



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

HEMbrug

Verkoop
brochure

42,5 ha
180.000 m²
ontwikkel-
potentieel

Zaandam
Metropool
regio
Amsterdam

HEMbrug

HEMbrug



Voorwoord

Het Rijk wil alleen panden en terreinen in bezit hebben die het zelf ergens voor nodig heeft. De overheid werkt steeds efficiënter, ambtenaren hebben door flexwerken niet allemaal een eigen bureau nodig. De criminaliteit daalt en gedetineerden kunnen met z'n tweeën op één cel, dus zijn er minder gevangnissen nodig. Door reorganisatie van Defensie zijn er ook kazernes en militaire terreinen overbodig geworden.

Dat geldt ook voor HEMbrug, het voormalige Defensieterrein in Zaandam. Het gaat dus in de verkoop. Dat is goed nieuws voor u als ontwikkelaar; hier liggen prachtige ontwikkelkansen. De afgelopen jaren heeft het Rijksvastgoedbedrijf al veel geïnvesteerd in de kwaliteit en de naam van HEMbrug. Het is een 'merk' geworden en menig ondernemer en organisator kan niet meer om HEMbrug heen. Dit unieke, historische en industriële landschap, gelegen in het groen, is klaar om verder ingekleurd te worden. HEMbrug is hiermee een van de laatste grote herontwikkelingslocaties in de regio Amsterdam.

De toekomstige eigenaar staat voor een bijzondere herontwikkelingstaak. Want hoe zet je de geschiedenis en het bijzondere karakter van het terrein in als kwaliteit? Waar zit ruimte voor transformatie? Hoe bewaren we het unieke van HEMbrug en steunen gelijktijdig de ontwikkelpotentie ervan? Belangrijke vragen, waar zonder twijfel snel antwoorden op zullen volgen. Een ding is zeker: de kansen die dit bijzondere terrein biedt, moeten ten volle benut worden, zodat HEMbrug straks een vitaal en bruisend nieuw stadsdeel zal zijn!

Dr. R.H.A. (Ronald) Plasterk

Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties





Inhoud

Voorwoord		5
Inleiding		9
Hoofdstuk 1	Het aanbod	13
Hoofdstuk 2	HEMbrug	17
Hoofdstuk 3	Ontwikkelruimte	27
Hoofdstuk 4	Verkoopinformatie	33
Hoofdstuk 5	Verkoopleidraad	38
Bijlagen	Marktinformatie	41
Colofon		44



Inleiding

Is het de rijke historie? De perfecte binnenstedelijke ligging, of het vele groen? Zijn het de gebouwen verspreid over het grote terrein, of de monumenten? Wat maakt HEMbrug zo uniek? Het antwoord is eenvoudig: het is precies die samensmelting van dit alles dat HEMbrug zoveel potentie en ontwikkelmogelijkheden geeft.

Het Rijksvastgoedbedrijf brengt HEMbrug dan ook in een keer - als geheel - op de markt. Belangrijk is dat de nieuwe eigenaar regie kan blijven houden over de totale ontwikkeling van het terrein, zodat het eigenzinnige karakter kan worden gehandhaafd. Want juist zo blijft de kracht van HEMbrug behouden. Wonen, werken, ondernemen, accommoderen, recreëren... Slechts een greep uit de mogelijkheden.

HEMbrug is in de afgelopen jaren al flink onder handen genomen door het Rijksvastgoedbedrijf, in samenspraak met provincie en gemeente. Wie nu over het terrein loopt, zal aangenaam verrast worden door de bruisende sfeer, het vele groen, de fluitende vogels en alle creatieve ondernemers die op HEMbrug hun werkplek vonden. De vele evenementen en festivals die de afgelopen jaren op HEMbrug plaatsvonden, tonen het nog maar eens aan: HEMbrug bruist en is nog maar net begonnen. Op het terrein zijn momenteel ca 25 huurders gevestigd. De toekomstige eigenaar kan het terrein verder doorontwikkelen tot een eigenzinnig en bruisend woon-werk gebied waarbij er in totaal ruimte is voor 180.000 m² bvo.



Wat vooraf ging

Als hart van de Nederlandse militaire industrie was HEMbrug lange tijd een afgesloten enclave in de regio. Na een periode van verval en vergetelheid sloegen het Rijk, provincie Noord-Holland en de gemeente Zaanstad de handen ineen om dit prachtige gebied nieuw elan en levendigheid in te blazen.

Onder aansturing van Rijk, provincie Noord-Holland en de gemeente Zaanstad ontwikkelde het projectbureau HEMbrug activiteiten om het terrein op de kaart te zetten en ontwikkeling mogelijk te maken. De context is helder: De Metropoolregio Amsterdam is een van de drie economische groeiregio's die genoemd worden in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Hierin worden de Zaan IJ oevers specifiek genoemd in het kader van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Centraal staat het behouden en versterken van de unieke, cultuurhistorische, natuurlijke en (inter)nationale kwaliteiten. Landschap en cultuurhistorie geven een gebied immers identiteit en kwaliteit. Ook het coalitieakkoord van de Provincie Noord-Holland legt een stevig accent op behoud van erfgoed - niet alleen in het kader van ruimtelijk beleid, maar ook voor versterking van economie en toerisme.

HEMbrug: een unieke propositie

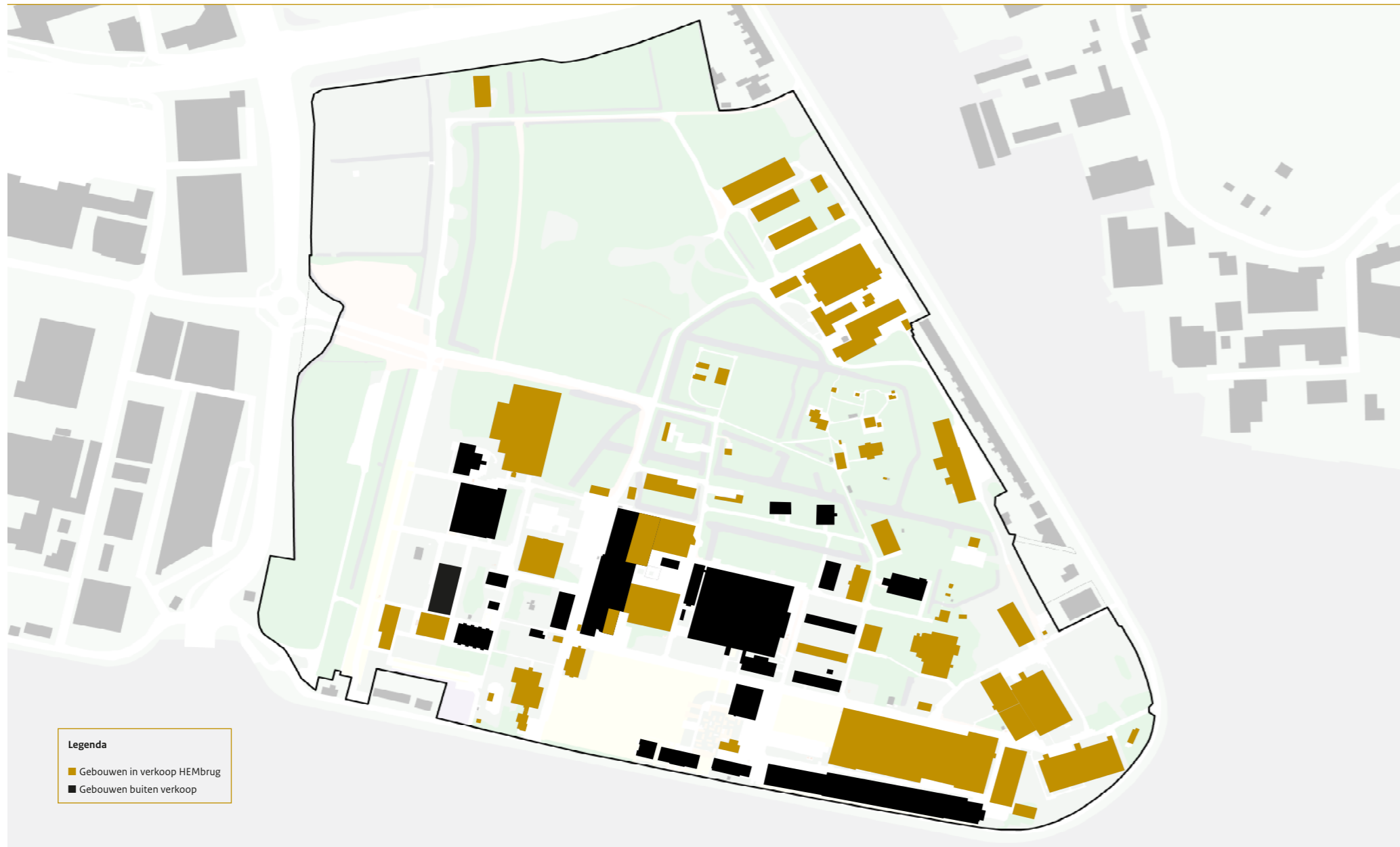
Stapsgewijs ontwikkelde HEMbrug zich van een afgesloten enclave naar een terrein met een publiekelijk karakter. In samenspraak met gemeente en provincie is het terrein door het Rijksvastgoedbedrijf toegankelijk en veilig gemaakt. Er is de afgelopen jaren stevig geïnvesteerd in de merknaam van HEMbrug en in fases zijn gedeeltes van het terrein verhuurd en opengesteld. Op dit moment is circa een derde van het terrein openbaar toegankelijk. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de afgelopen jaren 16 monumenten gerenoveerd, in totaal zo'n 21.000 m² bvo. Het Rijksvastgoedbedrijf zal ook in 2017 nog volop aan het werk blijven, ook tijdens het verkoopproces. Dit betreft bodemsanering, casco renovatie van nog drie monumenten en de inrichting van de waterhuishouding. Bij de casco renovatie werkt het Rijksvastgoedbedrijf samen met de gemeente Zaanstad en de provincie Noord-Holland. De laatstgenoemden stellen hiervoor een subsidie beschikbaar.

