

College B&W Zaanstad
Postbus 2000
1500 GA Zaanstad

Projectbureau HEMbrug
namens het Rijksvastgoedbedrijf
Verloren spoor 1
1506 RB Zaandam
www.hembrugontwikkelt.nl

Inlichtingen
T 088 115 80 57
E: bas.boeker@rijksoverheid.nl

Datum
4 april 2016

Betreft: verschuiving functiemix HEMbrug

Geacht college,

In 2012 is het afsprakenkader tussen het Rijk, de gemeente Zaanstad en de Provincie gesloten waarin de afspraken over de ontwikkeling van HEMbrug zijn vastgelegd. Onderdeel van de ontwikkelstrategie voor HEMbrug is het realiseren van een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor bedrijven en woningbouw. Deze menging wordt door alle partijen als waardevol gezien. Uw raad heeft de uitgangspunten voor het programma van HEMbrug vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten die de basis zal gaan vormen van het Omgevingsplan. Het totale programma is vastgelegd op 180.000 m² waarvan maximaal 500 woningen (circa 1/3 van het programma). In de afgelopen periode heeft een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, die een verschuiving van het programma wenselijk maakt. Middels deze brief doen wij daarom een verzoek aan u de programmamix te heroverwegen.

Ontwikkeling woningmarkt regionaal en bijdrage HEMbrug aan lokale woningmarkt

De mate waarin de woningbouwmarkt in de Metropoolregio Amsterdam is aangetrokken heeft zelfs de grootste optimisten verrast. In de hele regio moeten tot 2040 in totaal 250.000 woningen extra gebouwd worden om aan de vraag te voldoen. Tot 2020 zijn dat er 11.000 per jaar. Er is daarom enorm behoefte aan extra capaciteit om (versneld) te kunnen bouwen. Ook vanuit Zaanstad zelf is een toenemende vraag naar woningbouw.

Voor de hele Zaanstreek worden, onder andere in het kader van Maak Zaanstad, gewenste aantallen van 10.000 tot 20.000 nieuw te bouwen woningen genoemd waarvoor een belangrijk deel nog geen harde plancapaciteit voorhanden is. HEMbrug kan hier op relatief korte termijn een bijdrage aan leveren, niet alleen in kwantitatieve maar ook in kwalitatieve zin. Bijkomend voordeel is dat deze verdichting in bestaand stedelijk gebied zal plaatsvinden. Uit een in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf recent uitgevoerde marktconsultatie is gebleken dat diverse partijen geïnteresseerd zijn in de realisatie van woningbouw op HEMbrug. Het aantal van 500 woningen wordt daarbij als minimum gezien, waar het nu eveneens als maximum geldt. Meerdere marktpartijen (beleggers, ontwikkelaars, corporaties) hebben aangegeven liever meer woningen te willen ontwikkelen.

Wens voor gedifferentieerd programma woningbouw

Een andere ontwikkeling die zich de afgelopen paar jaar in de regio heeft gemanifesteerd is de behoefte aan een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Vooral de vraag naar middensegment huurwoningen is groot, maar ook woningen voor starters (Young Professionals), expats- of studenten zijn in trek, uiteraard naast de vraag naar grondgebonden nieuwbouwwoningen voor gezinnen. Een groter woningbouwprogramma binnen HEMbrug maakt het mogelijk om een gedifferentieerder aanbod te creëren, dat inspeelt op een behoefte aan locaties met onderscheidende identiteit en karakter. Dit komt doordat met meer woningbouw op meer verschillende locaties binnen HEMbrug woningen worden toegevoegd en omdat het voor de marktpartijen mogelijk wordt

verschillende woonproducten te realiseren met per woonproduct een voldoende kritische massa. HEMbrug levert daarmee een bijdrage aan een verdere differentiatie van woonmilieus in de gemeente Zaanstad en zal naar verwachting een breder palet aan doelgroepen bedienen.

