

2017/24633



Reactienota omgevingsplan Hembrug e.o.

Keuzes tussen concept en
ontwerpomgevingsplan

projectnummer 0409741.00
definitief
18 mei 2017

Reactienota omgevingsplan Hembrug e.o.

Keuzes tussen concept en ontwerpomgevingsplan

projectnummer 0409741.00

definitief
18 mei 2017

Auteurs

M. (Marijke) Visser-Poldervaart
M. (Mirjam) Witjes, gemeente Zaanstad

Opdrachtgever

Gemeente Zaanstad - Domein Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

datum vrijgave

beschrijving revisie
definitief

goedkeuring

M. Visser-Poldervaart

vrijgave

T. Artz



Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
2	Ondernemen op het Hembrugterrein	2
2.1	Milieucontouren op het Hembrugterrein	2
2.2	Maximum omvang bedrijf	5
2.3	Concurrentie detailhandel	6
3	Toekomst Havenstraat-Hemkade	9
3.1	Bouwmogelijkheden Havenstraat en Hemkade	9
3.2	Inrichting Havenstraat en Hemkade	10
3.2.1	Inrichting en gebruik openbare ruimte	10
3.2.2	Verkeersinrichting	11
3.2.3	Hinder tijdens realisatie	12
3.2.4	Cruiseterminal	13
3.3	Oever van de Zaan	14
4	Bouwmogelijkheden op het Hembrugterrein	18
4.1	Bouwprogramma	18
4.2	Bouwhoogten	18
4.2.1	Toegestane bouwhoogten	19
4.2.2	Hoogteaccenten	19
4.2.3	Verlichting	23
4.3	Alle bebouwing behouden	24
4.4	Ruimtelijke kwaliteit	25
4.5	Water	26
5	Wonen en gevoelige functies	29
5.1	Sociale woningbouw	29
5.2	Wonen langs het Noordzeekanaal	30
5.3	Contactpersoon voor klachten van hinder van bedrijven	33
5.4	Bekendmaken milieusituatie aan toekomstige bewoners	34
6	Overig gebruik Hembrugterrein	36
6.1	Verkeersdruk	36
6.2	Parkeren	38
6.3	Regeling graafwerkzaamheden	39
6.4	School	40
6.5	Gebruiksmogelijkheden Garage	41
7	Bos	43
7.1	Kleibos en openbaarheid bos	43

7.1.1	Rijksmonument	43
7.1.2	Openbaarheid	43
7.2	Bouwen en aanleggen in het bos	45
7.2.1	Mogelijkheid bouwwerken	45
7.2.2	Bomen	45
7.3	Verkeer in het bos	46
8	Compenserende maatregelen Stap 3-besluit	48
9	Duurzaamheid	54
9.1	Duurzaam materiaalgebruik	54
9.2	EPC-norm en gasloos	55
9.3	Andere duurzame maatregelen	56
10	Evenementen	58
10.1	Afstemming tussen evenementen	58
10.2	Doelgroepen voor evenementen	58
10.3	Afspraken over evenementen	59
10.3.1	Hinder van evenementen	59
10.3.2	Evenementen en externe veiligheid	60
11	Uitvoering	62
12	Conclusies	63
Bijlage 1 Verslagen participatie		
Bijlage 2 Sfeeratlas		
Bijlage 3 Manifest Magazijn 14		
Bijlage 4 Reactie Adviesgroep		

1 Inleiding

Ten behoeve van het Omgevingsplan Hembrug e.o. is in de periode tussen 1 februari en 1 april 2017 een consultatieronde georganiseerd. In deze consultatieronde zijn verschillende partijen bevraagd op de ideeën, wensen en zorgen ten aanzien van de ontwikkeling van het Hembrugterrein en haar omgeving. De volgende partijen zijn – ieder op een eigen wijze – betrokken in de planvorming:

- 19 wettelijke overlegpartners (een lijst is opgenomen in bijlage 1 bij deze notitie)
- Bedrijven op de bedrijventerreinen rondom het terrein (Westpoort (Amsterdam), Achtersluispolder en Zuiderhout)
- Omwonenden van het Hembrugterrein en ondernemers op het terrein
- Adviesgroep
- Belangstellenden

Wijze van consultatie

Aan de wettelijke overlegpartners is het plan met de uitgangspunten toegelicht in een overleg en is het plan vervolgens toegezonden. Voor de bedrijven op de bedrijventerrein rondom het plangebied is een bijeenkomst georganiseerd waarin een toelichting gegeven is. Voor de omwonenden en ondernemers op het terrein is een startbijeenkomst georganiseerd, twee inloopspreekuren en vier thema-avonden die een verdiepingsslag op een aantal onderwerpen uit de startbijeenkomst geven. De ondernemers op het terrein hebben bovendien een eigen avond georganiseerd waarin zij met elkaar hebben doorgepraat over de thema's. Tevens is de website praatmee.zaanstad.nl gelanceerd met daarop stellingen en alle relevante achtergronddocumenten (het plan, vormvrije m.e.r.-beoordeling). De Adviesgroep heeft in deze periode haar maandelijks overleg voortgezet en heeft ook onderwerpen besproken die relevant zijn voor het definitief maken van het omgevingsplan.

Op basis van de consultatie, onderzoeken die nader uitgevoerd zijn en de concretisering van diverse uitgangspunten is een aantal te maken keuzes ontstaan. De keuzes zijn in hoofdstukken geclusterd naar onderwerp. Per te maken keuze is beschreven welke aanvullende informatie beschikbaar is om de keuze te onderbouwen en welke consequenties dit heeft voor het omgevingsplan. In het concluderende hoofdstuk zijn de gemaakte keuzes in een tabel weergegeven, waarbij de uiteindelijk gemaakte keuze is weergegeven met een beknopte onderbouwing daarvan.

Bij deze rapportage behoort tevens een aantal documenten (verslagen) van de verschillende sessies. De 3.1.1.-partners krijgen schriftelijk antwoord op de reacties. In bijlage 2 is de sfeer atlas opgenomen die is samengesteld uit de reacties van de deelnemers uit de verdiepende thema-avonden. Deze sfeeratlas wordt betrokken bij het verder verfijnen en uitwerken van de regelingen, bijvoorbeeld voor evenementen en beeldkwaliteit. In bijlage 1 zijn de verslagen van de verschillende bijeenkomsten toegevoegd, inclusief het verslag van de separate bijeenkomst van ondernemers op het Hembrugterrein. Hierin is achtergrondinformatie te vinden over de afwegingen die in dit document gemaakt zijn. Daarin is tevens het verslag opgenomen van de avond waarin de ondernemers op het terrein met elkaar hebben gesproken over de verschillende thema's.

In bijlage 3 is het Manifest Magazijn 14 opgenomen en in bijlage 4 de reactie van de Adviesgroep op het concept ontwerpomgevingsplan.

2 Ondernemen op het Hembrugterrein

2.1 Milieucontouren op het Hembrugterrein

Schets van de context

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Hembrugterrein is het tot stand brengen van een mix van wonen en werken. In reguliere bestemmingsplannen gebruiken we hiervoor de methodiek van de 'bedrijvenlijst'. In deze lijst worden de toegestane bedrijven opgenomen, waarbij voor een gemengd gebied als het Hembrugterrein gekozen wordt voor die categorieën die zich goed laten mengen met wonen. Daarbij wordt rekening gehouden met diverse vormen van hinder die de bedrijven kunnen veroorzaken voor omwonenden (geluid, geur, stof en verkeersaantrekkende werking).

Nadeel van deze werkwijze is dat het niet inspeelt op nieuwe bedrijfscategorieën of bedrijven die door een veel kleinere omvang niet de overlast veroorzaken die een groter soortgelijk bedrijf wel veroorzaakt. Aangezien het omgevingsplan een veel langere doorlooptijd heeft en het plan meer flexibel moet blijven wordt de bedrijvenlijst daarom als te beperkend gezien. Het uitgangspunt dat de vraag vanuit de markt goed bediend moet kunnen worden in combinatie met nieuwe technieken om overlast te beperken leiden tot de keuze om de bedrijvenlijst niet op te nemen, maar in de regels van het plan ook regels te stellen die ingaan op de milieueisen. De Crisis en herstelwet biedt hiervoor expliciete mogelijkheden voor geluid en voor zover deze zaken niet uitputtend geregeld zijn in de nationale wetgeving. Op de genoemde aspecten is daarom een aanvullende regeling noodzakelijk.

Geluid en monitoring

Het plangebied kent een hoge geluidbelasting veroorzaakt door bedrijven uit de omgeving. Verdere verhoging van de geluidbelasting als gevolg van bedrijvigheid op het terrein is daarom niet gewenst. Dit wordt geregeld door voor bedrijven op het terrein een maximale uitstoot van 50 dB op de eigen perceelsgrens toe te staan. Bij de vergunningaanvraag moet de ondernemer aantonen dat hij aan deze geluidwaarde kan voldoen. Ondanks dat een enkel bedrijf niet meer dan 50 dB uitstoot kan een cluster van bedrijven rondom woningen wel leiden tot opeenstapeling van geluid. Dit met als gevolg dat de geluidbelasting ter plaatse toeneemt en dat is niet gewenst. Het is nog niet duidelijk wat precies waar gebouwd zal worden. Daarom kan nog niet gedetailleerd in beeld gebracht worden hoe de geluidssituatie zich zal ontwikkelen. De plaats en vormgeving van de gebouwen heeft namelijk ook invloed op de geluidssituatie. Om die reden wordt een geluidregeling opgezet die gekoppeld is aan een monitoringssysteem. Dit systeem geeft zicht op de up-to-date geluidssituatie van het terrein. Op het moment dat de grenzen overschreden dreigen te worden, wordt er geen vergunning meer afgegeven voor een bedrijf.

Om dit systeem goed invulling te geven wordt aangesloten bij de supervisie die beoogd wordt ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit voor het gebied. Aan het supervisieteam wordt een geluiddeskundige toegevoegd die kan meedenken over de consequenties op het gebied van geluid. Dit geeft tevens mogelijkheden om in het gebied een zodanige bebouwing te realiseren dat voor geluid uit de omgeving geluidluwe gebieden ontstaan op het terrein (zie ook paragraaf 5.2). In het kader van de monitoring van het Hembrugterrein wordt daarom een geluidssysteem opgezet dat gevuld kan worden met bouwplannen en plannen voor bedrijven die zich op het terrein willen vestigen.

Geluid en bestaande bedrijven

Op het Hembrugterrein zijn nu al bedrijven aanwezig. De meeste van deze bedrijven kunnen volgens de huidige (inschatting van) de bedrijfsvoering voldoen aan de gestelde norm van 50 dB op de perceelgrens (1 meter vanaf de gevel van het gebouw). Deze norm is opgenomen in de regels van het plan. Indien een bedrijf niet voldoet aan deze richtlijn kan het niet gevestigd worden op het terrein binnen de regels van het omgevingsplan. In dat geval moet een nadere afweging gemaakt worden ten aanzien van de wenselijkheid, ligging en mogelijkheden om het bedrijf op het terrein te vestigen.

Geur

Ten aanzien van het aspect geur wordt eveneens een regeling opgenomen. Aansluitend bij het Zaanse geurbeleid geldt dat de bedrijven op het Hembrugterrein geen 'H = -1-contour' mogen kennen die buiten het perceel valt. De 'H = -1-contour' is een maat voor de (on)aangenaamheid van geur, die ook in het Zaanse geurbeleid gehanteerd wordt.

Aandachtspunt in dit kader vormt het bedrijf Frites uit Zuyd. Dit bedrijf wordt niet als een geurrelevant bedrijf gekenmerkt, maar stoot wel geur uit. Over het bedrijf zijn meerdere klachten ingediend in de afgelopen tijd. Dit blijkt uit het geuronderzoek dat uitgevoerd is. In de uitwerking naar het ontwerpomgevingsplan wordt onderzocht op welke wijze invulling gegeven moet worden aan deze specifieke locatie en op welke manier een goed gemengd gebied hier tot zijn recht komt.

Stof

De uitstoot van stof heeft geen betrekking op fijn stof, zoals dat vanuit de Wet milieubeheer en de richtlijnen voor luchtkwaliteitsonderzoek bekend is, maar op grover stof. Dit stof gedraagt zich niet als een gas, maar slaat eerder neer en legt daarmee een relatief korte afstand door de lucht af. Bedrijven die stof veroorzaken zijn over het algemeen bedrijven die bezig zijn met puin, afval, kolen, schroot, e.d. Het betreffen bedrijfsprocessen die ook met veel geluid gepaard gaan. Deze bedrijven kunnen zich gezien de geluidssituatie niet vestigen op het Hembrugterrein (zie voorgaande beschrijvingen). Het is dan ook niet noodzakelijk voor het aspect stof voor de bedrijven op het Hembrugterrein aanvullende eisen te stellen in het omgevingsplan.

Verkeersaantrekkende werking

Ten aanzien van verkeersaantrekkende werking wordt voor de bedrijven op het Hembrugterrein eveneens een regeling opgenomen. In deze regeling is het uitgangspunt van parkeren ten behoeve van wonen en bedrijven op eigen terrein plaatsvindt. Voor monumenten is in de regeling van het concept ontwerpomgevingsplan een uitzondering gemaakt, omdat deze panden geen eigen terrein rond het pand tot hun beschikking hebben om het parkeren op te lossen. In of onder het pand parkeren is bij deze panden vanzelfsprekend niet meer te realiseren. Ditzelfde moet gelden voor andere op dit moment bestaande gebouwen die in gebruik genomen gaan worden, omdat gebruikers van deze gebouwen ook hier geen eigen terrein kunnen realiseren. Voor het parkeren ten behoeve van functies in deze gebouwen wordt geclusterd parkeren in het plangebied gerealiseerd (zie ook paragraaf 6.2). In de regeling zoals deze al in het concept ontwerpomgevingsplan opgenomen was, was dit alleen voor monumenten geregeld. Dit wordt aangepast, door het voor andere bestaande gebouwen (bestaand op de datum van vaststelling van het omgevingsplan) op dezelfde wijze te regelen.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling en capaciteit van de wegen op en om het plangebied wordt een verkeersonderzoek uitgewerkt. De uitkomsten van het verkeersonderzoek worden verwerkt in het omgevingsplan. Vooral nog wordt geconstateerd dat de verkeersstructuur de verkeersstromen voldoende kan verwerken. Indien uit het vervolg blijkt dat dit toch niet het geval is, dan worden nieuwe keuzes ten aanzien van het verkeerssysteem gemaakt. Eventueel kunnen in dat geval ook regels worden gesteld aan de maximale hoeveelheid verkeer die een bedrijf kan aantrekken.

Dieselauto's

Tijdens de participatieperiode is de wens geuit om diesels van voor 2000 niet op het terrein toe te laten. Het luchtkwaliteitsonderzoek dat ten behoeve van de ontwikkeling is uitgevoerd, leidt niet tot de conclusie dat aanvullende maatregelen op het gebied van luchtkwaliteit genomen moeten worden. De concentraties verontreinigende stoffen liggen ruim onder de grenswaarden, zowel in de huidige situatie als in de toekomst. Het opleggen van een dergelijke beperking is niet nodig. De luchtkwaliteit van het terrein voldoet ruim aan de standaarden (de concentraties verontreinigende stoffen liggen ruim onder de geldende grenswaarden. Dit wordt in het omgevingsplan nader onderbouwd.

School- en opvangvoorzieningen gericht op kinderen

In de participatieronde met omwonenden en bedrijven op het Hembrugterrein voorgesteld om voorzieningen gericht op kinderen zoals een voor- of naschoolse opvang, basisonderwijs etc , niet toe te staan op het terrein. Daarbij werd aangevoerd dat het gezien de gezondheidssituatie niet wenselijk is om kinderen in het gebied te laten verblijven.

De visie voor het terrein beoogt een gemengd terrein te realiseren, waarin ruimte is voor alle doelgroepen en daar bijhorende voorzieningen. Het uitsluiten van een bepaalde groep is daarmee niet wenselijk. Wel gelden voor dergelijke gevoelige functies strengere randvoorwaarden. Zo is het namelijk niet toegestaan om in de eerste linie langs het Noordzeekanaal een dergelijke kwetsbare groep te plaatsen. Want wanneer er een calamiteit plaatsvindt op het Noordzeekanaal met een schip dat gevaarlijke lading vervoert is het belangrijk dat men voldoende zelfredzaam is.

De overige onderzoeken hebben overigens geen zodanige gezondheidsrisico's naar voren gebracht dat het uitsluiten van voorzieningen gericht op kinderen op het terrein voorgeschreven moet worden.

Keuze

Voor de bovengenoemde aspecten is op basis van de weergegeven afwegingen de volgende keuze gemaakt.

aspect	Keuze	Consequentie OP	Consequentie buiten OP
Geluid	Monitoring opzetten dat gevuld wordt met omgevingsvergunningen	Regeling in omgevingsplan en beleidslijn opnemen	Monitoringssysteem uitwerken
	Aanstellen van een geluidsarchitect	Regeling in het omgevingsplan opnemen	Beleidslijn aanpassen en supervisie uitbreiden met geluidarchitect
Geur	Bedrijven op het Hembrugterrein mogen geen H = -1-contour kennen die buiten de perceelsgrens ligt	Regeling opnemen in het omgevingsplan	-
Stof	Geen aanvullende randvoorwaarden opnemen voor stof	-	-
Verkeersaan trekkende werking	Uitwerken onderzoek verkeer en vooralsnog geen aanvullende randvoorwaarden opnemen voor verkeersaantrekkende werking	Aanvullen toelichting omgevingsplan	-
	Parkeren voor alle bestaande gebouwen geclusterd in het plangebied regelen	Aanpassen regeling	-
Oudere dieselauto's	Er komt geen verbod op dieselauto's van voor 2000	-	-
Voorziening en gericht op kinderen (zoals voor en na schoolse opvang) op het terrein	Verblijfsfuncties voor kinderen worden niet geweerd, wel extra eisen i.v.m. zelfredzaamheid	-	-

2.2 Maximum omvang bedrijf

Schets van de context

Vanuit de ondernemers op het Hembrugterrein is de vraag gekomen om geen maximum te stellen aan het bedrijfsoppervlak. De flexibiliteit voor de bedrijven wordt graag behouden. Vanuit milieuoverwegingen kan een dergelijke beperking van het maximum bedrijfsoppervlak inderdaad achterwege blijven. De andere milieu-eisen die aan bedrijven worden gesteld (zie paragraaf 2.1) geven voldoende bescherming van de omwonenden om geen maximum oppervlakte vast te stellen.

Naast de milieu-eisen moet voor het vaststellen van het omgevingsplan tevens rekening gehouden worden met de Ladder van duurzame verstedelijking. Volgens deze ladder moet onderbouwd worden dat de functies die mogelijk gemaakt worden op het Hembrugterrein passen bij de behoefte aan functies die er in de omgeving zijn. Deze onderbouwing wordt opgesteld in het kader van het omgevingsplan. Uit het onderzoek komt geen noodzaak voort voor het beperken van de bedrijfsoppervlakte.

Keuze

Gezien de bovenstaande overwegingen wordt ten aanzien van het vaststellen van een maximum oppervlakte per bedrijf de volgende keuze gemaakt.

aspect	Keuze	Consequentie OP	Consequentie buiten OP
Maximum omvang per bedrijf	Geen maximum oppervlakte per bedrijf vastleggen	-	-

2.3 Concurrentie detailhandel

Schets van de context

Gezien het detailhandelsbeleid van de gemeente Zaanstad maakt het omgevingsplan de realisatie van zelfstandige detailhandel niet mogelijk. Detailhandel is alleen als ondergeschikte functie bij andere activiteiten mogelijk. Daarbij kan gedacht worden aan een productiebedrijfje, dat tevens een aantal van de geproduceerde artikelen te koop biedt.

Op het terrein zijn twee bedrijven gevestigd met een belangrijk aandeel detailhandel. Deze bedrijven zijn vooruitlopend op de uitwerking van het omgevingsplan gevestigd om de ontwikkeling van het Hembrugterrein vlot te kunnen trekken. De ontwikkeling van het detailhandelsbeleid heeft er inmiddels toe geleid dat het Hembrugterrein geen onderdeel vormt van de detailhandelshoofdstructuur. Gezien de ontwikkelingen in de detailhandel gaat het beleid ervan uit dat buiten de hoofdstructuur geen nieuwe detailhandelsvestigingen zijn toegestaan. De detailhandelsvisie heeft voor het Hembrugterrein specifiek beleid voorgeschreven, dat een ruimere mogelijkheid biedt dan het beleid dat in de overige delen van Zaanstad geldt.

Twee bedrijven met een belangrijk aandeel (perifere) detailhandel

Inzet is om de beide bedrijven een maatbestemming te geven, waarin de activiteiten van de huidige bedrijfsvoering voortgezet kunnen worden.

Met maatwerkvoorschriften wordt voorkomen dat een precedentwerking uitgaat als het gaat om andere detailhandelsvestigingen op het terrein. Deze worden niet meer mogelijk gemaakt.

Er zijn twee manieren om de maatwerkvoorschriften in te richten:

1. beide detailhandelsvestigingen mogen na bedrijfsbeëindiging ter plaatse in stand blijven
2. na bedrijfsbeëindiging is geen detailhandel meer mogelijk (sterfhuisconstructie)

Optie 1 is de meest passende voor het terrein, zeker gezien de visie voor de detailhandel op het Hembrugterrein.

Ondergeschikte detailhandel

Op het Hembrugterrein is ruimte voor ondergeschikte detailhandel. Het unieke karakter en de aanwezigheid van de vele grote monumentale panden maakt dat ruimere mogelijkheden gelden dan elders in de gemeente. De Nota van uitgangspunten spreekt over ruimte bieden aan detailhandel tot 500m² in plaats van 200m² elders in de gemeente. De nota legt ook een koppeling naar de gemeentelijke Detailhandelsvisie. Dit houdt in dat ten aanzien van ondergeschikte detailhandel in het omgevingsplan uitgegaan wordt van:

- het feit dat ondergeschikte detailhandel productiegebonden is en;
- detailhandel als onderdeel van een hoofdfunctie niet meer zal bedragen dan 500m² én niet meer zal beslaan dan 20% van het verkoopvloeroppervlak van de hoofdfunctie.

Voor het Hembrugterrein wordt een wijziging ten opzichte van dit algemene uitgangspunt in de detailhandelsvisie gekozen. Het vast te stellen percentage verkoopvloeroppervlak wordt in overleg tussen het RVB en de gemeente nader vastgesteld. Dit houdt in dat het percentage verkoopvloeroppervlak in het ontwerpomgevingsplan wordt bepaald. Uitgangspunt is een percentage van 25%.

In het concept ontwerpomgevingsplan is de uitzonderingspositie van het Hembrugterrein ook uitgedrukt in een afwijkingsregel. Voorwaarde hiervoor is dat de detailhandel bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied en een meerwaarde heeft voor de ontwikkeling. Andersom geldt ook dat het bedrijf meerwaarde ontvangt van vestiging op het Hembrugterrein.

Ladder van duurzame verstedelijking

Vanuit de overleggen op regionaal niveau over detailhandel en het beleid dat daarvoor moet gelden is bekend dat het toevoegen van detailhandel gezien het overaanbod aan detailhandelslocaties niet onderbouwd kan worden. Om de bestaande bedrijfsvoering van de beide genoemde bedrijven niet te belemmeren wordt daarom een maatbestemming meegegeven. Daarmee is een verdere onderbouwing van deze activiteiten onder de Ladder voor duurzame verstedelijking niet meer noodzakelijk.

Het toestaan van een supermarkt op het terrein is vanuit verschillende kanten eveneens aangedragen. Op dit moment is het gezien het detailhandelsbeleid van de gemeente niet mogelijk een supermarkt op het terrein toe te staan. Een rechtstreekse mogelijkheid voor het realiseren van een supermarkt wordt in het plan dan ook niet geboden. Onderzocht wordt of in het ontwerpomgevingsplan op langere termijn wel een dergelijke voorziening op het terrein mogelijk gemaakt kan worden, als daar vraag naar is.

Keuze

Ten aanzien van detailhandel moeten de volgende keuzen gemaakt worden:

aspect	keuze	Consequentie OP	Consequentie buiten OP
Detailhandel	Voor de detailhandelsvestigingen een maximum percentage 25% opnemen als toegestaan verkoopvloeroppervlak	Maximum verkoopvloeroppervlak opnemen	-

3 Toekomst Havenstraat-Hemkade

In de consultatie van de omwonenden van het Hembrugterrein zijn opmerkingen ontvangen die ingaan op de ideeën en wensen die er zijn ten aanzien van de toekomst van de Havenstraat en Hemkade. Daarbij zijn zorgen geuit over verkeersdruk als gevolg van de ontwikkeling van het Hembrugterrein, de inrichting van de openbare ruimte, de ligging van het bunkerstation en andere economische activiteiten aan de Havenstraat en de mogelijkheid om bestaande woningen te verhogen.

Tot op heden is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan het uitgangspunt gehanteerd dat voor het realiseren van een passende regeling voor deze delen van het plangebied de huidige situatie wordt vastgelegd in het omgevingsplan. De bewoners van de Havenstraat en Hemkade hebben de wens neergelegd om rekening te houden met de inrichting van de wegen.

3.1 Bouwmogelijkheden Havenstraat en Hemkade

Schets van de context

In het omgevingsplan is de bestaande hoogte (bouwhoogte 10m, goothoogte 7m)) van de woningen vastgelegd. Ook is aan woningeigenaren de mogelijkheid geboden om het hoofdgebouw te verhogen. Daarbij is een maximum gesteld van 15 meter. De regeling in het omgevingsplan komt overeen met de algemene wens om woningen te vergroten. Met de regeling is beoogd de mogelijkheden voor de woonfunctie aan deze algemene trend aan te passen.

Tijdens de bijeenkomst die speciaal was gewijd aan de Havenstraat-Hemkade/Verkeer is de oproep gedaan af te zien van deze uitbreidingsmogelijkheid. Uitbreiding van een woning door deze dieper te maken of te voorzien van een dakkapel is afdoende. Dit is in de huidige regeling ook opgenomen en kan dan in stand blijven.

Keuze

Ten aanzien van de bouwmogelijkheden van de woningen aan de Havenstraat en Hemkade moet een afweging gemaakt worden tussen het aansluiten bij de algemene trend om meer ruimte voor woningen te realiseren en de vraag van een aantal van de bewoners om een lagere bouwhoogte toe te staan. Gezien de nadrukkelijke wens van de bewoners om de bouw- en goothoogte conform de huidige situatie te handhaven wordt gekozen het omgevingsplan hierbij blijvend te laten aansluiten.

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Bouwmogelijkheden Havenstraat en Hemkade	Afzien van de mogelijkheid bestaande woningen te verhogen	Afwijking van de bouwhoogte uit de regels verwijderen	-

3.2 Inrichting Havenstraat en Hemkade

Schets van de context

In het concept ontwerpomgevingsplan is het eerder ter inzage gelegde bestemmingsplan Havenstraat-Hemkade overgenomen. Tijdens de consultatiebijeenkomsten is gesproken over de gewenste inrichting van de Havenstraat en Hemkade met de bewoners van deze straten. Daarin is een aantal thema's ter sprake gekomen. Deze elementen van de inrichting van de Havenstraat en Hemkade worden in de onderstaande paragrafen nader beschreven.

3.2.1 Inrichting en gebruik openbare ruimte

Schets van de context

De Havenstraat en Hemkade zijn op dit moment rustige straten, beide met een oever aan het water. De bewoners hebben zich ervoor uitgesproken dat zij de straten graag zien als langzaam verkeerstraat, waarbij de auto te gast is. Dit is in de sfeeratlas eveneens weergegeven. Over de Havenstraat vindt op dit moment transport van brandstoffen plaats ten behoeve van het bunkerstation dat aan de Havenstraat afgemeerd ligt in Zijkanaal G. Dit past niet in het beeld van een rustige straat waar de auto te gast is. In paragraaf 3.3 is nader op de ligging van het bunkerstation (en andere economische activiteiten) ingegaan.

Tevens is aangegeven dat de verlichting van de Havenstraat en Hemkade niet deugdelijk werkt. Dit is inderdaad geconstateerd. Het RVB heeft, naar aanleiding van de themasessie waarin dit ter sprake kwam, in beeld gebracht welke van de straatlantaarns aan de Hemkade niet goed functioneren. In onderstaande figuur is aangegeven welke verlichting goed werkt (groen), welke niet werkt (rood) en welke soms werken (blauw).



Het onderhoud van de straatverlichting moet voldoende zijn. Daarom moet hieraan uitvoering gegeven worden. Dit wordt echter niet in het omgevingsplan vastgelegd.

Voor het aanpakken van de verlichting is geld gereserveerd in de begroting. Daarmee kan dit punt aangepakt worden.

3.2.2 Verkeersinrichting

Schets van de context

Vanuit de omwonenden en ondernemers op het Hembrugterrein is zorg geuit over de verkeersdruk op het Hembrugterrein en op de Havenstraat en Hemkade. De verkeersdruk op het Hembrugterrein wordt in paragraaf 6.1 behandeld. Deze paragraaf gaat over de verkeersdruk op de Havenstraat en Hemkade.

Voor de Havenstraat is de wens uitgesproken dat geen rechtstreekse verbinding wordt gemaakt voor autoverkeer tussen de Havenstraat en het Hembrugterrein. Dit uitgangspunt is ook in de uitwerking van het omgevingsplan meegenomen.

De andere wensen die zijn geuit betreffen de wens geen doorgaande verbinding tussen de Hemkade en de Havenstraat voor autoverkeer toe te staan en de wens de Hemkade niet voor vrachtwagens toegankelijk te laten zijn. Tevens is de wens geuit op de Hemkade en de Havenstraat een 30 km/u regime te laten gelden.

Om de verkeersdruk op de Hemkade te ontlasten, wordt er gebruik gemaakt van één centrale locatie op het Hembrugterrein: die bij de rotonde. Een optie om dit te geleiden is door voorgestelde route in navigatiesystemen aan te (laten) passen. Hiervoor is afstemming nodig tussen de gemeente en aanbieders van deze systemen.

Regeling in het omgevingsplan

Het omgevingsplan voorziet in één hoofdontsluiting van het Hembrugterrein: via de rotonde. In het plan worden alleen de hoofdinfrastructuur op het Hembrugterrein en de infrastructuur van de bestaande wegen rond het terrein expliciet “bestemd” en krijgt de functie Verkeer. De in-/uitgang van het Hembrugterrein aan de Hemkade blijft bestaan.

Verder wordt voor het terrein in de functie Gemengd Gebied en Bos ook het aanleggen van wegen onder voorwaarden toegestaan. Dat is noodzakelijk om de panden die op het terrein worden gerealiseerd en in gebruik genomen te kunnen ontsluiten. Tevens is in het omgevingsplan opgenomen dat een doorgaande autoverbinding tussen het terrein en de Havenstraat niet mogelijk is. Deze verbinding is wel bereikbaar voor nood- en hulpdiensten. Deze doorgang kan afgesloten worden met een bedienbare blokkade. Dit wordt in het ontwerp van deze verbinding geregeld. In het omgevingsplan kan deze verbinding een aanduiding krijgen als calamiteitendoorgang.

Fietsroutes zijn mogelijk op het Hembrugterrein, binnen de functies Bos en Gemengd Gebied. Het omgevingsplan vult de verdere uitwerking en inrichting van deze routes niet in.

Naast de ruimte die het omgevingsplan biedt om wegen en fietspaden aan te leggen en in te richten, wordt tevens gekeken naar de snelheidsregimes en de wens van de bewoners om de Havenstraat en Hemkade als fietsstraat in te richten. Voor de beide wegen wordt een inrichtingsplan opgesteld met als uitgangspunt het principe dat de auto te gast is. Bewoners kunnen via een participatietraject inbreng leveren over de concrete invulling. Het

inrichtingsvoorstel kijkt breder dan alleen de weg, maar doet ook uitspraken over de oevers van de Zaan (zie ook paragraaf 3.3). De inrichtingskosten worden middels een begrotingsvoorstel opgenomen in de meerjarenbegroting van de gemeente.

