkwaliteitsplan voor Hembrug. Deze uitwerking start in 2021 voor het noordelijk deel.

Ontwerpprincipes

- Voldoende afstand tot bestaande woningen (Havenstraat, Hemkade, Enclave).
- Hogere gebouwen worden in de tweede lijn gepositioneerd (ten opzichte van buitengrenzen).
- Incidenteel, niet geclusterd, zowel in het noordelijk als zuidelijk deel van Hembrug
- Rekening houden met de menselijke maat.
- Extra architectonische ambities voor hogere gebouwen die vanuit buiten herkenbaar zijn en met Hembrugse 'look and feel' (bv. dakvormen, groen).
- Rekening houden met geluid, wind, zon en schaduwwerking.
- Natuur inclusief ontwerpen en bouwen (bijvoorbeeld ruimte voor nestgelegenheid in gevels en daken).



Waarom hogere plinten? 1. flexibiliteit in programma in de toekomst, 2. woonkwaliteit, 3. ruimte voor voorzieningen, 4. meer daglicht

Spelregels

Gemiddelde bouwhoogte:

1. Op bouwveld niveau wordt de maximale basishoogte uit de gebiedspaspoorten gemiddeld niet overschreden. Dit is exclusief de hoogte accenten.
2. Het gemiddelde wordt berekend op basis van het volume/footprint van de nieuwbouw. Hierbij wordt de gootlijn als hoogte aangehouden waarbij verschillende dakvormen op basis van de gewenste beeldkwaliteit voor Hembrug mogelijk zijn.
3. Voor de '12 meter' bouwvelden geldt een variatie van 2 tot 4 bouwlagen (omgerekend circa 10 tot 15 meter) en voor de '15 meter' bouwvelden een variatie van 3 tot 6 bouwlagen (omgerekend circa 10 tot 20 meter).
4. Het werken met een gemiddelde maximale basishoogte biedt flexibiliteit om in de verdere planuitwerking kwalitatieve en efficiënte gebouwen te ontwerpen*.
5. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil van de bestaande hoofdwegen op Hembrug (onder meer Verloren Spoor, Regenmeter en Middenweg)

Maximale bouwvolume:

6. Op bouwveld niveau wordt het maximale bouwvolume uit de gebiedspaspoorten niet overschreden. Dit is gerekend inclusief de hoogte accenten.
7. Het maximale bouwvolume wordt berekend op basis van de maximale footprint keer de hoogte zoals aangegeven in de gebiedspaspoorten. Het werkelijke bouwvolume is de werkelijke footprint keer de werkelijke bouwhoogte.

Hoogte accenten:

8. Maximaal zes hoogte accenten (hoger dan 20 meter) in het noordelijk deel en maximaal vier in het zuidelijk deel van het Hembrugterrein.

9. Alle hoogte accenten zijn maximaal 10 bouwlagen (= 30 meter). Hierbij wordt de gootlijn als hoogte aangehouden waarbij nog verschillende dakvormen mogelijk zijn. Voor één of mogelijk twee hoogte accenten in de noordwestrand, gelegen aan het Verloren Spoor, bestaat de wens om te onderzoeken of de hoogte van deze accenten meer dan 30 meter kan bedragen (tot maximaal 14 bouwlagen, 45 meter). Dit op gepaste afstand tot bestaande gebouwen op c.q. grenzend aan Hembrug. Hiervoor is een nadere uitwerking en toetsing nodig, onder meer door supervisie, in het kader van het stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel.
10. Ruimte voor kleine afwijkingen in de maximale bouwhoogte van de hoogte accenten is mogelijk, voor zover deze afwijkingen niet leiden tot extra verdiepingsvloeren. Enige mate van flexibiliteit (ca. 2 meter speling) is wenselijk om kwalitatief en efficiënt gebouwen te kunnen ontwerpen.*
11. De maximale footprint van hoogte accenten tussen 20 en 30 meter is circa 1.000 m². De maximale footprint van de hoogte accenten vanaf 30 meter en hoger is circa 750 m².

* Flexibiliteit in bouwhoogte

De spelregel maakt het mogelijk om gebouwen met oog voor meer detail in kwaliteit en zorg voor efficiëntie te ontwerpen. Kwaliteit zit bijvoorbeeld in het maken van hogere plinten of verdiepingen dan wettelijk vereist (bijvoorbeeld houtbouw vraagt om hogere verdiepingen). Efficiëntie is van belang bij het inpassen van bijvoorbeeld collectieve fietsenstallingsruimten in gebouwplinten. Voor dubbellaags fiets parkeren is meer vrije hoogte nodig dan voor een standaard woonverdieping.





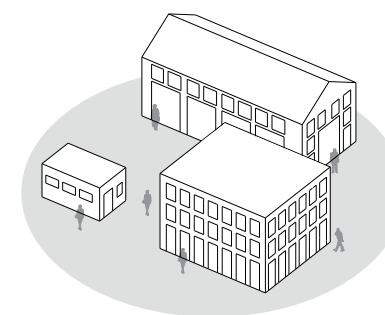
Diversiteit en samenhang in nieuwe collectie

Essentie

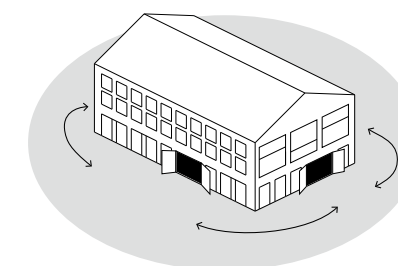
Alle bestaande gebouwen zijn bedacht voor een specifieke functie en plek en daardoor ieder uniek. Tegelijkertijd stonden de gebouwen ook in het teken van continue verandering. Op rationele wijze werden gebouwen aangepast, uitgebreid of samengesteld als gevolg van een veranderend gebruik. Vaak was er in alle gevallen aandacht voor details. Elke locatie, biedt aanknopingspunten voor een nieuw gebouw om te reageren op de omgeving. De rijkdom van iedere plek maar ook de beoogde diversiteit in woon- en werkmilieus en doelgroepen leiden tot diversiteit aan bouwvormen, maten en typologieën, zonder dat ze expliciet zullen verschillen van elkaar. Bij veel gebouwen zal geluid ook een rol spelen in het vormgeven van de bouwmassa, de gevels en buitenruimte. Het toevoegen van nieuwe materialen en kleuren is denkbaar zolang de nieuwe gebouwen de bestaande collectie niet overstemmen maar aanvullen. Het doel is dat elk gebouw of gebouwclusters, bestaand en nieuw, een eigen plek heeft binnen de collectie waardoor bezoekers worden verrast en bewoners van diverse leefmilieus kunnen genieten.

Ontwerpprincipes

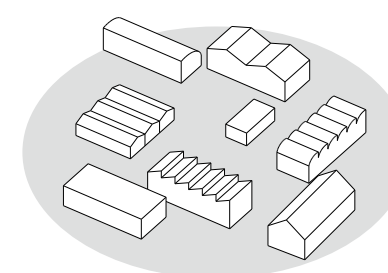
- De 'look and feel' van Hembrug doorzetten, vooral industrieel en robuust, en soms eigentijds en verfijnd.
- Gebouwen worden ontworpen als eenheid.
- Robuust, eenvoudig en beperkt aantal verschillende materialen gebruiken.
- Rationeel met aandacht voor detail.
- Interessant daklandschap.
- Niet te 'aangeharkt'.