Leeswijzer

Met deze brochure hoopt het Rijksvastgoedbedrijf u van informatie én inspiratie te voorzien. In het volgende hoofdstuk treft u de feiten en cijfers over het terrein. Een korte verhandeling over de rijke historie en de locatie is opgenomen in hoofdstuk 2, evenals een overzicht van de ondernemers en organisatoren die hun creatieve plek op HEMbrug vonden.

In hoofdstuk 3 blikken we vooruit; hoe kan het terrein benut worden? Wat krijgt u in handen als u tot aankoop overgaat, en welke mogelijkheden en kansen liggen er voor u als ontwikkelaar? In hoofdstuk 4 doen we uit de doeken welke regelingen er vast staan en wat er bespreekbaar is.





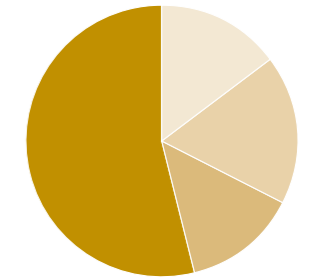
Hoofdstuk 1

Het aanbod

- 42,5 ha groot terrein, waarvan ca. 7,3 ha bebouwd
- met in totaal 77 gebouwen (ca 50.000 m² bvo) . . .
- . . . waarvan 35 monumentale gebouwen!
- en 11 gebouwen met een (tijdelijke) huurovereenkomst (ca 3325 m²).

Buiten de verkoop HEMbrug valt ca 36.375 m² bvo bestaand vastgoed. Deze gebouwen, waaronder 17 monumenten, worden te koop aangeboden aan huurders met een eerste recht van koop.

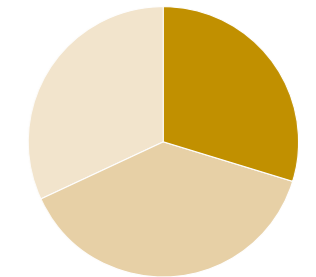
Totale gebiedsontwikkeling



- Te verkopen aan derden: ca 36.375 m²
- Bestaand monumentaal: ca 22.025 m²
- Bestaand niet-monumentaal: ca 28.160 m²
- Ontwikkeldruimte: ca 93.440 m²

Voor de woon- en bedrijfsmatige invulling geldt een maximaal programma op het HEMbrug van totaal 180.000 m², waarvan heeft koper de mogelijkheid om van het bestaande vastgoed 28.160 m² te vervangen of af te breken. Tevens heeft de koper een ontwikkelpotentie van circa 93.440 m².

Wat wordt er verkocht?



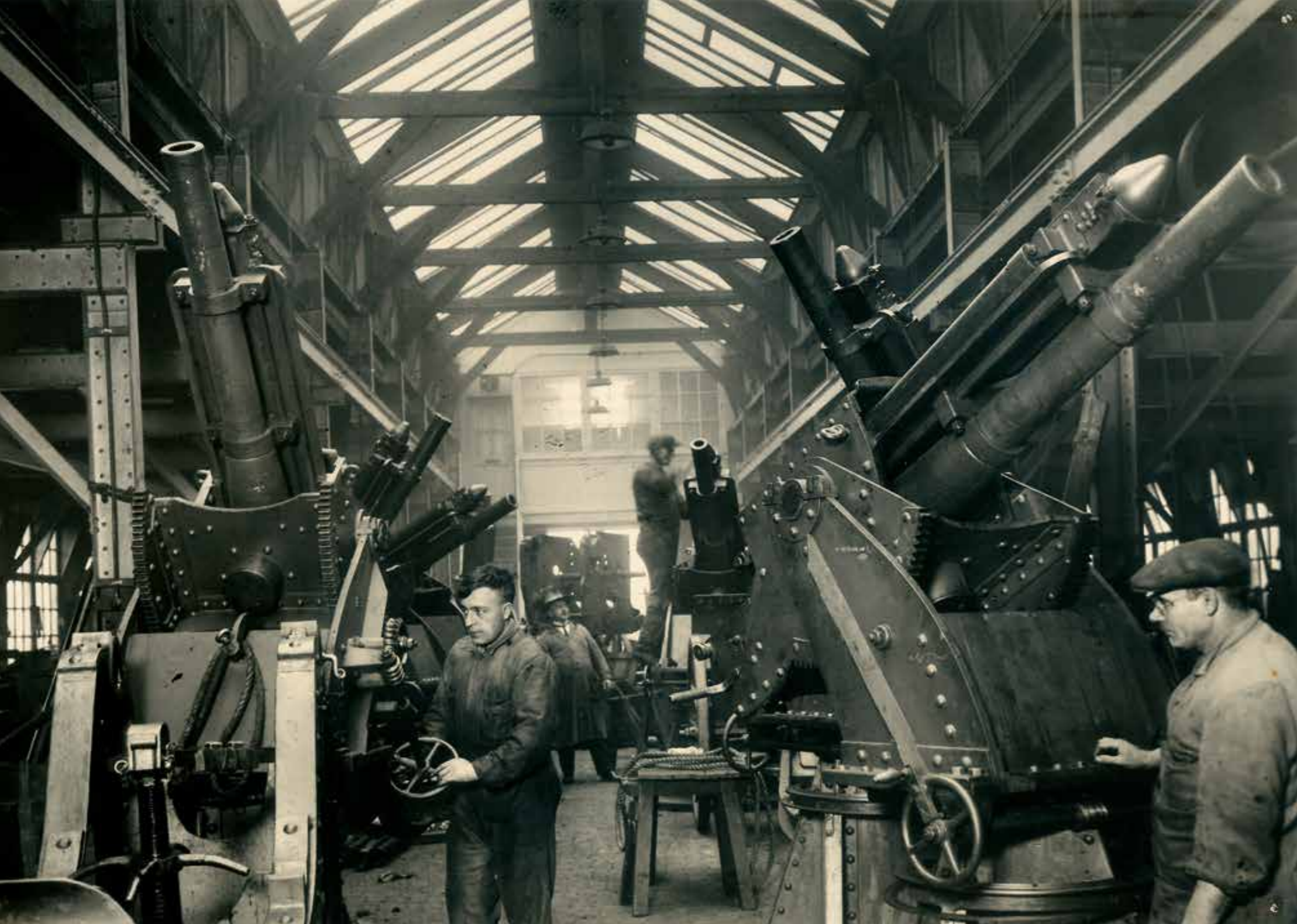
- Bestaand: niet-monumentale panden in te verkopen object
- Bestaand: monumentale panden in te verkopen object
- Niet in de verkoop

Koper verkrijgt bij de koop van HEMbrug 22.025 m² monumentaal vastgoed, zijnde 35 objecten en 28.160 m² niet-monumentaal vastgoed, zijnde 42 objecten. De koper heeft de mogelijkheid om het niet-monumentaal vastgoed te vervangen door nieuwbouw. De overige bebouwing (36.375 m²) op het HEMbrug wordt verkocht aan de huidige huurders met een eerste recht van koop.



De 10 unieke punten van HEMbrug

- HEMbrug is een van de laatste en grootste herontwikkelingslocaties in de Metropool Regio Amsterdam
- Gelegen op een van de mooiste locaties aan het Noordzeekanaal, hemelsbreed slechts 7 kilometer van het centrum van Amsterdam
- Een unieke locatie van grote cultuurhistorische waarde
- In de Metropoolregio Amsterdam is grote vraag naar ruimte voor werken, recreëren én wonen. Er zijn momenteel weinig comfortabele woningen met karakter, zoals stadse appartementen voor jongeren en gepensioneerden, 'dertiger jaren woningen' en landelijk gelegen woningen aan het water
- HEMbrug biedt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van 120.000 m² woningen
- Er is een grote vraag van partijen die zich graag zouden willen vestigen op HEMbrug
- Gebiedsontwikkeling van 180.000 m² bvo, bestaande uit maximaal 120.000 m² bvo wonen en minimaal 60.000 m² bvo commercieel
- Een unieke transformatieopgave door de aanwezigheid van rijks- en gemeentelijke monumenten verspreid over het terrein
- Het monumentaal vastgoed moet behouden blijven. De toekomstige eigenaar beslist of het overige bestaande vastgoed wordt behouden, gerenoveerd, getransformeerd of gesloopt
- concept Omgevingsplan is beschikbaar, waarbij de nadruk ligt op flexibiliteit, vrijheid en de ruimte om volgens eigen visie te ontwikkelen en in te spelen op de wensen of vragen vanuit de markt.