Parallel aan het opstellen van de inrichtingsvisie kan (alvast) een Verkeersbesluit genomen worden om de maximumsnelheid op de genoemde wegen naar 30 km/uur terug te brengen. Het omgevingsplan biedt hier wettelijk geen grondslag voor.

Op de Hemkade wordt de toegankelijkheid van de weg voor vrachtverkeer als niet wenselijk ervaren. In het verkeersonderzoek wordt nader onderbouwd of de toegankelijkheid van de Hemkade voor vrachtverkeer noodzakelijk is voor een goede verkeersafwikkeling. Is dit niet het geval dan zal voor de Hemkade een inrijverbod voor vrachtverkeer gelden. Uitzondering hierop zal calamiteitenverkeer zijn.

De bewoners van de Havenstraat hebben duidelijk aangegeven geen onderdeel te willen uitmaken van het Hembrugterrein. De enclave (gedeelte gemengd gebied aan de noordoostzijde van het Hembrugterrein) wordt niet vanaf de Havenstraat ontsloten. Om dit in het omgevingsplan te verankeren wordt hier in de gebieden waar bestemmingen of functies een eventuele verbinding tussen Hembrugterrein en Havenstraat mogelijk zouden maken een strook grond opgenomen waarin geen verkeer wordt toegestaan.

Ten aanzien van het beïnvloeden van navigatie en routekeuze kan de gemeente contact opnemen met de bedrijven die de navigatiesoftware ontwikkelen. Dit geeft geen garantie dat de navigatie niet over de Hemkade en Havenstraat verwijzen, maar is de beste optie om dit aan te pakken.

3.2.3 Hinder tijdens realisatie

Schets van de context

Om het Hembrugterrein te ontwikkelen zullen er over een langere periode bouwwerkzaamheden plaatsvinden. De huidige bewoners van de omgeving van het terrein en ondernemers op het terrein hebben tijdens de participatiebijeenkomsten aangegeven dat zij hiervan overlast verwachten. Belangrijk is daarom dat de aannemer wordt verplicht de bewoners te informeren over de werkzaamheden die plaatsvinden. Hiervoor wordt een BLVC-plan gemaakt. In een dergelijk plan worden maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken rondom Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de hele bouw vastgelegd. In dit plan wordt sturing gegeven aan de eventuele hinder tijdens de realisatie, waarbij niet alleen naar bereikbaarheid en veiligheid gekeken wordt, maar ook afspraken gemaakt worden over bijvoorbeeld geluidhinder en de wijze waarop de aannemer omwonenden informeert over de plannen. Een dergelijke verplichting kan niet in het omgevingsplan vastgelegd worden, maar wel in de overeenkomst met de ontwikkelaar.

In ditzelfde plan kan aandacht besteed worden aan de invloed van de bouwwerkzaamheden op de bestaande woningen. De bewoners van de Havenstraat hebben de zorg geuit dat trillingen en grondwaterstandwijzigingen invloed kunnen hebben op de fundering van hun woningen. De woningen zijn op staal gefundeerd, waarmee de woningen gevoeliger kunnen zijn voor

verzakkingen dan woningen met een palenfundering. In het BLVC-plan moet dan ook opgenomen worden hoe met de invloed op deze woningen wordt omgegaan. Het monitoren van potentiële verzakkingen maakt hiervan in ieder geval deel uit.

3.2.4 Cruiseterminal

Schets van de context

Op de 'projectwebsite' waarop reacties achtergelaten konden worden is geopperd om een cruiseterminal ter plaatse van het Hembrugterrein te maken.

De verkeersafwikkeling bij het aanmeren van cruiseschepen is ingebracht als belemmering. Dit is ook het beeld dat de gemeente heeft. De vaarwegbeheerder van het Noordzeekanaal en de Zaan staan het bovendien niet toe om ter plaatse van het Hembrugterrein aanlegmogelijkheden te creëren.

Keuze

Ten aanzien van de hierboven beschreven onderwerpen worden de volgende keuzes gemaakt:

aspect	Keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Inrichting Havenstraat en Hemkade	Havenstraat en Hemkade 30 km-regime geven met als uitgangspunt dat de auto te gast is	-	Verkeersbesluit nemen en voor fietsstraat uitwerken of inrichting mogelijk is.
	Verlichting moet werkend gemaakt worden	-	In de begroting budget opnemen om verlichting te repareren
	Ten aanzien van verkeersgeleiding neemt de gemeente contact op met leveranciers navigatiesystemen	-	Contact opnemen met leveranciers navigatiesystemen
	Indien mogelijk vanuit verkeersafwikkeling wordt een inrijverbod voor vrachtverkeer geregeld worden voor de Hemkade	Eventueel regeling aanpassen	-
	Doorgaande verbinding voor autoverkeer voorkomen door opnemen aanduiding	Opnemen aanduiding uitsluiten autoverkeer	-
	De aannemer wordt verplicht de bewoners en gebruikers te informeren over de werkzaamheden tijdens de realisatiefase en een BLVC-plan op	-	AO Verplichtingen opnemen in AO/contract met aannemer

	te stellen, waarin tevens aandacht wordt besteed aan de wijze waarop verzakkingen van woningen aan de Havenstraat worden tegengegaan.		
	Het omgevingsplan maakt geen cruiseterminal mogelijk op of aan het Hembrugterrein, de Havenstraat of de Hemkade	-	-

3.3 Oever van de Zaan

Schets van de context

De Havenstraat grenst aan de Zaan (officieel Zijkanaal G). De oever en een deel van het water behoren ook tot het plangebied. Tijdens een van de participatiesessies is door bewoners van het Havenstraat aangegeven dat de oever van de Zaan openbaar gebied is en dat daarom geen ruimte geboden moet worden aan het exploiteren van bedrijven. De gronden die de gemeente Zaanstad in eigendom heeft, zijn niet per definitie geheel openbaar of niet voor verhuur of gebruik van economische activiteiten beschikbaar. De gemeente werkt op diverse plaatsen aan de Zaan aan het openbaar maken en houden van de oevers. Bij de Havenstraat en de Hemkade zijn de oevers van het water op dit moment grotendeels openbaar. Hierover is nog geen visie gemaakt, maar de wens om deze gebieden openbaar te houden, zodat het water benaderbaar en beleefbaar is, wordt ondersteund. Dit wordt in de toelichting van het omgevingsplan nader beschreven. In de regels van het omgevingsplan kan deze openbaarheid niet geregeld worden.

De oever van de Zaan is in eigendom van de gemeente. In het water zijn diverse steigers en afmeerpalen aanwezig. Aan de oevers hebben twee bedrijven zich gevestigd, namelijk een bunkerstation (oliehandel) en een verkoop van jachten. Het bunkerstation heeft een huurovereenkomst voor het gebruik van de oever (vanaf 2000) en een milieuvergunning voor de activiteiten. De activiteiten worden sinds 2000 uitgevoerd. De jachtverkoop heeft een huurovereenkomst met de gemeente vanaf 2014. Tevens zijn er twee huurovereenkomsten gesloten met huurders van het water en een deel van de oever ten behoeve van de aanleg van (charter)schepen. Deze overeenkomsten lopen vanaf 1997 en 2013.

Bunkerstation

Over het bunkerstation hebben buurtbewoners zorgen. Dit heeft te maken met de brandbare stoffen die aan boord zijn en die met vrachtwagens bij de bunkerstation gebracht worden. Uit onderzoek naar externe veiligheid blijkt echter dat deze stoffen niet zodanig gevaarlijk zijn dat deze gebonden zijn aan een route voor gevaarlijke stoffen. Wel wordt hinder ervaren van het transport met vrachtwagens op de Havenstraat. Er is daarom en in verband met de toevoeging van meer woningen in de omgeving en de wens de uitstraling van het gebied te wijzigen, een locatiestudie (quick scan) uitgevoerd, waarin is gekeken naar de mogelijkheden voor stationering van het bunkerstation elders. Daarbij is rekening gehouden met bereikbaarheid van de locatie vanaf het water en vanaf het land (aanvoer van brandstoffen via de weg), een zoekgebied binnen straal met een redelijke vaarafstand van de huidige locatie en een gepaste afstand van gevoelige functies (m.n. woningen) vanaf de locatie. Tevens is gekeken naar het eigendom van de oever.

De locatiestudie wijst een drietal potentiële locaties voor hervestiging van de bunkerboot aan. De verplaatsing van het bunkerstation op korte termijn is niet mogelijk. Dit vraagt meer tijd. In het ontwerpomgevingsplan wordt dan ook voorgesteld het bunkerstation een tijdelijke bestemming te geven, voor 10 jaar. Met deze tijdelijke bestemming is het mogelijk de huidige bedrijfsvoering nog voor 10 jaar voort te zetten, zodat in de tussentijd een passende alternatieve locatie gevonden kan worden.

Verkoop van jachten

De verkoop van jachten vindt eveneens aan de Havenstraat plaats. De huurovereenkomst is getekend in 2014. De verkoop van jachten gaat niet met dezelfde verkeersbewegingen gepaard als het bunkerstation. Daarmee kan het verkopen van jachten langs dit deel van de oever goed samen gaan met de bewoning langs de Havenstraat. Desondanks is het vanuit de visie om de oevers van de Zaan beleefbaar en toegankelijk te maken gewenst ook voor deze functie te zoeken naar een alternatieve locatie, waarin de onderneming zich verder kan ontwikkelen. Hiervoor dient een zelfde onderzoek uitgevoerd te worden als voor het bunkerstation en in het omgevingsplan wordt ook voor deze functie daarom een tijdelijke bestemming toegekend voor de huidige activiteiten.

Overige steigers

Aan de zuidzijde van Zijkanaal G ligt een steiger voor de bootverbinding tussen het Hembrugterrein en het Centraal Station van Amsterdam. Deze steiger blijft behouden. Het is een van de manieren om een openbaar vervoerverbinding met het Hembrugterrein te faciliteren. Op dit moment is de veerverbinding alleen in de zomer operationeel.

Een van de voorstellen was het realiseren van steigers langs de oevers van de Zaan, die uitsluitend voor de bewoners van de Havenstraat beschikbaar zouden zijn. De gemeente heeft echter geen subsidie of onkostenvergoeding beschikbaar voor niet-openbare steigers. Het omgevingsplan kan deze financiën eveneens niet verzorgen. Wel maakt het omgevingsplan steigers en afmeerpalen ter hoogte van de Havenstraat mogelijk. Deze zijn zowel voor bewoners als passanten toegankelijk. Het is expliciet de wens van de gemeente dat passanten ook via het water het Hembrugterrein kunnen bezoeken. Overnachten aan de steigers wordt niet mogelijk gemaakt. Hiertoe wordt een separaat besluit genomen (APV/verordening vaarwegen). Persoons- of bedrijfsgebonden huurovereenkomsten worden niet aangegaan om privatisering van de oevers tegen te gaan. Daarbij geldt dat de vaarweg niet belemmerd mag worden. De wens van de gemeente is dat de oevers verder openbaar toegankelijk blijven.

Overige economische activiteiten

Overige economische activiteiten aan de oever van Zijkanaal G worden niet gehonoreerd. Er is een verzoek geweest om een aanlegsteiger te realiseren ter ondersteuning van de bedrijfsvoering. Hier is geen medewerking aan verleend, omdat verder privatiseren/verhuren oevers langs dit deel van de Zaan niet gewenst is (zie ook het begin van deze paragraaf).

Keuzes

Ten aanzien van economische activiteiten betreffen de keuzes enerzijds het bunkerstation en de verkoop van jachten en anderzijds eventuele toekomstige andere activiteiten langs de oever. Het realiseren van steigers en afmeerpalen langs de Havenstraat voor privé gebruik behoort niet tot

de mogelijkheden. Het omgevingsplan maakt de aanlegmogelijkheden wel mogelijk, maar er zijn geen financiële middelen beschikbaar.

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Oever van de Zaan	Locatiestudie verder uitwerken en tijdelijke bestemming opnemen voor het bunkerstation	Tijdelijke bestemming opnemen	Locatiestudie verder uitwerken en hierin keuzes maken
	Locatiestudie opstarten en uitwerken voor verkoophaven	Tijdelijke bestemming opnemen	Locatiestudie verder uitwerken en hierin keuzes maken
	Ligplaats charterschepen blijft bestaan	-	-
	Geen ruimte bieden aan groei van economische activiteiten op of verhuur van de oevers van de Zaan/Zijkanaal G	-	Geen nieuwe huurcontracten afsluiten t.b.v. gebruik van de oevers

4 Bouwmogelijkheden op het Hembrugterrein

4.1 Bouwprogramma

Schets van de context

In de afgelopen perioden zijn vanuit verschillende invalshoeken vragen gesteld over het bouwprogramma op het Hembrugterrein. Enerzijds heeft een aantal ondernemers vanuit Westpoort en Achtersluispolder zorgen over het aantal te bouwen woningen op het terrein in verband met klachten en belemmeringen die zij verwachten als gevolg van het toevoegen van de woningbouw. Anderzijds heeft de gemeente Amsterdam aangegeven dat het woningbouwprogramma beperkt is en groter zou moeten zijn gezien de woningbouwopgave in de Metropoolregio Amsterdam.

Kwaliteiten en uitgangspunten

Het Hembrugterrein kent een bijzondere kwaliteit vanuit het verleden. De cultuurhistorische waarde van het terrein en de stedenbouwkundige opzet is groot en vraagt om een gepaste invulling met gebruik van bestaande bebouwing en toevoeging van nieuwe gebouwen. Om die reden is in het voortraject voor de totstandkoming van het omgevingsplan en de gebiedspaspoorten een studie gedaan naar de gewenste vulling van het terrein. Daar is de vulling met maximaal 180.000 m² bvo uit voortgekomen. Verder is in de wijziging van de Nota van uitgangspunten opgenomen dat bij de ontwikkeling maximaal 2/3 van de bvo's ontwikkeld mag worden ten behoeve van wonen.

Over milieucontouren in relatie tot bestaande bedrijven wordt ingegaan in hoofdstuk 5.

Keuze

Ten aanzien van het bouwprogramma is de volgende keuze gemaakt

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Bouwprogramma	Voor de ontwikkeling van het Hembrugterrein wordt het ontwikkelkader uit de Nota van Uitgangspunten gehanteerd	-	-

4.2 Bouwhoogten

Schets van de context

Voor het Hembrugterrein zijn in aanloop naar het Omgevingsplan Hembrug e.o. gebiedspaspoorten opgesteld, waarin geanalyseerd is welke uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit moeten worden nagestreefd voor het Hembrugterrein. De gebiedspaspoorten zijn ten behoeve van het omgevingsplan vertaald. Regels over waar, hoeveel en hoe hoog gebouwd kan

worden staan in het omgevingsplan. De onderdelen die over het uiterlijk van gebouwen en bouwwerken gaan komen in de gemeentelijke welstandsnota die rechtstreeks van toepassing is op het Hembrugterrein. De welstandsnota kent ook al regels voor de Havenstraat en Hemkade.

In de gebiedspaspoorten zijn geen nadere uitspraken gedaan over het aantal hoogteaccenten of de precieze plaatsing ervan. Wel zijn de zuid- en ostrand van het Hembrugterrein en het bos uitgesloten van een accent. Dit is zo overgenomen in het concept ontwerpomgevingsplan. Uit de participatiesessies (startbijeenkomst en themasessies) is naar voren gekomen dat de meningen over het al dan niet toevoegen van hoogteaccenten uiteen lopen. Vast uitgangspunt is dat hoogteaccenten in het gebied mogelijk gemaakt worden. Verder is door bewoners van de Havenstraat en Hemkade aangegeven dat de toegestane hoogten in de omgeving van hun woningen als te hoog worden gezien.

4.2.1 Toegestane bouwhoogten

Schets van de context

De bouwhoogten op het Hembrugterrein is afgestemd op de bestaande bebouwing en wat er in het verleden heeft gestaan. Langs het Noordzeekanaal is er ruimte voor hoger naar het bos toe loopt het af. Ook langs de provinciale wegen is er ruimte voor hoogte.

Tijdens de participatiesessies en in bijeenkomsten van de adviesgroep is door bewoners aangegeven dat de voorgestelde bouwhoogtes in de omgeving van de woningen langs de Havenstraat en Hemkade te hoog zijn in verhouding tot de bestaande woningen. De moeite met de bouwhoogte wordt voornamelijk ingegeven door privacy en bezonning. De bouwhoogten die voor deze panden zijn toegestaan zijn met 12 meter reeds lager dan elders op het Hembrugterrein. Het is niet realistisch de bouwhoogte naar 4 of 6 meter bij te stellen, omdat daarmee niet de gewenste flexibiliteit ontstaat voor de realisatie van het plan en de bouwhoogten niet in verhouding staan tot andere bouwhoogten op het terrein.

Bovendien zijn de bestaande bomen in de omgeving van de woningen aan de Havenstraat minimaal 15 meter hoog. Dit betekent dat in de huidige situatie hogere elementen aanwezig zijn. Een deel van de bomen aan deze zijde van het Hembrugterrein is aangemerkt als te handhaven. Deze bomen ontnemen daarom enig zicht op panden van 12 meter hoog, waardoor de nieuwbouw minder dominant aanwezig is dan op voorhand wordt verondersteld. Met het uitgangspunt dat de bebouwing onder de hoogte van de bomen moet blijven – en de aansluiting bij de reeds aanwezige bouwhoogten – zijn de bouwhoogten in dit gedeelte van het plangebied ook toegekend.

4.2.2 Hoogteaccenten

In een van themasessie 's is met ondernemers en bewoners nader gesproken over de randvoorwaarden waaronder hoogteaccenten kunnen worden toegestaan. De in deze sessie besproken randvoorwaarden zijn ook ingebracht in de hoogbouwsessie die vervolgens met een aantal experts waaronder de Rijksbouwmeester en de Supervisor van het Hembrugterrein is gehouden. Uit de expertsessie kwam naar voren dat:

- er geen draagvlak is voor accenten hoger dan 30 meter;

- het wenselijk is het gebied waar accenten mogelijk zijn specifieker te benoemen;
- het stellen van een maximum aan het aantal accenten nader tegen het licht gehouden wordt

Niet hoger dan 30 meter

Tijdens de consultatie is gesproken over het toestaan van hoogteaccenten hoger dan 30 meter. De reacties daarop liepen uiteen. Voordelen van het bouwen van hogere accenten is dat daarmee meer van het oppervlakte van het terrein vrij blijft van bebouwing. Het totaal te ontwikkelen m² bvo blijft namelijk ongewijzigd en wordt gestapeld mogelijk gemaakt. Anderzijds werden opmerkingen gemaakt over privacy, zicht op de locatie en een goede verhouding tussen bouwhoogten en bouwvolumes.

In een expertsessie over hoogteaccenten is in overleg tussen de rijksbouwmeester en een aantal bij het terrein betrokken architecten/stedenbouwkundigen bepaald dat hoogteaccenten niet hoger kunnen worden dan 30 meter. Een hogere bouwhoogte is niet passend bij het terrein, omdat:

- De bomen moeten dominant blijven en bij accenten van meer dan 30 meter wordt dat groene karakter te veel overschaduwd;
- Het Hembrugterrein zelf, met de historische bebouwing en structuren moet dominant herkenbaar blijven. Hogere accenten overschaduwden deze kwaliteit teveel;
- Hoogteaccenten creëren ook nadelen in de vorm van windhinder, schaduwwerking en invloed op privacy rondom het gebouw. Deze nadelen wegen niet op tegen de voordelen van het terrein meer open houden;

De overwegingen ten aanzien van privacy zijn ook in de participatiebijekomsten met omwonenden en gebruikers van het terrein naar voren gebracht. Daarbij werd ook een voldoende afstand tot bestaande bebouwing gevraagd.

Naast deze overwegingen speelt tevens het geluid een rol. Voor het terrein is in beeld gebracht welke geluidbelasting het terrein kent op diverse hoogten (tot aan 30 meter). Uit het onderzoek is gebleken (en dit is een algemeen beeld vanuit de kenmerken van industrielawaai) dat het geluid op de hogere hoogten verder reikt dan het geluid op een lagere hoogte. Dit houdt in dat bij een hoger gebouw de geluidbelastingen op de hogere etages meer is dan op de lagere etages. Dit is een ongewenste situatie.

Gebied met mogelijke hoogteaccenten en maximum aantal

Omwonenden en gebruikers van het terrein staan niet per definitie negatief ten opzichte van hoogteaccenten. De zorgen gaan uit naar de plek van de accenten en het aantal. Op basis van de stedenbouwkundige karakteristieken van het terrein is daarom tijdens de consultatie zowel een maximum aantal hoogteaccenten benoemd als een nadere duiding van het gebied waarbinnen deze hoogteaccenten worden toegestaan.

De uitgangspunten voor de hoogteaccenten zijn in overleg met de Rijksbouwmeester nader uitgewerkt. Met deze input is een tweede sessie georganiseerd waarin nader gesproken is over de uitgangspunten. Op basis van beide sessies is het volgende voorstel voor nadere voorwaarden aan hoogteaccenten te koppelen:

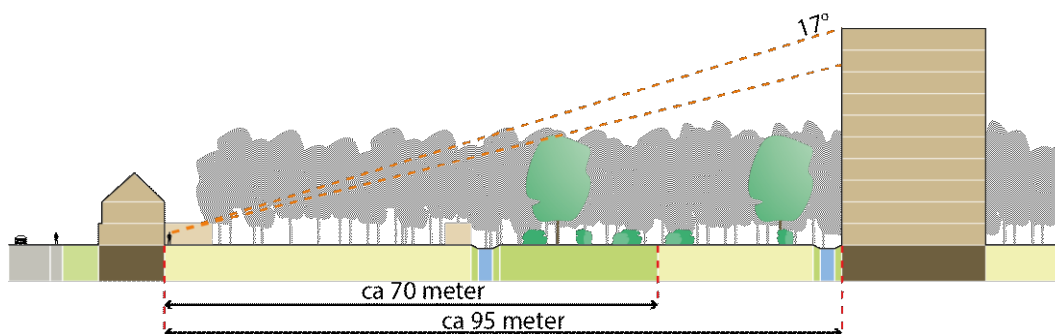
- Er wordt geen maximum aantal hoogteaccenten voor het gebied vastgelegd, omdat deze invulling te concreet is voor het detailniveau en de nog onzekere invulling van het plan.

- Wel wordt in het plan vastgelegd dat een nadere afweging gemaakt moet worden voordat hoogteaccenten worden toegestaan, door middel van een wijzigingsbevoegdheid.
- Tevens is een beperking van het gebied waarin hoogteaccenten mogelijk gemaakt kunnen worden opgenomen. In het geel aangeduide gebied in de onderstaande figuur zijn hoogteaccenten mogelijk onder voorwaarden.



Figuur 4.1: gebied waarin hoogteaccenten mogelijk gemaakt kunnen worden

De afbakening van het gebied waarin hoogteaccenten mogelijk gemaakt kunnen worden is onder andere gebaseerd op studies naar afstand van het accent tot bestaande woningen, zoals in onderstaande figuur is weergegeven.



Figuur 4.2 Studie naar minimale afstand hoogbouw ten opzichte van bebouwing Havenstraat

Per deelgebied (zie voor nummering van de deelgebieden ook Figuur 4.1) zijn randvoorwaarden gekoppeld aan de uitstraling van de hoogteaccenten. Deze zijn hieronder benoemd:

Boskavels (deelgebied 8b en 9):

- hoogteaccenten is alle bebouwing tussen de 15 en de 30 meter;
- de groene uitstraling van het terrein blijft behouden;
- hoogbouwaccenten zijn niet dominant en leidend voor de identiteit van het Hembrugterrein;
- hoogteaccenten mogen de ingang van het terrein niet specifiek benadrukken;
- hoogteaccenten vormen niet beleefbaar een reeks;
- de verkaveling van de hoogteaccenten in de boskavels is speels geordend;
- hoogteaccenten zijn rank en slank;
- een stedenbouwkundige plan voor de boskavels moet worden goedgekeurd door supervisie.

De Campus (deelgebied 5)

- hoogteaccenten tot maximaal 30 meter;
- brute en stoere architectuur;
- hoogteaccenten in dit deelgebied moeten worden goedgekeurd door supervisie;
- Er is beperkt ruimte voor accenten in dit gebied.

De Ladder (deelgebied 3a, 4a en 4b)

- hoogteaccenten is alle bebouwing tussen de 12 en de 30 meter;
- de accenten zijn rank en slank, maar kunnen een bredere voet hebben;
- voorkom repeterende werking, dus niet een rij hoogteaccenten met zelfde vorm en hoogte in een repeterende rij;
- de hoogteaccenten mogen een contrast vormen met de rest van de bebouwing;
- voor hoogteaccenten wordt nadrukkelijk gekeken naar de balans in het gebied: voor deze plek geldt dat het een stedelijk gebied is, maar dat er altijd een goed evenwicht moet zijn tussen het bos en het water;
- er is beperkt ruimte voor accenten in dit gebied;
- hoogteaccenten moeten vanuit de bestaande dan wel toekomstige bebouwing bekeken worden;
- hoogte-initiatieven moeten worden goedgekeurd door supervisie.

Spetterplek (deelgebied 2 plus puntje 3b)

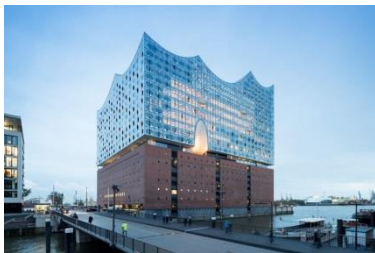
- hoogteaccenten tot maximaal 30 meter;
- In dit deelgebied wordt een 'spetterplek' voorzien (zie ster in Figuur 4.1);
- Ten behoeve van de specifieke architectonische mogelijkheden worden nadere richtlijnen voor de uitstraling opgesteld. De volgende figuren gelden als referentiebeelden daarvoor:



Mac Donalds van OMA (Rem Koolhaas)



Havengebouw Zaha Hadid



Elbphilharmonie, Herzog & De Meuron

Een volgende plek waar de mogelijkheid in om te spetteren is op het **Tetrix** gebouw. Voor het Tetrix gebouw is de hoogte nu op maximaal 20 meter gezet, en om hier een spannende plek van te maken voegen we ook hier de mogelijkheid tot een wijzigingsbevoegdheid in om te gaan tot 30 meter hoogte. Voorwaarde is wel dat aangetoond is dat het gebouw het aankan.

4.2.3 Verlichting

Verlichting heeft een belangrijke invloed op de sociale veiligheid, maar uitstraling van veel verlichting in bijvoorbeeld trappenhuisen van hoge gebouwen wordt als storend ervaren. Er is daarom gevraagd een verlichtingsplan voor te schrijven.

Dit onderdeel past goed in de welstandseisen die aan de gebouwen op het terrein gesteld worden. Bij een aanvraag voor bedrijfsgebouwen, (niet) grondgebonden woningen wordt ook gekeken naar het verlichtingsplan. Dat plan richt op de lichtuitstraling van gebouwen en het bevorderen van de sociale veiligheid. De verlichting moet bovendien afgestemd zijn op de ecologische waarden op het terrein.

Keuze

Ten aanzien van de bouwhoogten en verlichting zijn de volgende keuzen gemaakt

aspect	keuze	Consequentie OP	Consequentie buiten OP
Bouwhoogten	Bouwhoogten conform gebiedspaspoorten handhaven	-	-
Hoogteaccenten	Hoogteaccenten worden tot maximaal 30 meter hoog toegestaan	-	-
	Extra randvoorwaarden worden gesteld aan architectuur en vormgeving	-	Beleidslijn gebiedskwaliteit Hembrug wordt aangevuld met randvoorwaarden
	Inperking van gebied waarin hoogteaccenten zijn toegestaan	Uitbreiding van gebied waarin hoogteaccenten zijn uitgesloten	-
Verlichting	voor (niet-)grondgebonden woningen en bedrijfsgebouwen is een verlichtingsplan vereist.		

Een aantal van deze keuzen wordt nader uitgewerkt en onderbouwd in het kader van de stedenbouwkundige analyse.

4.3 Alle bebouwing behouden

Schets van de context

De Nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Hembrugterrein gaat uit van het behoud van minimaal 60.000 m² bvo van de bestaande 95.000 m² die op het terrein aanwezig is. Het grootste deel van de m² die behouden moeten blijven bestaat uit monumenten.

Met name door ondernemers op het terrein is de wens geuit om alle bestaande bebouwing op het terrein te behouden. Niet alle gebouwen zijn monument maar de niet monumentale gebouwen zijn wel karakteristiek voor het gebied. Het behoud van de gebouwen is ook ingegeven vanuit duurzaamheidsoogpunt.

Monumenten versus nieuwe panden

Monumenten blijven sowieso behouden en worden of zijn al met veel zorg gerestaureerd. De panden die nu niet als monument beschermd zijn, behoren volgens monumentenexperts tot de minder goede voorbeelden van architectuur in het gebied. Ze voegen aan het terrein geen

bijzondere (extra) waarde toe, terwijl nieuwe architectuur, die aan stringente voorwaarden moet voldoen, juist een meerwaarde voor het terrein kan betekenen.

Landelijke wetgeving maakt het overigens niet mogelijk om gebouwen zonder monumentale status te behouden voor sloop, door geen sloopvergunning af te geven. Het omgevingsplan maakt het behoud van niet-monumentale gebouwen overigens niet onmogelijk. Er kan gestimuleerd worden dat ondernemers op het terrein of bewoners van het gebied een ideeënboek opstellen die als inspiratie kan gelden om de bestaande niet monumentale panden wel in stand te houden.

Duurzaamheid

Het niet slopen van bestaande gebouwen kan gezien worden als duurzame maatregel, omdat de gebruikte bouwmaterialen in gebruik blijven. Daar staat tegenover dat de gebouwen die nog gesloopt kunnen worden over het algemeen grote gebouwen zijn. Deze gebouwen zijn vaak moeilijk te isoleren om te voldoen aan de voor het terrein gewenste standaarden voor EPC (energieprestatie coëfficiënt, zie hiervoor ook hoofdstuk 9). Hoewel dus inderdaad door het in stand houden van deze gebouwen de bouwmaterialen behouden blijven, zijn er andere overwegingen vanuit duurzaamheid om de gebouwen te willen slopen.

Keuze

Ten aanzien van het behouden van de bestaande bebouwing op het terrein wordt de volgende keuze gemaakt:

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Bestaande bebouwing	Niet voor alle bestaande bebouwing op het terrein wordt voorgeschreven dat deze behouden moet blijven.	-	-
	Ideeën boek/verleidingsboek door ondernemers /burgerlid bij Supervisie,/welstand	-	Bewoners en ondernemers uitnodigen een dergelijk ideeënboek op te stellen

4.4 Ruimtelijke kwaliteit

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit op het Hembrugterrein is door Magazijn 14 aangegeven dat de aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte onderbelicht is. De openbare ruimte en de beleving ervan zouden meer aandacht moeten krijgen, dan wel nadrukkelijker benoemd worden naast de beschreven gebiedspaspoorten.

Ook bij het opstellen van de beleidslijn gebiedskwaliteit Hembrugterrein zijn wij tot deze conclusie gekomen. Er is dan ook voor gekozen om de beleidslijn op dit punt uit te breiden ten opzichte van de gebiedspaspoorten.

Vanuit de ondernemers is daarnaast voorgesteld om kunst in de ruimte toe te passen. Dit vormt een uitwerking van de vormgeving. Het omgevingsplan maakt het plaatsen van kunst in de openbare ruimte mogelijk. Het verplicht voorschrijven hiervan heeft hiervoor geen toegevoegde waarde. Ook in het bos kunnen kunst en kunstprojecten worden geplaatst/uitgevoerd (zie ook hoofdstuk 7). Tevens is in de reactie van de ondernemers verwezen naar de sfeer op het terrein. Dit is ook opgenomen in de sfeeratlas, die als bijlage 2 aan deze notitie is toegevoegd.