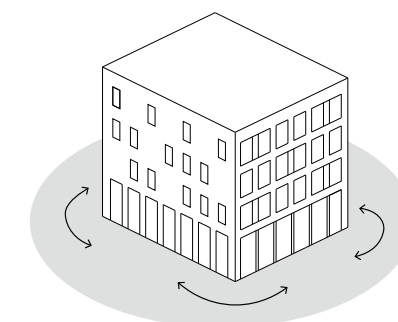
Diversiteit van schaal en korrelgroottes



Alzijdigheid gebouwen



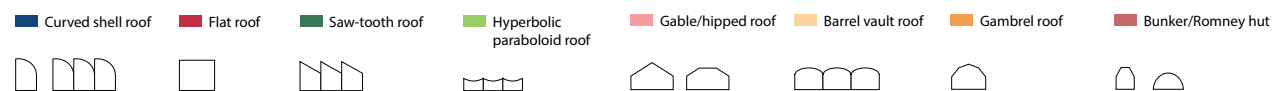
Interessant daklandschap



Gebouwen worden ontworpen als eenheid



Daklandschap van industriële gebouwen



Architectonische identiteit bestaande gebouwen

Omgang met bestaande collectie

Essentie

De huidige collectie is vanuit cultuurhistorische waarde bijzonder en van indrukwekkende schoonheid. Desalniettemin missen de gebouwen en buitenruimtes ook waarden die we vandaag de dag als waardevol zien. De verscheidenheid van deze verzameling aan gebouwen biedt een voedingsbodem voor verdere vernieuwing en doorontwikkeling. Met de toekomst van een meervoudig en intensief gebruik van Hembrug als gemengd woon-werkgebied, ontstaan ook kansen om bestaande gebouwen en monumenten te gebruiken voor een meer hoogwaardige programmatische invulling. Bestaande gebouwen krijgen bij voorkeur een 'niet-woon' bestemming maar een aantal gebouwen kan op basis van de gebouwenkenmerken en/of -staat een alternatieve bestemming krijgen: als permanent onderdeel van buitenruimte, of met tijdelijk programma, gebouwen worden hiermee beschikbaar gehouden voor toekomstige ontwikkelingen. Sommige gebouwen moeten ook verder worden verduurzaamd om ze geschikt te maken voor een hoogwaardig, duurzaam en comfortabel leefklimaat.

Het herkenbaar maken en versterken van de historisch gegroeide gelaagdheid waarin iedere tijdsperiode is vertegenwoordigd zal als rode draad dienen bij het bepalen in welke mate gebouwen uitgebreid en/of getransformeerd kunnen worden.

Ontwerpprincipes

- Zo veel mogelijk behouden van de bestaande collectie.
- Robuust, eenvoudig en beperkt aantal verschillende materialen gebruiken bij vernieuwing.
- Bij uitbreiding hoofdmassa herkenbaar houden.
- Bij uitbreiding en transformatie dakvormen behouden.
- Industriële gebouwen die niet monumentaal zijn hebben toch erfgoedwaarde.
- Bij vernieuwing streven naar grotere binnen/buiten relatie door het openen van gevels en maken van plinten.
- Bij kleine toevoegingen mogen eigentijdse materialen gebruikt worden, maar met ingetogen en zorgvuldig detaillering.



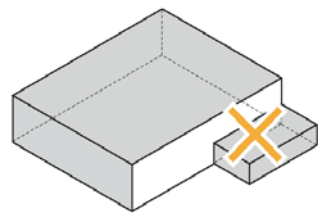
Bestaande gebouwen activeren en gebruiken



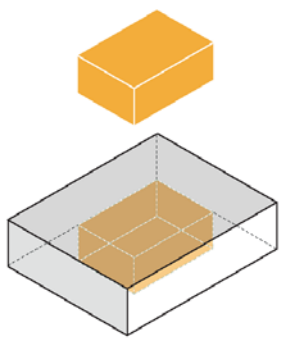
Bestaande gebouwen tot openbare ruimte maken

Mogelijke bouwinterventies

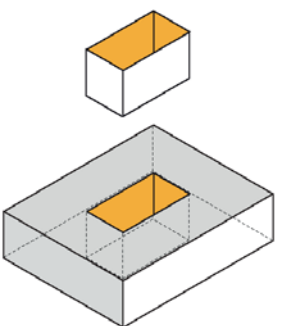
Sloop



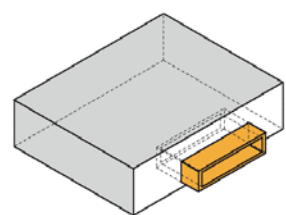
Doos in monument



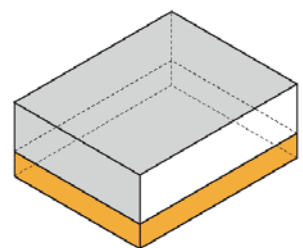
Incisie (vide/patio)



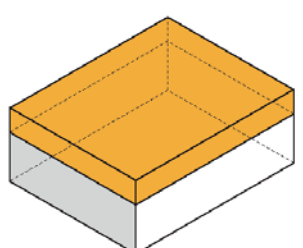
Aanbouw



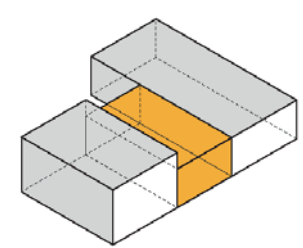
Ondertopping



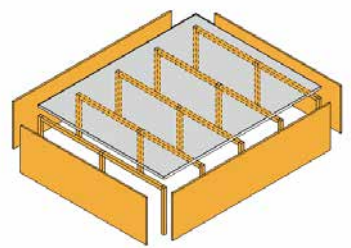
Optopping



Aanhelen ensemble



Nieuwe facade



Verloren Spoor richting Hemkade

In de Campus wordt het werken in bestaande gebouwen afgewisseld met wonen in nieuwbouw.



3.7 DUURZAAMHEID

Een duurzame ontwikkeling

Een duurzame ontwikkeling in algemene zin betekent het beperken van de impact op klimaatverandering met meerwaarde voor de eindgebruiker, zowel voor huidige als voor komende generaties. Dat Hembrug een duurzame werk- en woonlocatie wordt voor ondernemers, bewoners en bezoekers staat voor ons als een paal boven water. Onze duurzame ambities voor Hembrug liggen op het vlak van behoud van gebouwen en landschap, mobiliteit, energie, klimaat & biodiversiteit, sociaal-maatschappelijk en circulariteit. Om te innoveren op het vlak van duurzaamheid gaan we niet alleen uit van onze eigen kracht, maar ook van de kracht en de energie van de bewoners, de makers en de ondernemers op het terrein zelf.

Duurzaamheid is een allesomvattend thema. Het duurzame gedachtengoed voor de herontwikkeling van het Hembrugterrein is in alle ontwerpthema's terug te vinden:

- Sociale duurzaamheid vanuit de aandacht voor het bouwen voor alle doelgroepen (inclusiviteit), het streven naar een collectieve openbare ruimte en ruimte voor eigen initiatief.

