

Aan
Hembrug Zaandam B.V.
t.a.v. mevrouw E.J.A. Renders
Projectdirecteur
Verloren Spoor 1
1505 RB Zaandam

Onderwerp: procesafspraken monitoring bestemmingsplan noordelijk deel Hembrugterrein

Geachte mevrouw Renders,

In aanvulling op de tussen de gemeente Zaanstad (Gemeente) en Hembrug Zaandam B.V. (HBZ) geldende Anterieure Overeenkomst Hembrug d.d. 8 januari 2018 (AO) is een aantal procesafspraken gemaakt over de monitoring in het kader van het bestemmingsplan voor het noordelijk deel van het Hembrugterrein. De aanleiding hiertoe is het voornemen van de Gemeente om het (ontwerp)bestemmingsplan Hembrug Noordelijk deel in procedure te brengen voor vaststelling door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad.

Monitoring

Met betrekking tot de monitoring is in de AO vastgelegd dat HBZ hetgeen voortvloeit uit de Monitoringstool gedurende de (her)ontwikkeling van het Hembrugterrein in acht dient te nemen. De Monitoringstool is een in het Omgevingsplan Hembrug e.o. opgenomen toets- en (bij)sturingsinstrument mede met betrekking tot beleid en te nemen maatregelen in relatie tot de (her)ontwikkeling van het Hembrugterrein. Het Omgevingsplan Hembrug e.o. is in 2019 vernietigd door de Raad van State. Hierdoor zijn de Gemeente en HBZ bij het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan voor het noordelijk deel van het Hembrugterrein over dit onderwerp in gesprek getreden en zijn hieromtrent aanvullende afspraken op de AO Hembrug gemaakt. De afspraken die partijen hebben gemaakt met betrekking tot het monitoringsproces gelden uitsluitend voor het plangebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan noordelijk deel en luiden als volgt:

1. HBZ zal de Gemeente zoveel als mogelijk ondersteunen bij de monitoring van het (vergunde, dan wel gemelde) totaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) (zowel wonen als niet-wonen), het aantal woningen en het aantal vervoersbewegingen (in relatie tot de stikstofdepositie) vanaf het moment van indiening van omgevingsvergunningsaanvraag tot aan de ingebruikname van de woon- en niet-woonfuncties. Dit is ook voor HBZ van belang vanwege haar ontwikkelareaal en het beslag op de beschikbare stikstofruimte in tijd.
2. Bij verkoop van grond dan wel een gebouw zal HBZ het maximaal aantal te realiseren vierkante meter bruto vloeroppervlak (zowel wonen als niet-wonen), het (indien van toepassing) maximaal aantal te realiseren woningen en het maximaal aantal vervoersbewegingen contractueel afspreken c.q. vastleggen.
3. Bij verkoop van grond dan wel een gebouw zal HBZ de verplichtingen rondom het opstellen van bouwplannen contractueel doorleggen aan de koper overeenkomstig het gestelde in de AO Hembrug. Jegens de Gemeente blijft HBZ het aanspreekpunt overeenkomstig het bepaalde in de AO Hembrug. HBZ coördineert de integraliteit en de inpassing in de omgeving en toetst hierbij aan het vastgestelde stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel van Hembrug.
4. Een omgevingsvergunningaanvraag (door HBZ of een derde) zal worden voorzien van schriftelijke bevestiging van HBZ op:
 - a. Het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo), verdeeld over 'wonen' en 'niet-wonen'.
 - b. Het aantal woningen.
 - c. Het totaal aantal vervoersbewegingen (in relatie tot de stikstofdepositie).
 - d. De inpassing van het bouwplan in de verkavelingsopzet van het betreffende bouwveld ter borging van de integraliteit.
5. Deze procesafspraken worden overeenkomstig het bepaalde in de AO Hembrug door HBZ doorgelegd aan rechtsopvolgers.
6. Partijen spannen zich in om, indien noodzakelijk, private dan wel publiekrechtelijke middelen in te zetten in relatie tot de monitoring van ontwikkelmeters van HBZ en derden.

Maximaal ontwikkelprogramma HBZ

Op basis van de Nota van Uitgangspunten, het herzieningsvoorstel en de AO Hembrug is maximaal 180.000 vierkante meters bruto vloeroppervlak te realiseren op het Hembrugterrein waarvan maximaal 120.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak wonen. In geval zou blijken dat bij de planuitwerking voor het noordelijk deel niet het volledig aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak programma zoals opgenomen in het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, spannen Gemeente en HBZ zich in om het restant programma tot aan voornoemd maximaal programma in juridisch planologisch zin alsnog te bestemmen op het Hembrugterrein waardoor HBZ uiteindelijk conform de Nota van Uitgangspunten en AO Hembrug in staat wordt gesteld om het totale ontwikkelareaal te realiseren.

Bij de vaststelling van het Masterplan Hembrug door de gemeenteraad heeft HBZ de wens uitgesproken om de bestaande gebouwen te behouden en te hergebruiken, waarvoor extra vierkante meters bruto vloeroppervlak voor niet woon-functies (t.o.v. de Nota van Uitgangspunten) noodzakelijk zijn. De Gemeente en HBZ zullen, conform het besluit zoals genomen door de gemeenteraad bij het Masterplan Hembrug, de mogelijkheden hiertoe gezamenlijk verkennen in de vorm van een stedenbouwkundig plan voor het zuidelijk deel van Hembrug en hierover in 2022 of uiterlijk 2023 een definitief besluit laten nemen door de gemeenteraad van gemeente Zaanstad.

Legalisatie PAS

De Gemeente en HBZ zullen tevens gezamenlijk optrekken richting de Provincie Noord-Holland teneinde te bewerkstelligen dat de PAS melding voor het Hembrugterrein in 2023 wordt gelegaliseerd, zodat in aansluiting op de ontwikkelplanning een (ontwerp)bestemmingsplan c.q. omgevingsplan in procedure kan worden gebracht op basis van een stedenbouwkundig plan voor het zuidelijk deel.

Met deze brief menen we de gemaakte procesafspraken voor onder meer de monitoring voor het noordelijk deel van het Hembrugterrein te hebben vastgelegd en uitgewerkt tot concrete afspraken waaraan de Gemeente en HBZ (en haar eventuele rechtsopvolgers) zich zullen verbinden.

Door ondertekening van deze brief aanvaarden partijen over en weer de in deze brief geformuleerde afspraken en zullen deze integraal deel uitmaken van de afgesloten Anterieure Overeenkomst Hembrug d.d. 8 januari 2018 en daarmee één onverbrekelijk geheel vormen. Voor het overige blijven de afspraken als vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst Hembrug d.d. 8 januari 2018 voor zover daarvan in deze brief niet is afgeweken onverminderd en ongewijzigd van kracht. Indien u kunt instemmen met deze weergave verzoeken we u deze brief onderstaand mede te ondertekenen en deze aan ons te retourneren. Voor uw eigen administratie zenden we u een kopie exemplaar van deze brief die u kunt behouden.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders
van de gemeente Zaanstad,

Datum:

Voor gezien en akkoord:

Datum: 16 februari 2022

Hembrug Zaandam B.V.
Namens dezen,

Patrick Schlick (ABC Planontwikkeling)

Leo Versteeg (Ten Brinke
Vastgoedontwikkeling B.V.)