Keuze

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt gekozen om

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Ruimtelijke kwaliteit	Meer expliciet aandacht voor inrichting van de openbare ruimte	-	Aanvulling van beleidslijn gebiedskwaliteit Hembrug

4.5 Water

Schets van de context

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft een reactie op het concept ontwerpomgevingsplan gegeven. Tevens is door het RVB een watervergunning aangevraagd om de watergangen op het terrein te baggeren en op voldoende diepte te brengen. In de reactie heeft het HHNK gevraagd om een aantal zaken in de toelichting scherper te formuleren, zodat de watersituatie van het terrein beter wordt vastgelegd. Dit betreft bijvoorbeeld een duidelijke afbeelding van de scheiding van het hoger gelegen gedeelte van het terrein met het lager gelegen gedeelte en het overnemen van een aantal beleidskaders. Deze wijzigingen worden in de toelichting doorgevoerd.

In een overleg met het HHNK is tevens gesproken over de door te voeren compensatie van de toevoeging van verhard oppervlak en de wijze waarop dat goed kan worden verwoord.

Nulsituatie en watercompensatie

Aangezien het Hembrugterrein jarenlang afgesloten is geweest voor de buitenwereld bestaat geen duidelijke beschrijving van de watersituatie op het terrein. De watervergunning die nu wordt aangevraagd voor het terrein wordt daarom als nulsituatie voor het watersysteem aangehouden. Daarmee worden de open te graven watergangen en de uitbreidingen van watergangen die nu gerealiseerd gaan worden het uitgangspunt voor de regeling voor de watercompensatie.

Bij het toevoegen van verhard oppervlakte moet extra opvang voor water gerealiseerd worden om versneld afstromen van het water naar water in de omgeving tegen te gaan. In dat kader wordt ook een nulsituatie van het verharde oppervlakte van het terrein vastgesteld. Beide nulsituaties worden in overleg met het waterschap bepaald. Tevens wordt met het waterschap overlegd op welke wijze de watercompensatie wordt bepaald en vastgelegd in het omgevingsplan.

Opnemen van water op de verbeelding

Het HHNK heeft eveneens gevraagd om water op de verbeelding op te nemen op het terrein. Op de verbeelding bij het concept ontwerpomgevingsplan worden alleen de Zaan en het Noordzeekanaal als water weergegeven met daarbij de mogelijke verwarring dat geen water op het Hembrugterrein aanwezig zou zijn. In de regels van het concept ontwerpomgevingsplan is wel water mogelijk in de andere functies op het terrein, zodat watergangen wel gerealiseerd en in stand gehouden kunnen worden.

Het HHNK ziet graag dat in ieder geval de laatste delen van het watersysteem, namelijk de toeleidende watergangen naar de duiker in de Havenstraat en naar het gemaal bij de pont op de verbeelding worden weergegeven. Dit water is cruciaal voor de afwatering en kan geen andere plaats krijgen. In het omgevingsplan is gekozen voor een globaal plan, omdat de ontwikkeling nog niet geheel vastligt en op voorhand nog niet duidelijk is waar gebouwen, water en wegen worden gerealiseerd. De watergangen die echter de afvoer van het water vanaf het terrein verzorgen kunnen wel op de verbeelding worden opgenomen.

Keuze

Ten aanzien van water worden de volgende keuzes gemaakt

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Water	Water op het terrein opnemen voor zover het gaat om de twee centrale afwateringswatergangen naar het water buiten het terrein	Water opnemen op de verbeelding en in de regels.	-

5 Wonen en gevoelige functies

5.1 Sociale woningbouw

Schets van de context

Bij het vaststellen van de programmawijziging van de Nota van uitgangspunten (oktober 2016) is aangegeven dat ca. 20% van de woningen op het Hembrugterrein in het sociale huur segment moeten vallen. Bij de uitwerking van deze opgave is een keuze noodzakelijk over de wijze waarop deze regel wordt toegepast.

20% regel

Het berekenen van de hoeveelheid sociale huur wordt in de regel gedaan over het aantal woningen. Voor het Hembrugterrein wordt het aantal woningen niet vastgelegd, maar het maximale brutovloeroppervlak (bvo). Voor het uiteindelijke eindbeeld moet ca. 20% van het aantal woningen op het terrein in de categorie sociale huur vallen. Waarbij het de voorkeur heeft om het beheer van deze woningen onder te brengen bij een woningcorporatie. In een reactie op het concept ontwerpomgevingsplan heeft de GGD aangegeven dat zij negatief is over de realisatie van sociale huurwoningen op het Hembrugterrein. Reden hiervoor is dat de groep die in deze woningen komt te wonen over het algemeen een minder sterke gezondheid heeft, waarmee het wonen in een milieubelast gebied slechter uitpakt dan voor gezonde mensen. Bij een bewuste keuze van deze groep ziet de GGD geen probleem.

Op basis van deze reactie is navraag gedaan in hoeverre de mensen die aangewezen zijn op sociale huurwoningen een woning kunnen weigeren en welke consequenties daaraan verbonden zijn. Het systeem van woning toewijzing is gebaseerd op vrije inschrijving van personen op het aanbod aan sociale huurwoningen. De eerste kandidaat op de lijst die zich voor de betreffende woning heeft ingeschreven, kan de woning accepteren of weigeren. De weigering van de woning heeft geen consequenties voor volgende kansen op een sociale huurwoning. Op basis van dit systeem wordt de conclusie getrokken dat er voldoende ruimte is voor een bewuste keuze om wel of niet in te schrijven op een woning op het Hembrugterrein.

Ontwikkelpad

Zoals hiervoor ook is aangegeven is in het concept ontwerpomgevingsplan nog geen regeling opgenomen die de bouw van sociale huurwoningen verplicht stelt. In het ontwerp omgevingsplan komt wel een dergelijke regeling, waarin wordt vastgelegd dat de bouw van sociale huurwoningen gelijke tred moet houden met de ontwikkeling van de overige woningen. In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat als 50% van het aantal m² bvo voor wonen gerealiseerd is, ook ca. 20% van het aantal gerealiseerde woningen tot de sociale huursector moet behoren. De visie van de partij die het Hembrugterrein koopt geeft weer hoeveel m² bvo voor wonen en hoeveel voor andere functies gebruikt wordt. Deze visie wordt een-op-een gekoppeld aan de anterieure overeenkomst en is daarmee ook verplicht gesteld voor de uitvoering. Stel dat in de visie is opgenomen dat 80.000 m² bvo voor wonen wordt ontwikkeld. In dat geval moet als 40.000 m² bvo voor wonen ontwikkeld is (= 50%), het aantal woningen vastgesteld worden. Gesteld dat dit 350 woningen zijn, dan moeten op dat moment ook 70 sociale huurwoningen gerealiseerd zijn (= 20%). De regeling hieromtrent wordt nader uitgewerkt, waarbij rekening gehouden wordt met de wens om ca. 20% sociale huurwoningen te realiseren.

Een regeling met een “ongeveer”- omschrijving geeft onduidelijkheid bij de toetsing van aanvragen. Aangezien het gaat om een regeling waarin “tenminste” x sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden, betekent dit dat uitgegaan wordt van minimaal 20%.

Tevens wordt een maandelijkse overlegstructuur tussen ontwikkelaar en gemeente georganiseerd, waarin de ontwikkelpaden besproken worden. In het op te zetten monitoringssysteem zal het aantal ontwikkelde sociale huurwoningen eveneens meegeteld worden. Dit voedt het overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar over de ontwikkelpaden. Consequentie van het niet voldoen aan deze regeling is dat geen vergunning wordt afgegeven voor de bouw van de volgende tranche van woningen. Via gebiedsmonitoring is er zicht op hoe het aandeel sociale huur zich ontwikkeld.

Keuze

Ten aanzien van sociale huurwoningen zijn de volgende keuzen gemaakt:

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Sociale woningbouw	Als 50% van het aantal m ² bvo voor wonen gerealiseerd is, moet ten minste 20% van het aantal gerealiseerde woningen tot de sociale huursector behoren	Regeling aanpassen met % sociale huur, incl. wijze waarop gelijke tred gehouden wordt	Ontwikkelpad opnemen in de AO

5.2 Wonen langs het Noordzeekanaal

Schets van de context

Ondernemers uit de omgeving van het Hembrugterrein hebben aangegeven dat ze het begrijpen dat het gebied zich leent voor een gemengde ontwikkeling met ruimte voor woningen. Toch hebben zij bezwaar tegen het toevoegen van veel woningen op het terrein. Men vreest dat er klachten komen door nieuwe bewoners tegen de bedrijfsvoering van de bedrijven. Dit ongeacht het feit dat de gemeente stringente eisen stelt aan de kwaliteit van de woningen om geluid, geur en stof hinder tegen te gaan.

Tijdens een ondernemersbijeenkomst is voorgesteld om in de eerste lijn langs het Noordzeekanaal geen woningen mogelijk te maken en zo het wonen op afstand te houden. Tevens is geopperd een afschermdende (gesloten) bebouwingswand te realiseren waardoor het gebied erachter stiller wordt. Ook de provincie Noord-Holland heeft in haar reactie op soortgelijke wijze aandacht gevraagd voor de effecten van geluid. Vanuit externe veiligheidsoverwegingen is voorgesteld in de eerste 40 meter vanaf de oever van het Noordzeekanaal geen woningbouw mogelijk te maken.

Waarden van het terrein

Bij de ontwikkeling van de sfeerbeelden over het Hembrugterrein en de waarden die in het gebied aanwezig zijn, is het zicht op het ‘bewegende landschap’ als een van de belangrijke waarden van het terrein benoemd. Daarmee werd bedoeld op zicht vanuit het terrein op de scheepvaart op het water en de industriële omgeving daarachter. Tevens is gesteld in de analyse

van het terrein dat het front van het terrein aan het Noordzeekanaal ligt en juist daar het belangrijkste “verstedelijkte” deel van het militaire landgoed ligt (zie onder andere de gebiedspaspoorten en de toelichting van het concept ontwerp omgevingsplan). Daarmee is vanuit de waarden van het terrein een stedelijke aanblik vanaf het Noordzeekanaal gewenst. Het weghouden van bebouwing in deze zone is daarom als niet passend in het beeld gepresenteerd.

Westpoort, Achtersluispolder en Zuiderhout en hinder

In het concept ontwerpomgevingsplan is onderbouwd op welke wijze met een aantal hinderaspecten wordt omgegaan. Dit betreft onder meer geluid als gevolg van industrielawaai, waarvoor het stap 3-besluit wordt genomen. Met dit besluit maakt de gemeenteraad het mogelijk een hogere geluidbelasting op de gevel toe te staan maar stelt daar maatregelen ter compensatie tegenover. Deze maatregelen worden in hoofdstuk 8 verder toegelicht. Gesloten gevels langs het Noordzeekanaal vangen een deel van het geluid af, zodat achter deze gebouwen een geluidluwe zone ontstaat. Dit geldt echter alleen voor een plaats die ruim lager ligt dan de gevels die langs het Noordzeekanaal liggen. Bij hogere bebouwing erachter wordt op deze hoger gelegen gevels alsnog een hogere geluidbelasting veroorzaakt. Industrielawaai draagt op hogere hoogtes het gebied in. Het akoestisch onderzoek dat in het kader van de ontwikkeling is uitgevoerd heeft dit aangetoond.

In de plannen voor het Hembrugterrein wordt op dit moment ruimte geboden aan bouwen van woningen, waarbij geen rekening is gehouden met de uitvoering van de Visie Noordzeekanaalgebied. Er is met andere woorden uitgegaan van de bestaande vergunde geluidbelasting op het terrein. Op basis van het Stap 3-besluit en de hogere waarden die voor het terrein gaan gelden, moeten de woningen binnen voldoende stil zijn. Daarnaast, gelden er nog andere bouweisen aan deze woningen om de kwaliteit ervan hoger te leggen dan gemiddeld (zie hoofdstuk 8 compenserende maatregelen). In het kader van de Visie Noordzeekanaalgebied heeft het Havenbedrijf overigens een project gestart dat kijkt naar de mogelijkheden voor de reductie van geluid. Aangezien het om een groot aantal bronnen gaat, kost het tijd om hieraan uitvoering te geven. De eerste resultaten zijn echter wel geboekt.

Andere hinderaspecten

Ten aanzien van geur en stof zijn de randvoorwaarden vanuit de wet- en regelgeving minder aan concrete waarden gekoppeld. In het ontwerpomgevingsplan worden regels gesteld aan de bedrijven op het Hembrugterrein zelf. Deze regels kunnen via het omgevingsplan niet gesteld worden aan de emissie van bedrijven in omgeving. Tijdens de bijeenkomst met ondernemers vanuit de omgeving van het Hembrugterrein is de wens uitgesproken om een investeringsfonds op te zetten voor het nemen van bronmaatregelen ten aanzien van geur en stof. Voor de bedrijven uit Zaanstad worden middels het geurbeleid mogelijkheden geboden om bronmaatregelen te nemen voor de meest geuremitterende bedrijven. Het plangebied ligt echter niet in de invloedssfeer van een van deze bedrijven. Voor de ontwikkeling die het omgevingsplan mogelijk maakt is een geuronderzoek uitgevoerd. De eerste resultaten van het onderzoek wijzen uit dat de geur- en stofemissie van de bedrijven in de omgeving van het plangebied (inclusief bedrijven in Amsterdam) alleen in incidentele gevallen leidt tot overlast. Vanuit de onderzoeksresultaten wordt de geursituatie als acceptabel voor de leefomgeving gezien, in overeenstemming met het Zaanse geurbeleid. Desondanks – en mede ingegeven door de keuze van het Stap 3 besluit – worden geur- en stoffilters in de nieuwe woningen geplaatst (zie hoofdstuk 8), waarmee maatregelen aan de ontvangende kant getroffen worden.

Los van het omgevingsplan kan in samenwerking met de gemeente Amsterdam gekeken worden naar investeringen in een dergelijk fonds. Aanleiding daarvoor is de bredere stedelijke ontwikkeling langs de oevers van het Noordzeekanaal.

Flexibiliteit

De wens is om in het omgevingsplan flexibiliteit te behouden, zodat bij de realisatie later niet allerlei belemmeringen blijken te bestaan voor de ontwikkeling van het gebied. Daarbij ligt een nader afwegingsmoment bij de vergunningverlening voor de realisatie van nieuwe functies in het gebied. Het is niet gewenst deze flexibiliteit nu al in te perken. Er zijn voldoende technische mogelijkheden om maatregelen te treffen die noodzakelijk zijn voor een goed woon- en leefklimaat.

Keuze

Ten aanzien van wonen wordt op basis van de bovenstaande overwegingen het volgende gekozen:

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Wonen langs het Noordzeekanaal	Wonen langs het Noordzeekanaal niet uitsluiten maar bouwkundige maatregelen verplichten om woonklimaat in de woning boven de standaard te leggen	-	-
	De gemeente Zaanstad verzorgt geen investeringsfonds voor geur- en stofmaatregelen bij bedrijven	-	-

5.3 Contactpersoon voor klachten van hinder van bedrijven

Schets van de context

De ontwikkeling van het Hembrugterrein vindt plaats in een omgeving waarin ook zware industrie een plek heeft. De ondernemers uit deze bedrijven hebben de zorg uitgesproken dat zij klachten ontvangen van (nieuwe) bewoners op het terrein, met name als de eerste bewoners wegtrekken. Aangegeven is dat het afhandelen van klachten een belasting vormt die de bedrijven als storend voor de bedrijfsvoering ervaren. In dat kader is de vraag gesteld procesafspraken te maken en een klachtenloket in te richten die klachten kan opvangen en afhandelen. In aanvulling op de voorstellen in paragraaf 5.2 is daarom voorgesteld een klachtenloket voor het Hembrugterrein in te richten, dat als eerste aanspreekpunt voor de klachten kan functioneren.

Inrichten klachtenloket

Een dergelijk klachtenloket kan in het omgevingsplan zelf niet geregeld worden, maar vraagt een extra inspanning van de gemeente/ontwikkelaar van het terrein. Het klachtenloket dient als eerste aanspreekpunt te functioneren voor klachten tegen bedrijven. De precieze randvoorwaarden en uitwerking moeten nog uitgewerkt worden. Voorstel is om een convenant te sluiten met het Havenbedrijf, ORAM en bedrijvenvereniging Achtersluispolder-Westerspoor, waarin de samenwerking wordt vastgelegd over de inrichting van een klachtenloket. Deze samenwerking is cruciaal, omdat behalve de publieke verantwoordelijkheid ook de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de gronden in de haven en de bedrijvenvereniging belangrijk zijn. Het tegengaan van klachten zal in samenwerking het meest effectief opgepakt kunnen worden. In het convenant kunnen afspraken gemaakt over de bekostiging van het loket en de rol van het loket.

Daarbij kan een 'kijkje in de keuken'-project een goede mogelijkheid zijn voor bedrijven om begrip te kweken bij de bewoners van het terrein. In een dergelijk project kunnen bedrijven de poorten openen, specifiek voor bewoners in de omgeving, en inzicht geven in bedrijfsprocessen en de maatregelen die zij al nemen om de bedrijfsvoering schoon en zo min mogelijk milieubelastend uit te voeren. Ervaringen elders in het land laten zien dat bekendheid over hetgeen "bij de burens gebeurt" leidt tot begrip over en weer.

Via het klachtenloket kan ook informatie gedeeld worden over projecten en investeringen die gedaan zijn om milieubelasting van bedrijven te beperken. Deze informatie zal eveneens bijdragen aan begrip bij bewoners.

Het klachtenloket vormt ook een belangrijke rol in de monitoring van de effecten van de ontwikkeling van het Hembrugterrein. Dit wordt in het monitoringsplan verder uitgewerkt.

Keuze

Ten aanzien van het klachtenloket moet een keuze gemaakt worden die betrekking heeft op de inzet van mensen en de begeleiding van de ontwikkeling van het terrein.

aspect	keuze	Consequentie OP	Consequentie buiten OP
Klachten	Convenant sluiten met Havenbedrijf en ORAM	Aanpassing in de toelichting, geen	Convenant sluiten

	over instellen klachtenloket	aanpassing van de regeling	
--	---------------------------------	-------------------------------	--

5.4 Bekendmaken milieusituatie aan toekomstige bewoners

Schets van de context

Naast de bijzondere ruimtelijke en historische waarden kent het Hembrugterrein een aantal milieubelastingen op het terrein (zie ook paragraaf 5.2). In de participatie met ondernemers van omliggende bedrijventerreinen en in de reacties van het Havenbedrijf en de provincie Noord-Holland is aandacht gevraagd voor deze milieusituatie. Unaniem is het beeld dat nieuwe bewoners van het terrein geïnformeerd moeten worden over de milieubelasting in het gebied. Dit geldt voor de initiële bewoners, maar over het algemeen is het beeld dat de informatie bij de eerste bewoners redelijk bekend zijn, maar dat in latere fasen de bekendheid met deze situatie minder evident zal zijn. Overigens is dit beeld ook door de ondernemers op het Hembrugterrein zelf aangedragen. Vanuit deze groep is de wens geuit dat niet alleen gewezen wordt op de milieusituatie vanaf de omliggende industrie, maar dat ook rekening gehouden wordt met de ondernemers op het terrein zelf. Uiteindelijk wordt het Hembrugterrein geen rustige woonwijk, maar een gemengd terrein, waarin wonen en werken samenkomen.

Kadastrale aantekening

Het omgevingsplan beschrijft de uitgangssituatie van het terrein en de milieubelasting voldoende. Bij de verkoop van woningen op het terrein dient deze milieusituatie ook voldoende in beeld te zijn. Door middel van een kadastrale aantekening kan de milieusituatie inzichtelijk gemaakt worden en kunnen kopers van de gebouwen gewezen worden op de milieusituatie. Deze informatie moet verplicht gedeeld worden bij verkoop van objecten. Ook wel een 'kettingsbeding' genaamd.

Voor de huurwoningen dient deze situatie in de huurcontracten vastgelegd te worden. Dit moet in de verkoopovereenkomst met de verhuurder vastgelegd worden.

Het huursysteem in Zaanstad is zodanig ingericht dat het mogelijk is een woning te weigeren zonder het opgebouwde recht op een woning te verliezen. Het is daarom mogelijk dat potentiële huurders een woning op het Hembrugterrein weigeren zonder dat dat consequenties heeft voor de woonsituatie.

Keuze

Ten aanzien van het vastleggen

aspect	keuze	Consequentie OP	Consequentie buiten OP
Bekend maken milieusituatie aan toekomstige bewoners	Voor de koopwoningen wordt een aanduiding in het kadaster opgenomen, waarin de milieusituatie is vastgelegd en waarover bekendheid gegeven moet worden bij verkoop van	-	Kadastrale aanduiding regelen

	panden		
	Voor huurpanden wordt de milieusituatie vastgelegd in de huurcontracten	-	Verplichting om aan huurders de milieusituatie op het Hembrugterrein te melden met een kettingbeding aan de eigenaren opleggen.

6 Overig gebruik Hembrugterrein

6.1 Verkeersdruk

Schets van de context

In de consultatie rondom het concept ontwerpomgevingsplan is zorg uitgesproken over de verkeersdruk op het Hembrugterrein en de verkeersveiligheid. Ook is de wens uitgesproken om het terrein als autovrijgebied te bestempelen.

In het concept ontwerpomgevingsplan is uitgegaan van een gebied waarin wel ruimte is voor autoverkeer. Het terrein ligt namelijk op afstand van het treinstation van Zaandam en de openbaar vervoers en langzaamverkeersverbindingen zijn nog niet uitontwikkeld. Wel is uitgangspunt voor de inrichting van het gebied dat parkeren zoveel mogelijk uit het zicht wordt opgelost, vooral in gebouwde voorzieningen (bijv. onder andere functies, in parkeer(gebouwen)). Deze eisen komen voort uit de gebiedspaspoorten.

Beschrijving in het concept ontwerpomgevingsplan

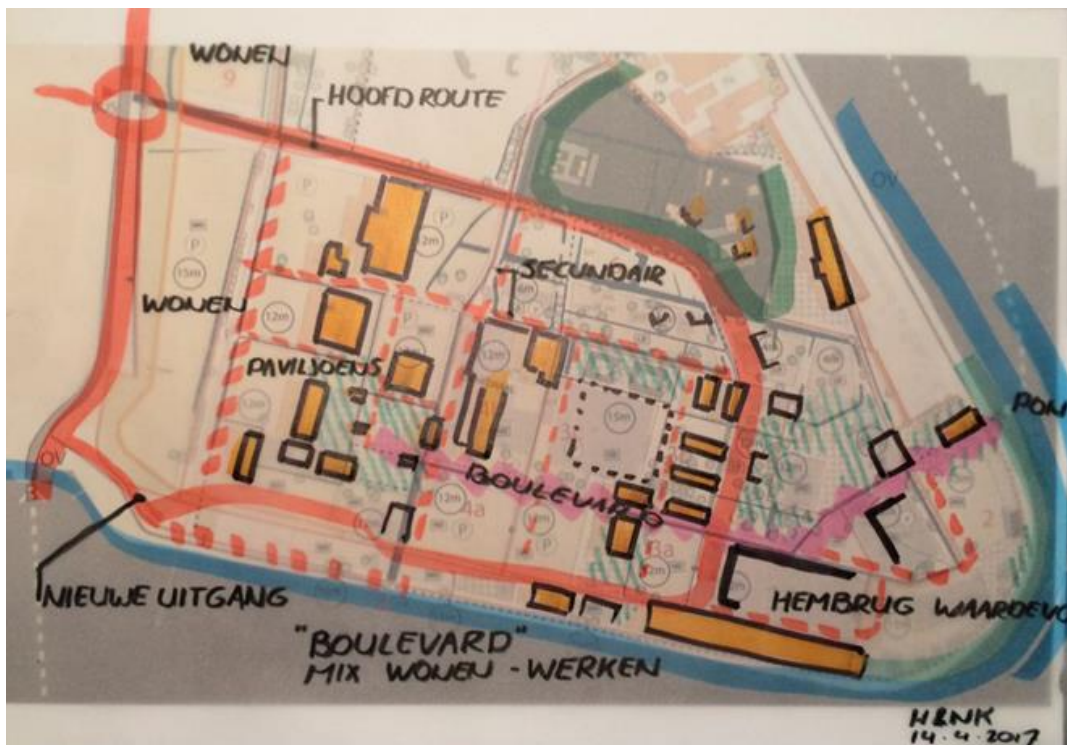
In paragraaf 3.2.1 is een beschrijving opgenomen van de regeling van het verkeerssysteem. Het omgevingsplan voorziet in één hoofdontsluiting van het Hembrugterrein: via de rotonde. In het plan worden alleen de hoofdinfrastructuur op het Hembrugterrein en de infrastructuur van de bestaande wegen rond het terrein expliciet “bestemd” en krijgt de functie Verkeer. De in-/uitgang van het Hembrugterrein aan de Hemkade blijft bestaan. Verder wordt voor het terrein in de functie Gemengd Gebied en Bos ook het aanleggen van wegen onder voorwaarden toegestaan. Dat is noodzakelijk om de panden die op het terrein worden gerealiseerd en in gebruik genomen te kunnen ontsluiten.

Alternatief voorstel verkeersinrichting

In het kader van de ontwikkeling heeft Magazijn 14 – een coöperatie van bedrijfjes in gebouw 14 op het Hembrugterrein – gevraagd om aandacht voor de verkeerssituatie op het terrein. Deze coöperatieve bijdrage geeft goede aanknopingspunten voor de verdere invulling van het plan. In de reactie wordt gevraagd om de Middenweg de functie van een veilige boulevard voor langzaam verkeer te maken met de auto te gast. Daarbij is de volgende tekening gemaakt van een potentiële inrichting op hoofdlijnen.

Daarbij worden de volgende zaken aangevoerd:

- Onderscheid tussen verschillende weggebruikers
- Vrachtverkeer via een eigen hoofdroute laten rijden (zie Figuur 6.1)
- Tweede uitgang voor vracht- en autoverkeer
- Geen verkeersknooppunt Grote Hulzen – Middenweg
- Toegestane maximale snelheid duidelijk aangeven
- Voldoende parkeergelegenheid
- Oplossing voor parkeren bezoekers Yada Yada



Figuur 6.1: Voorstel inrichting op hoofdlijnen vanuit verkeersstructuur (Magazijn 14)

Voor de opmerkingen over parkeren wordt verwezen naar paragraaf 6.2. In het ontwerp omgevingsplan wordt een aanvullende onderbouwing op het gebied van verkeer en parkeren opgenomen. Dit was in het concept ontwerpomgevingsplan nog niet geheel uitgeschreven. De verkeersanalyse van het terrein had wel plaatsgevonden, maar wordt nader uitgeschreven. De verkeerssituatie en openbare ruimte worden meegenomen in de beoordeling. Tevens krijgt de openbare ruimte meer aandacht in het ontwerpomgevingsplan en in de beleidslijn gebiedskwaliteit. In deze uitwerking worden de eerste vier genoemde punten (verschillende weggebruikers, vrachtverkeer, tweede uitgang en verkeer Grote Hulzen-Middenweg) expliciet meegenomen, bijvoorbeeld door wegprofielen vast te leggen. In de onderbouwing van het ontwerpomgevingsplan wordt nadrukkelijk aandacht aan deze aspecten verleend en worden regels gekoppeld aan de verkeersveilige inrichting van het gebied en de bereikbaarheid ervan. De maximale snelheid op het terrein wordt aangepast aan de nog voor te stellen inrichting en zal voldoende duidelijk zichtbaar gemaakt moeten worden.

Overigens maakt de huidige regeling van het omgevingsplan het maken van een extra ontsluiting aan deze zijde van het gebied niet onmogelijk. Deze wordt niet als hoofdontsluiting weergegeven, omdat er andere belangen zijn waarmee eveneens rekening gehouden moet worden. De verkeersberekeningen hebben tot op heden geen aanleiding gegeven een tweede ontsluiting, zoals voorgesteld noodzakelijk te maken.

Definitieve inrichting wegen

Er zijn in het kader van de consultatie vragen gesteld over de definitieve inrichting van de wegen. De definitieve inrichting wordt gerealiseerd na het voltooiën van de bouwwerkzaamheden, omdat anders wegen kapotgereden worden door bouwverkeer. Dit heeft geen invloed op het omgevingsplan, maar heeft een link met de Anterieure overeenkomst en het maken van afspraken hierover.

Keuze

Ten aanzien van de verkeersdruk wordt de volgende keuze gemaakt

Aspect	keuze	Consequenties OP	Consequentie buiten OP
Verkeersdruk en -inrichting	Nadere onderbouwing verkeersdruk en –situatie op het Hembrugterrein opstellen en deze medebepalend laten zijn voor de keuzes ten aanzien van de verkeersinrichting	-	-

6.2 Parkeren

Schets van de context

In de huidige situatie parkeren de ondernemers op het Hembrugterrein in de nabijheid van hun pand. Laden en lossen bij het pand is wel mogelijk. De ondernemers willen in de toekomst graag bij het pand kunnen parkeren en/of laden en lossen. Tevens is voorgesteld het parkeren bij rotondes mogelijk te maken.

Parkeren bij monumenten en andere bestaande gebouwen

De huidige ondernemers zijn voor een belangrijk deel gevestigd in monumenten. Parkeren bij deze monumenten draagt niet bij aan de uitstraling van de panden. Daarom gelden er nu al afspraken tussen de ondernemers en de RVB om niet voor de monumenten te parkeren. In de gebiedspaspoorten wordt deze lijn aangehouden. De auto mag niet dominant bij monumenten aanwezig zijn. Parkeren voor ondernemers die in de monumenten zijn gevestigd vindt nu en in toekomst plaats in clusters verspreid over het terrein. Parkeren bij rotondes is mede gezien de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet zozeer gewenst, evenals vanuit verkeersveiligheid. De rotondes moeten voldoende verkeersveilig het verkeer kunnen afwikkelen. Parkeren daarbij vormt een belemmering voor de verkeersveiligheid. De voorstellen voor parkeren, zoals geformuleerd in de gebiedspaspoorten blijven gehandhaafd. Laden en lossen bij monumenten is en blijft mogelijk. Zowel het parkeerverbod als de mogelijkheid tot laden en lossen kunnen met een verkeersbesluit geregeld worden en worden in het omgevingsplan zelf niet geregeld.

De regelingen ten aanzien van monumenten worden tevens voor andere bestaande gebouwen opgenomen in het omgevingsplan (zie ook paragraaf 2.1).

Nulmeting

De ontwikkeling van het Hembrugterrein is een aantal jaar geleden gestart. Sindsdien hebben diverse ondernemers zich gevestigd. Voor deze gebruikers moet voldoende parkeergelegenheid beschikbaar blijven. Op dit moment is er een ruim overschot aan parkeermogelijkheden en weinig regulering hiervan op het terrein. Verschillende plekken waar nu auto's staan geparkeerd zijn beschikbaar om te ontwikkelen. Het is daarom belangrijk om een nulmeting te hebben van het aantal gebruikte parkeerplaatsen en de parkeerbehoefte op het terrein. Via het omgevingsplan is te regelen dat ook na realisatie van het volledige programma voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is voor bestaande ondernemers. Het aantal parkeerplaatsen nu en in de toekomst zal jaarlijks gemonitord worden. Bij de ontwikkeling van het Hembrugterrein wordt steeds een nieuw deel van het terrein aangesproken voor nieuwbouw. Deze nieuwbouw moet voldoende parkeergelegenheid bieden voor de eigen ontwikkeling. De bestaande parkeerplaatsen worden hiermee geleidelijk bebouwd, maar het aantal parkeerplaatsen voor de huidige gebruikers van het terrein moeten wel beschikbaar blijven, hoewel deze niet op exact dezelfde plaats beschikbaar moeten zijn. Dit wordt jaarlijks gemonitord en per gebied zal gecontroleerd worden of voldoende parkeergelegenheid beschikbaar blijft. Bij de aanvraag van vergunningen voor ontwikkeling van delen van het terrein wordt gevraagd om een onderbouwing van voldoende parkeerplaatsen, waarbij niet alleen gekeken wordt naar de concrete bouwaanvraag, maar ook naar de in de nulmeting getelde auto's van bestaande ondernemers (per deelgebied). De monitoring van parkeren geeft jaarlijks een goed beeld van de ontwikkeling van de parkeerbalans, waarmee inzichtelijk is of nadere parkeerregulering (betaald parkeren/blauwe zone) noodzakelijk is.