- Ook in termen van klimaatadaptatie streven we een duurzame ontwikkeling na. De openbare ruimte wordt vergroend, er is ruim aandacht voor een solide watersysteem dat hittestress tegen gaat en zorgt voor meer opslag van regenwater in natte perioden. Ook wordt bij de positionering van nieuwbouw rekening gehouden met windrichtingen, zodat wind haar verkoelende werking behoudt.
- Daarnaast streven we naar meer biodiversiteit en een robuust ecologisch systeem op het terrein, door natuur inclusief te bouwen en aandacht te hebben voor het gebruik van de juiste combinatie van beplanting (nadruk op inheemse soorten en variatie).
- Vanuit het thema mobiliteit wordt sterk ingezet op het beter bereikbaar maken van het Hembrugterrein met het openbaar vervoer en het stimuleren van langzaam verkeer op het terrein zelf. Er komen goede faciliteiten voor elektrisch vervoer. En deelmobiliteit wordt gestimuleerd.
- In dit hoofdstuk lichten we drie onderwerpen van duurzaamheid uit die van belang zijn voor de gebiedsontwikkeling: de energietransitie, klimaatadaptatie & biodiversiteit en circulariteit.



Goede balans van zon en schaduw in openbare ruimte



Rekening houden met wind bij opstelling van gebouwen

Een duurzaam, flexibel en modulair energiesysteem

Op Hembrug lopen tal van stoombuizen tussen de gebouwen. Sporen van het zelfvoorzienende energieverleden van het terrein. Voor dit Masterplan een bron van inspiratie voor het opstellen van een hedendaags energieconcept voor Hembrug. Met het groeiende bewustzijn en aangescherpte regelgeving is energietransitie voor elke gebiedsontwikkeling een opgave. Actuele vraagstukken vragen om antwoorden. Voor Hembrug moeten slimme integrale oplossingen worden gevonden voor de nieuwbouw, de bestaande gebouwen en mobiliteit, inclusief elektrisch vervoer.

Dit Masterplan stelt hoge ambities aan een duurzame energievoorziening in combinatie met duurzame mobiliteit en het behoud van het unieke karakter van Hembrug. De uitdaging ligt daarbij met name op het verduurzamen van de bestaande gebouwen. Deze zijn in de regel slecht geïsoleerd en veel gebouwen hebben een monumentale status. Bij de ontwikkeling van Hembrug wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een duurzaam energiesysteem waar de bestaande bebouwing (op termijn) aan gekoppeld kan worden.

Essentie

Voor alle nieuwbouw geldt dat vergunningaanvragen vanaf 2021 moeten voldoen aan de landelijke BENG-eisen: Bijna Energie Neutraal Gebouwen. De combinatie van ontwerpaspecten zoals de compactheid van een gebouw, de oriëntatie en de transparantie van gevels zijn samen bepalend voor de energiebehoefte van gebouwen. Aandacht voor deze ontwerpaspecten is noodzakelijk om de BENG-eisen te halen. Het is verplicht om nieuwbouw gasloos te bouwen.

Door de schaalgrootte van de nieuwbouw op Hembrug is de toepassing van warmte koude opslag (WKO) met open bronnen interessant. Het energiesysteem is duurzaam, flexibel en modulair. Op deze manier wordt rekening gehouden met onzekerheden en opties voor de toekomst. Het systeem is zelflerend, waardoor voorspelbaarheid en efficiëntie in opwek, gebruik en uitwisseling toenemen. Eén energiesysteem voor nieuwbouw en bestaande gebouwen is op korte termijn niet haalbaar. Dit komt onder meer door het onderscheid in bouwkundige eigenschappen van gebouwen. In de toekomst worden er ongetwijfeld prestatie-eisen gesteld aan bestaande gebouwen en/of willen of moeten gebouw eigenaren van het gas af. Dan kan koppeling met het energiesysteem voor de nieuwbouw op Hembrug worden overwogen.

Ontwerpprincipes

- Gasloos en landelijke BENG-eisen gelden voor nieuwbouw.
- Aandacht voor stedenbouw en gebouwontwerpen in relatie tot energiebehoefte van gebouwen.
- WKO met open bronnen voor nieuwbouw, mogelijkheid tot koppeling bestaande bouw (op termijn).
- Opwekking van energie, onder meer op daken van industriële gebouwen.
- Aandacht voor elektrisch vervoer.
- Balanceren met energieopslag (buurtbatterij).



Lokale opwekking van energie



Voormalige collectieve energiesysteem

Een natuurinclusief Hembrugterrein

Essentie

Natuurinclusief is een verzamelterm voor tal van maatregelen om natuur te integreren op het Hembrugterrein. Een gezond functionerend stedelijk ecosysteem zorgt voor meer biodiversiteit en een prettig leefklimaat. Het gaat hierbij niet alleen om het aanbrengen van voorzieningen aan gebouwen voor beschermde soorten maar ook om het betrekken van de directe omgeving zoals de inrichting van het landschap, het bos en de openbare ruimte op Hembrug. Natuurinclusief bouwen draagt op Hembrug bij aan warmte regulering, vermindering van luchtvervuiling, verbeterde waterbergingscapaciteit tijdens stortbuien, bestuiving van gewassen en bloemen door insecten en beperking van plaaginsecten door insectenetende vogels en vleermuizen.

Klimaatverandering leidt tot meer hittegolven, vaker extreme neerslag, langere perioden van droogte en een grotere kans op overstromingen. Volgens het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (2018) is het doel om Nederland voor 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en water robuust in te richten. Om Nederland klimaatbestendig te maken, is vergroening een belangrijke maatregel. Klimaatadaptatie kan tevens een stevige impuls geven aan biodiversiteit.

Het groene karakter van het Hembrugterrein is een belangrijke waarde in relatie tot hittestress en wateroverlast. Het Hembrugbos is een grote verkoelende plek en draagt bij aan het voorkomen van wateroverlast en het bergen van water. De huidige groenstructuur van het terrein wordt behouden, uitgebreid en versterkt. Pleinen en binnentuinen worden zo veel mogelijk groen of halfverhard ingericht zodat deze ook kunnen bijdragen aan het verminderen van hittestress en aan vertraging van overstroming. Dit echter zonder de toegankelijkheid van deze plekken voor ouderen, mindervaliden etc. te verminderen. Daken en gevels worden ingezet voor een tweede functie zoals groene daken, waterdaken, zonnepanelen



Groen-blaue daken

en combinaties hiervan. Geometrie, materiaal en kleur van gebouwen dragen zo veel mogelijk bij aan het verminderen van hittestress op het terrein.

Nieuwe bebouwing heeft invloed op het ervaren van geluid, wind en zon. Bij het positioneren van nieuwe gebouwen wordt daarom gekeken naar de effecten ervan op de openbare ruimte. Pleinen hebben voldoende zon, maar ook voldoende schaduw nodig om levendig gebruik mogelijk te maken en oververhitting te voorkomen. Windtunnels en valwinden worden waar mogelijk voorkomen met materialisatie en vormgeving van gebouwen. Tot slot is het streven naar een integrale aanpak van de ondergrond en stedenbouw om efficiënte en slimme profielen van wegen, kavels en openbare ruimte te kunnen creëren die rekening houden met klimaatadaptatie en andere duurzaamheidsopgave.

Groen zorgt voor verkoeling, vult het grondwater aan en het heeft een positief effect op onze gezondheid. Maar hoe goed bedoeld ook: niet alle groenstroken, bloemen en bijenhoeven dragen bij aan de biodiversiteit. Het introduceren van ongewenste exoten en het stimuleren van de honingbij in plaats van de wilde bij zijn hier voorbeelden van. Gelukkig is er veel kennis over welke planten je wel en niet moet inzaaien en hoe je moet maaien. Hier is nog veel biodiversiteitswinst te behalen op Hembrug. Bij de herontwikkeling van het Hembrugterrein besteden we hier ruim aandacht aan, onder andere bij het opstellen van het masterplan voor de openbare ruimte van Hembrug samen met gemeente Zaanstad.

