

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

Onderwerp : afspraken maatwerkoplossing parkeernorm Hembrugterrein – beoordeling
omgevingsvergunningaanvragen

Geachte mevrouw Renders,

Hembrug Zaandam B.V. (hierna: "HBZ") werkt momenteel samen met de Gemeente Zaanstad (hierna: "Gemeente") aan de ontwikkeling van het Hembrugterrein. Mobiliteit vormt een belangrijk thema in deze integrale gebiedsontwikkeling. Volgend op het vastgestelde Masterplan Hembrug hebben de Gemeente en HBZ het Mobiliteitsplan Hembrug opgesteld, waarin een samenhangend pakket aan mobiliteitsmaatregelen staat omschreven. Deze maatregelen dragen bij aan de verbetering van de bereikbaarheid van het Hembrugterrein en de wijziging van de modal split (vervoerswijze keuze) voor het behoud van ruimte en de unieke kwaliteiten en sfeer van Hembrug. In dit kader hebben partijen ook gesproken over sturend parkeerbeleid en concreet over het toepassen van een maatwerkoplossing parkeernorm voor het Hembrugterrein.

In aanvulling op de tussen de Gemeente en HBZ geldende Anterieure Overeenkomst Hembrug d.d. 8 januari 2018 (AO) is een aantal afspraken gemaakt, onder meer over het concreet toepassen van de maatwerkoplossing parkeernorm Hembrugterrein bij de beoordeling van omgevingsvergunning aanvragen voor de planontwikkeling op Hembrug zolang de gestelde kaders in het Mobiliteitsplan Hembrug ten aanzien van de parkeernormering in de nieuwe Uitvoeringsnota parkeren 2022 nog niet zijn vastgesteld.

De aanleiding hiertoe is het voornemen van:

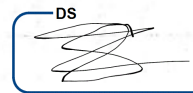
- De Gemeente om het Mobiliteitsplan Hembrug in procedure te brengen voor vaststelling door de gemeenteraad van Zaanstad.
- HBZ om op risico de planontwikkeling te starten voor het noordelijk deel. Dit houdt in dat in de loop van 2023 een aantal omgevingsvergunning aanvragen zullen worden ingediend bij Gemeente voor beoordeling en aansluitend verlening op voorwaarde dat het bestemmingsplan voor het noordelijk deel is vastgesteld en geen 'voorlopige voorziening' is aangevraagd.
- De (toekomstige) gebouweigenaren om, op grond van een voorbereidingsbesluit met doorbrekingscriteria voor het Hembrugterrein, omgevingsvergunning aanvragen in het kader van de planontwikkeling voor bestaande gebouwen op Hembrug in te dienen bij de Gemeente.
- De Gemeente om een nieuwe Uitvoeringsnota parkeren 2022 op- en aansluitend vast te stellen, mede op basis van de gestelde kaders in het Mobiliteitsplan Hembrug voor het Hembrugterrein maar niet zeker is of vaststelling door de gemeenteraad van Zaanstad lukt voor het moment waarop de omgevingsvergunning aanvragen door HBZ of andere (toekomstige) gebouweigenaren worden ingediend en beoordeeld door de Gemeente.

paraaf gemeente:



paraaf Hembrug Zaandam BV

DS
PS

DS


De afspraken die Gemeente en HBZ hebben gemaakt met betrekking tot voorgaande zijn als volgt:

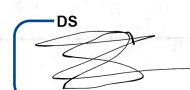
1. De Gemeente zal direct vanaf het moment van vaststelling van het Mobiliteitsplan Hembrug door de gemeenteraad van Zaanstad de maatwerkoplossing parkeernorm voor het Hembrugterrein zoals opgenomen in voornoemd plan als toetsingskader hanteren bij de beoordeling van omgevingsvergunning aanvragen van HBZ en (toekomstige) gebouweigenaren op Hembrug.
2. De Gemeente zal de maatwerkoplossing parkeernorm voor het Hembrugterrein zoals opgenomen in het Mobiliteitsplan Hembrug ongewijzigd overnemen in de nieuwe Uitvoeringsnota parkeren 2022.
3. HBZ zal voor het stallingsparkeren voor de vrije sector (huur/koop) en sociale huur uitgaan van de maatwerk parkeernorm voor het Hembrugterrein zoals verwoord in het Mobiliteitsplan Hembrug. Dit komt concreet neer op het hanteren van de minimale parkeernorm als norm voor vrije sector (huur/koop) en sociale huur op basis van de zoneduiding 'zone B, zeer sterk stedelijk' voor het Hembrugterrein uit het Zaans Mobiliteitsplan ('de ondergrens').
4. HBZ is bereid om voor de vrije sector (huur/koop) en sociale huur een (nog) grotere ambitie dan het Zaans Mobiliteitsplan te onderzoeken (lees: verdere verlaging van de parkeernorm) op voorwaarde dat de bereikbaarheid van het Hembrugterrein met openbaar vervoer (bus en water) tijdig en structureel is verbeterd.
5. De Gemeente zal direct vanaf het moment van vaststelling van het Mobiliteitsplan Hembrug door de gemeenteraad van Zaanstad een parkeernorm van 0,1 per woning voor bezoekers parkeren als toetsingskader hanteren bij de beoordeling van omgevingsvergunning aanvragen van HBZ en (toekomstige) gebouweigenaren op Hembrug.
6. De Gemeente is, mede op basis van voornoemde parkeernorm (zie punt 5) bereid om concreet in 2023 tot invoering van betaald parkeren op het Hembrugterrein te komen, als aanvulling op wat reeds in de AO is vastgelegd.
7. De Gemeente stemt in met de mogelijkheid om de onverhuurde, gebouwde parkeerplaatsen voor sociale huur, na eerst verplicht jaarlijks te zijn aangeboden aan de bewoners van sociale huurwoningen, aan te (laten) bieden in de huur voor maximaal 12 maanden aan andere gebruikers/bewoners van het Hembrugterrein.
8. Partijen spreken af dat vanaf het moment van oplevering van gebouwde parkeerplaatsen voor bewoners van sociale huurwoningen de parkeerbehoefte over een periode van drie jaar op basis van monitoring wordt gemeten. Mocht uit de monitoring blijken dat er sprake is van structurele vraaguitval bij deze huurders voor gebouwde parkeerplaatsen maar wel zien dat er volop gebruikt wordt gemaakt van alternatieven zoals openbaar vervoer, deelmobiliteit, fietsen en lopen dan is het mogelijk om deze gebouwde parkeerplaatsen alsnog te (laten) verkopen aan bewoners en/of gebruikers op het Hembrugterrein.
9. Partijen spreken af dat in geval HBZ signaleert dat de verkoop van vrije sector huur- en/of koopwoningen op het Hembrugterrein op basis van de maximum norm (lees: zoneduiding 'zone B, zeer sterk stedelijk' uit het Zaans Mobiliteitsplan) enkel om deze reden dreigt tegen te vallen of voorverkoop op basis van deze norm geen slaagkans lijkt te hebben, wordt gesproken over mogelijke bijstelling van deze maximum norm. Aspirant-kopers zullen in hun aankoopbeslissing laten meewegen de mate waarin de bereikbaarheid van het Hembrugterrein met openbaar vervoer (bus/water) op orde is.

paraaf gemeente:



paraaf Hembrug Zaanadam BV

DS
PS

DS


Met deze brief menen we de gemaakte afspraken in het kader van maatwerkoplossing parkeernorm Hembrugterrein en mede in relatie tot de beoordeling van omgevingsvergunning aanvragen te hebben vastgelegd en uitgewerkt tot concrete afspraken waaraan de Gemeente en HBZ (en haar eventuele rechtsopvolgers) zich zullen verbinden.

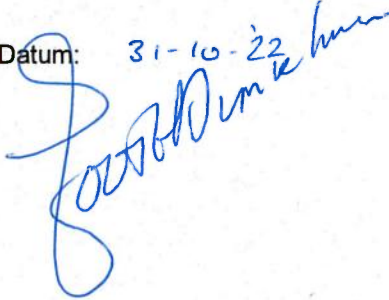
Door ondertekening van deze brief aanvaarden partijen over en weer de in deze brief geformuleerde afspraken met inbegrip van de hierbij behorende bijlagen en zullen deze integraal deel uitmaken van de AO en daarmee één onverbreekelijk geheel vormen onder de opschortende voorwaarde dat pas gebondenheid ontstaat nadat de raad het Mobiliteitsplan Hembrug op dat betreffende punt ongewijzigd heeft vastgesteld.

Voor het overige blijven de afspraken als vastgelegd in de AO 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:

31-10-22



Voor gezien en akkoord:

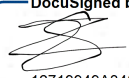
Datum: 11/10/2022

Hembrug Zaandam B.V.
Namens dezen,

Patrick Schlick (ABC Planontwikkeling B.V.)

DocuSigned by:
Patrick Schlick
99248A5240A345C...

Steven Zeeman (LIFE Europe B.V.)

DocuSigned by:

12719949A348458...

paraaf gemeente:



paraaf Hembrug Zaandam BV

DS
PS

DS