Keuze

Ten aanzien van parkeren op het Hembrugterrein voor huidige gebruikers van het terrein is de volgende keuze gemaakt:

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Parkeren	Parkeren bij monumenten wordt niet toegestaan. Parkeren vindt in de aangegeven clusters plaats. Er is wel ruimte voor laden en lossen.	-	Parkeerverbod en mogelijkheden voor laden en lossen mogelijk maken (verkeersbesluit?)
	Het aantal parkeerplaatsen dat in de huidige situatie in gebruik is, blijft ook tijdens en na de realisatie van het terrein beschikbaar.	-	-

6.3 Regeling graafwerkzaamheden

Schets van de context

Op het Hembrugterrein is nader onderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven en naar bodemverontreiniging. Voor de bodemverontreinigingen zijn bodembeschikkingen ernst en spoed afgegeven, waarop saneringen zijn uitgevoerd die noodzakelijk zijn om (verdere)

verspreiding van verontreinigingen te voorkomen. Voor eventuele aanwezigheid van niet gesprongen explosieven niet eerder maatregelen genomen. In navolging op dit onderwerp heeft de Veiligheidsregio gevraagd om in 'de regeling graafwerkzaamheden' op te nemen dat zij worden geïnformeerd als zich onvoorziene omstandigheden zich voor doen. Het gaat erom dat de Veiligheidsregio wordt ingeschakeld bij bijzondere graafwerkzaamheden, zodat bij eventueel complexe situaties informatie uitgewisseld kan worden en eventueel hulpdiensten ook paraat kunnen zijn.

Bodemverontreiniging

Op het Hembrugterrein is na het opstellen van het concept ontwerpomgevingsplan nader onderzoek uitgevoerd naar bodemverontreinigingen. Uit het onderzoek is een aantal verontreinigingen naar voren gekomen die met spoed gesaneerd moeten worden. De beschikkingen voor de saneringen zijn inmiddels afgegeven door de gemeente en het RVB voert de saneringen uit.

NGE

Ten aanzien van Niet gesprongen explosieven (NGE) is eveneens aanvullend onderzoek gedaan dat zich toespitst op het Kleibos. De uitkomsten van het onderzoek zijn nog niet gereed, maar zijn van belang voor de veiligheidssituatie op het terrein. Indien noodzakelijk worden er op basis van het onderzoek veiligheidsmaatregelen genomen in de vorm van het afsluiten van delen van het terrein dan wel het verwijderen van explosieven. Tevens zal naar verwachting het graafprotocol geactualiseerd moeten worden op basis van de onderzoeken die op dit moment worden uitgevoerd.

Keuze

Op basis van de onderzoeken en het verzoek van de Veiligheidsregio worden de volgende zaken gekozen:

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Graafprotocol	In het graafprotocol wordt informatie aan de Veiligheidsregio in bijzondere gevallen geregeld.	-	Actualisatie van het graafprotocol in de beleidslijn Gezond en Veilig
	Het graafprotocol wordt aangevuld en aangepast naar aanleiding van het meest recente bodemonderzoek en onderzoek naar niet gesprongen explosieven	-	Actualisatie van het graafprotocol in de beleidslijn Gezond en Veilig

6.4 School

Schets van de context

Op de website praatmee.zaanstad.nl zijn twee voorstellen ingediend enerzijds om een universiteit en anderzijds om een design campus te realiseren op het Hembrugterrein. Tevens is discussie gestart over het realiseren van basisonderwijs op het Hembrugterrein. Gezien het aantal woningen dat op het Hembrugterrein gerealiseerd kan worden, is het voorstelbaar dat een school gerealiseerd moet kunnen worden op het terrein.

Schoolfunctie

In het concept ontwerpomgevingsplan is geen ruimte opgenomen voor het realiseren van een onderwijsinstelling. De regels staan dit niet toe. Gezien de wens vanuit verschillende partijen en de potentiële omvang van de woonfunctie, wordt in de regels wel de mogelijkheid geboden om onderwijsinstellingen op het terrein te realiseren. In de Anterieure Overeenkomst worden hierover ook nadere afspraken gemaakt. Deze functie wordt toegevoegd aan de regels voor het Gemengd gebied.

Voor de zone langs het Noordzeekanaal gelden meer strenge regels over het toestaan van functies in verband met de zelfredzaamheid van personen. In het ontwerpomgevingsplan wordt nagegaan of het realiseren van een school in deze zone gewenst is of uitgesloten moet worden. In hoofdstuk 5 is al ingegaan op de afwegingen rondom het toestaan van gevoelige functies op het Hembrugterrein.

De uitwerking van het bieden van deze mogelijkheid en afspraken omtrent een locatie, omvang en invulling van een onderwijsconcept moeten in het vervolg gemaakt worden. Deze hebben geen invloed op hetgeen in het omgevingsplan geregeld wordt en vormen geen belemmering voor vaststelling van het omgevingsplan.

Keuze

Ten aanzien van het toestaan van scholen wordt de volgende keuze gemaakt

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Scholen	In het gemengd gebied wordt ruimte geboden aan het realiseren van een onderwijsinstelling	Aanpassen van de regeling en onderwijs als activiteit mogelijk maken	

6.5 Gebruiksmogelijkheden Garage

Schets van de context

Tijdens de themasessies en vanuit de Adviesgroep is de vraag gesteld over de gebruiksmogelijkheden voor de Garage. De vraag is gesteld of de garage alleen voor werken ingezet kan worden. De systematiek van het omgevingsplan laat dit echter niet toe. Er is gekozen voor een algemene functie, waarin geen onderscheid gemaakt wordt naar specifieke functies voor gebouwen. Vanuit de Nota van uitgangspunten is de nadrukkelijke wens geweest niet op voorhand een verdeling van functies te maken.



Figuur 6.2: Ligging Garage t.o.v. bestaande omliggende bebouwing (rood omlijnd)

Keuze

Ten aanzien van de Garage wordt de volgende keuze gemaakt.

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Garage	Voor de garage wordt geen beperking aangebracht voor de functiemogelijkheden	-	-

7 Bos

7.1 Kleibos en openbaarheid bos

Schets van de context

In het concept ontwerpomgevingsplan is het bouwen in het bos uitgesloten met uitzondering van ondergeschikte aanbouwen aan bestaande gebouwen in het bos. Ook zijn het plaatsen van bankjes, speeltoestellen etc toegestaan. Bovendien wordt beschreven dat het bos ten behoeve van zowel natuur als recreatie beschikbaar is. In de verdiepende sessie ten aanzien van het bos is gesproken over wensen en randvoorwaarden aan de mogelijkheden in het bos.

7.1.1 Rijksmonument

Het kleibos is een Rijksmonument. Daarbij worden structuren en uiterlijk beschermd. Ten aanzien van de benodigde sanering is een aantal ingrepen in het bos noodzakelijk. Als de monumentale status van het bos verdwijnt ten gevolge van de benodigde sanering dan zal de gemeente in overleg met de Rijksdienst hierover keuzes maken. Zolang geen duidelijkheid bestaat over de veiligheid van het bos, blijft het bos afgeschermd van de omgeving en is het onmogelijk het bos te betreden. In verband met de veiligheid wordt zo lang een hek om het terrein gehandhaafd.

In het kleibos blijven de bestaande gebouwen bestaan en deze kunnen ook in gebruik genomen worden door diverse functies. Er is geen mogelijkheid hier nieuwe gebouwen te bouwen. Dit blijft in het ontwerpomgevingsplan gehandhaafd, omdat vanuit de consultatie hierop geen negatieve reacties ontvangen zijn.

7.1.2 Openbaarheid

Het bos heeft in het concept ontwerpomgevingsplan een functie voor zowel natuurwaarden als extensieve recreatieve activiteiten. Uit de consultatie is naar voren gekomen dat de wens bestaat om een 'kernegebied' in het bos te behouden waar natuur zijn gang kan gaan. Deze wens wordt vanuit diverse partijen als gewenst aangegeven.

In het ontwerpomgevingsplan wordt hiervoor een aanduiding opgenomen, zodat een zone centraal in het bos voor natuurontwikkeling aangewezen kan worden en relatief vrij gehouden kan worden van recreanten. Het is niet de bedoeling deze zone met hekken af te sluiten voor bezoekers, maar door middel van een goede inrichting minder toegankelijk te maken. Daarbij wordt gedacht aan het aanbrengen van bossages en water en het niet mogelijk maken van verharde en fietspaden. Tevens worden in dat gedeelte van het bos geen bankjes en speeltoestellen gerealiseerd.

Om dit kernegebied wordt een zone van "rustiger bos" gerealiseerd, waarin meer mogelijkheden voor recreatie aanwezig zijn, maar die de kans op verstoring van het kernegebied als gevolg van wonen, werken en verkeer zo klein mogelijk maakt. De inrichting van beide delen van het bos

wordt in het omgevingsplan nog niet vastgelegd, maar wordt middels een inrichtingsplan nader uitgewerkt door RVB en gemeente.

Waar en hoe de paden in het bos moeten lopen wordt nu niet vastgelegd. Maar het omgevingsplan staat niet toe dat paden zomaar aangelegd kunnen worden. Hiervoor is een vergunning vereist waarbij beoordeeld wordt of er voldoende maatregelen zijn genomen om natuurwaarden te behouden en stimuleren. Welke maatregelen het beste effect hebben op de waarde van flora en fauna in het gebied in het omgevingsplan afgewogen en vastgelegd. Dit op basis van ecologisch advies.

In de lijn met wat in het concept ontwerpomgevingsplan staat, zien bewoners en ondernemers op het terrein ruimte voor het ondernemen van activiteiten in het bos, mits dit niet teveel verkeer aantrekt. Dit betekent dat de bestaande panden (bunkers e.a.) in het bos niet bereikbaar mogen worden voor autoverkeer. Het ontwerpomgevingsplan voorziet hierin. Functies die veel laden en lossen vragen, worden daarmee automatisch uitgesloten.

Tevens is de wens geuit loslopende honden te verbieden om de verstoring van de natuurwaarden zoveel mogelijk te beperken. Een dergelijk verbod is op te nemen via de Algemene Plaatselijke Verordening.

Tijdens de consultatie is ook een oproep gedaan om het bos als beschermd natuurgebied aan te aanwijzen. De huidige karakteristieken van het gebied lenen zich hier echter niet voor. Het gebied kent weliswaar een grote hoeveelheid vogels, maar de bodemonderzoeken wijzen op verontreinigingen in de bodem en de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Bovendien is het een relatief beperkt gebied, ingeklemd tussen stedelijk gebied. Het gebied heeft daarmee geen ecologische verbinding met andere natuurgebieden. De soorten in het gebied zijn vanzelfsprekend op basis van de Wet natuurbescherming wel beschermd.

Evenementen in het bos?

De meningen over het houden van evenementen in het bos lopen enigszins uit elkaar. In ieder geval worden in het bos geen grootschalige evenementen toegestaan, die leiden tot verstoring van de aanwezige vogels. Kleinschalige evenementen met beperkt geluid (bijvoorbeeld geen mogelijkheid om versterkt geluid te gebruiken) behoren wel tot de mogelijkheden. Voordat een evenement in het bos georganiseerd kan worden, dient eerst een evenementenvergunning aangevraagd te worden

Keuze

Ten aanzien van het kleibos en de openbaarheid van het bos worden de volgende keuzes gemaakt.

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
bos	Kleibos behoud monumentale status	-	Geen aanpassing
	Verbod op loslopende honden	-	Aanpassing APV
	Beperken gebruik van een deel van het centrale bos	Aanduiding opnemen in het	Opstellen inrichtingsschets

	t.b.v. natuur	ontwerpomgevingsplan	
--	---------------	----------------------	--

7.2 Bouwen en aanleggen in het bos

7.2.1 Mogelijkheid bouwwerken

Schets van de context

Tijdens de themasessies is gesproken over de inrichting van het bos. Daarbij is besproken dat er bouwwerken (denk aan speeltoestel, bankje, kunst, etc.) in het bos gebouwd kunnen worden. Deze moeten passen in de sfeer van het bos en er mag geen overdaad aan bouwwerken ontstaan. Het vastleggen van een maximaal aantal van deze bouwwerken is vrijwel onmogelijk, omdat de bouwwerken een grote variatie kennen, van bankje tot bordje. Door de eisen aan het bos, waarbij zonder kapvergunning niet gekapt mag worden en daaraan een herplantplicht gekoppeld is, wordt de terughoudendheid gestimuleerd. Daarbij zullen de meer intensieve delen wat meer bouwwerken kennen dan de rustige kernzone.

Het bos wordt tevens toegankelijk gemaakt vanaf de Havenstraat. Het omgevingsplan biedt deze mogelijkheid reeds, omdat paden gerealiseerd kunnen worden in de functie Bos. De ligging van deze paden wordt in het plan niet vastgelegd. Hierover hebben de bewoners aangegeven dat zij vooral spannende, recreatieve paden willen en geen functionele voetpaden van de ene kant naar de andere kant.

Uitkijktoren

Tijdens de bespreking in de themasessie is tevens gesproken over het mogelijk maken van een uitkijktoren. Deze zou boven de bomen uit kunnen steken, maar zou aan de rand van het bos gerealiseerd moeten worden. Dit wordt in het omgevingsplan mogelijk gemaakt.

7.2.2 Bomen

Schets van de context

Tijdens de themasessie over het bos is een voorstel gedaan om een minimaal bebomingspercentage voor het bos te noemen. Dit naar analogie van het bebouwingspercentage dat in diverse bestemmingsplannen wordt vastgelegd.

Herplantplicht

Op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) geldt een herplantplicht voor bomen die gekapt worden. Deze moeten in "dezelfde wijk" geplant worden. Dit betekent in dit geval dat herplant in eerste instantie in het bos weer moet plaatsvinden. Een extra opname in het omgevingsplan met een bebomingspercentage waarvan de juridische houdbaarheid onzeker is, is daarom niet gewenst. De APV biedt hier voldoende borging voor het behouden van het bos, gezamenlijk met de functie van het gebied dat in het omgevingsplan is opgenomen en waarin ook is aangegeven dat het gebied als bos moet blijven bestaan.

Keuze

Ten aanzien van het bouwen en aanleggen in het bos wordt de volgende keuze gemaakt

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties buiten OP
Bouwen en aanleggen in het bos	Geen maximaal aantal bouwwerken benoemen in het omgevingsplan	-	-
	Een uitkijktoren aan de rand van het bos mogelijk maken	Regeling aanpassen	-
	Géén minimaal bebomingspercentage voorschrijven. De herplantplicht volstaat	-	-

7.3 Verkeer in het bos

Aangezien geen verkeer tot de enclaves via de Havenstraat meer mogelijk gemaakt wordt, is het noodzakelijk dit gebied via het bos te ontsluiten. In de huidige situatie is er een weg die naar de enclaves leidt, de Bosweg. Deze is echter afgesloten in verband met onderzoek naar bodemverontreiniging en niet gesprongen explosieven en nog uit te voeren onderhoud aan bomen (snoeiwerk). Op dit moment is niet duidelijk of de weg langs het kleibos (Bosweg) voldoende veilig is voor verkeer en/of trillingen vanuit de omgeving. Zolang onderzoek nog niet uitgewezen heeft, dat veilig van de weg gebruik gemaakt kan worden, blijft de weg afgesloten.

Om de enclaves te kunnen ontwikkelen is echter wel ontsluiting nodig. Behalve ontsluiting vanaf de Havenstraat (zie hoofdstuk 3 in verband met de onwenselijkheid daarvan) is het mogelijk de Bosweg te gebruiken of een andere weg door het bos te maken die achter de woningen aan de Havenstraat leidt. Als blijkt dat de Bosweg onvoldoende veilig is, moet de ontsluiting via een andere weg mogelijk gemaakt worden. Een nieuwe weg kan vanaf de noordzijde naar de enclaves leiden of langs de zuidzijde en zal achter de woningen aan de Havenstraat leiden. Het omgevingsplan biedt hiervoor de mogelijkheden, omdat de verkeersfunctie binnen de functies gemengd gebied en bos niet uitgesloten zijn. Wel is het belangrijk dat hierover aanvullende afspraken gemaakt worden, zodat niet een bouwweg midden door het bos gerealiseerd wordt. Hiervoor geven het inrichtingsplan voor het bos en het centrale rustig te houden gebied (middels een aanduiding) voldoende waarborg. Er zijn met andere woorden geen aanvullende regelingen noodzakelijk. Verwacht wordt dat bewoners aan de Havenstraat de weg langs de achterzijde van de woningen niet wenselijk vinden. Daarom wordt gestreefd naar het zo spoedig mogelijk beschikbaar maken van de Bosweg middels nader onderzoek naar niet gesprongen explosieven en eventuele sanering daarvan. Hiervoor levert de RVB de noodzakelijke inspanningen.

Keuze

Ten aanzien van het kleibos wordt de volgende keuze gemaakt:

aspect	keuze	Consequenties OP	Consequenties
--------	-------	------------------	---------------

			buiten OP
Verkeer in het bos	Verkeer veilig door de randen van het bos laten gaan, geen nieuwe wegen realiseren door het bos	-	-

8 Compenserende maatregelen Stap 3-besluit

Schets van de context

Om het Stap 3-besluit te kunnen nemen (zie ook paragraaf 5.2) dient de gemeenteraad een afweging te maken over de voor te schrijven compenserende maatregelen (zie toelichting in het Stap 3-besluit). In het concept Stap 3-besluit zijn de volgende compenserende maatregelen voorgesteld.

Maatregel	Effect op leefomgevingskwaliteit
<i>Trede 1 – Compensatie in hetzelfde milieucompartiment: geluid</i>	
Binnenwaarde van 31 dB	+++
Extra isolatiewaarde woningscheidende constructies: Als isolatiewaarde wordt hierbij een I_{10} van +5 dB en een I_{co} van +10 dB aangehouden	+++
<i>Trede 2 – Compensatie in andere milieucompartimenten</i>	
Luchtfilter bij nieuwe woningen toepassen om grof stof te weren	++
<i>Trede 3 – Compensatie in andere termen van leefomgevingskwaliteit</i>	
Omgeving wordt vaker schoongemaakt	++
Sfeerlicht voor aankleding monumenten	+
Ontmoetingsplek creëren in één van de monumenten	+
Themaspeelplaats met geschiedenis Hembrug	++
Natuurlijke trimbaan	++
Natuurlijke tegengeluiden in het plangebied plaatsen, bijvoorbeeld een fontein	++

Consultatie over compenserende maatregelen

De lijst met compenserende maatregelen is voorafgaand aan de consultatie over het concept ontwerpomgevingsplan voorgelegd aan de Adviesgroep Hembrugterrein. De Adviesgroep heeft in haar eindadvies over de maatregelen het volgende aangegeven dat zij de compenserende maatregelen te mager vinden en dat zij als aanvullende maatregelen graag de volgende punten opgenomen zien:

- Maatregelen om geluidsreflectie te voorkomen
- Elektrische oplaadpunten, extra fietsvoorzieningen
- Buurtsupermarkt (programmatische aanvulling)
- Verkeersstromen en veiligheid

Aanvullend vraagt de adviesgroep om meer ambitie van de gemeente als het gaat om het terugdringen van de milieubelasting van het gebied.

Ten aanzien van het terugdringen van milieubelasting, met name geluid zijn in hoofdstuk 4 en 5 nadere onderbouwingen en keuzes beschreven.

Voor de concreet genoemde voorstellen van de adviesgroep het volgende:

1. Maatregelen om geluidreflectie te voorkomen: deze maatregel maakt onderdeel uit van het voorstel om voor het terrein als onderdeel van de supervisie ook een geluidarchitect

aan te stellen. Deze kan met behulp van een te vullen geluidmodel niet alleen kijken naar het voorkomen van geluidreflectie, maar tevens meedenken over het mogelijk maken van geluidluwe plaatsen in de buitenruimte op het Hembrugterrein (zie hiervoor paragraaf 2.1 en 5.2).

2. Elektrische oplaadpunten en fietsmogelijkheden: in de regels van het omgevingsplan en de beleidslijn Gezond en veilig worden oplaadpunten voor elektrische auto's voorgeschreven op het terrein gekoppeld aan het aantal te bouwen woningen of het aantal arbeidsplaatsen dat gerealiseerd wordt. Op het terrein worden fietsmogelijkheden geboden door wegen voor de fiets toegankelijk te maken. Het opladen van elektrische fietsen is over het algemeen eenvoudiger en kan veelal thuis of op het werk middels een regulier stopcontact geregeld worden.
3. Buurtsupermarkt: het toestaan van detailhandel is gezien het detailhandelsbeleid van de gemeente niet mogelijk. Het leegstaan van detailhandelsruimte elders in de gemeente is hiervoor een belemmering. Ook onderzoek (Ladder van duurzame verstedelijking) heeft aangegeven dat het onderbouwen van het mogelijk maken van een zelfstandige reguliere detailhandelsvestiging niet vanzelfsprekend mogelijk is. Het is dan ook niet mogelijk dit in het plan te faciliteren.
4. Verkeersstromen en veiligheid: hierop is in paragraaf 3.2, 6.1 en 6.2 nader ingegaan.

Tijdens de consultatie is in een breder kader onder bewoners en ondernemers van het Hembrugterrein geënquêteerd over de wensen over de genoemde compenserende maatregelen. De enquête had betrekking op de maatregelen die in trede 3 als compenserende maatregel zijn voorgesteld. Het volgende enquêteformulier werd gedeeld:



De gemeente wil het Hembrugterrein en omgeving extra kwaliteit meegeven. Welke drie maatregelen hebben uw voorkeur:

1. aanbrengen sfeerlicht voor het aanlichten van monumenten;
2. het aanleggen van een natuurlijke trimroute/parcours;
3. openbare ruimte vaker schoonmaken;
4. het aanleggen van een speelplaats geïnspireerd op het thema geschiedenis;
5. een ontmoetingsplek creëren in één van de monumenten;
6. anders namelijk:

.....
.....
.....

U kunt uw voorkeur aangeven door een cirkel te zetten rond de maatregelen die u het meest aanspreken. Het formulier kunt u na afloop van de bijeenkomst deponeren in de box bij de uitgang.

Figuur 8.1: stemformulier compenserende maatregelen

Deze enquête heeft beperkte respons opgeleverd. De respons is zodanig beperkt (4 ingevulde formulieren), dat hierop geen conclusies getrokken kunnen worden ten aanzien van de mening van omwonenden.

Advies van de provincie Noord-Holland

In het overleg met provincie Noord-Holland zijn de compenserende maatregelen eveneens ter sprake geweest. De provincie heeft extra compenserende maatregelen aangedragen, namelijk een aantal voorstellen om hinderadaptief te bouwen:

- Nul op de meter, energieneutrale woning (combineren akoestische en energetische isolatie, verlaagt energiekosten bewoner)
- Centraal Ventilatiesysteem ipv ventilatiesysteem per woning. Lucht kan centraal aangezogen en gefilterd worden aan de schoonste kant van de woning. (verbetering voor stof en geur en geluid als daarmee de ramen gesloten kunnen blijven)
- Zon-georiënteerd bouwen, veel ramen aan de zuidkant voor opwarming woning, met oversteek om de zomerhitte te voorkomen. (verlaagt energiekosten bewoner)
- Geen gasaansluiting maar aansluiting op warmtenet of via warmte-koude opslag. Valt het grondwerk hiervoor praktisch te combineren met eventueel noodzakelijke grondsanering?
- Waterberging bij voordoen van clusterbuien? Groenen tuinen, niet versteend. Groene daken. Deze zouden gecombineerd kunnen worden met zonnepanelen.
- Klimaatadaptief bouwen: isoleren met materiaal dat nat kan worden zoals piepschuim/purschuim
- Bij inrichting van woning rekening houden met slaapvertrekken aan stilste kant.
- Benutten en verbeteren aanwezige biodiversiteit biedt kansen in verband met al aanwezige bos en gebouwen (vleermuizen, mussen). Door vroeg in kaart te brengen welke soorten aanwezig zijn kunnen maatregelen vroeg in het ontwerp worden betrokken en kan later sneller een vergunning voor de flora en faunawet van de provincie worden verkregen.
- Terrein zo indelen dat lichamelijke beweging wordt gestimuleerd, bijv voet en fietspaden en aansluiting op OV.

Van deze voorstellen wordt het inrichten van de slaapvertrekken aan de stilste zijde van de woning als kansrijk gezien, alsmede maatregelen om nul-op-de-meter woningen te realiseren (zie ook hoofdstuk 9) en het stimuleren van lichamelijke beweging. De andere genoemde maatregelen worden niet voorgeschreven, maar worden ook niet onmogelijk gemaakt. In hoofdstuk 9 gaan we nader op deze maatregelen in vanuit het perspectief van duurzaamheid.

Advies GGD

Voorafgaand aan het opstellen van het Stap 3-besluit is reeds contact geweest met de GGD. Daarop heeft de GGD een eerste advies uitgebracht over gezondheid op het terrein (d.d. 12 februari 2015). De hoofdpunten in het advies zijn:

1. Gezondheid als speerpunt in de planvorming: inzetten op bewegen, gezonde voeding, bestrijden van ongezonde gewoonten en uitdagende en actieve speelomgevingen
2. Compensatie milieufactoren: voor geluid en geur
3. Vrije keuze bewoners: informatie over de omgeving en vrije keuze om te wonen in deze omgeving
4. Gezonde inrichting leefomgeving: voor verschillende milieu- en sociale aspecten heeft de GGD een voorstel gedaan voor inrichting van het terrein.

Van de voorgestelde maatregelen zijn het inzetten op bewegen, de compensatie voor geluid en geur en de vrije keuze en informatie over de omgeving als compenserende maatregel in ieder geval ingezet.

Onder punt 4 van het advies zijn diverse aspecten behandeld. De voorgestelde maatregelen – in aanvulling op de hierboven reeds beschreven punten - zien op het terugdringen van autoverkeer, het creëren van een voldoende groene leefomgeving, verkeersveiligheid en een voldoende groene inrichting van het gebied. Het behoud van het bos en de groene inrichting van het gebied gaan hier eveneens vanuit.

Net als de provincie heeft de GGD in haar advies ten aanzien van geluid voorgesteld de slaapkamers aan de stille zijde van de woning te realiseren. Ook extra isolatie tegen burengeluid, het nemen van maatregelen tegen geluidoverlast voor evenementen en het beperken van geluidoverlast uit andere externe bronnen. Deze zaken zijn overgenomen in de compenserende maatregelen. De maatregelen tegen geluidoverlast bij evenementen zijn behandeld in hoofdstuk 10 van deze notitie.

Keuze

Mede op het advies van de GGD is de inzet om de maatregelen vooral in trede 1 en 2 te kiezen. Daarbij waar kan de verbinding te zoeken met hinder die in andere milieuonderdelen ervaren wordt zoals geur en stof.

Dit leidt tot het volgende pakket aan maatregelen:

Maatregel	Effect op leefomgevingskwaliteit
<i>Trede 1 – Compensatie in hetzelfde milieucompartiment: geluid</i>	
Binnenwaarde van 31 dB	+++
Extra isolatiewaarde woningscheidende constructies: Als isolatiewaarde wordt hierbij een I_{lu} van +5 dB en een I_{co} van +10 dB aangehouden	+++
Slaapkamer verplicht situeren aan de geluidluwe zijde van een woongebouw	
Aanstellen van een geluidarchitect	
<i>Trede 2 – Compensatie in andere milieucompartimenten</i>	
Luchtfilter bij nieuwe woningen toepassen om grof stof en geur te weren	++
<i>Trede 3 – Compensatie in andere termen van leefomgevingskwaliteit</i>	
Themaspeelplaats met geschiedenis Hembrug, gecombineerd met trimbaan en mogelijkheden voor meer bewegen voor gebruikers van het terrein	++

Ten aanzien van de compenserende maatregelen moeten keuzes gemaakt worden voor het voorschrijven van deze maatregelen en voor het borgen van deze maatregelen in het omgevingsplan of andere regelingen of afspraken. Het gaat om de volgende afspraken:

Aspect	keuze	Consequenties OP	Consequentie buiten OP
Compenserende maatregelen	Maatregelen die in het ontwerpplan worden opgedragen zijn: <ul style="list-style-type: none">• Binnenwaarde 31 dB• Extra isolatiewaarde woningscheidende constructies• Slaapkamer verplicht aan geluidluwe zijde• Geluidarchitect• Luchtfilter om grof stof en geur te weren• Themaspeelplaats en trimbaan	Maatregelen verankeren in de regels (bouwregels en geboden)	-

9 Duurzaamheid

9.1 Duurzaam materiaalgebruik

Schets van de context

De nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Hembrugterrein gaat niet in op duurzaam materiaal gebruik. De ontwikkeling van het terrein op zichzelf leidt echter wel tot een aantal duurzame keuzes. Het behoud van de bestaande gebouwen op het terrein is een vorm van duurzaam gebruik. Het geven van een functie aan leegstaande gebouwen leidt tot het behoud van deze panden en tot het behoud van de daarin gebruikte bouwmaterialen. Hiervoor behoeven geen nieuwe bouwmaterialen in nieuwe gebouwen toegepast te worden.

In het kader van het 3.1.1 overleg heeft de Provincie Noord-Holland algemene ideeën voor hinderadaptief bouwen toegezonden. Daarin worden voorstellen gedaan voor duurzame bouwwijzen die een bijdrage kunnen leveren aan een duurzame inrichting. De voorstellen zijn beschreven in hoofdstuk 8.

Regeling in het concept ontwerpomgevingsplan

In het concept ontwerpomgevingsplan is vastgelegd dat materialen van nieuw te bouwen gebouwen en bouwwerken gezond en recyclebaar moeten zijn. De uitwerking daarvan is opgenomen in de Beleidslijn 'Gezond en veilig'. In de beleidslijn is een uitwerking van deze norm opgenomen. Hierin is opgenomen dat aan de bouwmaterialen de volgende eisen gesteld worden:

- Bij de bouw van nieuwe gebouwen is alleen de toepassing van FSC-gekeurd hout toegestaan
- Bij de toepassing van beton dient het materiaal over een hemelsbrede afstand van niet meer dan 100 km vanaf het terrein aangevoerd te worden.
- Voor de toepassing van isolatiematerialen wordt slechts gebruik gemaakt van gerecyclede grondstoffen.

Het toepassen van isolatiematerialen van gerecyclede materialen levert op dit moment een lagere isolatiewaarde op dan andere materialen. Daarmee wordt het zeer moeilijk tot onmogelijk om (met de huidige mogelijkheden) met gerecyclede materialen de gewenste EPC-norm te halen (zie paragraaf 9.2). Deze regel moet dan ook iets versoepeld worden, zodat de gerecyclede materialen bij voorkeur worden toegepast. In het ontwerpproces met supervisie kan hieraan nadere aandacht besteed worden.

Deze wijze van duurzaam materiaalgebruik is voorgeschreven in het concept ontwerpomgevingsplan voor de nieuw te bouwen gebouwen en bouwwerken. De bestaande panden worden deels in stand gehouden (zie ook paragraaf 4.3). Nader afstemming over toe te passen materialen met monumentenzorg leidt tot de conclusie dat de voor de nieuw te bouwen panden voor te schrijven materialen ook voor de monumenten voorgeschreven kunnen worden. De regel wordt dan ook voor alle bouwwerkzaamheden voorgeschreven.