Ontwerpprincipes

- Streven naar een natuur inclusief Hembrugterrein.
- Uitbreiding van het bos in zuidoostelijke richting en zorgen voor verkoeling in grote delen van het terrein.
- Vergroening van een deel van de huidige openbare ruimte in het zuidelijk deel.
- Groene inrichting van binnentuinen en pleinen in het noordelijk deel met (zoveel als mogelijk) volwaardige bomen tussen gebouwen en rondom het woongebied.

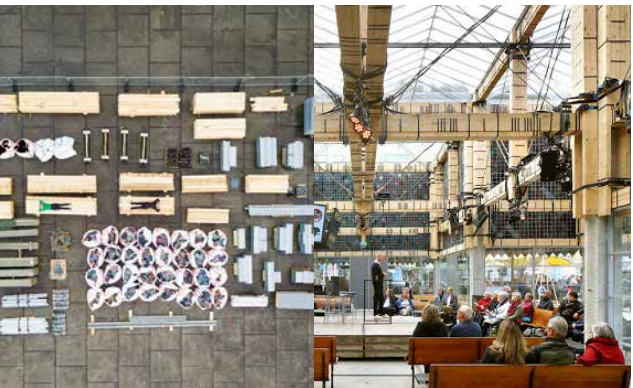


Waterberging in openbare ruimte

- Goede groene verbindingen maken tussen het Hembrugbos en de (toekomstige) woongebieden (bijvoorbeeld Verloren Spoor), het gebied voorzien van verschillende groene lanen en looproutes met genoeg schaduw.
- Daken van gebouwen (nieuwbouw en bestaand) benutten voor groen, waterberging en/of zonnepanelen.
- In de buitenruimte zorgen voor genoeg zon in koude maanden en schaduw in warme maanden.
- Rekening houden bij nieuwbouw met de effecten op geluid, wind en bezonning.
- Natuur inclusief ontwerpen en bouwen (bijvoorbeeld gevels en daken met ruimte voor nestgelegenheid).
- Aandacht voor biodiversiteit bij vergroening van de openbare ruimte op Hembrug met name door setbacks in de hoogte accenten en een schaakbordopstelling voor gebouwen.
- Natuur inclusief ontwerpen en bouwen.
- Aandacht voor biodiversiteit bij vergroening openbare ruimte.



Locale kringlopen van ruimte, energie en grondstoffen



Hergebruik van bouwmaterialen

Inzetten op een circulaire toekomst

Essentie

Toegepaste materialen die nodig zijn voor het bouwen, voor de stofstromen en het afval zijn zo veel mogelijk circulair. Het idee achter de circulaire economie is dat er geen afval overblijft en alle reststoffen hergebruikt worden. Zo ontstaat er een kringloop. Op Hembrug uit zich dit onder meer in flexibel bouwen, bouwen met materialenpaspoorten, ontwerpen voor hergebruik, overstappen van bezit naar delen van goederen, het aanbieden van diensten in plaats van goederen, afvalscheiding en hergebruik van materialen en producten.

Ontwerpprincipes

- Behoud en hergebruik van bestaande gebouwen, onderdelen en/of materialen.
- Omgekeerde bewijslast voor het gebruik van nieuwe materialen.
- Ontworpen voor verlenging van de levensduur en hergebruik van gebouwen.
- Inzetten op gemeenschappelijke voorzieningen op het gebied van mobiliteit en energie.
- Zoveel mogelijk lokale materialen gebruiken.
- Kansen om afvalscheiding programma met andere collectieve functies te combineren (bijvoorbeeld in mobiliteitshub).



Circulair nieuwbouw met modulaire en demontabele delen



Afvalscheiding en upcycle centra

4 INDICATIEVE UITWERKING

Op basis van de essenties, de ontwerpprincipes, de spelregels en -kaart uit het Masterplan is er een indicatieve voorbeeldverkaveling gemaakt die toont hoe Hembrug er in verschillende fases uit zou kunnen zien. Het Masterplan Hembrug is een adaptief plan, waarbij gedurende de ontwikkelfase nog keuzes moeten worden gemaakt ten aanzien van positie van nieuwbouw, de programmering en/of aanpassing van de bestaande gebouwen, de aanleg en het onderhoud van de collectieve buitenruimte, het parkeren, de logistiek etc.. Dit hoofdstuk toont met verschillende beelden de indicatieve uitwerking voor het plan als geheel, alsmede verschillende deelgebieden. Zodanig wordt er een indruk gekregen van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang tussen de deelgebieden, bijvoorbeeld noord en zuid.

Masterplan Indicatief verkaveling

Deze tekening toont de indicatieve verkaveling van fase 1, wat gezien kan worden als een mogelijk eindbeeld van fase 1.

Fase 1

Toevoegen nieuwbouw in noordelijk deel op locaties uit gebiedspaspoorten.

Met daarnaast de volgende projecten:

1. Realiseren (buurt)voorzieningen in de campus
2. Reserveren grond schoollocatie
3. Hotellocatie Taets (zoekgebied)
4. Projectfabriek (activeren gebouwen)
5. Kunstgebouw 430 (activeren gebouwen)
6. Enclave
7. Aanpak bos (aanplant en inrichting)
Plofbos en Naoorlogse Bos toegankelijk maken
8. Waterstructuur uitbreiden
9. Het bos uitbreiden in zuidoostrichting



Masterplan

Indicatief verkaveling

Deze tekening toont de indicatieve verkaveling van fase 2, wat gezien kan worden als een mogelijk eindbeeld van fase 2.

Fase 2

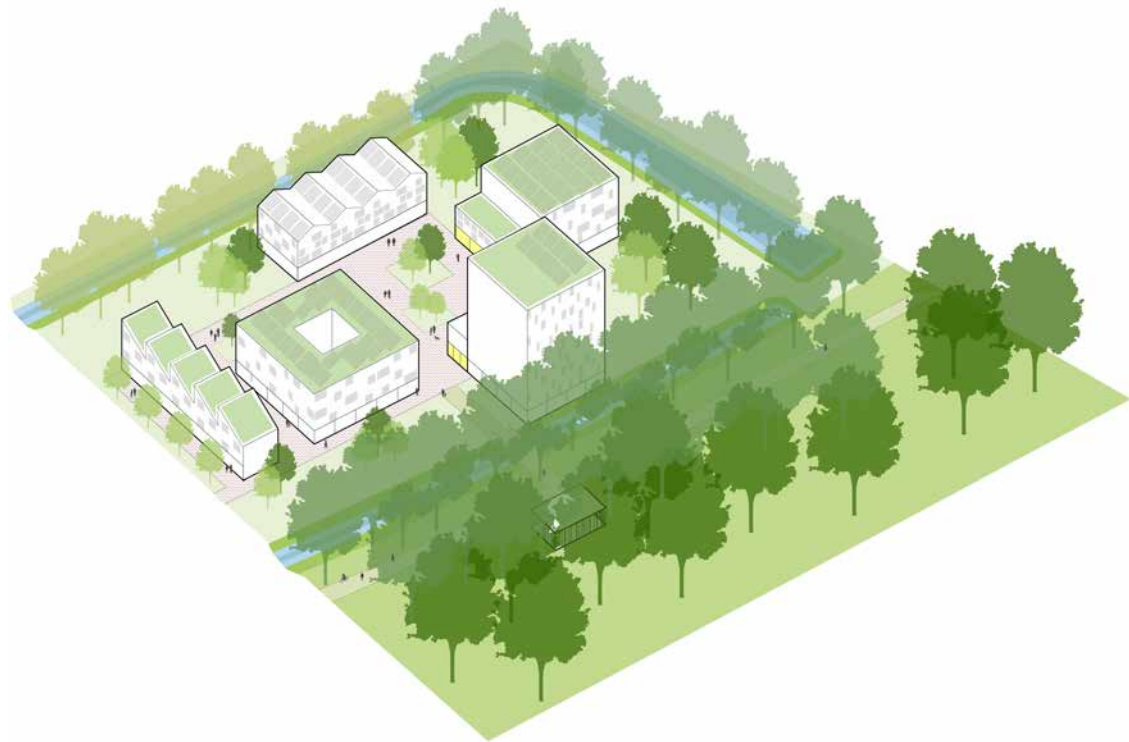
Toevoegen nieuwbouw in zuidelijk deel
Met daarnaast de volgende projecten:

1. Programmeren bestaande gebouwen in bos
2. Activeren gebouwen voor o.m. kunst
3. Hotelontwikkeling Het Hem
4. Inrichting openbare ruimte zuidelijk deel



Diverse leefmilieus

Noordelijk deel - Westrand:
Stedelijk en rustig wonen aan het bos



Noordelijk deel - Enclave:
Rustig wonen tussen de bomen en erfgoed



Diverse leefmilieus

Zuidelijk deel - Westrand
Stedelijk wonen aan het erfgoed



Zuidelijk deel - Campus
Stedelijk wonen en werken tussen erfgoed en reuring



Ontwikkelscenarios

Fase 1

70-90.000 m² Nieuwbouw in Noordelijk deel



Fase 2

Fase 2 | Minimale variant

30-50.000 m² Nieuwbouw in Zuidelijk deel



Fase 2 | Maximale variant

50-70.000 m² Nieuwbouw in Zuidelijk deel





*Deze tekening toont de indicatieve verkaveling van fase 2, wat gezien kan worden als een mogelijk eindbeeld van fase 2.

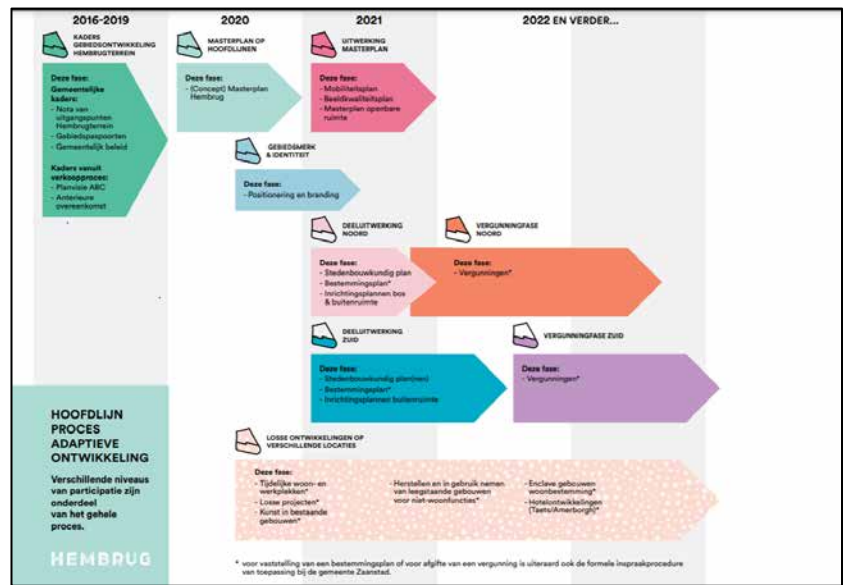
5 BIJLAGE

In de bijlage is een uitgebreide toelichting gegeven op de processtappen en planproducten die nodig zijn om tot herontwikkeling van het Hembrugterrein te komen. Het betreft een indicatieve toelichting. Dat wil zeggen dat de planning in praktijk iets anders kan lopen dan nu voorzien en geschetst. Dat is kenmerkend voor de adaptieve en flexibele wijze van ontwikkelen.

Procesbeschrijving ontwikkeling Hembrugterrein

1. Aanleiding

Naar aanleiding van de vernietiging van het Omgevingsplan Hembrugterrein in 2019 zijn gemeente Zaanstad en ontwikkelaar Hembrug Zaandam in gesprek gegaan over de (her)ontwikkeling van het Hembrugterrein. Deze memo is opgesteld om meer duidelijkheid te geven over het procesverloop van de herontwikkeling van het Hembrugterrein. Dit aan de hand van het schema zoals opgenomen in de publieksversie van het concept Masterplan Hembrug (zie www.Hembrugontwikkelt.nl). De gebiedsontwikkeling wordt voor de komende twee stappen inzichtelijk gemaakt.



afbeelding 1

Het schema maakt in hoofdlijn inzichtelijk hoe het proces van de herontwikkeling van het Hembrugterrein eruit ziet (zie afbeelding 1). De ontwikkeling loopt van grof (lees: hoofdlijnen - overall visie-essenties-ontwikkelstrategie), via (deel)uitwerkingen (stedenbouw) naar fijn (lees: vaststelling bestemmingsplan- vergunningaanvragen voor delen en/of projecten).

Elke stap biedt de mogelijkheid voor bewoners, ondernemers en belanghebbenden om betrokken te worden. Generiek via het participatieproces zoals deze voor iedereen op en rondom het Hembrugterrein wordt georganiseerd. En specifiek via sessies onder leiding van een extern gespreksleider zodat we meer gericht vanuit de inhoud op de zorgpunten en wensen kunnen ingaan.

Doel is om bewoners, ondernemers, belanghebbenden en andere stakeholders bij elke stap de mogelijkheid te bieden om ons te laten weten wat men van de voorstellen vindt (individueel of gezamenlijk). De reactie(s) op de concept producten uit de vervolgstappen nemen we op in de participatieverslagen, worden waar mogelijk verwerkt in de definitieve producten en meegenomen c.q. gewogen in de besluitvorming door de gemeente Zaanstad.

2. Stap 1 Masterplan Hembrug, gebiedsidentiteit en voorbereidingsbesluit



Masterplan Hembrug

Het Masterplan Hembrug is in concept opgesteld door ontwerp bureaus BURA en Strootman en Hembrug Zaandam samen. In de periode november t/m januari maken wij op basis van alle reacties verkregen uit de participatiefase het Masterplan definitief. De participatiefase (met ondermeer een Webinar, digitale themabijeenkomsten en enquête) is voor ondernemers, bewoners en belanghebbenden op en rondom het Hembrugterrein net afgerond. Er zijn veel reacties op het concept Masterplan binnengekomen. Deze worden opgenomen in het participatieverslag (bureau Kickstad) en aansluitend behandeld c.q. verwerkt in het definitief Masterplan. Het definitief Masterplan voor het Hembrugterrein, het participatieverslag en een oplegger met besluiten (opgesteld door de gemeente) worden in februari 2021 samen in procedure gebracht voor vaststelling door de gemeenteraad van Zaanstad.

