



Ons kenmerk: 2013/139871

**ZNSTD**

Registratienummer:

## Inhoud voorstel aan Raad

### Gevraagd besluit:

1. Akkoord te gaan met 'Ontwerp Zuiderhout Noord-IKEA en RON, 24 mei 2013'.
2. Akkoord te gaan met het 'Toetsingskader Bruynzeelterrein, augustus 2011'.
3. Akkoord te gaan met 'Uitgangspunten voorplein Bruynzeel en Ikea, mei 2013'.
4. Kennisnemen van 'Advies ruimtelijke kwaliteit Monumenten, 24 mei 2013'.
5. Kennisnemen van het rapport 'Ontsluiting Zuiderhout-Noord Voorstel verkeersmaatregelen, 22 mei 2013'.

---

### Inleiding

In 2010 zijn de onderhandelingen gestart tussen de gemeente Zaanstad, RON Nieuw Bruynzeel B.V. en IKEA Beheer B.V over de ontwikkeling van gronden en opstallen op de locatie Zuiderhout-Noord. Het ambtelijk onderhandelsteam had hiervoor van het college een financieel kader meegekregen en een kwalitatief kader ten aanzien van de historische gebouwen. Gedurende de onderhandelingen is de gemeenteraad steeds geïnformeerd omtrent de voortgang en/of relevante ontwikkelingen met betrekking tot de RON en IKEA.

Met RON En IKEA is overeenstemming bereikt over het ontwerp, bijlage 1, het toetsingskader Bruynzeelterrein, bijlage 2, terreininrichting, bijlage 3 en de infrastructuur, bijlage 5.

### Relatie met IKEA, RON, anterieure exploitatieovereenkomst en bestemmingsplan

Als IKEA zich vestigt is een extra ontsluiting noodzakelijk. Voor de ontwikkeling van RON Nieuw Bruynzeel kan worden volstaan met de huidige ontsluiting. Om IKEA direct te kunnen bestemmen in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan (en daarmee een directe bouwtitel te kunnen verstrekken) is het noodzakelijk dat het krachtens de Wet ruimtelijke ordening vereiste verhaal van door de gemeente te maken kosten is verzekerd. Dit gebeurt in een anterieure exploitatieovereenkomst. Doel is met RON en IKEA afzonderlijke overeenkomsten te sluiten. Na het sluiten van de koopovereenkomst van de grond tussen IKEA en de RON op 1 maart 2013 zijn de gesprekken over de anterieure exploitatieovereenkomsten op gang gekomen en moest in een tijdsbestek van circa 2 maanden overeenstemming worden bereikt over de inhoud van de anterieure exploitatieovereenkomst. IKEA heeft aangegeven hier meer tijd voor te willen nemen. De gemeente kan zich hier in vinden.

RON heeft niet alle gronden aan IKEA verkocht en nog gronden in bezit die ze zelf ontwikkelt, daarom wordt met RON ook een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Met RON zijn voldoende afspraken gemaakt en vastgelegd om goedkeuring van het college te vragen voor het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst. Het wordt op dit moment echter als wenselijker ingeschat te wachten tot dit punt ook met IKEA zal zijn bereikt zodat beide anterieure exploitatieovereenkomst tegelijkertijd ter besluitvorming kunnen worden aangeboden.

---

### Beoogd resultaat

Het vastleggen van kwalitatieve kaders voor het ontwerp en inrichten van de openbare ruimte van het Bruynzeelterrein.

---

### Kader

- Raadsinformatiebrief maart 2013
  - Stand van zaken, november 2011
  - Tussentijdse informatie bestuursopdracht 2011
  - Bestuursopdracht 2011
  - Investeringsfonds 2011
  - Prioritering Ruimtelijke Investerings 2010
  - Zaans Evenwicht 2009
-

- B en W-besluit Grootschalige Detailhandel 2009
- Zaans Verkeer en Vervoerplan 2009
- Economische Structuurvisie 2009
- Zaans Afwegingskader Hoogbouw 2008
- Beeldkwaliteitplan Zuiderhout Noord 2006
- Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Zuiderhout Noord 2006
- Ruimtelijke Structuurschets 2005
- Masterplan Kanaalzone 2005
- Structuurvisie Detailhandel 2002

---

## Argumenten

De voorwaarden en afspraken met betrekking tot de ontwikkeling van ontwerp Zuiderhout-Noord IKEA en RON passen volledig binnen de eerder door het college en/of de gemeenteraad vastgestelde kaders te weten:

- Een overtuigende referentie aan de Bruynzeel monumenten en reconstructie van Hal 51.
- Knelpunten en kosten voor verkeersinfrastructuur Zuiderhout en stedelijke context.