Keuze

Ten aanzien van duurzaam materiaal gebruik wordt de volgende keuze gemaakt:

Aspect	keuze	Consequenties OP	Consequentie buiten OP
Duurzaam materiaal gebruik	Isolatie van gerecycled materiaal "bij voorkeur" voorschrijven	Aanpassen regeling	In de beleidslijn opnemen dat "bij voorkeur" gebruik gemaakt wordt van gerecyclede materialen
	Duurzaam materiaal gebruik voor zowel nieuwe als bestaande gebouwen voorschrijven	Aanpassen regeling en toevoegen dat ook voor bestaande gebouwen duurzame materialen toegepast moeten worden.	-

9.2 EPC-norm en gasloos

Ten aanzien energieverbruik van woningen worden ook voorstellen gedaan. Zowel de provincie als de GGD hebben voorstellen gedaan om energieneutrale woningen of nul-op-de-meter woningen voor te schrijven voor het terrein. Bij een dergelijke woning wordt ervan uitgegaan dat zowel het huis zelf (gebruik van warmwater, verwarming en koeling) als de verlichting en huishoudelijke apparaten in combinatie met maatregelen om energie op te wekken na een jaar leiden tot een neutrale balans op de energiemeter (geen verbruik).

Voor het Hembrugterrein is het voorstel uit te gaan van een EPC-norm. Deze EPC-norm heeft alleen betrekking op het energieverbruik van de woning zelf. Daarbij wordt voor de nieuwbouw op het terrein uit gegaan van een EPC-norm van maximaal 0,15. Deze EPC-norm is gebaseerd op goed overleg met diverse partijen, waaronder het Ministerie van Infrastructuur & Milieu, en is strenger dan de voorgeschreven EPC-norm van 0,4 die geldt volgens het Bouwbesluit.

In de gemeenteraad is vaker de vraag gesteld bij nieuwbouw rekening te houden met gasloze woningen. Het realiseren van woningen met een EPC-norm van < 0,2 is praktisch gezien alleen mogelijk door geen gasaansluitingen te realiseren. Dit betekent dat het voorschrijven van een $EPC \leq 0,15$ hiervoor voldoende is. Maatregelen als zon-georiënteerd bouwen zijn eveneens manieren om aan de gestelde EPC-norm te kunnen voldoen. Datzelfde geldt voor het verplicht stellen van zonnepanelen, die door meerdere partijen en door omwonenden is voorgesteld. Met het voorschrijven van een strikte EPC-norm wordt het doel nagestreefd, namelijk het terugdringen van het gebruik van niet-hernieuwbare vormen van energie. De wijze waarop dat wordt gedaan (door zonnepanelen, warmtewisseling, zongeoriënteerde bebouwing, e.d.) wordt niet voorgeschreven. Dat past in de geest van de Omgevingswet en geeft mogelijkheden aan

nieuwe vormen van energieopwekking en –besparing in de toekomst, waarvan we nu nog niet precies weten hoe deze zich zullen ontwikkelen. Desondanks wordt in de anterieure overeenkomst wel voorgeschreven dat gasloos gebouwd wordt.

Keuze

Ten aanzien van de EPC-norm en gasloos bouwen wordt het volgende gekozen

Aspect	keuze	Consequenties OP	Consequentie buiten OP
EPC-norm en gasloos	EPC-norm $\leq 0,15$ voorschrijven	Aanpassen regeling	-
	Niet voorschrijven dat gebouwen gasloos moeten worden uitgevoerd	-	-

9.3 Andere duurzame maatregelen

Schets van de context

In diverse reactie van overlegpartners zijn opmerkingen gemaakt over duurzaamheidsmaatregelen, bijvoorbeeld over het toepassen van groene gevels of voldoende groen in de omgeving en stimulans van elektrisch rijden of andere vormen van vervoer.

Duurzame mobiliteit

In het concept ontwerpomgevingsplan is voorgeschreven dat duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd door het voorschrijven van oplaadpalen voor elektrisch rijden. In de beleidslijn Gezond en veilig is hiervoor een verdeelsleutel opgenomen:

- Bij het realiseren van woningen wordt minimaal een laadpaal voor de auto per 20 woningen gerealiseerd.
- Bij het realiseren van bedrijven wordt minimaal een laadpaal per bedrijf gerealiseerd, waarbij bij bedrijven met meer dan 50 arbeidsplaatsen minimaal een laadpaal per 50 arbeidsplaatsen wordt gerealiseerd.

Er zijn ook vragen gesteld over het toepassen van oplaadgelegenheden voor de fiets. Deze zijn niet voorgeschreven, omdat het opladen van de fiets over het algemeen eenvoudiger te realiseren is (met een reguliere aansluiting op het elektriciteitsnet).

Groene ruimte

Het vormgeven van de ruimte met voldoende groen is eveneens aangedragen als duurzaamheidsmaatregel (onder meer door de GGD). Op het terrein is een groot aantal bomen opgenomen in de APV, zodat deze niet (zonder meer) gekapt kunnen worden. Tevens blijft het bos behouden (zie ook hoofdstuk 7). Het voorschrijven van groene gevels en daken is gezien de andere stedenbouwkundige eisen niet gewenst. De groene gevels sluiten bijvoorbeeld niet aan bij de in de gebiedspaspoorten voorgeschreven materialen als baksteen en glas. Een extra eis hieraan stellen die in veel gevallen haaks op de andere stedenbouwkundige en architectonische eisen staat, leidt tot een ongewenste inperking van vrijheden om gebouwen te ontwerpen. Wel is het mogelijk deze wensen aan het supervisieteam mee te geven, zodat zij bij de gesprekken over

vormgeving hierover met de initiatiefnemer kan overleggen. In dat kader wordt aangegeven in de beleidslijn dat de gevels en daken bij voorkeur groen uitgevoerd worden.

Keuze

Ten aanzien van andere duurzame maatregelen is de volgende keuze gemaakt

Aspect	keuze	Consequenties OP	Consequentie buiten OP
Andere duurzaamheidsmaatregelen	Laadpalen voor auto's voorschrijven, voor fietsen niet.	-	-
	Geen groene gevels en daken voorschrijven	-	In beleidslijn gebiedskwaliteit Hembrug opnemen dat bij voorkeur groene gevels en daken worden gerealiseerd

10 Evenementen

10.1 Afstemming tussen evenementen

Schets van de context

In de huidige situatie is een aantal van de bedrijven op het Hembrugterrein niet bereikbaar tijdens grootschalige evenementen. Met name bereikbaarheid met de auto voor het laden en lossen van materialen is dan niet mogelijk. In de praktijk leidt dat tot belemmeringen voor de bedrijfsvoering, omdat de bedrijven op het Hembrugterrein veelal geen reguliere bedrijfstijden aanhouden (ook in de weekenden en 's avonds wordt er gewerkt).

Afspraken

Het bereikbaar houden van de bedrijven kan in de huidige situatie naar verwachting goed geregeld worden door onderling afspraken te maken. Deze duurzame afspraken worden samen met de ondernemers door het RVB gemaakt. Het is goed mogelijk dat hiervoor in de verdere toekomst als het terrein verder ontwikkeld wordt een parkmanagement of bedrijfsvereniging noodzakelijk is om hierover goede onderlinge afspraken te maken. Op het terrein is een bedrijfsvereniging opgericht die verder opgezet kan worden. Hierbinnen kunnen onderlinge afspraken gemaakt worden. Ook onderlinge afspraken over incidentele festiviteiten van de ondernemers op het terrein kunnen hierin goed geregeld en gecoördineerd worden.

Keuze

Ten aanzien van de afstemming tussen evenementen wordt de volgende keuze gemaakt

Aspect	keuze	Consequenties OP	Consequentie buiten OP
Afstemming evenementen	Afstemming en samenwerking tussen bedrijven op het terrein om een goede regeling ten aanzien van de bereikbaarheid van de bedrijven tijdens evenementen te regelen	-	Afstemmingsoverleg met bedrijven door RVB

10.2 Doelgroepen voor evenementen

Schets van de context

In de huidige situatie worden op het Hembrugterrein diverse evenementen georganiseerd. De evenementen leiden tot diverse reacties vanuit de omgeving. Er is enthousiasme over evenementen die laagdrempelig zijn en weinig overlast veroorzaken, maar ook hinder van geluid, zwerfvuil, e.d. In dat kader is in de themasessie over evenementen met de omwonenden en ondernemers van het Hembrugterrein gesproken over de doelgroepen waarvoor evenementen georganiseerd moeten worden.

Sfeeratlas

Voor het aspect evenementen is tijdens de themasessie een sfeeratlas gemaakt (zoals dat ook voor de andere themasessies gemaakt is). Belangrijkste conclusie hiervan is dat voor de doelgroepen voor evenementen er voor "ieder wat wils" zou moeten zijn. (zie sfeeratlas als bijlage bij deze notitie).

Keuze

De keuze om voor verschillende doelgroepen evenementen te faciliteren komt overeen met de wens van de gemeente. De keuze hiervoor is dan ook

Aspect	keuze	Consequenties OP	Consequentie buiten OP
Doelgroepen evenementen	Er moeten evenementen georganiseerd worden voor verschillende doelgroepen	-	Op welke wijze worden evenementenvergunningen afgegeven en hoe kan hierop gestuurd worden?

10.3 Afspraken over evenementen

Schets van de context

Op het Hembrugterrein worden in de huidige situatie evenementen georganiseerd. Ook in de toekomst worden evenementen op het terrein toegestaan. Waar de evenementen in de huidige situatie niet gereguleerd zijn, worden hiervoor in de beleidslijn bij het omgevingsplan wel regels opgenomen. Deze regels zijn stringenter dan het algemene beleid ten aanzien van evenementen in Zaanstad. De regeling is meerdere malen besproken met de Adviesgroep. In de consultatie rondom het omgevingsplan is eveneens gesproken over evenementen. Tijdens de verdiepende sessie over dit onderwerp is besproken welke wensen en bezwaren er zijn ten aanzien van evenementen. Tevens is een moodboard gemaakt, waaruit beelden naar voren komen over de wensen. Zo bestaat de wens een breed publiek aan te spreken en tegelijkertijd om de evenementen zodanig te programmeren dat deze divers, bijzonder en aansprekend zijn. Ook worden grote lawaaimakende evenementen niet gewenst op het terrein. Het moodboard is als sfeeratlas opgenomen bij deze notitie (zie Bijlage 2)

10.3.1 Hinder van evenementen

De hinder die omwonenden ervaren van evenementen zijn in te delen in hinder als gevolg van evenementen en hinder als gevolg van incidentele festiviteiten. Voor beide wordt een aparte regeling uitgewerkt. Belangrijk is daarbij ook dat voor horecabedrijven op het terrein de exploitatievergunning van het bedrijf leidend is. Evenementen waarvoor een evenementenvergunning benodigd is kennen een andere regeling. Deze regeling wordt als

onderdeel van de Beleidslijn Gezond en Veilig opgenomen. Hierin zijn regels opgenomen die verband houden met de eindtijden van evenementen, toegestane geluidsbelasting en dergelijke.

De hinder die ervaren wordt door omwonenden heeft onder andere met openbare veiligheid te maken (zwerfafval, wildplassen, vuurwerkbommen). Deze zaken kunnen in het omgevingsplan niet geregeld worden, maar zijn in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) geregeld. Zaken als parkeren bij evenementen, geluid, eindtijden en bezoekersaantallen worden wel geregeld in de beleidslijn bij het omgevingsplan (beleidslijn Gezond en veilig). Ten aanzien van het geluid is in de consultatie gesproken over lage bastonen. In dat kader wordt nader onderzocht in hoeverre regels gesteld kunnen worden aan de Herz-frequenties van het geluid. Dit wordt nog nader uitgewerkt.

De wensen en zorgen om evenementen spitsen zich toe op de overlast en de wens om deze zoveel mogelijk te beperken. Voor parkeren wordt in de evenementenvergunning afspraak gemaakt met de organisator over de wijze waarop dat geregeld wordt. Tevens is er de wens geïnformeerd te worden over zowel evenementen als incidentele festiviteiten.

Het op te richten klachtenloket zou ook hierin mogelijk een rol kunnen spelen. In het convenant dat hierover gesloten moet worden kan dit eveneens een rol spelen, met name omdat het stapelen van hinder als gevolg van verschillende activiteiten tot meer ervaring van overlast leidt.

De wens is evenementen te monitoren. Daarbij is ook de wens dat organisatoren die zich niet aan de afspraken houden niet meer worden toegelaten op het terrein. Dit wordt in de monitoring ten aanzien van het omgevingsplan nader uitgewerkt. Onderwerpen die in ieder geval in de monitoring terugkomen zijn:

- Tevredenheid van omwonenden, bewoners en ondernemers op het terrein
- Geluids- en bezoekersoverlast
- Mate waarin de omwonenden betrokken zijn
- Mate waarin opvolging gegeven is aan klachten
- Variatie van evenementen (doelgroepen, soort evenement)
- Parkeerregeling en -overlast
- Zwerfvuil, vuurwerk, etc.
- Tevredenheid van bezoekers ten aanzien van het evenement
- Bezoekersaantallen

10.3.2 Evenementen en externe veiligheid

In het kader van het omgevingsplan is onderzoek gedaan naar de effecten op externe veiligheid. Tijdens evenementen worden korte tijd grote groepen personen in het gebied toegestaan. Dit betekent dat als zich een groot incident voordoet op bijvoorbeeld het Noordzeekanaal tijdens een evenement, de invloed daarvan op een grote groep mensen betrekking heeft. De kans dat dit gebeurt is echter zodanig klein, dat dit in het externe veiligheidsonderzoek niet leidt tot een belangrijke impact.

Keuze

Ten aanzien van evenementen worden geen nieuwe keuzen gemaakt. Wel vraagt dit om meer communicatie met bewoners en bedrijven op en rond het terrein.

aspect	keuze	Consequentie OP	Consequentie buiten OP
Afspraken over evenementen	Evenementen conform de regeling vastleggen, incl. aandacht voor de regeling in de APV	-	-
	Informereren van bewoners over evenementen en incidentele festiviteiten	-	Bij convenant over klachtenloket ook evenementen meenemen
	Jaarlijks evalueren van evenementen en op basis hiervan nieuwe evenementen wel of niet toestaan	-	Opzetten monitoring, inclusief tevredenheid bij bewoners en bezoekers
	Expliciete informatie verstrekken aan bezoekers van evenementen in verband met de externe veiligheid	-	Afspraak maken met organisatoren om bezoekers van evenementen te informeren

11 Uitvoering

Schets van de context

Tijdens de themasessies en in de reactie van de bedrijven op het Hembrugterrein zijn door partijen opmerkingen gemaakt over de uitvoeringsfase en uitwerking van het plan. Er zijn diverse zorgen en ideeën geuit over de uitvoeringsfase. Deze zijn hieronder opgesomd. Daarnaast zijn ideeën geuit over het betrekken van gebruikers van het terrein bij de invulling van het terrein en keuzes die gemaakt moeten worden.

Zorgen rondom de uitvoering

Bewoners van de Havenstraat hebben aangegeven zich zorgen te maken over de fundering van de woningen in relatie tot heiwerkzaamheden en andere werkzaamheden die potentieel tot trillingen of wijzigingen van de grondwaterstand leiden. Hierop is in paragraaf 3.2.3 nader ingegaan.

Ideeën over invulling

Met name uit de bijeenkomst van de ondernemers op het Hembrugterrein is de wens naar voren gekomen om ideeën van bestaande gebruikers van het Hembrugterrein te gebruiken bij de ontwikkeling van het terrein. Een van de ideeën is om een burgerlid plaats te laten nemen in de Commissie die de initiatieven op het terrein beoordeelt. Tevens zijn ideeën geuit over het toelaten en stimuleren van kunstenaars, maakindustrie en creatieve bedrijvigheid. De opmerkingen hebben daarnaast betrekking op de uitstraling van het terrein.

Het omgevingsplan is globaal van opzet. Vooruitlopend op de Omgevingswet wordt in het plan gewerkt middels toelatingsplanologie. Dit houdt in dat ruimte geboden wordt aan initiatieven, waarvoor de noodzakelijke randvoorwaarden geboden worden. Veel van de punten die door de ondernemers op het terrein zijn ingebracht geven richting aan een mogelijke invulling van het terrein. De verschillende mogelijkheden, zoals atelierwoningen, mix van creatieve bedrijven en meer afvalinzamelpunten worden in het plan toegestaan, maar worden nu niet nader vastgelegd. Zowel de visie van de partij die het plan gaat ontwikkelen, als de uitwerking in de praktijk gaan daar nadere invulling aan geven. Het is gezien het karakter een de systematiek van het plan niet gewenst dit nu verder uit te werken.

Keuze

Deze genoemde punten worden nu niet verder uitgewerkt. Keuzes ten aanzien hiervan behoren bij de vergunning verlening en bieden bij een nadere uitwerking nu mogelijk een ongewenste belemmering voor het vervolg van de uitwerking. Deze nadere regels worden nu bij voorkeur niet gegeven.

12 Conclusies

De keuzes die in voorgaande hoofdstukken toegelicht zijn, worden in dit hoofdstuk samengevat in een tabel. In de tabel is per keuze een kolom met argumenten voor en een kolom met argumenten tegen opgenomen. Vervolgens is weergegeven welke keuze gemaakt is. Tot slot is verwoord welke consequentie deze keuze heeft voor het ontwerpomgevingsplan. Veel van de keuzes die gemaakt worden voor het terrein liggen in het verlengde van de ideeën die eerder al voor het terrein zijn ontwikkeld. De consultatie met de diverse partijen leverde geen inzichten op die daar tegenin gaan. Voor een aantal van de keuzes zijn de afwegingen meer complex. Deze meer complexe keuzes zijn in de onderstaande tabel met een kleur aangegeven.

aspect	keuze	Voor	Tegen	Consequentie in OP	Consequentie buiten OP
Milieucontouren op het Hembrugterrein (par. 2.1)	Monitoringssysteem voor geluid opzetten dat gevuld wordt met omgevingsvergunningen	Mogelijkheid om steeds up-to-date zicht te hebben op geluidssituatie; mogelijkheid om bij te sturen bij bouwplannen met supervisie	Monitoringssysteem moet opgezet worden; vraagt bij vergunningverlening extra check;	Regeling in omgevingsplan en beleidslijn opnemen	Monitoringssysteem uitwerken
	Aanstellen van een geluidsarchitect in Supervisieteam	In stappen voor aanvraag omgevingsvergunning wordt gekeken op welke wijze geluidluwe gebieden gerealiseerd kunnen worden; meer waarborgen voor het creëren van een veilige en gezonde leefomgeving	Extra afwegingen ten aanzien van verlenen omgevingsvergunning;	Regeling in het omgevingsplan opnemen	Beleidslijn aanpassen en supervisie uitbreiden met geluidarchitect
	Bedrijven op het Hembrugterrein mogen geen H = -1-contour kennen die buiten de perceelsgrens ligt	Aansluiting wordt gezocht bij het Zaanse geurbeleid; toename van geuroverlast op het terrein wordt hiermee voorkomen	Er wordt een extra inspanning vereist van bedrijven om aan te tonen dat zij voldoen aan deze regel.	Regeling opnemen in het omgevingsplan	-
	Geen aanvullende randvoorwaarden opnemen voor stof	Bedrijven die stof veroorzaken worden reeds ingeperkt door de geluidsregel in het plan	Er wordt geen specifieke regel opgenomen voor stof, daarmee is niet verder uit te sluiten dat stofuitstoot plaatsvindt.	-	-
	Uitwerken onderzoek verkeer en vooralsnog geen aanvullende randvoorwaarden opnemen voor verkeersaantrekkende werking	Vooralsnog lijken zich geen belemmeringen voor te doen; onderzoek zal nadere invulling inzichtelijk maken	-	Aanvullen toelichting omgevingsplan	-
	Parkeren voor alle bestaande gebouwen geclusterd in het plangebied regelen	Ook bij niet monumentale bestaande gebouwen is het noodzakelijk een goede regeling	-	Aanpassen regeling	-

		voor parkeren op te nemen			
	Er komt geen verbod op dieselauto's van voor 2000	Geen extra uitstoot verontreinigende stoffen	Luchtkwaliteit niet slechter dan grenswaarden; handhaving	-	-
	Verblijfsfuncties voor kinderen worden niet geweerd, wel extra eisen i.v.m. zelfredzaamheid	Uitgangspunt van de ontwikkeling is een terrein voor alle doelgroepen	Zelfredzaamheid van groepen i.v.m. externe veiligheid	-	-
Maximum oppervlakte per bedrijf (par. 2.2)	Geen maximum oppervlakte per bedrijf vastleggen	Er is geen aanleiding om dit vast te leggen, omdat milieu-eisen in het plan vastgelegd worden	Er kunnen ook zeer grote bedrijven op het terrein gevestigd worden. Dit zou in theorie een belemmering kunnen vormen voor de wens om een gemengd gebied te realiseren	-	-
Detailhandel (par. 2.3)	Voor de detailhandelsvestigingen een maximum percentage 25% opnemen als toegestaan verkoopvloeroppervlak	Bedrijven hebben bijdrage geleverd aan ontwikkeling Hembrugterrein; er is geen onderbouwing nodig om deze bedrijven te handhaven; met een maximum % verkoopvloeroppervlak wordt voldoende richting gegeven aan gewenste detailhandel	Hembrugterrein is geen detailhandelslocatie	Maximum verkoopvloeroppervlak in de regels aanpassen	-
Bouwmogelijkheden Havenstraat en Hemkade (par. 3.1)	Afzien van de mogelijkheid bestaande woningen te verhogen	Passend bij de bestaande woningen	Geen extra ruimte voor woningen conform huidige trend	Afwijking van de bouwhoogte uit de regels verwijderen	-
Inrichting Havenstraat en Hemkade (par. 3.2)	Havenstraat en Hemkade 30 km-regime geven met als uitgangspunt dat de auto te gast is	Het is een straat waar weinig ander verkeer nodig is dan bestemmingsverkeer	-	-	Verkeersbesluit nemen en voor fietsstraat uitwerken of inrichting mogelijk is.
	Verlichting moet werkend gemaakt worden	Het fietspad moet veilig zijn	-	-	In de begroting budget opnemen om verlichting

					te repareren
	Ten aanzien van verkeersgeleiding neemt de gemeente contact op met leveranciers navigatiesystemen	Beïnvloeding van routesystemen is wellicht mogelijk	Geen zekerheid of dit echt leidt tot wijzigingen in navigatiesystemen	-	Contact opnemen met leveranciers navigatiesystemen
	Indien mogelijk vanuit verkeersafwikkeling wordt een inrijverbod voor vrachtverkeer geregeld worden voor de Hemkade	Verkeersveilig voor bewoners Hemkade; Rotonde geeft voldoende toegang tot het terrein	Geen alternatieve route voor vrachtverkeer	Eventueel aanpassen regeling	Verkeersbesluit nemen
	Geen doorgaande autoverbinding tussen Havenstraat en Hembrugterrein, wel een calamiteitendoorgang	Verkeersveilig voor bewoners; door calamiteitendoorgang wel toegang voor hulpdiensten bij nood	-	-	Verkeersbesluit nemen
	De aannemer wordt verplicht de bewoners en gebruikers te informeren over de werkzaamheden tijdens de realisatiefase en een BLVC-plan op te stellen, waarin tevens aandacht wordt besteed aan de wijze waarop verzakkingen van woningen aan de Havenstraat worden tegengegaan.	Goede afspraken over bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie; omwonenden meenemen in de ontwikkeling	-	-	Verplichtingen opnemen in AO/contract met aannemer
	Geen cruiseterminal ter hoogte van het Hembrugterrein	Niet gewenst vanuit verkeersafwikkeling, vaarwegbeheerder en kwaliteit van het Hembrugterrein	-	-	-
Oever van de Zaan	Locatiestudie verder uitwerken en tijdelijke bestemming opnemen	Er zijn alternatieve locaties mogelijk; afweging moet nader	-	Tijdelijke bestemming opnemen	Locatiestudie verder uitwerken en hierin

(par. 3.3)	voor het bunkerstation	gemaakt worden			keuzes maken
	Locatiestudie opstarten en uitwerken voor verkoophaven	Privatisering van de oevers niet verder toe willen laten	-	Tijdelijke bestemming opnemen	Locatiestudie verder uitwerken en hierin keuzes maken
	Ligplaats charterschepen blijft bestaan	Ligplaats schepen past bij kenmerken Zaan; weinig overlast als gevolg van verkeer of bezoekers	Wel deels particulier gebruik oever Zaan	-	-
	Geen ruimte bieden aan groei van economische activiteiten op of verhuur van de oevers van de Zaan/Zijkanaal G	Aansluitend bij visie Zaan en IJ om op diverse plaatsen oevers publiek toegankelijk te houden	-	-	Geen nieuwe huurcontracten afsluiten t.b.v. gebruik van de oevers
Bouwprogramma (par. 4.1)	Voor de ontwikkeling van het Hembrugterrein wordt het ontwikkelkader uit de Nota van Uitgangspunten gehanteerd	Woningen zijn gewenst op het terrein en uitgangspunten voor woningbouw zijn onderzocht en uitgekristalliseerd	-	-	-
Bouwhoogten (par. 4.2)	Bouwhoogten conform gebiedspaspoorten handhaven	Hoogtes zijn reeds aangepast aan bestaande woningen; omliggend groen	-	-	-
	Maximale hoogteaccenten 30 meter	Voldoende hoogte blijkt uit expertsessie; bomen blijven dominant; Hembrugterrein met historie blijft dominant; geen nadelen van hoogbouw als windhinder e.d.	Dichter bebouwen van het grondoppervlak, omdat minder hoog gebouwd kan worden	-	-
	Extra randvoorwaarden worden gesteld aan architectuur en vormgeving	Sturing op uitstraling en overlast voor bewoners	-	-	Beleidslijn gebiedskwaliteit Hembrug wordt aangevuld met randvoorwaarden

	Inperking van gebied waarin hoogteaccenten zijn toegestaan	Meer afstand tot diverse omliggende functies	Minder ruimte voor hoogteaccenten is mogelijk meer ruimtebeslag op het maaiveld door bebouwing.	Regeling aanpassen	-
	Voor niet-grondgebonden woningen en bedrijfsgebouwen en voor het uitlichten van de monumenten wordt voorgeschreven dat een verlichtingsplan opgesteld moet worden.	Zowel sociale veiligheid als lichtuitstraling en invloed op natuur kunnen goed afgewogen worden in een verlichtingsplan	Het opstellen van een verlichtingsplan betreft een extra vereiste aan de omgevingsvergunning	Regeling aanpassen met vereiste voor het opstellen van een verlichtingsplan	-
Alle bebouwing behouden (par. 4.3)	Niet voor alle bestaande bebouwing op het terrein wordt voorgeschreven dat deze behouden moet blijven.	Veel bebouwing wordt al behouden; niet verplicht te behouden gebouwen kunnen wel behouden blijven; Niet te behouden gebouwen zijn moeilijker energieneutraal te maken	Bestaande bouwmaterialen worden mogelijk afgevoerd	-	-
	Ideeën boek/verleidingsboekdoor ondernemers/burgerlid bij Supervisie of welstand	Inspiratie bieden aan initiatiefnemers	-	-	Bewoners en ondernemers uitnodigen een dergelijk ideeënboek op te stellen
Ruimtelijke kwaliteit (par. 4.4)	Meer expliciet aandacht voor inrichting van de openbare ruimte	Openbare ruimte is belangrijk onderdeel van ruimtelijke kwaliteit	-	-	Aanvulling beleidslijn gebiedskwaliteit Hembrug
Water (par. 4.5)	Water op het terrein opnemen voor zover het gaat om de twee centrale afwateringswatergangen naar het water buiten het terrein	Deze watergangen zijn van belang voor de afwatering en watervoorziening	-	Water opnemen op de verbeelding en in de regels.	-
Sociale	Als 50% van het aantal m ² bvo	Ontwikkeling sociale huursector	Beperking van	Regeling aanpassen met %	Ontwikkelpad opnemen

woningbouw	voor wonen gerealiseerd is, moet ten minste 20% van het aantal gerealiseerde woningen tot de sociale huursector behoren	gelijke pas laten houden met ontwikkeling	ontwikkelingsmogelijkheden bij andere ontwikkeling van de markt	sociale huur, incl. wijze waarop gelijke tred gehouden wordt	in AO
Wonen langs het Noordzeekanaal (par 5.2)	Wonen langs het Noordzeekanaal niet uitsluiten, maar bouwkundige maatregelen verplichten om woonklimaat in de woning boven de standaard te leggen	Flexibiliteit behouden in het plan; waarden van het terrein	Wonen in milieubelast gebied	-	-
	De gemeente Zaanstad verzorgd geen investeringsfonds voor geur- en stofmaatregelen bij bedrijven	De gemeente regelt maatregelen aan de ontvangende kant; De onderzoeken geven geen knelpunten weer voor geur en stof	Geen maatregelen om de geur- en stofoverlast van bedrijven te beperken	-	-
Contactpersoon voor klachten van hinder van bedrijven (par. 5.3)	Convenant sluiten met Havenbedrijf en ORAM over instellen klachtenloket	Inventariseren klachten ook input voor monitoring	Kostenpost voor klachtenloket; Wie kan het loket bemannen?	Aanpassing in de toelichting, geen aanpassing van de regeling	Convenant sluiten
Bekend maken milieusituatie aan toekomstige bewoners (par. 5.4)	Voor de koopwoningen wordt een aanduiding in het kadaster opgenomen, waarin de milieusituatie is vastgelegd en waarover bekendheid gegeven moet worden bij verkoop van panden	Bekendheid over de milieusituatie wordt doorgegeven ook aan nieuwe eigenaren	-	-	Aanduiding in het Kadaster voorbereiden
	Voor huurpanden wordt de milieusituatie vastgelegd in de huurcontracten	Bekendheid over de milieusituatie wordt doorgegeven ook aan nieuwe huurders	-	-	Verplichting om aan huurders de milieusituatie op het Hembrugterrein te

					melden met een kettingbeding aan de eigenaren opleggen.
Verkeersdruk en –inrichting (par. 6.1)	Nadere onderbouwing verkeersdruk en –situatie op het Hembrugterrein opstellen en deze medebepalend laten zijn voor de keuzes ten aanzien van de verkeersinrichting	Op basis van nader onderzoek uitspraken doen over de verkeersinrichting	-	-	-
Parkeren (par. 6.2)	Parkeren bij monumenten wordt niet toegestaan. Parkeren vindt in de aangegeven clusters plaats. Er is wel ruimte voor laden en lossen.	Parkeren bij monumenten past niet in het stedenbouwkundige beeld; er is voldoende parkeergelegenheid in clusters beschikbaar (te maken)	Huidige gebruikers van panden moeten de auto mogelijk verder van het pand parkeren	-	Parkeerverbod en mogelijkheden voor laden en lossen mogelijk maken
	Het aantal parkeerplaatsen dat in de huidige situatie in gebruik is, blijft ook tijdens en na de realisatie van het terrein beschikbaar	Huidige gebruikers worden gefaciliteerd in bestaande mogelijkheden voor parkeren	-	-	-
Regeling graafwerkzaamheden (par. 6.3)	In het graafprotocol wordt informatie aan de Veiligheidsregio in bijzondere gevallen geregeld.	Veiligheidsregio is bij bijzondere situaties op de hoogte en kan meedenken over te nemen maatregelen	-	-	Actualisatie van het graafprotocol in de beleidslijn Gezond en Veilig
	Het graafprotocol wordt aangevuld en geactualiseerd naar aanleiding van het meest recente bodemonderzoek en onderzoek naar niet gesprongen explosieven	Nadere onderzoeken leiden tot nieuwe uitgangspunten voor graven ter plaatse van het terrein	-	-	Actualisatie van het graafprotocol in de beleidslijn Gezond en Veilig
School (par 6.4)	In het gemengd gebied wordt ruimte geboden aan het realiseren van een onderwijsinstelling	Bij de potentiële realisatie van een groot aantal woningen, is tevens een schoolvoorziening	Er wordt een schoolvoorziening gerealiseerd in een gevoelig gebied	Aanpassen van de regeling en onderwijs als activiteit mogelijk maken	-