In het Masterplan geven we onze visie op de (her) ontwikkeling van Hembrug op hoofdlijnen. Hierin beschrijven we de identiteit van het gebied als totaal. Het plan beschrijft onze ideeën bij de herontwikkeling in o.a. ruimtelijke, landschappelijke en programmatische zin. Na vaststelling van dit plan door de gemeenteraad vormt het Masterplan het integraal toetsingskader op basis waarvan de samenhang wordt geborgd bij verdere (deel)uitwerking van de gebiedsontwikkeling. Belangrijke onderwerpen waarover de gemeenteraad zal besluiten, zijn onder meer: het gefaseerd ontwikkelen van het terrein op basis van het procesvoorstel op hoofdlijnen (zie afbeelding 1), het realiseren van een groot deel van het woonprogramma in het noordelijk deel en het behouden en hergebruiken van bestaande gebouwen op Hembrug door extra m2 BVO ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten mogelijk te maken voor niet-woonfuncties.

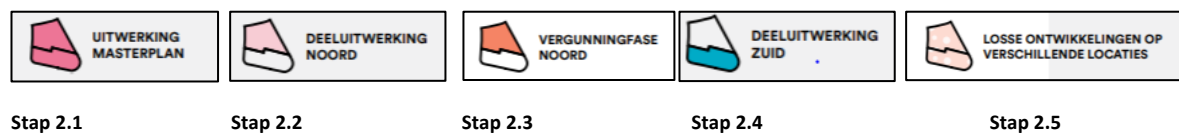
Gebiedsidentiteit

In november hebben we een brede werksessie met onder meer betrokken bewoners, ondernemers, afnemers, ontwerpers en gemeente georganiseerd om de gebiedsidentiteit ('brand') van het Hembrugterrein nader invulling te geven. Doel is om een overkoepelende en gedeelde identiteit voor het Hembrugterrein te definiëren. Op basis van de gebiedsidentiteit geven wij nader invulling aan de communicatie en placemaking op het terrein. De gebiedsidentiteit wordt vastgelegd in een 'brandboek' en vormt een aanvulling op het Masterplan. Doel is om het brandboek naar aanleiding van de werksessie in Q1 2021 op te stellen en deze aansluitend te laten vaststellen door de aandeelhouders van Hembrug Zaandam. Op basis van het definitief brandboek wordt de communicatie/marketing verder vormgegeven.

Vorbereidingsbesluit

In december 2020 is (opnieuw) een voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad vastgesteld voor het Hembrugterrein. Dit besluit is voorzien van doorbrekingscriteria op basis waarvan het verbod kan worden doorbroken om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken in lijn met het eerder opgesteld Omgevingsplan voor Hembrug. Een voorbereidingsbesluit geldt maximaal voor de duur van 1 jaar.

3. Vervolgstep (2) Parallele processen (kader, deelluitwerking, losse ontwikkelingen)



In stap 2 werken wij aan verschillende items naast elkaar. Op basis van het Masterplan Hembrug wordt een verdiepingsslag gemaakt ten aanzien van het ontwikkelkader voor het Hembrugterrein. Denk bijvoorbeeld aan een mobiliteitsplan op basis van de visie zoals verwoord in het Masterplan en een masterplan op hoofdlijnen voor de (toekomstige) inrichting en materialisatie van de openbare ruimte. Op hetzelfde moment maken wij een stedenbouwkundig plan inclusief gebouwontwerpen tot en met aanvragen omgevingsvergunning(en) voor bouwen voor het noordelijk deel en wordt parallel een ontwerp bestemmingsplan voor dit deelgebied opgesteld. Ook vervolgen wij het dialoog met belangrijke stakeholders op en rondom het Hembrugterrein over het zuidelijk deel, bijvoorbeeld over de inpassing van (permanente) woningbouw, de tijdelijke huisvesting, de hotelontwikkeling van Taets, de ontwikkelrechten 'wonen' van een aantal bestaande ondernemers op het terrein, de kunstprogrammering in bestaande gebouwen etc..

Stap 2.1 Uitwerking Masterplan Hembrug



Het Masterplan schetst de visie op de (her)ontwikkeling van Hembrug op hoofdlijnen. Op een aantal onderdelen is het van belang om de hoofdlijnen c.q. ontwerpessenties nader uit te werken. Dit geldt voor de onderwerpen mobiliteit, beeldkwaliteit en (toekomstige) inrichting van de openbare ruimte.

Mobiliteitsplan Hembrug

Op basis van de mobiliteitsvisie in het Masterplan Hembrug wordt gewerkt aan het opstellen van een concept mobiliteitsplan voor het Hembrugterrein. Dit plan zal in Q1 2021 in concept gereed zijn en vervolgens breed worden besproken met bewoners en ondernemers op en rondom het Hembrugterrein (participatiefase). De feedback wordt besproken en verwerkt in het definitief mobiliteitsplan. Doel is om het mobiliteitsplan in Q2 2021 in procedure te brengen voor vaststelling door de gemeente. Op basis van dit plan kan de gemeente bijvoorbeeld besluiten om de (bestaande) buslijnen aan te passen (op termijn) zodra de nieuwbouw voor een belangrijk deel op het terrein is gerealiseerd etc..

Beeldkwaliteitsplan Hembrug

De essenties voor beeldkwaliteit op hoofdlijnen zoals verwoord in het Masterplan Hembrug worden nader uitgewerkt en vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Dit plan heeft tot doel om de gewenste beeldkwaliteit voor nieuwbouw en voor ingrepen in bestaande gebouwen te definiëren en hiervoor een helder beoordelingskader voor plantoetsing te formuleren. Doel is om zowel initiatiefnemers als het supervisieteam van de gemeente op basis van dit plan te faciliteren. Een belangrijke opgave in relatie tot beeldkwaliteit is om te definiëren hoe om te gaan met het effect van geluidwerende maatregelen op de beeldkwaliteit van nieuwbouw en bestaande (veelal monumentale) gebouwen.

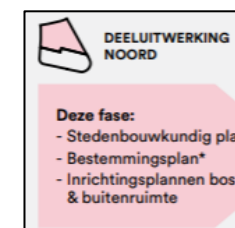
Het concept beeldkwaliteitsplan wordt in Q1 2021 opgesteld. Aansluitend wordt dit concept plan besproken met gemeente, supervisieteam, ondernemers en bewoners op en belanghebbenden rondom het Hembrugterrein. Op basis van dialoog en feedback passen wij het concept plan aan. Het definitief beeldkwaliteitsplan wordt aansluitend voor goedkeuring door de gemeente in procedure gebracht. Doel is om het beeldkwaliteitsplan in Q2 2021 te laten vaststellen door gemeente Zaanstad.

Masterplan openbare ruimte Hembrug

Het ontwerp van de openbare ruimte voor het Hembrugterrein brengt samenhang in de diversiteit van de ontwikkelingen. De openbare ruimte vormt de tegenhanger van de bebouwing: een samenhangend tapijt dat de beoogde identiteit van het gebied zal benadrukken. Dit masterplan vormt het kader voor de inrichting van de (toekomstige) openbare ruimte en een duidelijke leidraad voor ontwerpers en supervisieteam bij de verdere uitwerking van deelgebieden (niveau: inrichtingsplannen ten behoeve van woonrijp maken) en beoordeling van initiatieven van ondernemers, bewoners en gebruikers op het Hembrugterrein.