## Stedenbouw en monumenten

Op basis van in eerdere adviezen geformuleerde uitgangspunten heeft het college bij een besluit in 2012 ingestemd met het slopen van een deel van de hallen, de hallen zijn een gemeentelijk monument. Hierop is een gezamenlijk ontwerpproces gestart met Knevel Architecten namens IKEA & RON en de gemeente. Uit dat ontwerpproces is een ontwerp gekomen dat door alle partijen aan tafel is goedgekeurd. Vervolgens is het ontwerp als preadvies voorgelegd aan de monumentencommissie en de welstandscommissie. Beide commissies hebben een positief preadvies uitgebracht. Vanuit de vakgroep monumenten is op basis van de vastgestelde uitgangspunten een advies opgesteld (zie bijlage 4). Dit betreft een *positief advies* ten aanzien van het ontwerp van het Bruynzeelcomplex en IKEA. Op basis van dit positieve advies kunnen het ontwerp (zie bijlage 1), het toetsingskader (zie bijlage 2) en de uitgangspunten (zie bijlage 3) worden opgenomen in de anterieure overeenkomst en vormt het ontwerp de basis voor toetsing van de verdere omgevingsvergunningaanvragen om de vestiging van IKEA mogelijk te maken.

Over het **ontwerp (bijlage 1)** is zorgvuldig nagedacht: uitgangspunten waren om de Bruynzeel identiteit in het nieuwe ontwerp te vervatten en zo zichtbaar te houden voor het gebied en de bewoners van de Zaanstreek. Dat is gebeurd op een aantal punten. Ten eerste is de zaagtand die zo karakteristiek is voor de Bruynzeelpanden terug te vinden in het ontwerp. Om de zaagtand te verbinden met het Bruynzeelplein is ervoor gekozen om de gehele IKEA op een plint te plaatsen die verbonden is met de zaagtand en rondom de gehele vestiging loopt. Dit zorgt ervoor dat de IKEA als het ware zweeft boven de zaagtand en de plint alsof het lijkt dat deze er los op is gezet, geïnspireerd van een ontwerp van het bekende architectenduo Herzog en de Meuron. De vestiging IKEA is in één lijn geplaatst met deze plint en er is geprobeerd deze zo rustig mogelijk te houden.

### *Van baksteen naar metaal in het ontwerp*

In eerdere ontwerpen die naar buiten zijn gebracht van de IKEA vestiging was de 'zaagtand' aan de waterzijde van baksteen gemaakt. Dit was een nieuw aangebrachte wand van geperforeerde strakke baksteen. Tijdens het ontwerpproces dat hierna nog volgde is ervoor gekozen deze directe verwijzing naar de Bruynzeelhallen te vervangen voor een minder directe maar subtielere verwijzing en de 'zaagtand' in een ander materiaal door te voeren. Hiervoor liggen een aantal belangrijke argumenten aan ten grondslag namelijk: vanuit de welstand was het advies om de zaagtand te verbinden met de plint en die helemaal door te trekken tot aan het Bruynzeelplein. Dit was, qua luchtdoorlatendheid, niet mogelijk in baksteen. De losse zaagtand werd gezien als opplakornamentiek en als losse flodder en stond niet in relatie met de rest van het ontwerp. De kleuren rood, blauw en geel kwamen niet goed samen en maakten het geheel een stuk minder fris. Voorbeeld hiervan is de IKEA-vestiging in Amersfoort waar deze kleurencombinatie niet goed werkt. Er is naar aanleiding van een aantal bijeenkomsten en het advies van de welstand gekozen voor een minder directe verwijzing naar de

---

geschiedenis van Bruynzeel en daarmee voor een subtielere verwijzing en een beter en rustiger ontwerp van de IKEA- vestiging. De metalen plint rondom en de zaagtand worden nog verder uitgedetailleerd in vorm en kleuren met als uitgangspunt dat het aansluit op het industriële karakter van de omgeving en de detaillering van het staal een industriële uitstraling krijgt.