Hoofdstuk 2

HEMbrug

Algemeen

Een bijzondere historie

Het terrein van HEMbrug in Zaandam kent een bijzondere geschiedenis. Oorspronkelijk was het voormalige defensieterrein het middelpunt van de Stelling van Amsterdam, de verdedigingslinie gelegen op 15 tot 20 kilometer rond het centrum van Amsterdam. Van 1895 tot 2003 diende het terrein als vestigingslocatie voor een wapen- en munitiefabriek en was hiermee het hart van de Nederlandse militaire industrie. De Artillerie-Inrichtingen, zoals het bedrijf ging heten, speelde een belangrijke rol voor de Nederlandse krijgsmacht bij de ontwikkeling en productie van wapens en munitie (onder andere de Hembrug-

karabijn), maar ook in de civiele industrie (onder andere de beroemde Hembrugdraaibank). HEMbrug vormde een afgesloten en onbekende wereld in Zaandam, die als werkplek van duizenden mensen van grote sociale betekenis was in de regio.

De geschiedenis van bijna anderhalve eeuw ontwikkeling op het terrein is aan de bestaande gebouwen voorraad af te lezen. Kijkt u eens goed rond: het is indrukwekkend hoe goed het terrein en de afzonderlijke gebouwen als integraal ensemble bewaard zijn gebleven. die gebouwen zijn stuk voor stuk onderzocht, in slechte staat, beschreven en gewaardeerd in vele eerdere studies.

Dit leidde onder meer tot de aanwijzing van tientallen monumenten door rijk en gemeente. Maar wat het gebied echt uniek maakt in Nederland is de samenhang van het geheel. HEMbrug heeft het karakter van een park vol fabrieken of van een militair productie-complex.

De gebouwen, het groen en de terreininrichting zorgen samen voor een geweldige sfeer en samenhang. Dit concept is bedacht vanuit de functionele logica van vroeger; bedrijfsvoering, productie, opslag en beproeving en veiligheid. Hiermee ontstonden de drie kenmerkende zones op het terrein zoals wij die nu nog kennen: het waterfront, het productiegebied en een bos.



De locatie

HEMbrug ligt op het zuidelijkste punt van Zaanstad (Noord-Holland) aan de mond van de Zaan, nabij Zaaneiland en het stadscentrum. Verder langs het Noordzeekanaal richting Amsterdam, liggen de Noordelijke IJ-oever met het NDSM-terrein en Amsterdam CS.

Bereikbaarheid per auto

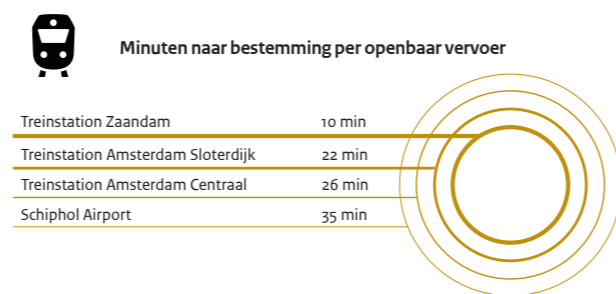
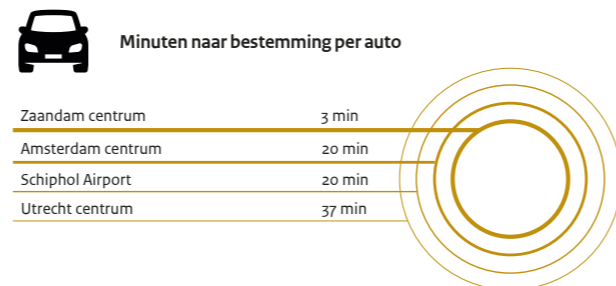
Op slechts 20 minuten rijden van Amsterdam centrum en 20 minuten van luchthaven Schiphol, is HEMbrug een ideale uitvalbasis. De Tweede Coentunnel maakt HEMbrug nog beter bereikbaar.

Met de Westrandweg is de verbinding tussen de A8 en A9 flink verbeterd. HEMbrug is op minder dan 10 minuten van de Ring A10 bereikbaar.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer

In Zaanstad stoppen treinen op zes NS stations. Van vijf stations vertrekt elk kwartier een trein naar Amsterdam Centraal, en vanaf Intercitystation Zaandam zelfs iedere 5 tot 10 minuten. Schiphol is vanaf Intercitystation Zaandam in 25 minuten bereikbaar. Daarnaast is Zaanstad ook per water zeer goed bereikbaar, door haar ligging aan het Noordzeekanaal en de verbinding via de Zaan richting de kop van Noord-Holland.

Een bushalte ligt vlakbij de ingang van het terrein. Per fiets is het 8 minuten naar NS-station Zaandam en het centrum. De ambitie is om een regelmatige bootverbinding te organiseren op de route Zaandam centrum - HEMbrug - NDSM-terrein - Amsterdam CS.

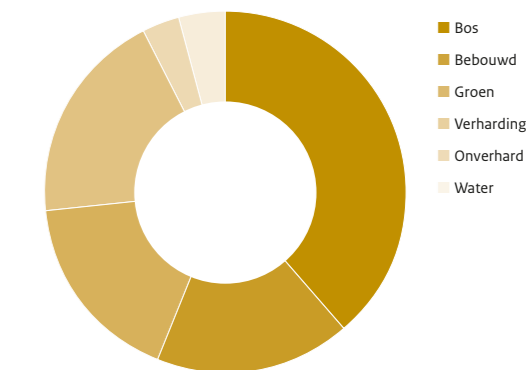


Kenmerken HEMbrug

A Bebouwing en bos

HEMbrug staat aan de vooravond van een nieuwe ontwikkelingsperiode. Het gebied wordt na een periode van verval nu op diverse manieren voorbereid voor nieuw elan en levendigheid. Het terrein van HEMbrug bestaat uit open ruimte, bebouwing en bos en is gelegen aan het water. Om het terrein met behoud van zijn unieke identiteit en kwaliteit te ontwikkelen, en om zijn potentie op de markt optimaal te benutten, is het van belang dat alle kenmerken met elkaar in samenhang blijven.

Ruimtegebruik op het HEMbrug

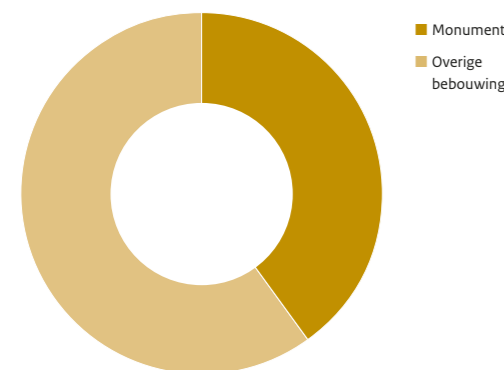


Gebouwen

Al sinds de jaren van de vorige eeuw – na het vertrek van defensie – staan er gebouwen leeg. Tientallen panden kregen sindsdien een status als Rijks- of gemeentelijk monument. Vele panden zijn inmiddels al opgeknapt en in gebruik, andere worden gebruiksklaar gemaakt en weer andere verbergen hun schoonheid achter een façade van verval.

Er zijn voldoende aanknopingspunten om voort te bouwen op de historische gegevens. De basishoofdstructuur is nog aanwezig; de historische structuren liggen in de ondergrond ‘geëts’ en vormen het DNA van het HEMbrug.

Verdeling van gebouwooppervlakte

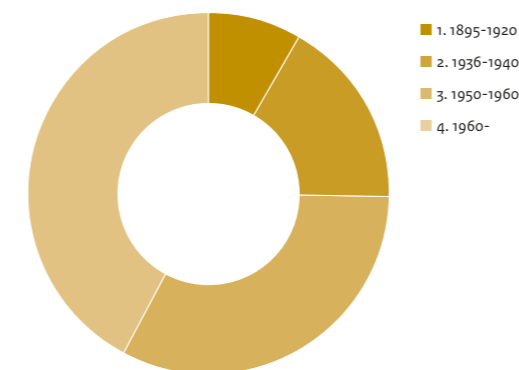


Monumenten

De monumenten staan verspreid over het terrein en representeren de verschillende bouwfases van HEMbrug. Door de bijzondere kwaliteiten van alle afzonderlijke monumenten, is de cultuurhistorische waarde van dit gebied bijzonder groot. Naast monumentale gebouwen zijn er ook een aantal monumentale structuren, zoals delen van de bovengrondse leidingennetwerk en de schuilgangen in het productiegebied, de Kastanjelaan in het bosgebied, het Kleibos en de structuur van de voormalige spoorlijn van HEMbrug.

HEMbrug beschikt over een GIS systeem, waarin uitgebreide informatie over gebouwen en het terrein is te vinden. De koper heeft de mogelijkheid om na verwerving van dit systeem gebruik te maken.

Verdeling van aantal gebouwen per bouwperiode



Een van deze monumenten is Magazijn De Dood een gebouw daterend uit 1929. Het drie verdiepingen tellende gebouw is als enige gebouw op het terrein opgetrokken in de stijl van de Amsterdamse School. De naam “De Dood” is te danken aan de voormalige magazijnbeheerder; de heer De Dood.