Het concept masterplan voor de openbare ruimte wordt in de periode Q2-Q3 2021 samen met gemeente Zaanstad opgesteld en op onderdelen/thema's besproken met ondernemers en bewoners op en rondom het Hembrugterrein. Hun feedback wordt verwerkt in het definitief masterplan voor de openbare ruimte. Doel is om het Definitief Masterplan Openbare Ruimte Hembrug in Q3 2021 in procedure te brengen voor vaststelling door de gemeente.

Stap 2.2 Deelluitwerking Noord



Het Masterplan Hembrug vormt het kader voor deelluitwerkingen en/of particuliere initiatieven op het Hembrugterrein. Op basis van de hoofdlijn uit het Masterplan gaat Hembrug Zaanstad in Q1 2020 starten met een eerste deelluitwerking. Dit resulteert in een stedenbouwkundig plan en (ontwerp) bestemmingsplan voor het noordelijk deel van het Hembrugterrein.

Stedenbouwkundig plan Noord

Het stedenbouwkundig plan wordt gemaakt door BURA en Strootman. Deze ontwerp bureaus hebben eerder het Masterplan Hembrug opgesteld en werken parallel ook aan het masterplan voor de openbare ruimte en het beeldkwaliteitsplan (zie stap 2.1).

Het concept stedenbouwkundig plan laat een concrete uitwerking van de gewenste situatie in een deel van het totale plangebied zien. In het stedenbouwkundig plan geven wij de gewenste ontwikkeling weer op het gebied van ruimtegebruik, programma, infrastructuur, groen en water. Het geluidsaspect vormt een belangrijke opgave in dit ontwerpproces.

Doel is om Q1 2021 een concept stedenbouwkundig plan (inclusief bijbehorend geluidsonderzoek en duiding van maatregelen) afgerond te hebben. Dit plan wordt aansluitend breed besproken met gemeente (supervisie- en toetsteam), afnemers, bewoners en ondernemers op en belanghebbenden rondom het Hembrugterrein (participatiefase). De reacties verwerken wij in het participatieverslag en het definitief stedenbouwkundig plan. Doel is om het plan in de zomer (Q3 2021) in procedure te brengen voor vaststelling door gemeente Zaanstad.

Bestemmingsplan Noord

Parallel aan het maken van een stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel (Q1 en Q2 2021) wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het noordelijk deel. Een bestemmingsplan bepaalt wat er met de ruimte in een gemeente mag gebeuren. Wat en hoe hoog mag er gebouwd worden? Welke activiteiten mogen op welke plek plaatsvinden? Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de regels, de toelichting en de verbeelding. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.

Het voorontwerp bestemmingsplan voor het noordelijk deel wordt op basis van het concept stedenbouwkundig plan opgesteld. Ook dienen hiervoor onderzoeken te worden uitgevoerd. Op dit moment lopen onderzoeken in het kader van flora & fauna, watertoets, stikstof, ladderonderbouwing, verkeersafwikkeling, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Het geluidhinder onderzoek wordt uitgevoerd op basis van een concept stedenbouwkundig plan.

Op basis van al het benodigd onderzoek en het concept stedenbouwkundig plan wordt in Q2 2021 een voorontwerp van het bestemmingsplan voor het noordelijk deel afgerond. Het voorontwerp is een (eerste) concept. Het voorontwerp maakt geen deel uit van de officiële procedure en wordt in de regel niet ter inspraak aangeboden.

Aansluitend wordt in Q3 2021 een ontwerp bestemmingsplan en ontwerp besluit hogere grenswaarden opgesteld. Na akkoord van het gemeentebestuur start in het najaar de formele procedure zoals voorgeschreven in de Wro door de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten en het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken. Gedurende 6 weken kan een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Na behandeling van de zienswijzen volgt vaststelling door de gemeenteraad. Het vastgesteld plan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening (een schorsingsverzoek) is ingediend bij de Raad van State.

Integraal plan Hembrugbos en buitenruimte Enclave - Noord

Het Hembrugbos is door het Rijksvastgoedbedrijf overgedragen aan gemeente Zaanstad en de monumentale gebouwen in het bos aan Hembrug Zaandam. Op basis van de visie op hoofdlijnen uit het Masterplan Hembrug wordt in 2021 door de gemeente Zaanstad in samenwerking met Hembrug Zaandam een integraal plan voor het bos gemaakt. En verder wordt in overleg met gemeente Zaanstad een schetsontwerp voor de inrichting direct rondom de Enclave gebouwen gemaakt en besproken met de collectieve opdrachtgeversgroep van de Enclave. Dit ontwerp is nodig in het kader van het bouwrijp maken ter plaatse in 2021.

Stap 2.3 Omgevingsvergunningen bouwen deeluitwerking Noord



Het Masterplan Hembrug vormt samen met (aanvullend) het beeldkwaliteitsplan en de bouwveloppen uit het concept stedenbouwkundig plan het uitwerkingskader voor de projectontwikkeling in het noordelijk deel van het Hembrugterrein.

Hembrug Zaandam start in Q2 2021 met de gebouwontwerpen in het noordelijk deel, parallel aan het proces van het stedenbouwkundig plan en op basis van de hoofdlijnen van het (concept) beeldkwaliteitsplan. De gebouwontwerpen worden vanaf schetsniveau in circa zes maanden uitgewerkt tot omgevingsvergunning aanvraagstukken voor bouwen op grond van de WABO.

De omgevingsvergunning aanvragen worden in de loop van de formele vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan voor het noordelijk deel ingediend zonder aanspraak te willen maken op de coördinatieregeling. Zodra het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, kunnen de omgevingsvergunningen in principe direct aansluitend worden verleend aangezien de planbeoordeling al eerder heeft plaatsgevonden. De vergunningen worden ter inzage gelegd en tot 6 weken na het verlenen van de vergunning kan bezwaar worden aangetekend bij de gemeente.

Stap 2.4 Deeluitwerking Zuid

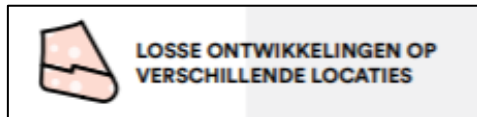


Het Masterplan Hembrug omvat de visie op de (her)ontwikkeling van Hembrug op hoofdlijnen. In dit plan zijn onze denkbeelden in o.a. ruimtelijke, landschappelijke en programmatische zin opgenomen. Dit vormt het kader en borgt de samenhang bij de verdere uitwerking van het zuidelijk deel.

Een belangrijk onderwerp vormt de inpassing van geluidgevoelige bestemmingen zoals 'wonen' in het zuidelijk deel. Dit wordt in 2021 op basis van onder meer het 'geluid adaptief' ontwerpen en bijbehorende geluidberekeningen nader verkend. Doel is om in 2021 op basis van alle studies en gesprekken, een voorlopig eindbeeld te vormen. Hierin wordt meegenomen de verkenning van een nadere zonering binnen het zuidelijk deel op basis waarvan een deelgebied of sub zone in het zuidelijk deel wordt gevrijwaard van (permanent) geluidgevoelige bestemmingen zoals 'wonen'. Op basis

hiervan wordt besloten welke vervolgstap gezet gaat worden in relatie tot een nieuw juridisch planologisch kader voor het zuidelijk deel.

Stap 2.5 Losse ontwikkelingen Hembrugterrein



Op het Hembrugterrein zijn naast Hembrug Zaandam circa 29 ondernemers actief. Een groot aantal ondernemers is direct na de vaststelling van het Omgevingsplan voor het Hembrugterrein gebouweigenaar geworden. Een beperkt aantal ondernemers heeft van het Rijksvastgoedbedrijf ontwikkelrechten gekocht, onder meer voor de functies 'wonen' en/of 'hotel'.