Voor het Bruynzeelplein is de opdracht geweest zoveel mogelijk behoud. Interventies die daar gebeuren worden mogelijk gemaakt door het **toetsingskader** (bijlage 2), wat als functie heeft kaders voor behoud mogelijk te maken en toch ook ruimte te bieden. In dit toetsingskader is een beschrijving gegeven van de karakteristiek van Bruynzeel. Wat is de reden dat de panden monumenten zijn en wat betekende Bruynzeel voor de streek en op welke manier gaan we hier de ruimtelijke kwaliteiten borgen? Het toetsingskader wordt vastgesteld om te gebruiken als kader voor het gedeelte rondom het Bruynzeelensemble. Het deel van de IKEA vestiging valt buiten het bereik van dit toetsingskader.

Voor de openbare ruimte rondom de IKEA vestiging en het Bruynzeelplein is nog geen ontwerp gemaakt. Het streven is er om met dit plein het gehele ontwerp sterker te maken en ook daar de identiteit van een industrieel erfgoedcomplex terug te laten komen. Dat is de wens van alle partijen. Om hier in de toekomst op te kunnen ontwerpen is het noodzakelijk dat we met elkaar de kaders en de spelregels vaststellen. Deze zijn te vinden in de **Uitgangspunten Voorplein** (bijlage 3). Er is gekozen om groen, het industriële karakter, de geschiedenis van Bruynzeel, de relatie met het water en de voetgangersverbindingen uitgangspunten te laten zijn in het toekomstige ontwerp van de beide voorpleinen.

#### Infrastructuur

De invulling van de ambitie van de gemeente Zaanstad met betrekking tot Zuiderhout-Noord zal hoe dan ook zorgen voor meer verkeer. Ook als de IKEA er niet komt maar andere partijen zich vestigen in het gebied die passen bij de ambitie van de gemeente, met een vergelijkbaar programma omvang, zal de verkeersbelasting toenemen. Om dit extra verkeer soepel af te wikkelen zijn maatregelen noodzakelijk. Het betreft hier zowel de interne wegen op Zuiderhout-Noord zelf, een extra aansluiting op de Provincialeweg als maatregelen op de toeleidende wegen. Als deze maatregelen niet worden genomen, wordt het gebied slecht bereikbaar,

Om dit extra verkeer soepel af te wikkelen zijn maatregelen noodzakelijk. In bijlage 5 is inzichtelijk gemaakt hoe de knelpunten voor verkeersinfrastructuur Zuiderhout en stedelijke context kunnen worden opgelost. Met RON en IKEA is overeenstemming over de conclusies van deze bijlage. In de onderhandelingen is door IKEA een substantiële bijdrage toegezegd als bijdrage voor de kosten in de ontsluiting en verwerving. De afspraken hierover worden vastgelegd in de nog aan u voor te leggen anterieure overeenkomst met IKEA en RON zodra over alle relevante details overeenstemming is bereikt.

---

#### **Draagvlak**

Bij RON en IKEA bestaat draagvlak om de ontwikkeling van RON Nieuw Bruynzeel en de winkel van IKEA te realiseren conform de voorwaarden en afspraken zoals vastgelegd in bijgevoegde bijlagen. Door zowel gemeente als IKEA en RON is intensief gewerkt aan de verschillende producten die noodzakelijk zijn om de ontwikkeling van RON Nieuw Bruynzeel en IKEA mogelijk te kunnen maken.

#### *Omwonenden*

De bedrijven in de omgeving zijn al enige tijd geleden op de hoogte gesteld van de ontwikkeling op Zuiderhout-Noord.

---

#### **Externe oriëntatie**

Bij de Provincie is subsidie aangevraagd voor het realiseren van de ontsluiting op Zuiderhout-Noord.