Gebouw 269 De Dood	
Bouwjaar	1928/1929
Monument	Gemeente
Oppervlakte	3159 m ² bvo 2935 m ² vvo
Lagen	3
Kelder	Nee
Binnen isolatie	Nee
Buiten isolatie	Dak + raam
Interieur	Casco
Obstakels binnenruimte	Geen
Nutsvoorzieningen	Nog aan te brengen
Verhuurbaar	Ja



Het bos

Historisch, ruimtelijk, industrieel en... groen! Het groen, het bos en de ligging aan het water maken HEMbrug tot een aantrekkelijke en inspirerende plek om te werken, ondernemen, wonen en recreëren. Voor een succesvolle verdere ontwikkeling van het gebied, moet dit groene karakter overeind blijven. Het behoud van het bos als erfgoed en als 'groene kern' van het gebied, is een ambitie die ook in het Omgevingsplan is opgenomen. Op HEMbrug zal zodanig gebouwd moeten worden dat het wijde, groene uitzicht behouden blijft. Op strategische plekken zal nieuwe beplanting geplant worden.

Het Kleibos is een rijksmonument en herbergt vele beschermde dieren (zangvogels, ransuilen rusten, vleermuizen) en bijzondere planten. Leuk feitje: Vroeger werd dit bos het 'plofbos' genoemd, omdat het Zaandam tegen explosies moest beschermen. De afgelopen dertig jaar is het bos erg verdicht.



B Ondernemers

Dat HEMbrug een gewilde plek is om te werken en ondernemen, blijkt uit de forse wachtlijst die er is voor nieuwe huurders. Sinds 2013 vinden steeds meer creatieve en innovatieve ondernemers hier de eigenzinnige en betaalbare plek om hun bedrijf in een bijzonder jasje te steken. Zo vindt u hier creatieve ambachten en enkele ondernemingen met een publieke functie, zoals een foodmarket en een designwinkel. Ook het kunstcentrum en Zaans museum openen hier hun deuren in 2017.

Het komend jaar zal Amerborgh gebouw 429 gaan invullen als experimenteel platform voor de kunsten, waar culturele manifestaties worden georganiseerd, waar kunst kan worden gemaakt en getoond, en waar ruimte is voor evenementen van derden, partners etc. De formule is experimenteel en avontuurlijk. De langgerekte munitiefabriek van bijna 200 meter aan het Noordzeekanaal leent zich daar uitstekend voor. Dit nieuwe platform sluit aan bij de culturele ondernemingen van Amerborgh in Amsterdam. HEMbrug heeft alle potentie om de 'culturele buitenplaats van Amsterdam' te worden.

Tal van huurders hebben hun wens en vertrouwen uitgesproken om hier in de toekomst te blijven werken.

Het merendeel van de huurders heeft de mogelijkheid om het pand te kopen en heeft de intentie uitgesproken het te willen kopen.

Meer informatie over ondernemers op het terrein vindt u op www.hembrugterrein.com en op www.hembrugontwikkelt.nl

Ondernemers op HEMbrug	
Taets	Pactum Studio
Cooperatie Magazijn 14	Fashion and Pattern Design
David de Goeij	Britt Das
Post Audio Media	Flexkeuken
Jim van der Lubbe	Levi van Veluw
Urban Dreamworks (Yada Yada)	Jansen Jansen Bachroff en Landshoff
Dirk van der Kooij	Atelier Maarten Heijkamp
Studio Molen	Uncrowned King
De Makers van	Werkplaats Oostzaan
Frites uit Zuyd	Cooperatie HEMbrug, Daan 't Sas
BIND (Bas Kinsbergen)	Vrij Glas
Flinders	Tekenburo 1 lijn
Urban Dreamworks (Yada Yada)	Amsterdamse Boot



Even kennismaken!

Studio Dirk van der Kooy (Dirk van der Kooy)

In 2014 verhuisde Dirk van der Kooy van zijn werkruimte in Eindhoven naar een grotere studio in HEMbrug.

In het Optiekgebouw was hij een van de eerste nieuwe creatieve bewoners. Zijn collectie bestaat uit unieke producten die hij zelf ontwerpt en met zijn 3D-printer maakt.

Denk hierbij aan stoelen, tafels en verlichting, maar ook als accessoires zoals kleeuhangers.

Taets, art and event park (Peter Tates)

Het bosrijke Hembrugterrein heeft zich uitgebreid tot een mooie evenementenlocatie dat zich gevestigd heeft in een aantal unieke rijks monumentale panden aan het Amsterdams Noordzeekanaal.

De combinatie tussen de monumentale gebouwen met de rijke historie maakt Taets Art and Event Park tot een van de meest opmerkelijke en creatieve evenementenlocatie uit de metropool-regio Amsterdam.

Flinders (Geert-Jan Smits)

In de prachtige, monumentale Affuithal - circa 2.000 m² - treffen we het bedrijf Flinders. Het bedrijf nam in januari 2015 intrek in HEMbrug. "Ik ben verliefd geworden op HEMbrug", zegt Geert-Jan Smits, directeur-eigenaar van Flinders. "Dat je mag ondernemen in industrieel erfgoed, dat inspireert mij en mijn personeel enorm!" Het kantoor, het magazijn en de woonwinkel zijn gehuisvest onder één dak. Binnen zijn er vele zithoeken en bij mooi weer kun je terecht op het zonnige terras. Omdat het interieur van de Flinders Winkel bestaat uit design meubels die ook bij ons te koop zijn, kun je gemakkelijk ontdekken welke items jij mooi vindt. Kijk je ogen uit terwijl je op één van onze design stoelen geniet van een kopje koffie, of laat je uitgebreid adviseren door de aanwezige interieuradviseur." Hun ambitie; design voor iedereen toegankelijk maken.



C Evenementen

HEMbrug bleek de afgelopen jaren een uitstekende locatie voor evenementen- en festivals. Dit betroffen zowel bedrijfs- als publieksevents. In 2016 bezochten maar liefst 500.000 bezoekers een zakelijk of publieksevenement op HEMbrug. Het staat de ontwikkelaar uiteraard vrij om voort te bouwen op dit succes! Tijdens de evenementen in 2016 was er een recreatieve bootverbinding naar Amsterdam Centraal.

Er gaat een flinke economische impuls uit van deze evenementen. Bovendien dragen ze bij aan de bekendheid van het terrein, zowel in regio Zaanstreek als verder daarbuiten. HEMbrug biedt nu nog beperkte horeca voorziening, maar uitbreiding hiervan kan in de toekomst zeer interessant blijken. Ditzelfde geldt voor accommodatie: Voor hotelovernachting in en om HEMbrug wijken velen nu nog uit naar regio Zaanstreek en Amsterdam. Komt daar in de toekomst verandering in?



Hoofdstuk 3

Ontwikkelruimte

Koopt u HEMbrug, dan koopt u een uniek, historisch, industrieel landschap waar de ontwikkelkansen eindeloos zijn. Een groot terrein, gelegen in het groen en aan het water - een metropolitaans monument vol buitenkansen. De samenhang van gebouwen, de terreininrichting- en structuur en de natuur bieden volop aanknopingspunten voor de herontwikkeling van dit gebied.

De gemeente Zaanstad heeft in nauw overleg met het Rijksvastgoedbedrijf een omgevingsplan opgesteld, waarmee verdere ontwikkeling van HEMbrug mogelijk is. Onderdeel hiervan zijn de gebiedspaspoorten. Hierin zijn de spelregels en randvoorwaarden voor de ontwikkeling beschreven van de negen gebiedseenheden waarin HEMbrug is opgedeeld.



De toekomst van HEMbrug

De toekomst van HEMbrug... is voor een groot deel aan u! HEMbrug moet een (inter)nationale toplocatie worden, waar je prettig en geïnspireerd kunt vertoeven, werken, ondernemen, recreëren en wonen. En dat alles op een cultuurhistorisch unieke plek met een geheel eigen karakter binnen de metropoolregio Amsterdam. HEMbrug mag geleidelijk en marktafhankelijk worden ingericht. het doel is een organisch proces op gang te brengen. Niet in één keer, maar stapje voor stapje. Deze zorgvuldigheid is passend voor HEMbrug, dat ook niet in één keer, maar gedurende (bijna) anderhalve eeuw organisch tot stand is gekomen.

Stelt u zich de zee aan mogelijkheden eens voor: het terrein is groot en ‘spannend’ genoeg voor het organiseren van evenementen aan en op het water. De gebouwen lenen zich voor allerlei activiteiten, niet enkel wonen, werken en verblijven maar misschien ook wel leren, onderzoeken en recreëren. En over wonen gesproken: wonen in een markant – misschien wel monumentaal – gebouw, in een bruisend stadsdeel gelegen tussen bosrijk groen. Of langs de spectaculaire waterkant, waar zeeschepen af en aan varen. Die plek kan HEMbrug zijn!