		gewenst. Het omgevingsplan biedt de ruimte om de school te realiseren, tijdstip waarop, vormgeving en inhoud kunnen bij de uitwerking van het plan nader vormgegeven worden			
Gebruiksmogelijk heden Garage (par. 6.5)	Voor de garage wordt geen beperking aangebracht voor de functiemogelijkheden	Op voorhand geen verdeling van functies aangeven in het plan; regeling in het plan beperkt hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten	Garage ligt kort achter woningen, kans op hinder	-	-
Kleibos en openbaarheid bos (par. 7.1)	Kleibos behoud monumentale status	Kleibos is aangewezen als rijksmonument en afwegingen daarover vinden in overleg met RCE plaats; geen reden om monumentale status te verwijderen	-	-	-
	Beperken gebruik van een deel van het centrale bos t.b.v. natuur	Meer mogelijkheden behoud en ontwikkeling natuurwaarden	-	Aanduiding opnemen in het ontwerpomgevingsplan	Opstellen inrichtingsschets, onderdeel beleidslijn gebiedskwaliteit
	Verbod op loslopende honden	Bescherming van natuurwaarden	-	-	Opnemen in APV
Bouwen en aanleggen in het bos (par. 7.2)	Geen maximaal aantal bouwwerken benoemen in het omgevingsplan	Aantal bouwwerken kan zeer verschillend zijn door verschillende soorten bouwwerken	-	-	-
	Een uitkijktoren aan de rand van het bos mogelijk maken	Zicht op het terrein en het bos; aantrekkelijk maken van het terrein	-	Regeling aanpassen	-
	Geen minimaal	APV biedt bescherming van het	Aantal bomen kan veranderen als	-	-

	bebomingspercentage voorschrijven. De herplantplicht volstaat	bos middels herplantplicht; juridisch onzeker of dit houdbaar is	gekapt wordt en toch elders bomen geplant worden		
Verkeer in het bos (par. 7.3)	Verkeer veilig door de randen van het bos laten gaan, geen nieuwe wegen realiseren door het bos	Geen verkeer naar de enclaves via de Havenstraat (zie ook hoofdstuk 3) en geen weg door het centrale deel van het bos	Autoverkeer door het bos	-	-
Compenserende maatregelen (hst. 8)	Maatregelen die in het ontwerpplan worden opgedragen zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Binnenwaarde 31 dB • Extra isolatiewaarde woningscheidende constructies • Slaapkamer verplicht aan geluidluwe zijde • Geluidarchitect • Luchtfilter om grof stof en geur te weren Themaspeelplaats en trimbaan	Maatregelen zijn voorgelegd aan diverse partijen en afgewogen	-	Maatregelen verankeren in de regels (bouwregels en geboden)	Opnemen in het Stap 3-besluit
Duurzaam materiaalgebruik (par. 9.1)	Isolatie van gerecycled materiaal "bij voorkeur" voorschrijven	Isolatiewaarde van gerecyclede materialen is lager; veel meer materiaal nodig om EPC-norm te halen; in overleg met supervisie toch nog mogelijkheid deze materialen wel toe te passen	Minder duurzame materialen worden mogelijk toegepast	-	Beleidslijn gezond en veilig aanpassen met "bij voorkeur" toepassen gerecyclede materialen
	Duurzaam materiaalgebruik voor zowel nieuwe als bestaande gebouwen voorschrijven	Voorgeschreven materialen zijn ook goed toepasbaar in monumenten	-	Aanpassen regeling met niet alleen voor nieuwe gebouwen, maar ook voor	-

				bestaande gebouwen	
EPC-norm en gasloos (par. 9.2)	EPC-norm $\leq 0,15$ voorschrijven	Stimuleren duurzaam bouwen als aanvulling op eisen vanuit milieubelasting; EPC-norm als extra maatregel voor veilige en gezonde woonomgeving	Afwijking van bouwverordening moet aangevraagd worden	Regeling aanpassen met EPC-norm	-
	Niet voorschrijven dat gebouwen gasloos moeten worden uitgevoerd	Gasloos bouwen is nodig om aan de lage EPC-norm te kunnen voldoen	-	-	-
Andere duurzaamheidsmaatregelen (par. 9.3)	Laadpalen voor auto's voorschrijven, voor fietsen niet voorschrijven	Stimuleren elektrisch vervoer; fietsen kunnen op regulier net opgeladen worden	Geen openbare mogelijkheden opladen fietsen voorgeschreven	-	-
	Geen groene gevels en daken voorschrijven	Divers groen in de omgeving aanwezig; wel mogelijkheid om toe te passen	Geen stimulans (daarom wel "bij voorkeur in beleidslijn)		In beleidslijn gebiedskwaliteit Hembrug opnemen dat bij voorkeur groene gevels en daken worden gerealiseerd
Afstemming evenementen (par 10.1)	Afstemming en samenwerking tussen bedrijven op het terrein om een goede regeling ten aanzien van de bereikbaarheid van de bedrijven tijdens evenementen te regelen	Goede afstemming tussen bedrijfsvoering en evenementen	-	-	Afstemmingsoverleg met bedrijven door RVB
Doelgroepen evenementen	Er moeten evenementen georganiseerd worden voor verschillende doelgroepen	Aantrekkelijkheid van evenementen verhoogt door diversiteit	-	-	Evaluatie en monitoring om te zien of evenementen nog bij gebied passen
Evenementen	Evenementen conform de regeling vastleggen, incl. aandacht voor de	Evenementenregeling is uitgebreid doorgesproken met	-	-	-

	regeling in de APV	partijen			
	Informereren van bewoners over evenementen en incidentele festiviteiten	Bewoners en ondernemers zijn op de hoogte van de zaken die gaan spelen in de komende tijd;	Welke organisatie moet deze informatie beschikbaar stellen?	-	Bij convenant over klachtenloket ook evenementen meenemen
	Jaarlijks evalueren van evenementen en op basis hiervan nieuwe evenementen wel of niet toestaan	Tevredenheid wordt gemeten; inzicht in klachten en mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen; voorkomen van uitwassen	-	-	Opzetten monitoring, inclusief tevredenheid bij bewoners en bezoekers

Bijlage 1 Verslagen participatie

Bijlage 1 Verslagen participatie



ZNSTD

Veel belangstelling voor startbijeenkomst ontwerp omgevingsplan Hembrugterrein

14 februari 2017

Ongeveer 70 omwonenden en huidige ondernemers van het Hembrugterrein namen op dinsdag 14 februari deel aan de startbijeenkomst ontwerp omgevingsplan Hembrugterrein. Doel van de avond was om belanghebbenden in & om het gebied te informeren over het proces om te komen tot een omgevingsplan Hembrugterrein. En om inzicht te krijgen in de vragen die leven omtrent de verschillende thema's van het omgevingsplan, en de behoeftes van belanghebbenden rondom het participatietraject.

De avond startte met een vraaggesprek met onder meer de wethouder en projectleider omgevingsplan Hembrugterrein. Gemeente Zaanstad, provincie Noord-Holland en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) willen het bijzondere terrein ontwikkelen tot een gebied om te wonen, werken en ontspannen. Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet wordt daarom voor het Hembrugterrein, de Havenstraat ten zuiden van de Den Uylbrug, en de Hemkade ten oosten van de Provincialeweg, een omgevingsplan opgesteld in plaats van een bestemmingsplan.

Maar wat is een omgevingsplan?

Een omgevingsplan is een plan waarin komt te staan wat in een gebied mogelijk is aan functies en activiteiten, en welke regels daarvoor gelden. Het is vergelijkbaar met het huidige bestemmingsplan, maar er zijn ook een paar verschillen. Zo mag de gemeente in een omgevingsplan op meerdere onderdelen regels opnemen, zoals over duurzaamheid, architectuur en evenementen. In een bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Ook biedt een omgevingsplan meer ruimte om de ambitie voor het gebied handen en voeten te geven én te sturen op kwaliteit.

De gebruiker centraal

Om een goed omgevingsplan te maken wil de gemeente goed zicht hebben op wat er precies speelt in het gebied en wat de gebruikers van het gebied belangrijk vinden. Zo wil de gemeente niet zelf alles van te voren invullen en vragen om daarop op te reageren. Er is volop ruimte om mee te praten over de uitwerking van de ambitie, zodat dit meegenomen kan worden in de verdere planvorming.



ZNSTD

Wat staat vast en waar is nog ruimte?

Over de kaders en uitgangspunten van het omgevingsplan waren veel vragen. Omwonenden willen graag (eerst) inzicht in de Nota van Uitgangspunten, concept-Omgevingsplan, gebiedspaspoorten en weten wat de status hiervan is. Dat zou namelijk de beantwoording van vragen en het actief mee doen en –denken over de toekomst van het Hembrugterrein kunnen beïnvloeden. Het doel van de avond is gericht op het ophalen van wat belanghebbenden belangrijk vinden. Dit start met het inventariseren van wat er leeft. De gemeente vraagt om een open advies. Achtergrondinformatie en onderdelen van het omgevingsplan (Nota van Uitgangspunten, het concept) is terug te vinden op: hembrugterrein.zaanstda.nl.

In gesprek en aan de slag

Na het vraaggesprek gingen de deelnemers zelf aan de slag. In groepjes en onder begeleiding van een tafeldame/heer gingen omwonenden en huidige ondernemers per thematafel met elkaar in gesprek over vragen als; welke onderwerpen/thema's vinden zij belangrijk, denk aan monumenten, evenementen, bos e.d. Wat is belangrijk om te behouden, wat zou anders kunnen en 'hoe' willen we hierover met elkaar in gesprek.

Thema 1. Evenementen en ondernemen

Thema 2. Wonen

Thema 3. Verkeer/herinrichting Havenstraat – Hemkade

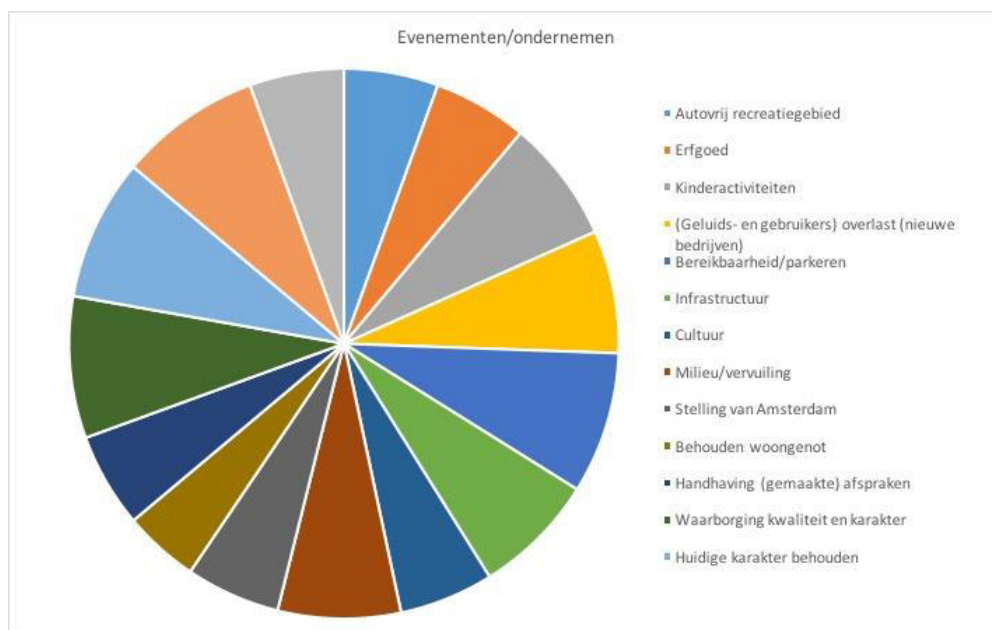
Thema 4. Bos en groen



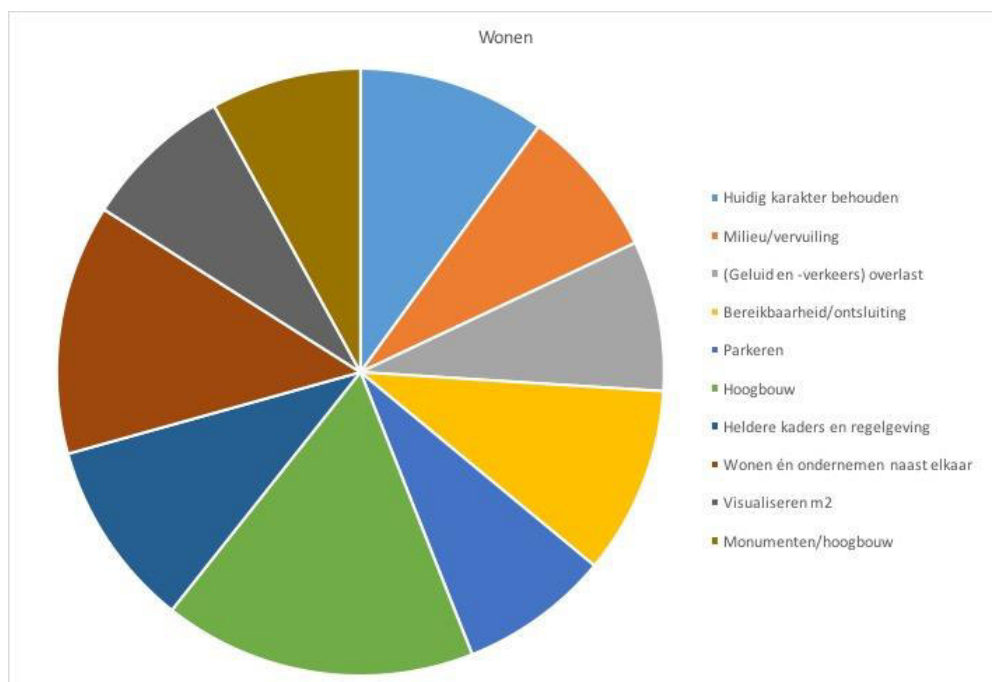
Hieronder volgt – op hoofdlijnen - per thema een uitwerking van de vragen, ideeën, kansen en zorgen omtrent het ontwerp omgevingsplan Hembrugterrein.



Thema 1: Evenementen en ondernemen

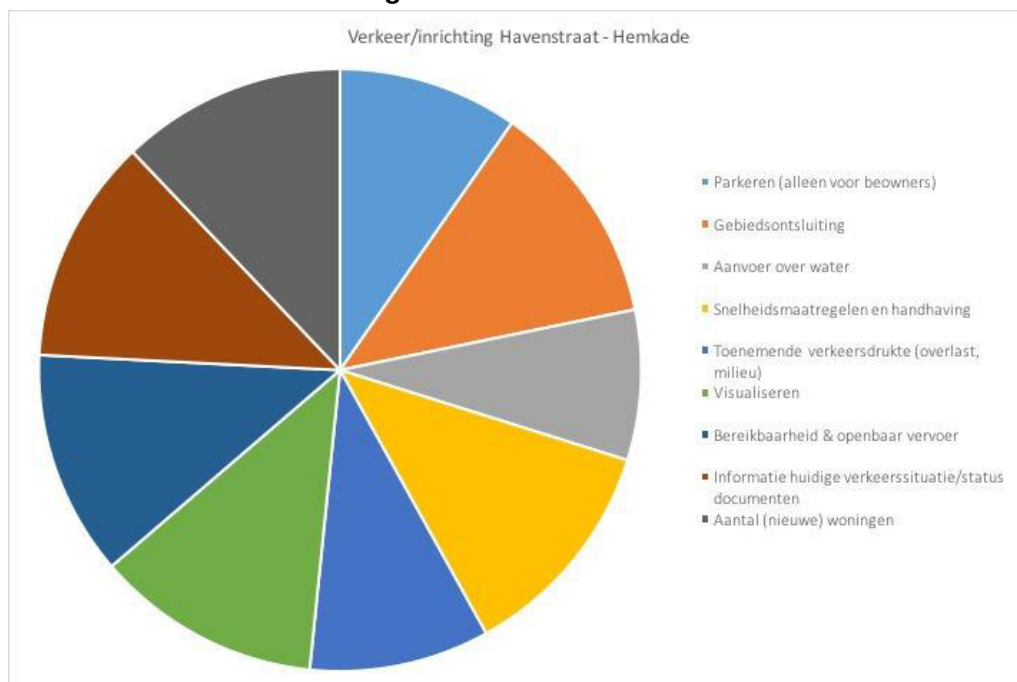


Thema 2: Wonen

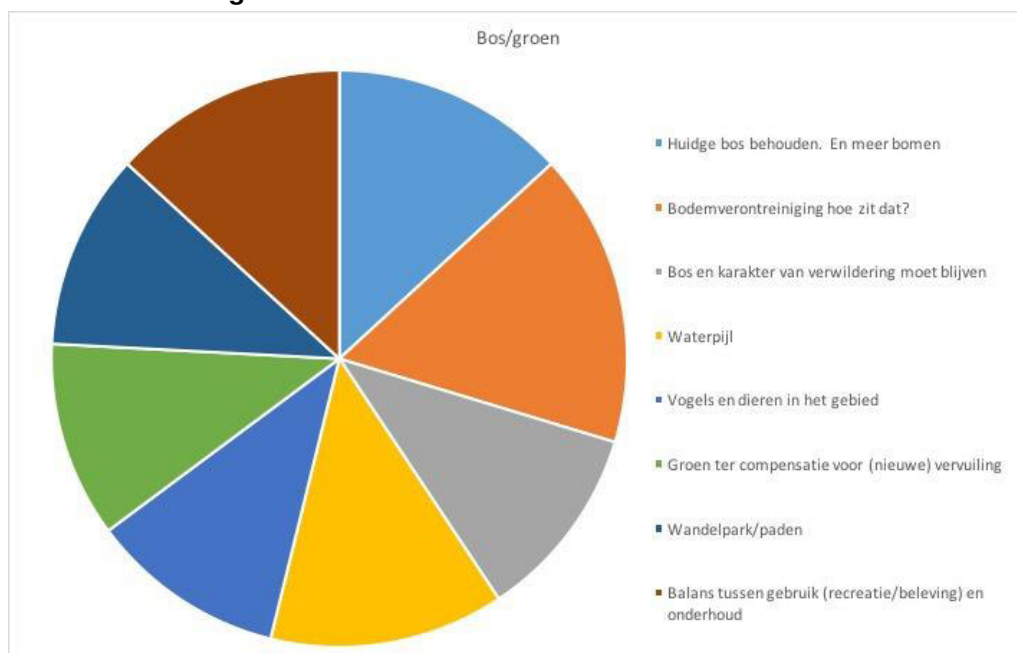




Thema 3: Verkeer/herinrichting Havenstraat – Hemkade



Thema 4: Bos en groen





ZNSTD

Hoe nu verder?

In maart en april organiseren we een aantal (thematische) verdiepende gesprekken. Op verzoek van de deelnemers starten de gesprekken met een helder vertrekpunt: wat is de vraag, wat zijn de uitgangspunten en kaders (o.b.v. Nota van Uitgangspunten, gebiedspaspoorten). Kortom: wat staat vast en wat niet? Maar ook wat hebben de gesprekken en de peilingen via onder meer de website tot nu toe opgeleverd. Daarna wordt de uitkomst van de gesprekken verwerkt in het ontwerp omgevingsplan. De uitkomsten, de gemaakte afwegingen en de daaruit voortvloeiende keuzes worden teruggekoppeld aan de belanghebbenden. In het tweede kwartaal vindt de besluitvorming plaats door het gemeentebestuur.

Meer informatie (achtergrondinformatie, stukken en agenda):

hembrugterrein.zaanstad.nl

Praat (online) mee:

praatmee.zaanstad.nl



ZNSTD

Bijeenkomst ondernemers uit omgeving Hembrugterrein

Verslag | 27 februari 2017 | van 17.00 tot 18.30 uur

Ongeveer 70 omwonenden en huidige ondernemers van het Hembrugterrein namen op dinsdag 14 februari deel aan de startbijeenkomst ontwerp omgevingsplan Hembrugterrein. Doel van de avond was om belanghebbenden in & om het gebied te informeren over de visie en ambitie vanuit gemeente (en Rijksvastgoed), zoals deze is vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en concept ontwerp omgevingsplan. En om inzicht te krijgen in de vragen die leven omtrent de verschillende thema's van het omgevingsplan, en de behoeftes van belanghebbenden rondom het participatietraject.

Welkom en introductie

Voorzitter Daniel Nagel van Beaumont Communicatie verwelkomt alle aanwezigen namens gemeente Zaanstad en Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Hij is onafhankelijk gespreksleider en begeleidt vanuit die rol de participatie rondom het Hembrug-terrein. De gemeente Zaanstad werkt toe naar een omgevingsplan. Deze bijeenkomst is bedoeld voor uitleg over de uitgangspunten en het proces van een omgevingsplan, en te inventariseren welke belangen ondernemers in de omgeving hebben en hoe zij aankijken tegen de voorgenomen woningbouw. De ervaring leert dat tijdig het gesprek aangaan een belangrijke succesfactor is voor een soepel verloop.

Dennis Straat, wethouder over ambitie gemeente

De gemeente kijkt al langer samen met RVB naar Hembrugterrein om het terug te geven aan de stad. Daarbij is het zoeken naar ontwikkelkracht van het gebied. Er zijn heel veel dragers: natuur, monumenten, kwaliteit van het gebied. De vraag is: hoe kunnen we het gebied versterken en wat kunnen we toevoegen? Hiervoor is een omgevingsplan nodig. Kern van nieuwe omgevingswet is in essentie: participatie naar de voorkant halen. Dit klinkt simpel, maar gaat verder dan het achteraf toetsen van plannen tijdens inspraak en de Nota van beantwoording. Deze bijeenkomst is wat betreft de gemeente: een open gesprek om advies te vragen aan de ondernemers uit de omgeving, de zorgen te inventariseren en vragen te beantwoorden. Voordeel: door aan de voorkant n gesprek te gaan is er meer ruimte om alle belangen goed mee te nemen in plan.

Gerard Menkhorst, projectleider RVB over rol RVB

Na vertrek van Defensie en Eurometaal wil RVB afstand doen van terrein. De verkoop lukte niet door de crisis en de risico's die het terrein voor bedrijven met zich meebrengt. Sinds 2013 is RVB zelf de exploitatie van het gebied gaan ontwikkelen. Gebouwen zijn opgeknapt, bodemverontreiniging opgelost, er is veel bereikt. Nu trekt de markt aan en is het tijd om andere partijen de ruimte te geven. Over 2 dagen (1 maart) start RVB met de verkoop van het gehele terrein. Daarbij is het belangrijk om aan de koper mee te geven wat wel en niet mag op terrein.



ZNSTD

Startbijeenkomst bewoners

Twee weken geleden was een startbijeenkomst voor bewoners die op en rond het terrein wonen: over de plannen, wat er bij bewoners leeft, welke thema's een rol spelen, zoals:

- Evenementen: geven reuring, maar ook overlast.
- Bouwen: hoogbouw of niet, waar wel en niet?
- Bos: wat is visie op groen?
- Randen terrein: toekomstige ontsluiting
- Toegang tot het water

Over deze thema's spreken we de komende tijd met bewoners.

Presentatie projectleider Mirjam Witjes gemeente Zaanstad

Een omgevingsplan is vergelijkbaar met een bestemmingsplan. Maar dan met de mogelijkheid om het plan meteen integraal voor te bereiden. Door vanaf het begin verschillende aspecten te belichten. Bv. wat is er qua functies mogelijk, hoe organiseer je de verantwoording naar de omgeving (over geur, geluid etc.), etc.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit 62 hectare (124 voetbalvelden) waarvan een groot deel bos (15 ha), 112 gebouwen waarvan 50 monumenten, 58 bestaande woningen aan Havenstraat en Hemkade. Is een bijzondere locatie, met uitzicht op water.

Locatie

Het Hembrugterrein ligt centraal: dat is een kwaliteit én een aandachtspunt. Bijv. i.v.m. de aanvoer van gevaarlijke stoffen, geluid wegverkeer en luchtvaart, geluid industriële omgeving. Op het Hembrugterrein gelden max. dB voor geluid (weg, luchtvaart, industrie), afhankelijk van plek en hoogte bebouwing. Wet schrijft 50 decibel voor, alles erboven heeft ontheffing nodig. Een hoog gebouw kan een beschermende werking hebben naar het gebied erachter. Ook zijn er wettelijke normen t.a.v. veiligheid, geur en stof.



ZNSTD



rode gebied op kaart: >60 dB op hoogte van 5 meter, lichtrood 15 en paars 30 meter hoogte (zie legenda).

Aanleiding

Vanaf eind 19e eeuw werden er op het Hembrugterrein wapens, patronen en munitie gemaakt en getest. Terrein verloor haar functie en ging in eigendom over van De Domeinen naar het RVB. Rijksvastgoedbedrijf, provincie en gemeente willen het teruggeven aan de regio en openstellen voor publiek en ondernemers.

Ambitie

Dit doen we door het terrein open te stellen en ontwikkelen: met een functie voor de monumenten, en voorzien in de behoefte aan woningen. Door het gebied organisch te ontwikkelen tot een gemengd woon- en werkgebied met behoud van bestaande gebiedskenmerken (landschap, natuur, structuur, bebouwing) en ruimte voor maatschappelijke en culturele voorzieningen en evenementen. En dusdanig dat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. En met de maximale flexibiliteit om aan te sluiten op de vraag vanuit de markt, wensen van de gebruikers en kansen die zich op de locatie voordoen. In eerste instantie gaan we functies realiseren in de bestaande bebouwing. Daarvoor zijn investeringen nodig om de gebouwen wind en waterdicht te maken. We zijn al gestart met sanering en het openstellen van een groot deel van het terrein.

Omgevings situatie

Uitgangspunt in de ontwikkeling is de huidige omgevings situatie (wegverkeer, bedrijfsvoering, etc.) en verbeteringen zoals vastgesteld in de Visie Noordzeekanaalgebied 2040: zoals geluidsreductie door bronmaatregelen. Hierbij is gekeken hoe bedrijven stiller kunnen produceren -> in 2030 max 57 dB(A)



ZNSTD

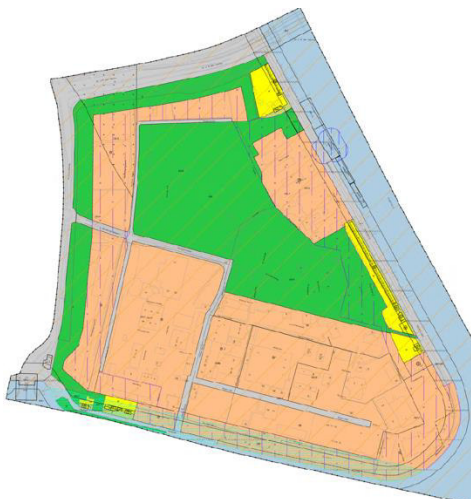
op de Hemkade. Hierdoor zal naar verwachting de situatie in de toekomst verbeteren. Echter het is een convenant met een inspanningsverplichting en geen resultaatverplichting. Daarnaast werkt het Havenbedrijf Amsterdam samen met ondernemers aan afname van geluidsbeleving: bv. afspraken over achteruitrijdende vrachtwagens.

Randvoorwaarden

Ook stelt de gemeente randvoorwaarden aan de bebouwing, bv. ligt het in het bouwvlak? Voldoet het aan de hoogte? Voldoet het aan de milieueisen? Voldoet het aan 33 dB, luchtfilter aanwezig, vluchtwegen, brandwerendheid? Past het in de criteria voor architectuur?

- Extra eisen aan woningen: stiller binnenklimaat in woningen, ook tussen woningen, toepassen luchtfilter zodat het raam niet open hoeft (strenger dan de wet vraagt)
- Gebruik natuurlijk tegengeluid (bomen planten, fontein)
- Geluidsbelasting door ondernemers op het terrein mag niet toenemen
- Toekomstige bewoners bewust maken van type woongebied i.v.m. mogelijke geluidsbelasting (aantekening in kadaster).

Het omgevingsplan



Uitwerking omgevingsplan gaat om de juiste balans zoeken tussen wonen en werken.

De planperiode is 20 jaar. De programmatische bandbreedte is:

- 180.000m² bvo bedrijvigheid
- 120.000m² bvo wonen met 60.000m² bvo bedrijvigheid
- Bestaande woningen (58 woningen)



ZNSTD

Er is geen vaststaand eindbeeld. Wel gaan we uit van 3 functies: Gemengd Gebied, Bos en Verkeer en Verblijfsgebied. Hierbij kun je denken aan activiteiten als: het exploiteren van bedrijfs/sociale/maatschappelijke activiteiten, ondergeschikte detailhandel, wonen en het houden van evenementen. Het bos blijft vrij van nieuwbouw/wonen en is bedoeld voor recreatie en natuur: dat is ook van waarde voor gebied en omgeving.

Waar staan we nu?

Participatie tot eind maart (praatmee.zaanstad.nl). Op basis van wat dit traject oplevert, bouwen we het plan verder en maken we keuzes. Medio 2017 ligt er een definitief ontwerp, gevolgd door de zienswijzeperiode. Eind 2017 is de vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad.

Oproep

Kunnen ondernemers langskomen als zij behoefte hebben aan een 1-op-1 gesprek? Dat kan, bv. tijdens een van de inloopsessies, zie de website voor de agenda.

Vraag, antwoord en opmerkingen

Wat als bewoners (na verloop van tijd) toch gaan klagen richting zittende ondernemers over overlast? Hoe waarborg je dit voor de toekomst?

Gemeente: in het omgevingsplan zijn randvoorwaarden opgenomen die dit deels voorkomen: stillere woningen, luchtfilter, woonomgeving (bv. bomen) + informatievoorziening bewoners.

En wat als klachten politiek getint worden?

Wethouder: we kunnen geen 100% zekerheid geven in een omgeving als deze, ook al regelen we het ontzettend goed. We moeten goed nadenken wat we u als ondernemer kunnen bieden. Dan denk ik aan een kettingbeding en juridische verankering. Bij de eerste bewoner is het waarschijnlijk geen probleem, latere bewoners misschien wel. Duidelijk protocol is nodig, net als aan de voorkant naar kopers heel duidelijk zijn. Huidige wetgeving geeft mogelijkheid om permanent af te wijken van de geluidsnorm. Dit alles voorkomt geen klachten, toch is het goed om met elkaar door te denken hoe we dit zo goed mogelijk kunnen regelen.

Opm: Welke procesafspraken zijn er tussen gemeente en bedrijven; bv. hoe ga je met klachten om? Belangrijk om dit ook te communiceren naar toekomstige bewoners.

Is er ook ruimte voor objecten voor kwetsbare groepen (kinderopvang)? Want daar gelden andere normen m.b.t. blootstelling aan geluid, fijnstof.

Ja, dat kan maar staat niet vast. Hierover is advies aan de GGD gevraagd. Over extra eisen m.b.t. de zone waar gevaarlijke stoffen zijn of langs vervoerd worden, denken we nog na. Hoe kunnen we dat zo goed mogelijk doen?



ZNSTD

Opm: Een stille woning maakt geluid buiten des te harder! Kan dus juist meer klachten oproepen.

Vraag: zijn er metingen verricht voor geluid en geur?

De omgevings situatie zoals die nu is, is een gegeven waar we als gemeente de ontwikkeling op afstemmen (door extra eisen te stellen aan de woningen en de rest van plan). Voor geluid is er de norm vergunde ruimte o.b.v. verleende vergunningen (geluidszone is maatgevend voor geluid), voor geur en fijnstof is dat er niet. We kijken nu hoe we met geur en fijnstof om te gaan, daar zijn geen duidelijke richtlijnen voor. Oproep om hierover mee te denken.

Wat als je als onderneming wil veranderen of uitbreiden?