---

#### **Financiële consequenties**

Er zijn geen directe financiële consequenties aan het vaststellen van deze uitgangspunten en toetsingskaders.

---

Met IKEA en de RON worden afspraken gemaakt over de te betalen bijdragen. Deze afspraken worden vastgelegd in twee anterieure exploitatieovereenkomsten. Deze overeenkomsten worden dan voorgelegd aan het college en de raad (voor zienswijze). Verwacht wordt dat het reeds gereserveerde bedrag in kadernota 2014 voldoende zal zijn.

RON en IKEA betalen onder voorwaarden, naast een vergoeding voor gemeentelijke plankosten, een substantiële bijdrage mede ter dekking van alle gemeentelijke kosten voor het realiseren van een passende bereikbaarheid van Zuiderhout-Noord (inclusief een tweede ontsluiting) en voor de inrichting van de openbare ruimte.

Daarnaast verplichten RON en IKEA zich tot het realiseren van een stedenbouwkundig ontwerp en terreininrichting die passen bij de opgave het monumentale karakter van het gebied via historiserende ontwikkeling te laten terugkomen.

Bij de Provincie is een aanvraag gedaan voor een subsidiebijdrage voor de te realiseren ontsluiting op en rond Zuiderhout-Noord. Bij de begroting die de gemeente heeft gemaakt voor haar bijdrage aan deze ontsluiting is nog geen rekening gehouden met inkomsten uit deze subsidie.

---

### **Juridische consequenties**

De vast te stellen stukken vormen het kader waaraan de aanvraag omgevingsvergunning, inrichting openbaar gebied en de te nemen verkeermaatregelen zullen worden getoetst.

---

### **Communicatie en vervolgtraject**

#### *Organisatiefase*

Het sluiten van een anterieure overeenkomst en vervolgens het voorbereiden van de noodzakelijke planologische procedure. In deze fase dienen ook de voorbereidingen te starten voor de aanpassing van de eventuele infrastructuur, de onderhandelingen met grondeigenaren waar deze infrastructuur moet worden gerealiseerd. Het resultaat van deze stap is:

- Anterieure overeenkomst in het kader van de Wro of koopovereenkomst.
- Go / No go door B en W op anterieure overeenkomst en ontsluiting Zuiderhout-Noord;
- Voorbereiden planologische procedure.
- Technisch ontwerp infrastructuur met kostenraming.
- Onderhandelresultaat met overige grondeigenaren m.b.t. realisering infrastructuur.
- Eventuele subsidieaanvragen met betrekking tot infrastructuur ingediend.
- Nadere informatie aan raad en omwonenden / belanghebbenden.

#### *Voorbereidingsfase*

De planologische procedure wordt afgerond. De bestekken worden geschreven ten behoeve van de infrastructuur. Indien noodzakelijk worden in deze fase ook gemeentelijke beleidskaders aangescherpt. Ook in deze en de volgende fasen worden raad, omwonenden en belanghebbenden steeds geïnformeerd en waar nodig geraadpleegd.

#### *Uitvoeringsfase*

Aanleg van de infrastructuur en het realiseren van het gebouw.

### **Planning**

- Voortzetten van de onderhandelingsgesprekken met als doel opstellen concept anterieure overeenkomst in verband met het kostenverhaal. Afronding in het derde kwartaal 2013. Vervolgens een Go / No go besluit door B en W.

---

*Behandelend ambtenaar : Ilja de Vries*

*Versie: 0:3*

*Datum: 12 juni 2013*

---

Bijlagen:

- Bijlage 1      Ontwerp Zuiderhout Noord-IKEA en RON, 24 mei 2013
- Bijlage 2      Toetsingskader Bruynzeelterrein, augustus 2011
- Bijlage 3      Uitgangspunten voorplein Bruynzeel en Ikea, mei 2013
- Bijlage 4      Advies ruimtelijke kwaliteit Monumenten, 24 mei 2013
- Bijlage 5      Ontsluiting Zuiderhout-Noord Voorstel verkeersmaatregelen, 22 mei 2013