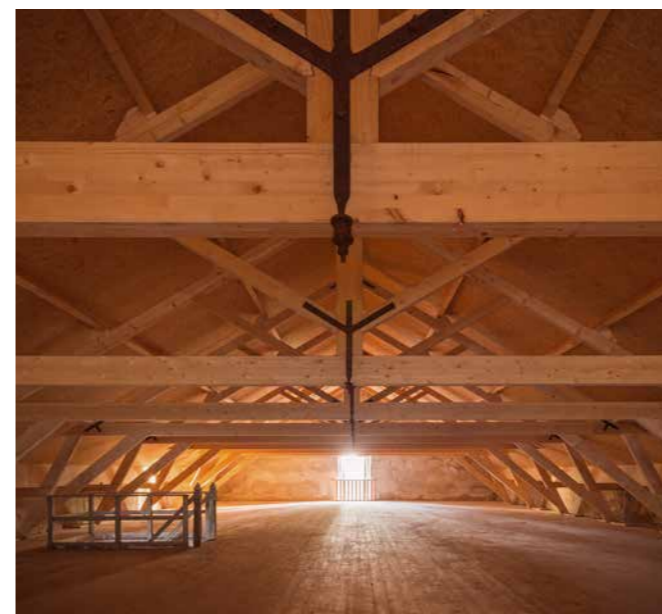
Hier heeft u de gelegenheid om 120.000 m² woningen te realiseren. Deze woningen kunnen voor een deel gecreëerd worden in de historische, karakteristieke monumenten en een deel in de vorm van nieuwbouw. Daarnaast is er een breed scala aan commerciële mogelijkheden. Creatieve ondernemingen, kennis- en research-bedrijven, voorzieningen, horeca, recreatie, (beperkte) detailhandel of bijvoorbeeld - met het oog op congressen, evenementen, festivals en toerisme - een hostel of hotel? Het kan allemaal!

Voor 3 gebiedseenheden uit de gebiedspaspoorten is een verbeelding van de ontwikkelmogelijkheden uitgewerkt. Deze beelden zijn slechts illustratief, niet bindend en reflecteren niet de ambitie van verkoper, gemeente, provincie en/of andere belanghebbenden.



“HEMbrug is voor onze stad een heel bijzondere plek. Het gebied is stedenbouwkundig belangrijk omdat het de verbinding naar het zuiden, richting Amsterdam vormt. Het is ook een karakteristiek gebied, met bos, met monumenten, met nu al creatieve maakindustrie, en dat karakter willen we behouden. Het open stellen en verder ontwikkelen van HEMbrug als gemengd gebied is voor Zaanstad belangrijk.”

Dennis Straat | Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Zaanstad



Kop van de Kaap

De Kop van de Kaap is het groene informele waterfront van HEMbrug en is onderdeel van de rand van het terrein. De Kop van de Kaap wordt gekenmerkt door de open structuur en ruimtelijkheid op de punt van de Havenstraat. Hier komen het bos, de open groenaanleg (gazons) en het water bij elkaar. De Kop van de Kaap heeft twee sferen: het westen is een onderdeel van het ‘stedelijk’ productiegebied (met aaneengesloten complexen) en het oosten is groen, open en heeft een sterke relatie met het water. De gebouwen langs het water staan los in het groen en hebben een verscheidenheid aan functies en architectonische kenmerken. De kade is openbaar toegankelijk voor langzaam verkeer. De rand en de kop zijn vrij van bebouwing. Nieuwbouw is mogelijk binnen de bouwvelden. De maximale bouwhoogte voor de gebouwen langs het water is 15 meter. In de tweede linie, achter de gebouwen en langs het water, is bebouwing met een maximale bouwhoogte van 12 meter mogelijk, mits de visuele relatie tussen bos en water niet belemmerd wordt. Bestaande gebouwen zijn mogelijk te hergebruiken. Ook zijn op het terrein hoogteaccenten mogelijk.





Campus

De Campus is het grootste 'productiegebied' achter het waterfront. De Campus wordt gekenmerkt door vrijstaande gebouwen in een open gebied van grasvlakken met enkele waardevolle bomen. Dit vormt de referentie voor de toekomstige ontwikkeling van gebouwen en buitenruimte. Op de velden is een afwisseling van monumentale hallen. Ook hier is nieuwbouw mogelijk binnen de bouwvelden. De maximale bouwhoogte bedraagt ook hier weer 12 meter. Voor de toekomstige bebouwing op de bouwvelden geldt dat deze de opzet van de bestaande fabrieksgebouwen volgt in de vorm van een voorzetting van vrijstaande en alzijdige bebouwing in een open groen gebied. Een aantal gebouwen wordt casco gerenoveerd beschikbaar gesteld.



De groene rand

In de randen domineert het groen! De randgebieden behoren tot de eerste lijn aan de west- en noordzijde van HEMbrug. Om de groene uitstraling van het terrein te behouden, verdienen de ontwerpen de nodige zorg en aandacht. Nieuwbouw is heel goed mogelijk binnen de bouwvelden, met inachtneming van de bijbehorende criteria voor bouwen in de groene randen. Ofwel, losse gebouwen in een groene setting; alzijdige gebouwen, uitgevoerd in hoogwaardige materialen (baksteen, hout, staal, beton of glas). Streven is herkenbaarheid als onderdeel van het ensemble van HEMbrug én passend bij het industriële karakter van het terrein.





Hoofdstuk 4

Verkoopinformatie

In dit hoofdstuk vindt u de algemene informatie over de verkoop van HEMbrug. U krijgt inzicht in de huurportefeuille en u vindt een overzicht van de huidige huurders op het terrein. Verder behandelen we onder andere het technische verkoopdossier, het omgevingsplan, de Anterieure Overeenkomst en de subsidies.

Technisch verkoopdossier

Voor de verkoop heeft het Rijksvastgoedbedrijf een technisch dossier laten samenstellen door SWECO. Het technische verkoopdossier beschrijft de technische onderdelen, zoals de actuele staat van het terrein, de bouwwerken alsmede de actuele staat van deze bouwwerken, kabels en leidingen, watergangen en milieuaspecten zoals de actuele stand van zaken ten aanzien van bodemvervuiling en asbest. De helft van het te ontwikkelen gebied is openbaar toegankelijk, ingericht en voorzien van gas, water, elektra en glasvezel. Het technisch verkoopdossier beschrijft ook de door het Rijksvastgoedbedrijf geplande werkzaamheden tot moment van oplevering en overdracht van HEMbrug. Deze is beschikbaar op bidboek.nl. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een uitgebreid GIS-systeem opgesteld dat na verwerving beschikbaar is.

Huurdersportefeuille		
Object	Huurder	m ² bvo
275 - Gasmaskergebouw	Uncrowned King Beeldend kunstenaar	769
325, 514 - Transformatorruimte	Zaans Museum	183
413a - Hulzen en granaatmagazijn	Werkplaats Oostzaan	656
413b - Witgieterij en magazijn	Cooperatie Hembrug U.A.	656
419 420 - Was- en kleedlokaal	Stichting Vrij Glas Glaswerk productie	804
504 - Kantoorgebouw directie	Bouwkundig Tekemburo 1 lijn VOF	37
512 - Romneyloods	Amsterdamse Boot VOF	220
TOTAAL		3.325
De huurdersportefeuille levert een jaarlijkse huurstroomb op van ca € 60.000,-.		

Het Rijksvastgoedbedrijf zal in 2017 nog een drietal monumenten casco renoveren. Dit betreft de gebouwen 8 (wapendepot), 270 (proevenloods) en 281 (de autogarage). Deze gebouwen, bij elkaar ca 5200 m² bvo, worden bij de verkoop casco gerenoveerd opgeleverd. Dit houdt in dat van deze panden de gevels, kozijnen

en dak worden hersteld en er aansluiting op gas, water en elektra komt. In een eerdere fase is gebouw 85 (grote boerderij, ca 1350 m² bvo) al casco gerenoveerd. Deze gebouwen kunnen door de koper ingezet worden een nieuwe functie en invulling. Hierbij moet rekening gehouden worden met de inbouw van alle faciliteiten.

Bodemverontreiniging

Een belangrijk aandachtsgebied waar het Rijksvastgoedbedrijf de afgelopen jaren aan gewerkt heeft, is de aanpak van de bodemverontreiniging op HEMbrug. Op verschillende plekken op het terrein zijn er industrie-gerelateerde verontreinigingen. Het Rijksvastgoedbedrijf gaat voorafgaand aan de verkoop de spoedeisende bodemverontreiniging saneren. De overige verontreiniging kent geen beperkingen voor het huidige gebruik, kent geen noodzaak tot saneren en kan ‘functiegericht’ worden aangepakt.

Flexibele ontwikkeling

Het Rijksvastgoedbedrijf, de Provincie Noord-Holland en de gemeente Zaanstad werken nauw samen aan de herontwikkeling van HEMbrug. Hierbij is afgesproken dat de drie partijen zich met elkaar in zullen zetten voor een nieuwe toekomst en herbestemming van HEMbrug.

De gemeente heeft zich hierbij ingespannen voor het maken van een juridisch planologisch kader (het Omgevingsplan) waarbinnen de ontwikkeling van HEMbrug mogelijk is. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft hierbij de verantwoordelijkheid genomen de bodemverontreiniging aan te pakken en meerdere monumenten te renoveren en te voorzien van een nieuwe functie. Tot slot faciliteert de provincie de herontwikkeling onder meer doordat HEMbrug gebruik kan maken van de subsidiemogelijkheden die bij de provincie aanwezig zijn.

In het omgevingsplan ligt de nadruk op flexibiliteit, vrijheid en de ruimte om volgens eigen visie te ontwikkelen en in te spelen op

de wensen of vragen vanuit de markt. Met behoud van bestaande gebiedskenmerken (landschap, natuur, structuur, bebouwing) is er de mogelijkheid voor verdere ontwikkeling tot een gemengd woon- en werkgebied, zonder daaraan op voorhand een gedetailleerd eindbeeld te koppelen. Een nieuwe eigenaar mag zelf beslissen over de allocatie.