Worden de emissienormen verankerd in plan? Ja, voor geluid. Alleen voor de bedrijven op het Hembrugterrein zelf. Omdat dit plan voor het Hembrugterrein is. Voor daarbuiten geldt dat het geluid niet mag toenemen!

Opm: Noordzeegebied brengt veel internationale zaken met zich mee, dus ook internationale regelgeving. Is er bewustzijn dat je soms niet alle ruimte hebt om als omgeving met nieuwe eisen rekening te houden?

Zijn scheepsbewegingen meegenomen? We willen meer schepen? Is het omgevingsplan van invloed hierop?

Aantal bewegingen is voor het omgevingsplan niet aan de orde, geluid is meegenomen in geluidberekeningen. Geldt alleen voor schepen die aangemeerd zijn, niet voor schepen die langsvaren. Dat geldt ook voor scheepvaart die in de zeesluis ligt.

Voorstel van Project Hoorbaar beter van Havenbedrijf: investeringsfonds mogelijk om allerlei bronmaatregelen mee te nemen op andere aspecten dan geluid?

Opm: 40 meter buffer is genoemd in 1^e bijeenkomst, bouwen aan de waterkant is dat niet riskant? Misschien liever bouwen in bos?

Opm: goed nadenken over waar je gebouwen gaat plaatsen. Plaatje dat er nu ligt met woningen aan het water is jammer, verwacht daardoor juist klachten. Om problemen te voorkomen misschien beter als er meer achter op terrein wordt gebouwd. Kan daar nog over meegepraat worden? Of ligt het vast? Je haalt zo de woningen naar de industrie toe.

Gemeente: Hoe anders?

Bv geluidswerende gebouwen langs kade i.p.v. woningen. Daarmee voorkom je veel problemen.

Wethouder: het idee is een gemengd gebied, zo gemixt mogelijk, met wonen onder strenge voorwaarden. Het plan is flexibel. Stel, we doen in de onderste strook aan het water geen woningen, dan loop je er tegenaan dat dit de flexibiliteit van het plan ondermijnt. We willen ruimte houden in het gebied. Eventuele initiatiefnemers zouden ook met ondernemers in omgeving in gesprek kunnen.



ZNSTD

Opm: *Omgevingswet zegt ook dat compensatie mogelijk is voor bv. geluidsoverlast, bv wonen aan het water, etc.*

Het ligt nog complexer, hoogbouw voorkomt niet dat eventueel iemand erachter nóg hoger wil. Dan is overlast door industrie alsnog een kwestie.

Hoe is de ontsluiting geregeld?

Gebiedsontsluiting wordt aangepakt, ook n.a.v. ontwikkelingen in omgeving zoals de komst van Ikea. Inrichting wordt dus anders. De weg zelf maakt onderdeel van omgevingsplan en verkeerssituatie, het plan biedt de ruimte om ook aanpassingen n.a.v. ontwikkelingen in de omgeving te realiseren.

De wethouder vat samen

Belangrijk vervolgacties die zijn besproken:

- Goede juridische afspraken zijn nodig aan de voorkant richting bewoners
- Dat geldt ook voor procesafspraken maken inzake klachtenafhandeling
- En: goed kijken naar waar bewoning komt? Hoe zuidelijker hoe ingewikkelder.

Zienswijze indienen blijft mogelijk als men het ergens niet mee eens is. Maar we hopen dat door nu met elkaar in gesprek te gaan, dat een zienswijze niet meer nodig is. Schroom niet contact op te nemen over onderwerpen die u nog wilt bespreken.

Aanwezig op 17-2-2017

Teun de Vos, Truckland
Piet Dubbeld, Truckland
Petra Rens, Shanks (Icova)
Maurice Geelen, Icova
G.P. Grundmann
Peter Tates, Taets
Dhr. Koch, Boer Geert
Ad van Vugt, Exter
Dhr. Visser, Visser & Zonen
Dhr. Luitjes, Luco Industrie
Robbert Binnekade, Kenz Fiee & Scheepswerf Vooruit
Jurriaan van de Eijkhof, Oram
Heimen Droog, Albeton
G.J. Beeldman, Jansen & Dieperink
Simon Daas, bewoner
Raymond Dubos, Havenbedrijf



ZNSTD

Jennine Panneman, Havenbedrijf
Marit Hooyboer, Havenbedrijf
Dennis Straat, wethouder gemeente Zaanstad
Alwin Westerbeek, gemeente Zaanstad

Meer informatie (achtergrondinformatie, stukken en agenda):

hembrugterrein.zaanstad.nl

Praat (online) mee:

praatmee.zaanstad.nl



ZNSTD

Vervolgbijeenkomst Thema 'Wonen, bos en groen' Ontwerp omgevingsplan Hembrugterrein woensdag 22 maart 2017

Ongeveer 20 omwonenden en huidige ondernemers van het Hembrugterrein namen op woensdag 22 maart deel aan de vervolgbijeenkomst Thema Wonen, Groen en Bos' omgevingsplan Hembrugterrein. Doel van de avond was om met belanghebbenden verder in gesprek te gaan om onderdelen voor het omgevingsplan zo concreet mogelijk te maken.

Met het opstellen van een omgevingsplan wordt het mogelijk om zowel de gezamenlijke ambities voor het Hembrugterrein tot uitvoering te brengen én de belangen van omwonenden, bedrijven en andere belanghebbenden te respecteren.

Welkom en introductie

Voorzitter Daniel Nagel van Beaumont Communicatie verwelkomt alle aanwezigen namens gemeente Zaanstad en Rijksvastgoedbedrijf (RVB). De wethouder en enkele raadsleden zijn vanavond ook aanwezig.

Het doel van de avond is tweeledig:

- I. Het maken van een sfeeratlas/moodboard. Vraag: Wonen, bos en groen: hoe ziet dit er op het Hembrugterrein eruit?
- II. In gesprek. 'Thema Wonen, Bos en groen' verder concretiseren.

Deel I: Sfeeratlas/moodboard Wonen, Bos en groen

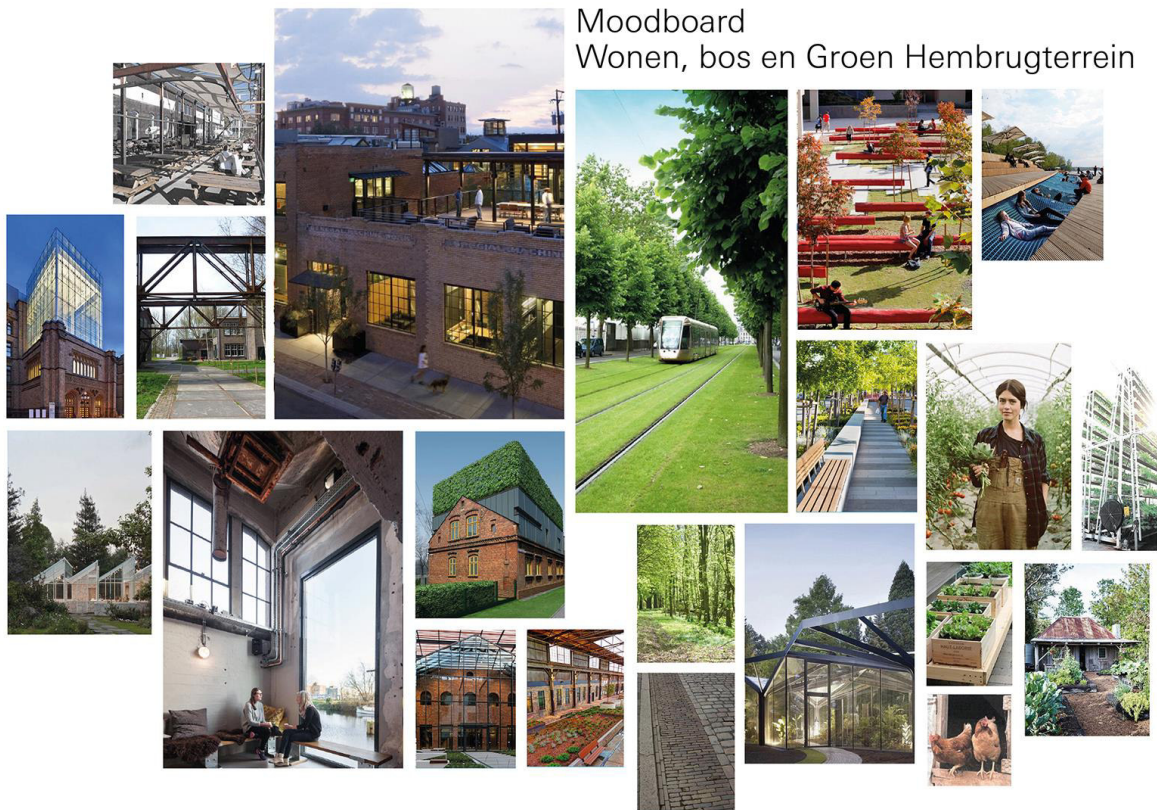
Deelnemers worden uitgenodigd om sfeerbeelden te selecteren. Met als vraag: Hoe ziet 'Wonen, groen en bos' eruit op het Hembrugterrein?

- Behoud industriële uitstraling. Dit is uniek en kenmerkend voor de huidige architectuurstijl.
- Aandacht voor groen. Bos moet uitstraling van het bos behouden, "ruig karakter, géén aangeharkt park, gazons e.d.
- Uitstraling openbare ruimte: bestrating met waaltjes/klinkerkopjes. Of juist een combinatie. Maar vooral geen traditionele stoeptegels én asfalt.
- Straatmeubilair: hout als afgeleide van de bomen/bos.
- Woningen voor diverse doelgroepen (gemengd). Denk aan 'alternatief' (referentie aan de 'hippies' van vroeger. Uitgangspunt: iedereen is welkom!



ZNSTD

Moodboard Wonen, bos en Groen Hembrugterrein



Zie bijlage 1: Moodboard Wonen, bos en groen Hembrugterrein

Deel II: 'Thema Wonen, Bos en groen

De opbrengsten van de startbijeenkomst (februari) zijn verwerkt in een 'praatplaat'. De praatplaat bevat onder meer de de belangrijkste uitgangspunten en kaders voor het thema Wonen, bos en groen (op basis van Nota van Uitgangspunten en concept-omgevingsplan). En een weergave van hoe kansrijk de opbrengst is. Wat kan wel/niet en wat is nog bespreekbaar?



ZNSTD

Thematafel Wonen

Wat is bespreekbaar?

Onder welke voorwaarden zijn hoogte accenten mogelijk?

- Aandacht voor privacy. Voldoende afstand houden tot de bestaande bebouwing.
- Eén locatie of meerdere locaties aanwijzen waar hoogte accenten mogelijk is.
- Suggestie: onderzoek of aan het begin van de provinciale weg het hoogte accent nog hoger kan/mag zijn dan nu maximaal is aangegeven.
- Belangrijk dat het realiseerbaar is. Dit met het oog op milieueisen et cetera.
- Goede balans tussen laag- en hoogte accenten.

Het onderwerp hoogteaccenten is nog een ontwikkelopgave. En staat ook op de agenda met de Adviesgroep. De adviesgroep komt maandag 27 maart bij elkaar. Nog vóór de zomer legt de gemeente mogelijke varianten voor aan de adviesgroep. Het omgevingsplan wordt begin 2018 vastgesteld.

Wat verstaan we onder passend bouwen bij het karakter van het terrein/monumenten?

- Behoud industriële uitstraling. Dit is uniek en kenmerkend voor de huidige architectuurstijl. Zie ook het moodboard met een selectie van de sfeerbeelden.
- Ruimte voor hedendaagse kunstbouw/architectuur.
- Vooral niet 'tuttig'. Dus geen Zaanse-huisjes. Dit past niet bij het industriële karakter/ruwe uitstraling van het gebied.

In Zaanstad is er veel leegstand. Om die reden is er geen ruimte voor detailhandel, zoals een supermarkt op het terrein.

Duurzame gebiedsinrichting én groene leefomgeving. Hoe ziet dat eruit?

- Uitgangspunt duurzaam: gaat nog jaren mee.
- Zonnepanelen op alle daken. Zonnepanelen zijn straks mogelijk.
- Ruimte voor groen. Denk aan groene gevels – juist wenselijk bij hoogte accenten.
- Laadpaal voor auto's én fietsen

Wonen en ondernemen moeten samen gaan. Wat zijn de voorwaarden om dit te laten slagen?

- Het vaststellen van een geluidsnorm. Maximaal 50 decibel is toegestaan.
- Wat voor type geluid/frequentie bij (grootschalige) evenementen.
- Geurnorming. Maatregelen voor de omgeving. NB. De gemeente is hier nog mee bezig om dit verder te bepalen.
- Wonen én werken echt samen laten gaan. Belangrijk is dat het huidige karakter wordt behouden.
- Stofuitstoot.



ZNSTD

Wat is een nee?

Geen ruimte voor hoogte accenten

Het is passend om ruimte te bieden aan hoogte accenten. Dit ook met het oog op het aantal te realiseren vierkante meters. Uiteraard gelden er randvoorwaarden. Optioneel wordt er in het plangebied een zone aangewezen waar hoogte accenten niet mogelijk is.

Garage alleen voor werken inzetten.

De gemeente kan dit niet op voorhand uitsluiten. Er worden namelijk geen functies verbonden aan de gebouwen.

Verplicht houden van alle bebouwing op het terrein

De panden die men wil behouden zijn nu als monumentaal aangewezen. Op basis van een nieuwe analyse kunnen andere bestaande gebouwen ook een monumentale status krijgen. In het plangebied zijn bouwvelden opgenomen waar nieuwbouw mogelijk is. Daarbuiten mag niet gebouwd worden. Oproep aan omwonenden en huidige ondernemers om een lijst met bestaande gebouwen aan te leveren die zij graag behouden zien.

Wat is een ja?

Komen er huurwoningen?

Ja, er komt ca. 20% huurwoningen. Verder is het aan de ontwikkelaars. Uitgangspunt is dat aanbod geschikt/passend is voor alle doelgroepen.

Wordt er rekening gehouden met de grondwaterstand?

Bij de bouw wordt rekening gehouden met de huidige grondwaterstand. De gemeente zegt toe dit op te nemen in de afspraken met de ontwikkelaars.

Aandacht voor nieuwe ontwikkelingen in relatie tot bestaande woningen.

Er wordt in het plan rekening gehouden met plekken/vlekken waar niet gebouwd mag worden/hogteaccenten aangebracht mogen worden. Bijvoorbeeld in de buurt van bestaande bebouwing.

Parkeren evenement

Voor evenementen moet er een evenementenvergunning aangevraagd worden. Parkeren is onderdeel van de vergunningaanvraag. Met de organisators worden afspraken gemaakt omtrent parkeren bij evenementen.

Wat wilt u nog meegeven?



ZNSTD

- Wonen én werken echt samen! Dit betekent zowel geven als nemen. Belangrijk dat het huidige karakter/uitstalling behouden blijft.
- Goed kijken naar bestaande panden i.v.m. nieuwe eisen/normeringen.

Thematafel Bos en groen

- Bos moet uitstraling van het bos behouden, “ruig karakter, géén aangeharkt park, géén ‘kermisattractie”.
- Terughoudend met recreatief gebruik van het bos. Activiteiten als wandelen en spelen sluiten daarbij aan, evenementen niet. Gebruik van bestaande gebouwtjes in het Kleibos is oké zolang ze maar geen verkeer aantrekken. Voorkeur is een invulling die ten dienste staat van het bos (natuur en recreatie) voor kleine groepen b.v. een onderkomen voor de Scouting, beheer en onderhoudsdienst, een speelvoorziening, yogaruimte, een onderkomen voor een kunstenaar, theehuis etc.
- Een verschil in beleving tussen het Kleibos (het monumentale bos) en de rest van het bos zien aanwezig in de toekomst niet echt. Behalve dat er in het monumentale deel bouwwerken en gebouwtjes staan die een functie zouden moeten kunnen krijgen. Maar als er enkele zouden ‘instorten’ zou dat wel passen bij de robuustheid en avontuurlijke sfeer.
- Toevoegen van bouwwerken zoals een klimtoestel, bankje et cetera moet kunnen als het er maar niet te veel zijn en ze qua uitstraling passen in een bos: natuurspeelplaats, touwbrug et cetera.
- Liever een bouwwerk zoals een ‘uitkijktoren’ die boven de bomen uitsteekt aan de rand van het bos dan in het bos.
- Het Kleibos is een Rijksmonument. Het geheel: bouwwerken, aardewallen en de bomen hebben de monumentale status. Een individuele boom niet. Er wordt onderzoek gedaan naar de vervuiling in dit gebied. Op basis van de uitkomsten zal gekeken moeten worden wat de consequenties zijn en welke keuzes daarin gemaakt moeten worden op het gebied van sanering en toegankelijkheid
- Er zijn op het Hembrugterrein verschillende diersoorten geweest zoals hermelijnen, een reigerkolonie en buizerd/uilen die inmiddels zijn verdwenen. Het blijkt dat dit o.a. komt door activiteiten op en in de omgeving van het Hembrugterrein. Daarnaast zijn foerageergebieden in de omgeving verloren gegaan waardoor dieren uitwijken naar elders.
- Bepaalde delen in het bos ‘isoleren’ zodat flora en fauna daar de ruimte krijgt. Meest kansrijk is een centraal kerngebied omdat hier de kans op verstoring als gevolg van activiteiten die plaatsvinden in een woonwerkgebied, het laagst is.
- Isoleren en ruimte geven aan natuur wil niet zeggen dat een deel van het bos ontoegankelijk moet zijn voor wandelaars. Er kunnen verschillende maatregelen genomen worden die bijdragen aan zo min mogelijk verstoring zoals een minder ‘dicht’ padennetwerk en speciaal type verlichting.



ZNSTD

- Het bos ligt nu ook 'geïsoleerd' in het stedelijk gebied. De industriële bebouwing en de wegen om het gebied vormen een barrière voor soorten die zich liever over land verplaatsen. Soorten die op het terrein voorkomen zijn met name soorten die zich makkelijk kunnen verplaatsen door de lucht of via aanwezige watergangen en oevers.
- Flora en fauna op het Hembrugterrein is beschermd door natuurwetgeving dat kan aangevuld worden met het inrichten van een 'kerngebied' waar ook niet beschermde soorten zich kunnen terugtrekken.
- Zoveel mogelijk bomen behouden, géén bomen kappen als het niet nodig is. Kan het vastleggen van een 'beboomingspercentage' in het omgevingsplan een manier zijn om een minimale hoeveelheid/dichtheid bos te garanderen?
- Het bos zou zowel vanaf het Hembrugterrein als vanaf de Havenstraat toegankelijk moeten zijn voor wandelaars b.v. de hoogte van de Delftse rij. Een wandelpad om zo snel mogelijk van A naar B te komen is niet nodig. Liever een 'golvend' pad om de struinen door het gebied.
- De bestaande weg in het Kleibos ontsluit 'De enclaves' aan de Havenstraat. Rondrijden is niet mogelijk. Alleen bestemmingsverkeer maakt gebruik van deze weg.
- Géén parkeren in het bos.
- Instellen van een verbod op loslopende honden in het bos.

Hoe nu verder?

De uitkomsten van de vervolgbijeenkomsten worden verwerkt in het ontwerp omgevingsplan. De uitkomsten, de gemaakte afwegingen en de daaruit voortvloeiende keuzes worden teruggekoppeld aan de belanghebbenden. In het tweede kwartaal van dit jaar vindt de besluitvorming plaats door het gemeentebestuur.

Bijlage 1: Moodboard

Bijlage 2: Praatplaat thema Wonen, Bos en Groen

Meer informatie (achtergrondinformatie, stukken en agenda):

hembrugterrein.zaanstad.nl

Praat (online) mee:

praatmee.zaanstad.nl



ZNSTD

Vervolgbijeenkomst Thema ‘Evenementen’ Ontwerp omgevingsplan Hembrugterrein donderdag 23 maart 2017

Ongeveer 15 omwonenden en huidige ondernemers van het Hembrugterrein namen op donderdag 23 maart deel aan de vervolgbijeenkomst Thema ‘Evenementen’ omgevingsplan Hembrugterrein. Doel van de avond was om met belanghebbenden verder in gesprek te gaan om onderdelen voor het omgevingsplan zo concreet mogelijk te maken.

Met het opstellen van een omgevingsplan wordt het mogelijk om zowel de gezamenlijke ambities voor het Hembrugterrein tot uitvoering te brengen én de belangen van omwonenden, bedrijven en andere belanghebbenden te respecteren.

Welkom en introductie

Voorzitter Daniel Nagel van Beaumont Communicatie verwelkomt alle aanwezigen namens gemeente Zaanstad en Rijksvastgoedbedrijf (RVB).

Het doel van de avond is tweeledig:

- I. Het maken van een sfeeratlas/moodboard. Vraag: Evenementen: hoe ziet dit er op het Hembrugterrein eruit?
- II. In gesprek. Thema ‘Evenementen’ verder concretiseren.

Deel I: Sfeeratlas/moodboard Evenementen

Deelnemers worden uitgenodigd om sfeerbeelden te selecteren. Met als vraag: Hoe ziet het thema ‘Evenementen’ eruit op het Hembrugterrein? Wat zijn de wensen ten aanzien van type evenementen, doelgroepen, programmering et cetera?

- Uitgangspunt: voor ieder wat wils.
- Gevarieerd/verspreid over het jaar – aanbod voor verschillende doelgroepen.
- Suggestie: maandelijkse markt – met thematische programma rond deze maand activiteit.
- Openbaar terrein – toegankelijk.
- Type evenementen: ‘lay-back/hippies’. Alternatief, relax én vooral ontspannen (houding). Past ook bij events/activiteiten als food factory.
- Kunst wordt gezien als toegevoegde waarde (thematisch of permanent).
- Aandacht voor cultuur liefhebbers (óók senioren). Dit met het oog op vergrijzing. Bijvoorbeeld aanbod: klassieke muziek, jazz et cetera.
- Deelnemers zijn het alleen niet eens in hoeverre ‘vuurwerk’ praktisch en wenselijk.



ZNSTD

Moodboard
Thema evenementen Hembrugterrein



Zie bijlage 1: Moodboard Evenementen Hembrugterrein

Deel II: 'Thema Evenementen

De opbrengsten van de startbijeenkomst (februari) zijn verwerkt in een 'praatplaat' (zie bijlage 2). De praatplaat bevat onder meer de de belangrijkste uitgangspunten en kaders voor het thema Evenementen (op basis van Nota van Uitgangspunten en concept-omgevingsplan). En een weergave van hoe kansrijk de opbrengst is. Wat kan wel/niet én wat is nog bespreekbaar?



ZNSTD

Wat is bespreekbaar?

Welke hinder wordt (nu nog) ervaren?

- Zwerfvuil
- Openbare orde/handhaving. Bijvoorbeeld het afsteken van vuurwerk(bommen) ná afloop van evenementen (in dit geval tijdens het Hemkadefeest).
- Geluid en verkeer

De gemeente geeft aan dat ‘openbare orde/handhaving’ niet opgenomen kan worden in het omgevingsplan. Dit kan wél opgenomen worden in de APV. Voorstel is om hiernaar te verwijzen/op te nemen in de bijlage van het omgevingsplan. Voor het organiseren van een evenement dient een evenementenvergunning aangevraagd te worden. Onderdeel van de aanvraag is maatregelen voor parkeren tijdens het event. De organisator is hier verantwoordelijk voor. Gemeente stelt voor om de evenementenvergunning (aanvraag) ook te linken aan het omgevingsplan. Daarnaast benadrukt de gemeente dat de huidige APV voor het Hembrugterrein ‘strenger’ is dat de APV die vóór heel Zaanstad geldt.

Jaarlijkse evaluatie evenementen geluids- en gebruikersoverlast. Wat moeten we (minimaal) monitoren?

- Tevredenheid bewoners*
- Meten toevoeging voor bewoners. In hoeverre sluit het aanbod aan op de behoefte van omwonenden? *
- Geluids- en bezoekersoverlast*
- Mate van betrekken buurt/bewoners
- Mate van opvolging klachten
- Variatie van evenementen
- In gesprek met organisators/bij ontevreden bewoners
- Parkeeroverlast omwonenden
- Bezoekersaantallen
- Tevredenheid bezoekers in relatie tot bewoners

Gemeente geeft aan dat ‘monitoring’ een verplicht/vast onderdeel is van het omgevingsplan. Het voorstel voor het monitoringsprogramma is klaar op het moment dat het plan is vastgesteld door de raad. Dan gaat de monitoring ook direct van start. Meetindicatoren met een sterretje (*) zijn/passen nu al binnen deze monitoring. Deelnemers benadrukken dat het belangrijk is dat er ook gehandhaafd wordt. Verder is er behoefte aan een overzicht van aantal en soorten evenementen die gepland staan.



ZNSTD

Afspraken die zijn gemaakt worden straks door – de nieuwe koper/partij – overgenomen. Hiervoor wordt een overdrachtsdocument opgesteld.

Wat zijn problemen met verkeer (én organisatie). En wat wordt gevonden van parkeren?

- Waar gaan bewoners straks parkeren? Voor het organiseren van een evenement moet een evenementenvergunning aangevraagd worden. De organisator moet in zijn aanvraag aangeven hoe hij parkeren 'oplost'. Van tevoren kan niet worden vastgelegd waar bezoekers moeten parkeren. Dit geldt ook voor parkeerplakken buiten het plangebied, zoals op de (openbare) parkeerplekken van onder meer de Praxis.

Kleinschalige evenementen in het bos. Waar moeten we aan denken?

Het RVB geeft aan dat het bos nu nog een landschappelijk monument/status heeft. Nu kan/mag er niks georganiseerd worden. Straks is de grond gesaneerd, waardoor kleinschalige evenementen wel mogelijk zijn. Deelnemers vinden het belangrijk dat:

- Er respect is voor de omgeving. Dit met het oog op aantal bezoekers
- Bestaande bomen zoveel mogelijk worden behouden
- Suggestie: het uitlichten van (type) bomen als kunstobject/voorstelling
- Voorstel om voor dit specifieke gebied scherpere randvoorwaarden op te stellen

Wat is een nee?

Geen evenementen op het Hembrugterrein

De wens is dat er op het Hembrugterrein evenementen worden georganiseerd. Nu is alleen de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van toepassing. Deze regels zijn vrij ruim en bieden weinig 'bescherming' voor bewoners, omwonenden van het Hembrugterrein. Bij een deel van de omwonenden en via de adviesgroep is vooraf al geïnventariseerd wat de huidige overlast is én wat de wensen zijn ten aanzien van opstellen van regels. Samen met adviesgroep is er een notitie 'Evenementen' opgesteld.

Het Hembrugterrein inrichten als autovrij gebied

Het Hembrugterrein is té groot terrein om als autovrij gebied in te richten. Bewoners én ondernemers moeten bij hun woning/bedrijf kunnen komen. Er worden wel regels opgesteld ten aanzien van parkeren en verkeer (inrichting weg, maximale snelheid et cetera). Tijdens evenementen zijn ook andere ondernemers open. Ook dan is het niet mogelijk om een autovrij gebied in te richten.

Wat is een ja?

Eindtijden evenementen mogelijk

De eindtijd voor evenementen (buiten) is tot uiterlijk 23.00 uur 's avonds. Dit wordt van tevoren per evenement/aanvraag vastgelegd. Tijd én geluid bepaalt de eindtijd. Buiten het terrein in Zaanstad geldt een eindtijd (op vrijdag/zaterdag) tot 24.00 uur.



ZNSTD

Aantal en omvang evenementen vastleggen

Per jaar zijn er max. 8 belastende evenementen (duur max. 3 dagen) toegestaan. Daarbuiten worden er kleinschalige evenementen (minder bezoekersaantallen met minder geluidshinder) georganiseerd.

Informeren bewoners en bedrijven

De gemeente kan dit niet vastleggen in het omgevingsplan. Uiteraard vindt de gemeente het belangrijk dat bewoners en ondernemers goed worden geïnformeerd. Het informeren van de omgeving is nu al verplicht opgenomen in de vergunningaanvraag voor evenementen.

Kruisbestuiving tussen ondernemers en type evenementen op het terrein

Ook dit kan de gemeente niet verplichten én vastleggen in het omgevingsplan. De gemeente moedigt het zeker aan. Dit vraagt om een actieve houding van ondernemers.

Wat wilt u nog meegeven?

- Organiseer evenementenactiviteiten die maandelijks terugkeren, zodat het in Zaanstad leeft!
- Oproep aan de gemeenten: blij investeren in evenementen op het Hembrugterrein.
- Verkeersstroom – niet over de Hemkade.
- Oproep aan de gemeente: communiceer/overleg beter met de bewoners/omwonenden.
- Stel een omgevingsplan op voor een bepaalde periode, zoals voor de duur van 5 jaar.

De gemeente geeft aan dat het niet mogelijk is om het omgevingsplan op te knippen voor de duur van 5 jaar. Het omgevingsplan wordt voor 20 jaar vastgesteld. Er is wel ruimte voor flexibiliteit. Verder benadrukt de gemeente dat er om de bestaande woningen een zone wordt aangewezen waar géén evenementen mogen plaatsvinden. Deze zogenoemde evenementenzone (kaart) wordt opgenomen (al dan niet als bijlage) in het omgevingsplan.

Tot slot: het is voor omwonenden én huidige ondernemers niet altijd duidelijk wat wel en wat niet in het omgevingsplan vastgelegd kan worden. Verzoek aan de gemeente om dit duidelijk(er) aan te geven. En aan te geven waar dit onderwerp wel vastgelegd kan worden.

Hoe nu verder?

De uitkomsten van de vier vervolgbijeenkomsten worden verwerkt in het ontwerp omgevingsplan. De uitkomsten, de gemaakte afwegingen en de daaruit voortvloeiende keuzes worden teruggekoppeld aan de belanghebbenden. In het tweede kwartaal van dit jaar vindt de besluitvorming plaats door het gemeentebestuur.



ZNSTD

Bijlage 1: Moodboard

Bijlage 2: Praatplaat thema Evenementen

Meer informatie (achtergrondinformatie, stukken en agenda):

hembrugterrein.zaanstad.nl

Praat (online) mee:

praatmee.zaanstad.nl



ZNSTD

Vervolgbijeenkomst Thema 'Ondernemen' Ontwerp omgevingsplan Hembrugterrein woensdag 28 maart 2017

Een kleine afvaardiging van de huidige ondernemers van het Hembrugterrein namen op dinsdag 28 maart deel aan de vervolgbijeenkomst Thema 'Ondernemen' omgevingsplan Hembrugterrein. Doel van de avond was om met belanghebbenden verder in gesprek te gaan om onderdelen voor het omgevingsplan zo concreet mogelijk te maken.

Met het opstellen van een omgevingsplan wordt het mogelijk om zowel de gezamenlijke ambities voor het Hembrugterrein tot uitvoering te brengen én de belangen van omwonenden, bedrijven en andere belanghebbenden te respecteren.

Welkom en introductie

Voorzitter Daniel Nagel van Beaumont Communicatie verwelkomt alle aanwezigen namens gemeente Zaanstad en Rijksvastgoedbedrijf (RVB). De wethouder en een raadslid (PvdA) zijn vanavond ook aanwezig. Het doel van de avond is om het thema 'Ondernemen' verder te concretiseren. Welke wensen, suggesties die tijdens de startbijeenkomst op 14 februari jl. zijn opgehaald zijn wel en niet mogelijk én waarom. Daarnaast wil de gemeente over een aantal suggesties nog in gesprek gaan met de deelnemers.

De wethouder geeft aan dat er inmiddels ook gesprekken zijn geweest met ondernemers rond het Hembrugterrein. Zij stellen zich constructief op. En zien in dat het gebied om een herontwikkeling vraagt. Ondernemers maken zich alleen zorgen over de juridische procedure als het gaat om de opvolging van klachten et cetera. Belangrijk voor de ondernemers is, dat zij hun huidige bedrijfsvoering voort kunnen zetten.