Hembrug Zaandam heeft in 2018, na vaststelling van het Omgevingsplan, de bestaande gebouwen in de Enclave verkocht aan een collectieve particuliere opdrachtgeversgroep (CPO). De CPO bestaat uit 26 huishoudens die wonen met werken willen combineren. Door de vernietiging van het Omgevingsplan is het niet mogelijk om de gebouwen voor 'wonen' in gebruik te nemen.

Naar aanleiding van de vernietiging van het omgevingsplan heeft Hembrug Zaandam een Roadmap met zeven speerpunten voor het Hembrugterrein opgesteld. Een belangrijk speerpunt vormt het activeren van het terrein door bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting en het in gebruik nemen van leegstaande gebouwen voor 'niet woonfuncties' zoals kunst, (creatieve) bedrijfs- en kantoorruimte en horeca. Stilstaan is geen optie. Het voorbereidingsbesluit is voorzien van doorbrekingscriteria om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Woon-/werkbestemming Enclave gebouwen

Om na de vernietiging van het Omgevingsplan weer een woonbestemming voor de bestaande gebouwen in de Enclave mogelijk te maken heeft de CPO in april 2020 aanvragen bij de gemeente Zaanstad ingediend. In september jl. zijn deze vergunningen door de gemeente verleend. Aansluitend zijn deze besluiten gepubliceerd en hebben de vergunningen ter visie gelegen. Een aantal bezwaren is naar aanleiding hiervan ingediend. In januari as. zijn de bezwaren behandeld door de bezwaarcommissie. Een advies van deze commissie volgt aan het college van B&W en aansluitend volgt hun besluit in maart as.. Tegen dit besluit kunnen bezwaarmakers in beroep gaan.

Hotel ontwikkelrechten Taets en Amerborgh

Ondernemers Taets en Amerborgh hebben ontwikkelrechten voor hotelfuncties van het Rijksvastgoedbedrijf verkregen. Amerborgh beschikt inmiddels over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de verbouw c.q. optopping van de Kogelfabriek voor onder meer een hotel. Taets is in gesprek met Hembrug Zaandam en gemeente Zaanstad over een hotellocatie bij zijn huidige bedrijfsvoering op het terrein. Er wordt toegewerkt naar een akkoord op hoofdlijnen in 2021. Op basis van dit akkoord zal een (postzegel) bestemmingsplanprocedure worden gestart om de hotelfunctie mogelijk te maken.

Ondernemers met ontwikkelrecht wonen

Naar aanleiding van de vernietiging van het Omgevingsplan zijn Hembrug Zaandam en gemeente Zaanstad in gesprek met de ondernemers met ontwikkelrechten voor 'wonen'. Deze ondernemers hebben 'woonmeters voor eigen gebruik' gekocht van het Rijksvastgoedbedrijf en willen werken met wonen combineren. De gebouwen van deze ondernemers zijn gelegen in het zuidelijk deel van het Hembrugterrein. Afhankelijk van voornoemde stappen en sessies met belanghebbenden zoals het Havenbedrijf, de havenbedrijven en andere stakeholders op het terrein zoals Taets moet bekeken worden of en zo ja op welke wijze woonbestemmingen voor deze ondernemers gerealiseerd kunnen worden.

Tijdelijke huisvesting

Het realiseren van tijdelijke huisvesting op het Hembrugterrein is na de vernietiging van het omgevingsplan voor Hembrug Zaandam een speerpunt. Tijdelijke huisvesting is in het Masterplan Hembrug geprojecteerd in het zuidelijke deel van het terrein. Doel is vooral, naast het activeren van het terrein, het bieden van een tijdelijke oplossing voor het urgente woningtekort in de metropoolregio op korte termijn.

Hembrug Zaandam is hierover in gesprek met gemeente Zaanstad, een woningcorporatie en belegger (exploitanten) en diverse aanbieders. Gemeente Zaanstad heeft voor drie locaties waaronder het Hembrugterrein een financiële bijdrage gehonoreerd gekregen om tijdelijke huisvesting te realiseren. Dit betekent niet automatisch een 'go' voor de realisatie. Hiervoor is op grond van het nieuwe voorbereidingsbesluit inmiddels een bestemmingsplanprocedure vereist. De procedure kan in 2021 worden gestart maar niet voordat Hembrug Zaandam en gemeente Zaanstad met bewoners, ondernemers en belanghebbenden op en rondom het terrein over een concreet voorstel hebben gesproken. Tegen het plan kan bezwaar worden gemaakt.

Omgevingsvergunning aanvragen

Door ondernemers, bewoners en Hembrug Zaandam worden om verschillende redenen vergunningen aangevraagd. Onder meer voor het in gebruik nemen, ver-/uitbouwen en/of verduurzamen van gebouwen, voor de kap van bomen etc.. De CPO zal op basis van een woonbestemming voor de Enclave omgevingsvergunning aanvragen gaan voorbereiden en indienen voor de transformatie van de bestaande gebouwen voor wonen en werken. Hembrug Zaandam zal voor Kunstgebouw 430 (in wording) een omgevingsvergunning gaan aanvragen in Q1 2021, onder meer voor het wijzigen van bestaande gevels.

Colofon

Opdrachtgever

HEMBRUG

Hembrug Zaandam BV

Verloren Spoor 1
1505 RB Zaandam
+31 85 02 394 96
info@hembrug.org
www.hembrugontwikkelt.nl



ABC Vastgoed Groep B.V.

De Wetstraat 26
6814 AP, Arnhem
+31 26 35 233 33
info@abconcept.nl
www.abconcept.nl



L.I.F.E. nv

Waldorpstraat 17P
2521 CA The Hague

info@life-euro.com
www.life-euro.com



Ten Brinke Group - NL

Burgemeester van der Zandestraat 21
7051 CS Varsseveld

T +31 315 881 111
info@tenbrinke.com
www.tenbrinke.com

Ontwerpteam

BURA

BURA urbanism
KNSM-Laan 53
1019 LB Amsterdam
+31 20 73 720 85
info@bura.city
www.bura.city

STROOTMAN LANDSCHAPSARCHITECTEN

Strootman Landschapsarchitecten

Funenpark 1-D
1018 AK Amsterdam
+31 20 41 941 69
bureau@strootman.net
www.strootman.net

Vormgeving en eindredactie

BURA

BURA urbanism
KNSM-Laan 53
1019 LB Amsterdam
+31 20 73 720 85
info@bura.city
www.bura.city

In samenwerking met

VenhoevenCS

Venhoeven CS
Hoogte Kadijk 143 F15
1018 BH Amsterdam
+31 20 62 282 10
info@venhoevencs.nl
www.venhoevencs.nl



GROUP A

Keilestraat 9F
3029 BP Rotterdam
+3110 24 401 93
mail@groupa.nl
www.groupa.nl

Adviseurs



Goudappel coffeng

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
+31 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

B U R O BOUWFYSICA

Bouwfysica

Cypresbaan 45
2908 LT Capelle aan den IJssel
+31 10 760 0049
info@burobouwfysica.nl
www.burobouwfysica.nl

Disclaimer

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. De beelden zijn gemaakt door BURA, Strootman, Hembrug Zaandam BV, Group A en Goudappel Coffeng. BURA heeft getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen.