Het Omgevingsplan in het kort

- Het concept Omgevingsplan is de juridisch planologische basis voor de gebiedsontwikkeling;
- faciliteert een flexibele transformatie naar een duurzaam en hoogwaardig woon- en leefgebied, waarbij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving én een goede omgevingskwaliteit wordt bereikt voor HEMbrug én de bestaande directe omgeving Havenstraat-Hemkade;
- maakt een programma mogelijk van totaal 180.000 m²; enerzijds maximaal 120.000 m² wonen en minimaal 60.000 m² bvo bedrijvigheid aan de andere kant van het spectrum;
- geeft inzicht in de uitvoerbaarheid op hoofdlijnen;
- bevat regels met betrekking tot alle aspecten van de fysieke leefomgeving.

Milieucontouren

HEMbrug ligt in de directe invloedssfeer van diverse geluidsbronnen waaronder bedrijven in de omgeving, Schiphol en wegverkeer. Dit vraagt om extra maatregelen in de geluidsisolatie van woningen. In het kader van het Omgevingsplan worden daar aanwijzingen

voor gegeven. Ook wordt Stad-en Milieuwetgeving toegepast. Dat wil zeggen dat woningbouw mogelijk is met hogere geluidswaarden op de gevel mits er compensatie in de omgeving plaats vindt voor bewoners. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een hoger inrichtingsniveau van de openbare ruimte of het situeren van buitenruimtes aan de geluidsluwe kant. Ook dienen bewoners actief geweest te worden op de hogere geluidsbelasting die het gebied kent.

Systematiek van het Omgevingsplan en de beleidslijnen

Net als bij een regulier bestemmingsplan is het omgevingsplan opgebouwd uit een toelichting, regels en een verbeelding. HEMbrug kent hoofdzakelijk drie functies: Gemengd Gebied, Bos en Verkeer-Verblijfsgebied. Met het oog op flexibiliteit zijn aan deze functies vele mogelijke activiteiten toebedeeld, zoals wonen, het exploiteren van bedrijfsactiviteiten en het houden van evenementen in Gemengd Gebied. In het Bos gaat het om activiteiten die verband houden met natuurontwikkeling en dagrecreatie. De beoogde flexibiliteit komt daarnaast terug in de positionering van gebouwen, bouwvormen en het soort bedrijvigheid dat mogelijk gemaakt wordt.

Vanuit de behoefte aan te sturen op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving én een goede omgevingskwaliteit, worden randvoorwaarden aan die activiteiten gesteld. Deze zijn gebaseerd op diverse kaderstellende documenten, zoals de Nota van Uitgangspunten, de Gebiedspaspoorten en de m.e.r.-beoordeling Plus. Een compleet overzicht van de kaderstellende documenten die ten grondslag liggen aan de regeling treft u aan in hoofdstuk 2 van het Omgevingsplan en bijlage 1 van het Omgevingsplan.

De randvoorwaarden zijn verwerkt in de regels van het Omgevingsplan of daaraan gekoppelde beleidslijnen.

De regels van het Omgevingsplan zijn vormgegeven met ‘gesloten’ en ‘open’ normen. In het eerste geval is meteen duidelijk wat wel of niet kan: goot- en bouwhoogte mogen niet hoger zijn dan aanduiding ‘X’ op de verbeelding. Open normen zijn algemeen van aard en streven een doel na dat wordt uitgewerkt in een beleidslijn. Bij een open norm wordt een omgevingsvergunning bijvoorbeeld verleend als ‘het beheer van het watersysteem is gewaarborgd en voorzien wordt in voldoende watercompensatie, zoals benoemd in de beleidsregel Waterhuishouding’.

Onderdelen waarbij op het HBT open normen via beleidslijnen worden gehanteerd zijn:

- parkeren;
- duurzaamheid;
- ruimtelijke cultuurhistorische kwaliteit;
- evenementen;
- waterhuishouding.

De beleidslijn geeft in dit geval aanvullende regels weer ten aanzien van de uitvoering, en levert hiermee randvoorwaarden voor de uitwerking. Deze uitwerking is op delen meer gedetailleerd en bedoeld om mede sturing te geven aan de ontwikkeling van het terrein. Deze uitwerking wordt niet direct in het Omgevingsplan opgenomen om te voorkomen dat bij technische vooruitgang of verandering van inzichten (bijv. afname van autobezit en daardoor wijzigende uitgangspunten voor het aantal parkeerplaatsen per woning) het Omgevingsplan in zijn geheel gewijzigd moet worden. Het totale kader moet meer flexibiliteit bieden, voldoende

handvatten voor sturing op kwaliteit bevatten en tegelijkertijd ruimte bieden aan veranderende inzichten in de tijd.

Anterieure overeenkomst

Voor een aantal aspecten worden privaatrechtelijke afspraken opgenomen in een Anterieure Overeenkomst (AO) tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Zaanstad. Doel van deze AO is het maken van afspraken voorafgaande aan vaststelling van het Omgevingsplan betreffende de ontwikkeling en exploitatie van het gebied HEMbrug. Belangrijk onderdeel van een AO is het verzekeren van financiële bijdragen (kostenverhaal) van de grondeigenaar/ontwikkelaar aan de gemeente. Deze bijdragen zijn ter dekking van kosten die gemeente maakt voor de vaststelling en uitvoering van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de nieuwe eigenaar geen rekening hoeft te houden met een bijdrage aan deze bovenplanse kosten.

Daarnaast zijn afspraken over fysieke kwaliteit noodzakelijk en wenst de gemeente afspraken te maken over maatschappelijke aspecten voor de organische herontwikkeling en het tot bloei brengen van HEMbrug. Het Afsprakenkader van 9 mei 2012 vormt de basis voor de doelstellingen. Door het college van B&W is een hoofdlijnen notitie vastgesteld met daarin de onderwerpen waarover gemeente en Rijksvastgoedbedrijf overeenstemming hebben.

Deze afspraken betreffen onder andere:

- De mogelijkheden voor overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente.
- Het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen aan het gebied zoals een basisschool.

- Het realiseren van 20% sociale huurwoningen in het totale woonprogramma.
- Het opknappen van de monumenten.
- De bijdrage van de gemeente aan de plankosten.
- Het realiseren van nieuwbouwwoningen met een EPC o en energieneutraal.

De Anterieure Overeenkomst en daarmee de afspraken voor de herontwikkeling van HEMbrug, wordt met de verkoop van HEMbrug contractueel overgedragen/doorgelegd aan de nieuwe terreineigenaar. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de gemeente Zaanstad hierbij reeds de financiële bijdrage voor de ontwikkeling van HEMbrug, voor zover voorzienbaar, afgerekend. De ontwikkelstrategie die in het kader van de verkoop in fase 2 wordt opgesteld zal aan de Anterieure Overeenkomst worden gekoppeld.



De langgerekte munitiefabriek van bijna 200 meter aan het Noordzeekanaal leent zich uitstekend voor een experimenteel platform voor de kunsten.

Alex Mulder (Amerborgh)



Hoofdstuk 5

Verkoopleidraad

Inleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf verkoopt HEMbrug via een openbare inschrijving met voorselectie. Dit houdt in dat partijen pas na kwalificatie en selectie in staat worden gesteld om een bod uit te brengen op HEMbrug. Dit hoofdstuk beschrijft in hoofdlijnen het verkoopproces. De precieze voorwaarden waaronder de verkoop plaatsvindt zijn te vinden op www.biedboek.nl.

Het verkoopproces is in drie fasen onderverdeeld.

De eerste fase betreft een kwalificatie van aanmelders op basis van relevante ervaring. Alleen de aanmelders die aan de criteria voldoen en instemmen met de gestelde kaders en voorwaarden zullen worden gevraagd om in de tweede fase van de verkoopprocedure een ontwikkelstrategie uit te werken. De ontwikkelstrategieën zullen door een selectiecommissie worden beoordeeld waarbij op basis van deze beoordeling de beste vijf aanmelders geselecteerd worden voor de derde fase, zijnde de biedingsfase.

Fase 1 | Kwalificatie

In de eerste fase dienen aanmelders aan te tonen dat ze aan een aantal kwaliteitseisen voldoen. Partijen moeten hierbij aantonen dat ze ervaring hebben met grootschalige gebiedsontwikkeling (plangebied groter dan 3 ha), grootschalige woningbouw (realiseren van meer dan 100 woningen) en de herontwikkeling van monumentaal vastgoed (met een minimale omvang van 500 m² bvo).

Fase 2 | Ontwikkelstrategie

In de tweede fase zal van de gekwalificeerde aanmelders uit de eerste fase een ontwikkelstrategie worden gevraagd. De gemeente Zaanstad werkt ten aanzien van HEMbrug niet met een eindplan maar geeft ruimte voor een flexibele ontwikkeling. Hierbij zijn er wel een aantal aandachtspunten die door de aanmelder in ogenschouw genomen moeten worden. Zo heeft het Rijksvastgoedbedrijf afspraken met de gemeente gemaakt over onder andere het behoud van monumenten en het publiek toegankelijk maken van het terrein en het bos welke dienen te blijken uit de gevraagde ontwikkelstrategie.

De ontwikkelstrategie wordt beoordeeld aan de hand van de volgende aandachtspunten:

1. Behoud, beheer en hergebruik van monumentaal erfgoed.
2. Publiek toegankelijk maken van HEMbrug met het bos in het bijzonder.
3. De integrale ontwikkeling op het gebied van ruimte en programma.
4. De invulling van een succesvol ontwikkelproces.