Draagvlak voorzieningen nemen toe

Ook op het schaalniveau HEMbrug zijn meerdere relevante ontwikkelingen waarneembaar. We streven naar een gemixte wijk. De kans hierop wordt groter naarmate er meer bewoners komen en het draagvlak voor (maatschappelijke) voorzieningen toeneemt. Zo lijkt het wenselijk om een aantal basisvoorzieningen aan HEMbrug toe te voegen. Gedacht wordt aan kinderopvang, een huisartsenpost of een kleine buurtwinkel. Ook de omliggende woningen in de Havenbuurt kunnen hiervan profiteren. Ook de mogelijkheden voor een veerverbinding met Amsterdam neemt aanzienlijk toe bij een groter aantal woningen.

Analyse van mogelijkheden woningbouw in monumenten

Voor een aantal deelgebieden binnen HEMbrug is afgelopen jaar onderzocht wat de (bouwtechnische) mogelijkheden voor woningbouw in monumenten zijn. Zo lijkt het goed mogelijk om in de deelgebieden die tegen de bestaande woningbouw aan de Havenstraat liggen woningbouw te realiseren die aansluit bij de omliggende woonbebouwing. Ook voor een aantal andere monumenten waaronder gebouw 8 en de garage zou woningbouw een goede manier zijn om het monument een nieuwe invulling te geven en daarmee het monument te redden.

Ontwikkeling in nieuwbouw bedrijf onroerend goed

De vraag naar bedrijfshuisvesting in de monumenten van HEMbrug is zeer behoorlijk. Inmiddels is ca 30.000 m2 bvo. van de bestaande (monumentale) gebouwen verhuurd. De vraag naar nieuwbouw bedrijfshuisvesting is echter nog steeds op een laag niveau. Ook voor HEMbrug geldt dat deze interesse, met uitzondering van de ontwikkeling van een hotel, op dit moment niet aanwezig is terwijl de vraag naar nieuwbouwkavels voor woningbouw wel groot is. Dit blijkt onder andere uit een recent uitgevoerde marktconsultatie waarbij de vraag uit de markt zich vooral toespitste op woningbouwontwikkelingen in combinatie met mogelijkheden voor bedrijfshuisvesting in monumenten. Naar kavels voor nieuw bedrijf onroerend goed is slechts beperkt behoefte.

Verzoek tot verschuiving programmamix

De kracht van HEMbrug blijft een gemengd bijzonder stuk stad met zowel bedrijfs- als woonfuncties in één gebied. De recent uitgevoerde marktconsultatie bevestigt dit beeld. Voorgesteld wordt deze functiemix in het omgevingsplan vast te leggen door uit te gaan van minimaal 1/3 van het programma voor woningbouw en minimaal 1/3 van het programma voor bedrijfsfuncties. De rest van het programma kan dan vrijgelaten worden. Dit zal waarschijnlijk leiden tot een groter aantal woningen. Het exacte aantal leggen we niet verder vast. Hiermee wordt optimaal ingespeeld op de kansen die er voor HEMbrug en daarmee Zaanstad liggen. Een verschuiving naar een gebied waarin de nadruk meer ligt op woningbouw vergroot de kansen voor een succesvollere en snellere ontwikkeling van het gebied.

Uiteraard begrijpen we dat bovenstaande verzoek kan leiden tot extra (onderzoeks)kosten in de voorbereiding op het Omgevingsplan. Het RVB is zeker bereid daar een financiële bijdrage aan te leveren. Graag verneem ik uw reactie en sta uiteraard open voor elke vorm van overleg en nadere toelichting die gewenst is.

Afschrift van deze brief stuur ik naar Gedeputeerde J. Geldhof.

Hoogachtend,
Namens de Staat der Nederlanden,
de Minister voor Wonen en Rijksdienst,
namens deze,

drs. P.N.M. Dijckmeester
Projectdirecteur