De beoordeling van de ontwikkelstrategie zal plaatsvinden door een hiervoor ingestelde selectiecommissie.

Fase 3 | Biedingen

Er worden maximaal 5 deelnemers geselecteerd voor de derde fase. Deze deelnemers wordt gevraagd om een onvoorwaardelijk bod uit te brengen.

Planning en fasering

Het rijksvastgoedbedrijf zal de verkoop in het eerste kwartaal van 2017 starten. De actuele verkoopdatum is terug te vinden op Biedboek.nl.

In het verkoopproces dient rekening te worden gehouden met de volgende doorlooptijden voor de fasen

Fase 1 Kwalificatie	: 3 maanden.
	Voorzien tot en met mei 2017
Fase 2 Ontwikkelstrategie	: 4 maanden.
	Voorzien tot en met september 2017
Fase 3 Bieding	: 3 maanden.
	Voorzien tot en met december 2017

Levering van HEMbrug is voorzien in het eerste kwartaal van 2018.





Bijlage

Marktinformatie

Sterke economische structuur

De Amsterdamse regio is een van de meest aantrekkelijke stedelijke regio's van Europa om zaken te doen. Bijna 2.500 buitenlandse bedrijven, waarvan 460 internationale hoofdkantoren zijn in deze regio gevestigd. De regio is niet alleen een aantrekkelijke vestigingsplaats. Het biedt ook de juiste omgeving voor innovatie. Dit blijkt onder meer uit het feit dat de stad in 2016 de European Capital of Innovation award gewonnen heeft, en wordt onderkend door de internationale innovatieve bedrijven uit de tech sector die zich in Amsterdam hebben gevestigd. Zo hebben Tesla, Uber en Booking.com de regio Amsterdam gekozen als locatie voor hun (Europese) hoofdkantoor.

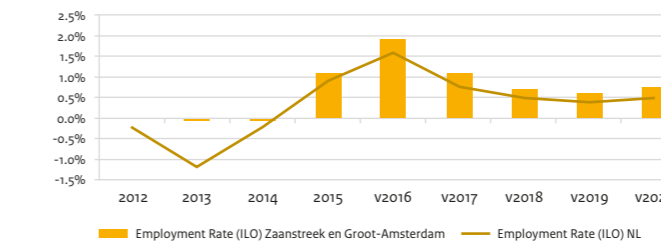
Groei BBP



Bron: Oxford Economics
V=Verwacht

De Amsterdamse haven, de luchthaven Schiphol en de tweede grootste internet hub van de wereld, AMS-IX, dragen bij aan het economische succes van de stad. Juist vanwege deze economische structuur en bedrijvigheid groeit het BBP van de regio harder dan het landelijke gemiddelde.

Banengroei



Bron: Oxford Economics
V=Verwacht

Dankzij de sterke economische groei, neemt het aantal banen de komende jaren naar verwachting harder toe in de Amsterdamse regio dan in geheel Nederland. Met name in de zakelijke en financiële dienstverlening, het toerisme en de groothandel en detailhandelssector zal het aantal banen toenemen.

Zaanstad is een prominent onderdeel van de Amsterdamse regio bestaat uit de COROP-gebieden Groot-Amsterdam (Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn Waterland) en Zaanstreek (Wormerland, Zaanstad). Dit komt mede door de duizenden toeristen die de Zaanstreek rijk is.

Nu al bezoeken ruim 1,6 miljoen internationale bezoekers de regio. De grootste aanleiding hiervoor is de Zaanse Schans, cultureel Hollands erfgoed met molens en pakhuizen. Ook de spreidingsdoelstellingen van het toerisme in Amsterdam bieden kansen voor congressen, overnachtingen, festival bezoek en overige horeca en detailhandel.

Meer dan 145 duizend huishoudens erbij in de periode 2016-2040

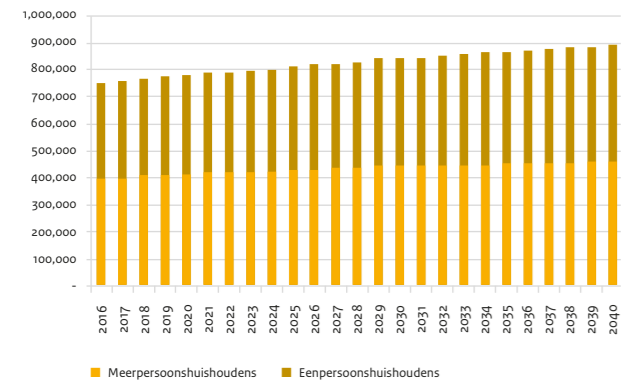
Het aanbod van banen, opleidingen en veel (culturele) voorzieningen trekt veel inwoners naar de Amsterdamse regio. Het aantal huishoudens is momenteel 750 duizend, en zal tot 2040 naar 895 duizend groeien.

De toename van het aantal huishoudens komt door twee factoren:

1. de groei in het aantal inwoners;
2. door het kleiner worden van de huishoudens.

Zo groeit het aantal meerpersoonshuishoudens naar verwachting met 16% en het aantal eenpersoonshuishoudens met 23%. Dat de huishoudens kleiner worden heeft met name te maken met de vergrijzende bevolking die in de Amsterdamse regio verwacht wordt. Momenteel telt de regio 192.000 65 plussers. In 2040 zullen dit er 535.900 zijn.

Aantal huishoudens



Bron: CBS

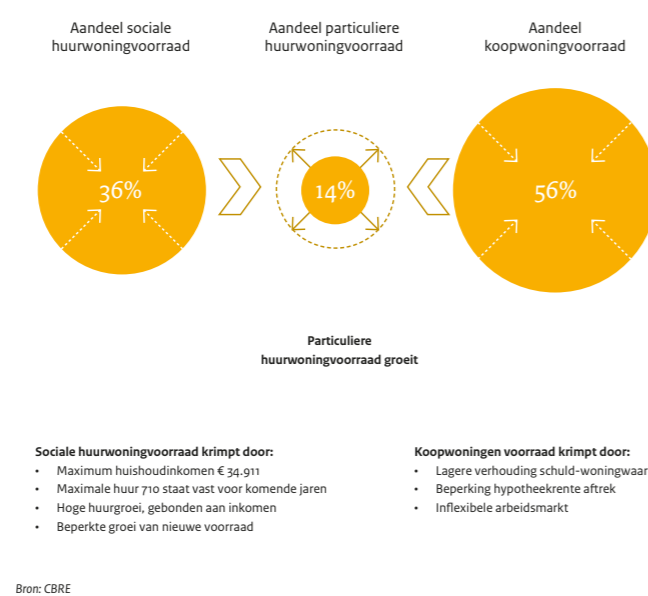
Woningvoorraad in transitie

Veranderende wetgeving op de woningmarkt heeft invloed op de samenstelling van de woningvoorraad in heel Nederland, maar in het bijzonder in regio's waar het tekort op de woningmarkt groot is – zoals in de Amsterdamse regio. Sociale woningcorporaties worden gedwongen zich te focussen op hun kerntaak: het huisvesten van huishoudens met lage inkomens. Tegelijkertijd wordt voor kopers en eigenaren van woningen het financieren van een eigen woning minder aantrekkelijk door:

- de belastingvoordelen op de rentebetalingen van een hypotheek in te perken;
- de hoogte van de lening ten opzichte van de woningwaarde te beperken.

Deze wetswijzigingen, tezamen met de flexibilisering van de arbeidsmarkt reduceren de bereikbaarheid en populariteit van zowel de sociale woningen als de koopwoningen en zorgen voor meer belangstelling naar particuliere huurwoningen.

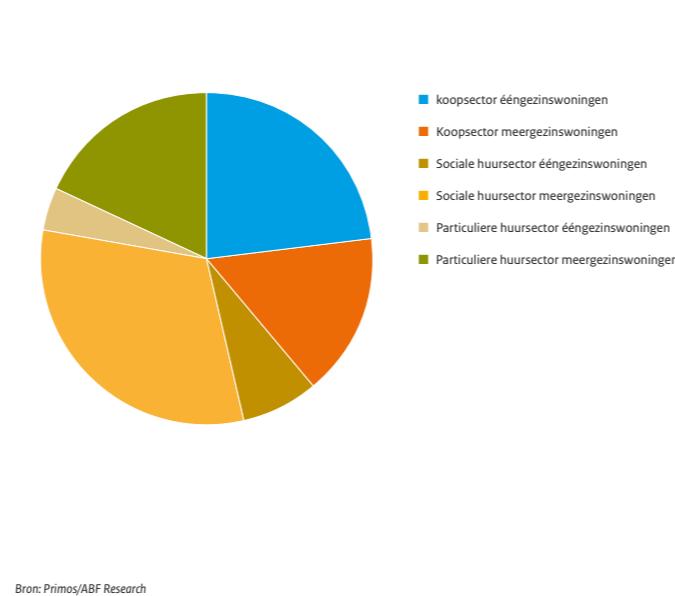
Dynamiek woningvoorraad Nederland



Bron: CBRE

Ruimte voor de ontwikkeling van particuliere huurwoningen

De huidige woningvoorraad in de Amsterdamse regio telt 701.200 woningen, waarin het aandeel koopwoningen en sociale huurwoningen elkaar in evenwicht houdt met beide 39% van het totaal. Het aandeel particuliere huurwoningen is 22%. Binnen de Amsterdamse regio zijn er echter grote verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad. Zo zijn er in Zaanstad 66,600 woningen, waarvan 50% in eigendom van de bewoners is en 39% tot de sociale huurwoningenvoorraad behoort. Slechts 11% van de voorraad telt particuliere huurwoning. Hiermee ligt er in Zaanstad een kans om meer particuliere huurwoningen aan de voorraad toe te voegen.

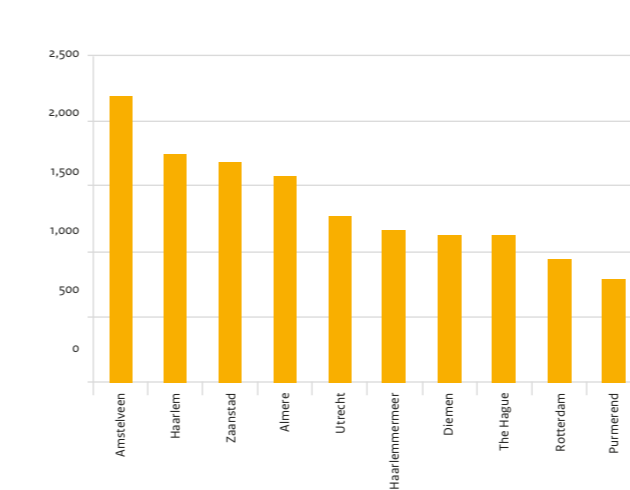


Woningtekort van 33.300 woningen

Momenteel is er in de Amsterdamse regio een woningtekort van 33.300 woningen. Dit is becijferd door ABF research. Het tekort is veroorzaakt door het uitblijven van woningbouw tijdens de economische recessies van 2008 en 2013 tot 2014, in combinatie met de bevolkingsgroei in het laatste decennium. Op basis van de huidige en toekomstige woningvoorraad, planvoorraad en bevolkingsgroei loopt het woningtekort verder op naar bijna 58.000 woningen in 2050.

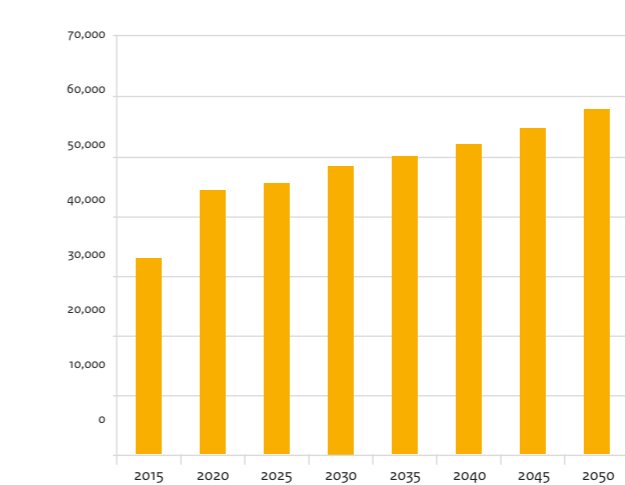
In de huidige woningmarkt is het tekort al duidelijk merkbaar. Het aantal inwoners dat uit de gemeente Amsterdam verhuisde naar randgemeenten was 13.715 in de periode september 2014 tot september 2015, waarvan ruim 1.700 naar Zaanstad.

Aantal vertrekkers uit Amsterdam naar:



Bron: CBS

Woning tekort Zaanstreek en Groot Amsterdam



Bron: ABF Research



De commerciële markt van HEMbrug

Op het HEMbrug worden momenteel voor commercieel vastgoed huurprijzen van gemiddeld € 60 per m² per jaar gerealiseerd. Naast het feit dat op HEMbrug hoger dan gemiddelde huurprijzen worden gerealiseerd is de vraag naar kantoor-/bedrijfsruimte erg groot. HEMbrug is een gewilde plek om te werken en ondernemen en dat resulteert momenteel in een forse wachtlijst met nieuwe huurders.

Het industriële gebouwenbestand, het vele groen en het waterfront hebben samen met de ondernemers in de creatieve sectoren vormgeving, ontwerp, maakindustrie en dienstverlening van HEMbrug een inspirerende en verbindende omgeving gemaakt. Tal van huurders hebben hun wens en vertrouwen uitgesproken om hier in de toekomst te blijven werken. De huurders van nu zullen de burens van de toekomst zijn.

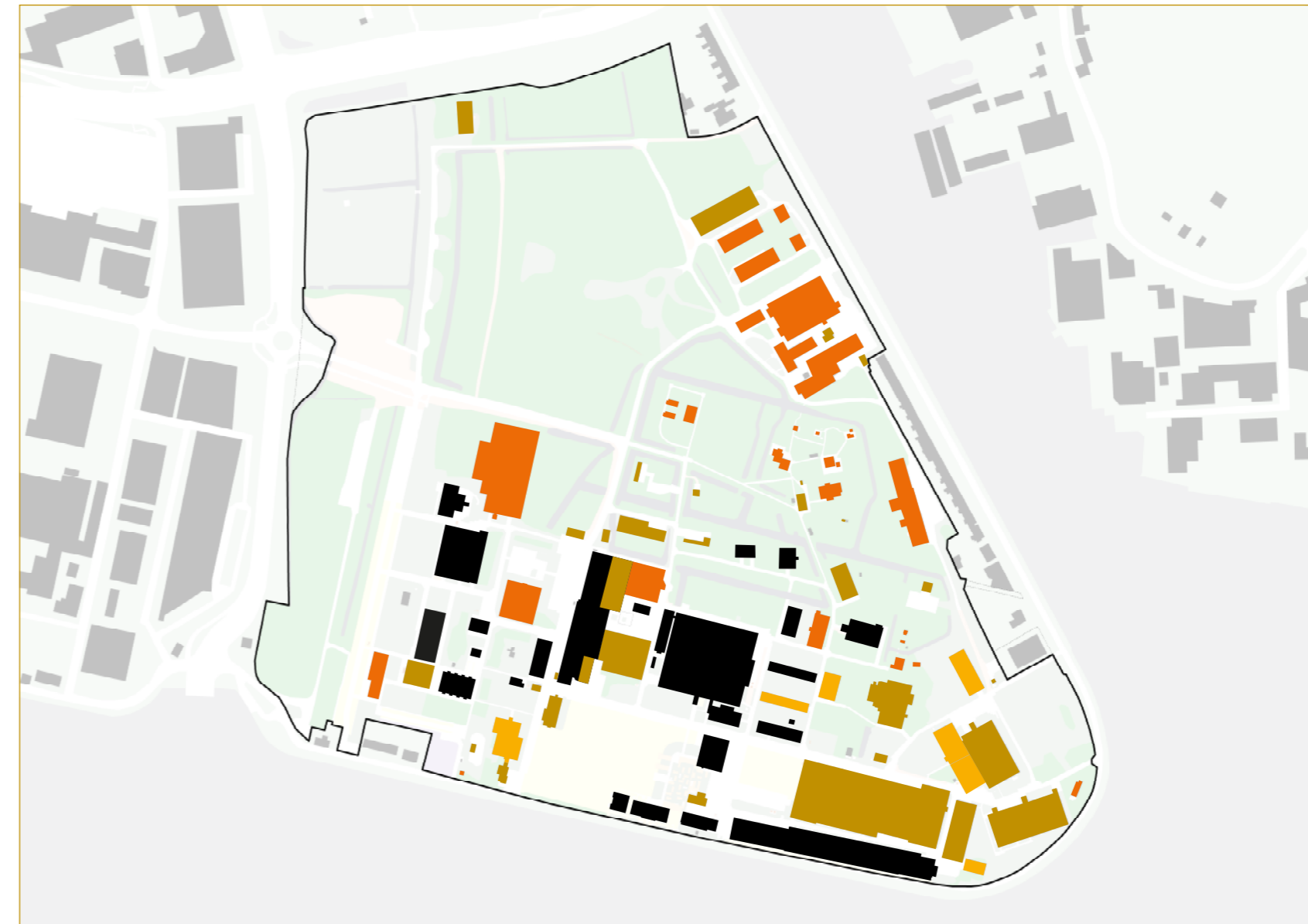
Colofon

Deze verkoopbrochure geeft inzicht in de verkooppropositie. Gedetailleerde informatie over de verkoop van HEMbrug is te vinden op www.biedboek.nl. Aan de inhoud van deze verkoopbrochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Fotografie Laurens Kuiper

Oplage 250 exemplaren

© februari 2017



Legenda

- Monumentaal vastgoed
- Niet monumentaal vastgoed
- Gebouwen met (tijdelijk) huurcontract
- Gebouwen buiten verkoop HEMbrug

HEMbrug						
	Bestaande gebouwen HEMbrug totaal	BVO m ²	Gebouwen buiten verkoop HEMbrug	BVO m ²	Voor verkoper	BVO m ²
Monumenten	52	46.800	17	24.775	35	22.025
Niet monumenten	55	39.760	13	11.600	42	28.160
Totaal	107	86.560	30	36.375	77	50.185*

* waarvan ca 3.325 m² verhuurd



Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf

Februari 2017

www.rijksvastgoedbedrijf.nl