De opbrengsten van de startbijeenkomst (februari) zijn verwerkt in een zogenoemde 'praatplaat' (zie bijlage). De praatplaat bevat onder meer de belangrijkste uitgangspunten en kaders voor het thema Ondernemen (op basis van Nota van Uitgangspunten en concept-omgevingsplan). En een weergave van hoe kansrijk de opbrengst is. Wat kan wel/niet en wat is nog bespreekbaar?



ZNSTD

Wat is bespreekbaar?

Hoe wordt de bedrijvigheid op het terrein op dit moment ervaren. Wat kan/moet anders?

- Parkeeroverlast. Parkeren buiten het gebied. Goede afspraken maken tussen bijvoorbeeld Taets én de overige ondernemers op het terrein. Dit om te voorkomen dat bezoekers/klanten van bijvoorbeeld Jada Jada niet worden weggestuurd tijdens een event van Taets.
- Balans tussen publiek en MAAK industrie. Het hoeven niet altijd 'evenementen' te zijn.

De gemeente geeft aan dat parkeren onderdeel is van de evenementenvergunning. Enerzijds is parkeren formeel geregeld in het evenementenbeleid. Anderzijds roept de gemeente de ondernemers zelf ook op om onderling goede afspraken te maken en het e.e.a. af te stemmen tijdens een regulier overleg.

Waarover moeten afspraken gemaakt worden tussen bewoners en ondernemers?

- Bewoners informeren én uitnodigen voor activiteiten én evenementen die op het terrein worden georganiseerd.
- Ondernemers zijn zelf verantwoordelijk voor het informeren van bewoners.
- Belangrijk dat bewoners tijdig worden geïnformeerd.

Wat is belangrijk als het gaat om de omvang van bedrijven?

- Huidige ondernemers geven aan dat bepaalde soort bedrijfsvoering soms vraagt om meer vierkante meters werkruimte. Denk aan creatieve bedrijvigheid versus kantoorruimte.
- Het RVB geeft aan dat men niet verwacht dat grotere bedrijven zich hier willen vestegen. De vraag is dan ook of voor de omvang van bedrijven iets vastgelegd dient te worden.

Parkeernorm: de gemeente geeft aan dat de gemeentelijke parkeerregels (norm) van toepassing zijn. Met het oog op de kwaliteit van het gebied wordt zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd. Op het terrein worden gebieden (clusters) aangewezen voor openbaar parkeren. Uitgangspunt is dat nieuwe bewoners én ondernemers parkeren zelf moeten oplossen. Van alle huidige ondernemers wordt – parallel aan het omgevingsplan – een nulmeting uitgevoerd.



ZNSTD

Welke zaken worden als overlast ervaren én wat wordt als positief ervaren?

- Goede afspraken maken over mogelijke geluidsoverlast. Hoeveel decibel is straks toegestaan?
- Afspraken maken over parkeren en de inzet van parkeerregelaars tijdens evenementen.
- Ondernemers zien het belang in om onderling ook goede afspraken te maken.

Wat is sociaal ondernemen. En wat betekent dit?

- Het is aan de ondernemers zelf om kruisbestuiving te realiseren.

Wat is een *nee*?

Inzetten op kinderen (ruimte voor educatie)

Een gemengde bestemming is mogelijk. Er wordt niet direct ingezet op het specifiek aantrekken van de doelgroep kinderen. Er is wel ruimte voor scholen en onderwijs.

Geén diesel van vóór 2000 – als regel

Dit is een vergaande regel. De gemeente schat nu in dat het niet nodig is om een dergelijke maatregel op te nemen in het omgevingsplan.

Milieuoverlast vanuit omgeving vergaand aanpakken

In het omgevingsplan kan de gemeente geen dwingende maatregelen opnemen die gelden voor bedrijven buiten het plangebied.

Wat is een *ja*?

Kleinschalige bedrijvigheid, creatieve bedrijvigheid.

Belangrijk is wel dat milieuoverlast wordt beperkt. Uitgangspunt is dat wonen en werken samen gaat.

Huidige bedrijfsvoering respecteren

De huidige ondernemers op het terrein voldoen – op twee ondernemers na – aan de eisen die straks gelden voor maximaal toegestane decibel (50 DB). Met deze twee ondernemingen worden nog gesprekken gevoerd. Ook wordt dit nog verder geverifieerd. Uitgangspunt is wel dat de huidige bedrijfsvoering wordt gerespecteerd. Deelnemers vinden het moeilijk om een goede inschatting te maken van de geluidsnorm die wordt toegestaan.

Kan wonen én werken in één pand?

Dit is op kleine schaal mogelijk. Uitgangspunt is dat er voldoende balans is. En dat de woning stil



ZNSTD

genoeg is ten opzichte van de bedrijvigheid.

Wat wordt bedoelt met een 'milieuscherm'?

Bomen zorgen voor geluiddemping. En vangt ook direct stof af.

Wat wilt u nog meegeven?

- Taets is een mooie en goede onderneming. Het is alleen belangrijk dat er onderling goede afspraken worden gemaakt ten aanzien van parkeren en bereikbaarheid.
- Op het terrein zijn ondernemers actief die kwaliteit willen leveren. En zich er voor de volle 100% voor in willen zetten. Het terrein heeft zeker potentie.

De voorzitter concludeert samen met de aanwezigen dat er op dit moment onvoldoende (regulier) overleg en afstemming is tussen de verschillende ondernemers op het terrein. Hierdoor ontstaan er ruis en in sommige gevallen problemen op het gebied van parkeren én bereikbaarheid tijdens activiteiten en evenementen.

Het RVB stelt voor om dit onderwerp te agenderen tijdens het eerstvolgende huurdersoverleg. En neemt het initiatief om de huidige ondernemers op het terrein uit te nodigen voor dit regulier overleg en om gezamenlijk te onderzoeken op welke manier dit vorm kan krijgen.

Hoe nu verder?

De uitkomsten van de vervolgbijeenkomsten worden verwerkt in het ontwerp omgevingsplan. De uitkomsten, de gemaakte afwegingen en de daaruit voortvloeiende keuzes worden teruggekoppeld aan de belanghebbenden. Direct na de zomer gaat het ontwerp omgevingsplan naar het college. Eind van het jaar/begin 2018, na de zienswijzeperiode, gaat het omgevingsplan ter vaststelling naar de raad. Het participatietraject stuurt erop aan dat we de meningen van bewoners e.a. meesturen als advies naar het college. Het is dus een advies, het college is bevoegd om af te wijken van het advies, en zal dit beargumenteren.

Bijlage 1: Praatplaat Ondernemen

Meer informatie (achtergrondinformatie, stukken en agenda):
hembrugterrein.zaanstad.nl



ZNSTD

Vervolgbijeenkomst Thema ‘Verkeer en inrichting’ Ontwerp omgevingsplan Hembrugterrein woensdag 29 maart 2017

Welkom en introductie

Voorzitter Daniel Nagel van Beaumont Communicatie verwelkomt alle aanwezigen namens gemeente Zaanstad en Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Als onafhankelijk gespreksleider begeleidt hij alle participatie rondom het Hembrugterrein. De gemeente Zaanstad werkt toe naar een omgevingsplan. Deze bijeenkomst is een vervolg op een eerdere bijeenkomst met bewoners d.d. 14 februari 2017 waar allemaal suggesties, opmerkingen en vragen zijn verzameld die het verkeer en de inrichting van het terrein aangaan. Thema's die aan de orde kwamen:

- Koppeling Hembrugterrein met Havenstraat en Hemkade voor voetganger, fietser en gemotoriseerd verkeer?
- Veiligheid inrichting Hembrugterrein: wensen op dit gebied?
- Inrichting Havenstraat en Hemkade (incl. oever en gebruik water)?
- Verbetering fietsverbinding?

Op de agenda staat:

1. Bespreken welke suggesties wel en niet mogelijk zijn en waarom. En over welke suggesties de gemeente graag nog met omwonenden in gesprek gaat.
2. En met elkaar aan de slag: Hoe ziet u het liefst de inrichting? Daarvoor maken we een moodboard met sfeerbeelden van gewenste inrichtingselementen (uitstraling, materialen van bestrating, bankjes, hekken, groen, kunst, etc). Vraag is om beeld te selecteren wat u graag terug wilt zien op Hembrugterrein

Agenda en organisatie

Op verzoek van een groot deel omwonenden wordt de agenda in overleg aangepast. Velen zijn gekomen met dringende vragen over de ontsluiting van het terrein in relatie tot de Havenstraat. Omwonenden willen af van een ontsluiting via de Havenstraat. Ook zit er een verkoophaven en bunkerstation zonder goede redenen en zonder veiligheidseisen. En rijdt er nu een buurtbus: vraag is of deze blijft? Kwesties die sterk leven onder de bewoners. Hierover willen de aanwezige bewoners graag in gesprek en antwoord krijgen op de vraag: *Hoe ziet de gemeente de Havenstraat en ontsluiting van het terrein?*



ZNSTD

Vraag: *Welke raadsleden zijn aanwezig? En wie zijn van de gemeente?*

Op verzoek staan 4 raadsleden op die als toehoorder aanwezig te zijn. De raad vindt participatie belangrijk, daarom willen deze raadsleden zien en horen hoe het loopt en wat er leeft. Ook van de gemeente zijn 4 medewerkers aanwezig, plus een vertegenwoordiger van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) die deze avond gastheer is. Verder zijn er circa 40 omwonenden.

Opmerking: *Uitnodigingen zijn niet door iedereen ontvangen.*

Antwoord: De verzending is niet vlekkeloos verlopen. Dit is zeer spijtig, gelukkig vormen de bewoners een hechte gemeenschap en heeft de uitnodiging via mond-tot-mond reclame zich verspreid. Excuses hiervoor.

Doorgaand verkeer en ontsluiting vanuit Havenstraat richting Hembrugterrein

Op verzoek komt eerst de ontsluiting vanuit de Havenstraat aan de orde. Sanne Toenbreker, procesmanager bij de gemeente geeft een toelichting op hoe de ontsluiting nu in omgevingsplan is bedacht. De gemeente wil graag ophalen wat de aanwezigen hiervan vinden en welke aanbevelingen er zijn. Alles komt in het zogeheten Keuzedocument met een toelichting waar wel en waar niet voor gekozen is en waarom.

Al gerealiseerd is de rotonde: dit is de hoofdontsluiting van het gebied, hier wordt het merendeel van het verkeer naartoe geleid. De 2^o ontsluiting via de Havenstraat is ondergeschikt maar nodig i.v.m. veiligheidseisen. Dit is een calamiteitenuitgang voor brandweer. In het omgevingsplan wordt de Havenstraat gezien als bestemmingsverkeer-weg, er komt dus geen autoverbinding tussen de Havenstraat en rotonde.

Vragen

V: *Hoe gaat het bouwverkeer rijden? Via de rotonde of ook via Hemkade en Havenstraat?*

A: Er is nog geen bouwlogistiekplan, dat komt er nog wel. Daarin staat ook hoe de logistiek voor bewoners en ondernemers op het terrein wordt geregeld. Doel is zorgen dat het veilig en leefbaar blijft. Kijken wat de beste oplossing is voor dat moment. Vrachtverkeer wordt via een verkeersbesluit geregeld en niet via het omgevingsplan.

V: *Wat staat zwart op wit? De enclaves worden ontsloten via de Havenstraat, in de notulen van de adviesgroep staat dat bestemmingsverkeer niet over het HB-terrein gaat maar via de Havenstraat. Dus ook al het toekomstig verkeer voor wat hier ontwikkeld wordt. Zo staat het in de laatste gebiedspaspoorten. Dat willen we niet!*

A: Klopt. Er zijn studies gedaan naar de enclaves, maar ook studies naar alternatieven. De vraag is: hoe ziet u dat? Misschien wilt u bij het HB-terrein horen?

Meeste aanwezigen geven aan dat dit absoluut ongewenst is.



ZNSTD

A: we nemen in het keuzedocument op dat bewoners uit de Havenstraat geen onderdeel willen uitmaken van het HB-terrein. En niet willen dat al het bestemmingsverkeer van toekomstig nieuwbouw via de Havenstraat gaat. We kennen nu de wens, we denken dat we het zo ook mee kunnen nemen. De vraag is of dit via een verkeersbesluit of het omgevingsplan geregeld kan worden. Daar neemt de raad een besluit over.

V: *Vraag me af in hoeverre dit een garantie is i.v.m. eerdere ervaring met verkeersbesluiten...*

Het is goed om 2 opties te overwegen. Maar al het verkeer over de rotonde is bijna niet mogelijk. Er is een 2^e ontsluiting nodig. Deze toezegging is volgens mij lastig haalbaar.

Bewoners: *Ik vind het wel leuk betrokken te worden bij het HB-terrein. Waarom is besloten om geen doorgaande route te maken?*

A: m.n. om sluipverkeer tegen te gaan. Het gaat om grote aantallen auto's, alleen via de Havenstraat kan echt niet. Daarom is een rotonde gemaakt.

V: *Grote tankauto met 30 ton olie rijdt door hele gebied waar max 10 ton mag rijden. Waarom? Is brandbare stof.*

Ander probleem zijn de toenemende aantallen. Nu al 5 per dag...

En de route die bewoners kunnen nemen nu een aantal woningen wordt gesloopt?

A: Deze kwesties leven. Probleem is a langer bekend. Bewoners maken zich zorgen en willen dat dit anders gaat. Met het omgevingsplan kijken we naar huidige bewoners, ondernemers en gebruikers. Maar dit punt wringt. We kunnen het nu niet oplossen, maar nemen het in keuzedocument nadrukkelijk op. Hiervoor moet een oplossing gezocht worden.

V: *Als er geen verkeersontsluiting is, geldt dat dan ook voor fietsverkeer?*

A: De wens is om daar een fietsverbinding te maken. Hoe en waar is nog niet bekend.

V: *Er is gezegd dat er ter hoogte het bunkerstation aan de Havenstraat een nieuwe weg komt die de Havenstraat en het Hembrugterrein verbindt i.v.m. woningen die er komen. Klopt dat?*

A: Het is nadrukkelijk de insteek om geen verbinding te maken voor autoverkeer, maar wel voor hulpdiensten. De autoverbinding is wel onderwerp van eerdere studie geweest, maar daar wordt nu niet voor gekozen. Omdat we in een vroeg stadium met de omgeving denkbeelden delen, zitten daar ook soms ideeën tussen die niet doorgaan.

V: *Door het zware bouwverkeer gaan bodem en huizen trillen. Dat merk je dan alsnog ook in de Havenstraat. Zijn daar maatregelen voor getroffen? Bv. als er over paar weken gesaneerd wordt?*

A: Nog niet concreet, maar het is zeker belangrijk dat daar een plan voor komt. RVB gaat antwoord hierop zoeken.



ZNSTD

Verkeerskundige: als er gebouwd wordt of gesaneerd, dan komt er een BVLC-plan. Daarin staat hoe het bouwverkeer rijdt, hoe dat veilig kan en hoe gecommuniceerd wordt.

Gemeente en RVB zoeken dit uit.

V: Verlichting bij Eurometaal ontbreekt, je breekt er bijna je nek. Al aantal mailtjes over gestuurd, zou opgelost worden. Er staat verder prachtige verlichting, maar dit is nog steeds niet opgelost. Hoe kan dat?

A: Op een aantal plekken is verlichting gemaakt zodat het ergste probleem verholpen is.

RVB: We maken hier meteen een aandachtspunt van!

V: Tomtom/gps geven verkeer naar Taetes de route over de Havenstraat. Terwijl de Havenstraat nu smaller is gemaakt omdat er minder verkeer overgaat. Kan hier wat aan gedaan worden?

A: Als gemeente kunnen we contact opnemen, maar dat is geen garantie. De gemeente zegt toe contact op te nemen met deze bedrijven.

A: aanleg riool + smallere straten, 50 cm smaller. Specifieke problemen sinds de aanleg van het riool en versmalling van de Havenstraat kunnen doorgegeven worden aan de projectleider die hiermee bezig is.

V: Sinds 20 jaar zijn we bezig met meepraten, maar alle plannen belanden steeds in vuilnisbak. Wat betekent dit voor de plannen nu, met ontsluiting naar Havenstraat, is dat nu keihard of is dit weer z'n plan dat niet doorgaat? Hoe vast ligt het dat alle verkeer naar de rotonde gaat? Is het zeker dat verkeer niet via de Havenstraat gaat? We willen garanties, daar zitten we hier voor!

A: Mijnheer doelt op de gebiedspaspoorten, hierin staan de ontwikkelmogelijkheden. Dit is geen vastgesteld product, maar wordt wel gelinkt aan het omgevingsplan. Pas als de raad erover besluit, dan ligt het vast.



ZNSTD



Sfeerbeelden verzamelen voor herinrichting



Moodboard samenstellen

Proces en planning

Direct na de zomer willen we met een ontwerp omgevingsplan naar het college. Eind van het jaar/begin 2018, na de zienswijzeperiode, gaat het omgevingsplan ter vaststelling naar de raad. Het participatietraject stuurt erop aan dat we de meningen van bewoners e.a. meesturen als advies naar het college. Het is dus een advies, het college is bevoegd om af te wijken van het advies, en zal dit beargumenteren.

We kunnen nu geen garanties geven. Ook zijn er geen bestuurders van gemeente en RVB. Verkeerskundige: als de rotonde te klein is, kunnen we m gewoon groter maken.

V: We zijn niet tevreden met dit antwoord, we zijn hier voor een toezegging gekomen.

A: het college kiest voor participatie vooraf, dan is er nog ruimte om input vanuit de omgeving te verwerken. Dat betekent wel dat we nu geen zekerheid kunnen geven. Dit is een consequentie van het proces.

Raadslid: probleem zit 'm in het winkelgebied erachter, Hornbach, en Ikea straks. De gemeente zou ook iets moeten doen aan ontsluiting van dit winkelgebied.

V: Hoe verhoudt dit proces zich tot de verkoop van het terrein?

A: Dit loopt parallel. De gemeente trekt waar mogelijk op met RVB en provincie.



ZNSTD

RVB: We hebben nog geen koper voor eind van dit jaar. Is een ingewikkeld project dat in 3 fasen verloopt. We zitten nu in de 1^e fase: wie schrijft zich in en met welk plan. Op z'n vroegst hebben we in december of januari volgend jaar een koper. Het RVB wil het ontwerp omgevingsplan meegeven aan de partijen die willen ontwikkelen. Dan kunnen zij hun plannen hierop afstemmen.

V: *Hoe vast ligt het aantal van 1000 woningen? Minder woningen betekent meer ruimte, ook voor andere verkeersoplossingen.*

A: We werken o.b.v. een aantal vaste gegevens, zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten die is vastgesteld door de raad, dus ook het aantal m² aan woningen.

V: *De communicatie is slecht. Er is veel onduidelijkheid. Zo kunnen we niet goed reageren op de plannen. Zo raak je het vertrouwen in de gemeente kwijt. Woon in Havenstraat, maar heb hier geen brief over gehad! Heel slecht!*

Voorzitter: Je kunt het oneens zijn, maar communiceer er in ieder geval over. De oproep is helder.

A: We zorgen ervoor dat het keuzedocument ook bij de bewoners van de Havenstraat komt. We gaan overleggen hoe dit beter kan. Informatie op de site, of mailen, of anders...

V: *Wat is het maximaal aantal woningen?*

A: er wordt over m² BVO gesproken, waarvan 2/3 maximaal voor wonen is bestemd. Dit komt neer op ongeveer 1000 woningen. Stel dat er veel kleine woningen komen voor starters en ouderen, dan kunnen het er ook meer zijn. Het totaal aantal m² bebouwing staat vast.

Suggesties: *Ik heb een dochter van 3 en een zoon van 7 jaar. Vandaag reed een trekker met oplegger tot aan het fietspad, achteruit terug tussen de spelende kinderen door. Kan dit niet beter geregeld?*

Bv. auto te gast met rood fietspad?

Ander punt: Ik voorzie dat het verkeer volledig gaat vastlopen. Er is een brede weg met hele lange uitvoegstrook nodig. Er is bij ons nul overzicht, terwijl je toch 30 km per uur mag rijden in de Havenstraat.

V: De Havenstraat is voor bestemmingsverkeer Havenstraat, vanaf keerlus tot aan bus, smal. Bewoners van nieuwe woningen die er komen moeten ook naar school, op fiets. Veel auto's over Havenstraat. Hoe moet dat?

Ook de fietsroute naar Amsterdam: hou rekening met kinderen!

V1: *Eerder hebben we om drempels gevraagd, maar dat zou niet kunnen. Waarom niet? En waarom wel bij Delftse Rij?*

A: Er is hier niet geheid, huizen staan op zandplaat, met zwaar verkeer dat over drempels rijdt, gaat alles trillen.



ZNSTD

V1: Is een gele mat met noppen beloofd, staat al heel lang op lijstje van wethouder Straat.

A: Herken deze vraag niet, we bespreken het met de wijkmanager.

V: Er komt een restaurant in het Labgebouw, 12 april is de opening. Hoe wordt het verkeer naar het restaurant geleid?

A projectmanager Lab: We hebben lange tijd geleden een adreswijziging aangevraagd voor de Middenweg 44 i.p.v. aan de Havenstraat. Is toegezegd, We gebruiken ook al lange tijd nieuwe routekaarten, ook op website, Met alle leveranciers wordt hierover gecommuniceerd.

V: Mogen er gevaarlijke stoffen door een woonwijk heen? En hoe zit dat voor de nieuwe woonwijk?

A: Behalve dat daar een vergunning voor nodig is, weten we nu onvoldoende om hier op dit moment inhoudelijk op in te gaan.

Toevoeging bewoners: Er is een vergunning is voor 5 jaar afgegeven. Is al veel geageerd tegen verkeer gevaarlijke stoffen door de Havenstraat. Er zou een gesprek over komen. Ook zit daar een bunkerstation sinds 2000, is daar gekomen zonder bestemmingsplan en onderbouwing. Bunkerbedrijf is een 4.2 bedrijf: geldt een veiligheidszone van 200 meter.

En er is geen vergunning meer voor de verkoophaven (is vernietigd). Er spelen rechtszaken hierover. Wat speelt is een versmalling van de weg, terwijl het aantal tankwagens toeneemt. Ht ontbreken van een ruimtelijk plan heeft als gevaar dat de huidige situatie zo het omgevingsplan ingeschoven kan worden!

A: Dit zijn ingewikkelde juridische trajecten. Maar we weten dat de bewoners daar veel last van hebben. Doel van het omgevingsplan is alle belangen op te halen en goed mee te nemen en afwegen. Hoe dat voor deze elementen gaat uitpakken kunnen we nu nog niet zeggen.

Bewoner: Ik raad aan iedereen zienswijzen in te dienen over de tankauto's.

V: Hoe gaat de verkeersafwikkeling rond Lab, bv met evenementen Linda festival, Adidas, Taetes? Wat gaan mensen doen die naar ons restaurant komen en bij evenementen toch de Havenstraat nemen? Kunnen er garanties komen voor parkeergelegenheid om dit op orde te houden? Daar willen wij ons best voor doen, samen met de gemeente.

A: Parkeren loopt nu niet goed. Afstemming tussen ondernemers gebeurt niet altijd. Gisteren tijdens de bijeenkomst met ondernemers heeft RVB hierover een toezegging gedaan: parkeren komt op de agenda van het eerstvolgende huurdersoverleg. Afspraken worden ook gecommuniceerd naar bewoners.

V: Aan overkant groot chemisch bedrijf Duphar. 24 oktober 2 zware explosies, vaten met doodkoppen erop. Niemand ook geen AT5/RTVNH heeft gewaarschuwd voor de rook. Hoe gaat dat in de toekomst?

A: Tijdens een eerdere bijeenkomst is dit ook ter sprake gekomen. De veiligheidsregio adviseert over en heeft de regie tijdens calamiteiten. De veiligheidsregio is verantwoordelijk voor een veilige



ZNSTD

leefomgeving en als er risico's zijn voor de volksgezondheid zal zij tot actie overgaan en instructies geven. Als die instructies er niet zijn geweest, was er geen onveilige situatie.

V: We wonen achter een hek, mag van mij weg maar hangt af van wat er allemaal komt op terrein. Daar is niet iedereen het over eens, blijkt uit reacties in de zaal.

V: Ik heb niets meegekregen van explosie. Dat verbaast me. Als de wind gunstig staat voor Zaanstad, is dat niet gunstig voor ons. Onbegrijpelijk dat we niets gehoord hebben. Hoe wordt dit voorkomen?

A: We vragen na bij wie u hiervoor terecht kunt. Bij het opstellen van het omgevingsplan komt hier wel aandacht voor.

V: Voor wie het omgevingsplan nog niet gelezen heeft, hier staat dat wij allemaal mogen bouwen tot 15 meter hoog. Ik denk dat je dat niet moet willen. Mijn advies is: lees het omgevingsplan en ga in tegen deze bouwhoogte.

De gespreksleider sluit de avond af en dankt alle aanwezigen voor de waardevolle inbreng! Hierna volgt het onderdeel: sfeerbeelden verzamelen voor het inventariseren van wensen over de herinrichting. Dit geven we mee aan de gemeente. Deelname wordt zeer op prijs gesteld!



ZNSTD

Moodboard Verkeer en inrichting Hembrugterrein



Zie bijlage 1: Moodboard Verkeer en inrichting Hembrugterrein

Hoe nu verder?

De uitkomsten van de vervolgbijeenkomsten worden verwerkt in het ontwerp omgevingsplan. De uitkomsten, de gemaakte afwegingen en de daaruit voortvloeiende keuzes worden teruggekoppeld aan de belanghebbenden. In het tweede kwartaal van dit jaar vindt de besluitvorming plaats door het gemeentebestuur.

Bijlage 1: Moodboard

Bijlage 2: Praatplaat thema Verkeer en inrichting Hemkade/Havenstraat

Meer informatie (achtergrondinformatie, stukken en agenda):
hembrugterrein.zaanstad.nl

Input ondernemers Hembrugterrein, maart 2017
Wonen
Ruimtes voor makers betaalbaar houden (ruimte voor machines)
Geen huurverhoging ambachtelijke bedrijven / organisaties (unieke karakter gaat verloren)
Atelier woningen met tuinen
Kunst in de buitenruimte
Welstandscommissie vanuit gebruikers
Gebruik expertise gebruikers / bedrijven
Meebeslissen in keuze voor koper
Niet monumentale gebouwen behouden
Veilig voor kinderen
Parkeren bij rotondes
Ruimte tussen bewoning en industrie
Nieuwe bewoners accepteren bedrijven en hun overlast
Vertegenwoordiger in jury voor verkoop
Zorg dat er woningen komen voor diverse sociale lagen
Goen
Monumentale en andere bomen bewaren
Zoveel mogelijk groen behouden
Het bos autovrij houden
Nieuwe bebouwing mag het groen niet bedriegen
Alleen gebruiks velden maaien. De rest wild
Niet gebruikte gebouwen laten overwoekeren
Openstellen bos met recreatie functie
Wonene alleen aan de randen van het bos
Kunst en kunst projecten mogen in het bos
Windmolens, groene daken en zonnepanelen
Maak Hembrug echt groen en zelfvoorzienend
Het terrein mag op de bebouwde stukken een hippe stadse uitstraling krijgen d.m.v. Goed gekozen groe
Groen mag bijdragen aan het stoere en ruige karakter
Net te netjes
Ondernemern
Mix van kleine, middel en grote ondernemers
Creatieve basis is een must, zo creeer je een broedplaats met gelijk gestemde
Maakindustrie beschermen
Verwachtingsmanagement - duidelijk zijn over functies op het terrein
Kleine maakindustrie als deel van de kwaliteit van het terrein
Mix creatieve ondernemers met een publieke en niet publieke functie
Broedplaats sfeer
Thema maken / wonen doorvoeren in woningbouw

Koester de ondernemers van het eerste uur
Veel meer plaats voor individuele kunstenaars
Zowel atelierwoningen als goedkope ateliers
Gun huidige ondernemers hun woning
Parkeren bij locatie
Zorgvuldig parkeer beleid met kleinere parkeerplaatsen met strategische ligging
Bewoners moeten bergijpen waar ze komen wonen
Verkeer
Zwaar verkeer moet mogelijk blijven
Blijvend vrij parkeren
Rekening houden met bedrijfsactiviteiten
Hembrug terrein is een mooi bedrijven terrein. Parkeren zowel praktisch als respect voor sfeer
Veiligheid / 30 km zone
Duidelijke aan en afvoer route, rest rustig en smal
Parkeren aan het begin terrein
Parkeren bij nieuwe panden onder de grond
Evenement parkeren buiten het terrein
OV beter regelen om verkeerstroom te beperken
Oplaadpunt elektrische auto's
Evenementen
Evenementen horen bij Hembrug
Diversiteit in grootte
Diversiteit in type
Vaste evenementen (kunstwandelpunt)
Meer afval inzamel punten
Streng toezicht
Externe parkeerplaats
Evenementen mogen vaste gebruikers niet in de weg zitten
Functieverdeling op terrein
Goed cumminiceren over logistiek
Welstand evenementen door gebruiker
Evenementen zijn belangrijk voor publiekstromen
Goede samenwerking eventencommissie zaanstad en gebruikers Hembrug
Goede balans
Hembrug moet plaats bieden aan Zaans erfgoed
Waarborgen dat er letterlijk en figuurlijk ruimte blijft voor creativiteit

RVB

RVB

uitwerking

uitwerking

bouwhoogtes e.d.

uitwerking

niet onmogelijk maken

RVB

opgenomen

opgenomen

opgenomen

opgenomen

opgenomen

??

opgenomen

ja

ja

ja

opgenomen

uitwerking

onveilig

ja

ja

ja

ja

??

sfeeratlas

sfeeratlas

sfeeratlas

niet te sturen

willen bedrijven niet weigeren

kan niet

ja

er wordt ruimte geboden aan de maakindustrie

uitwerking

sfeeratlas

ruimte bieden aan vragen van de markt

kan niet RVB
?? kan
uitvoering
?? RVB
opgenomen
opgenomen
opgenomen

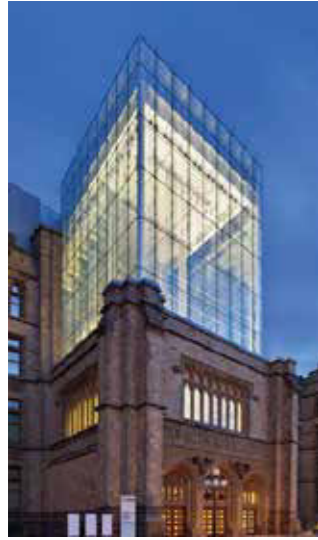
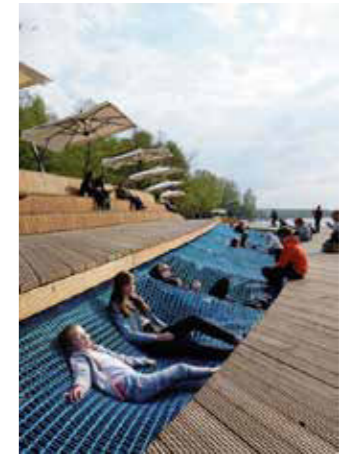
opgenomen
opgenomen
opgenomen
geen bedrijventerrein, opgenomen
opgenomen
opgenomen
opgenomen
opgenomen
in evenementenregeling
niet mogelijk in OP of voor gemeente nu.
opgenomen

opgenomen
opgenomen
opgenomen
opgenomen
in uitwerking
??
opgenomen
opgenomen
??
opgenomen
??
opgenomen
opgenomen
??
??
??

Bijlage 2 Sfeeratlas

Bijlage 2 Sfeeratlas

Moodboard Wonen, bos en Groen Hembrugterrein





ZEER DIVERSE
WOONVORMEN +
MENSEN!





COMBINATIE
WONEN –
WERKEN



't Saense LAB' heeft de volgende pijlers*

- echte Saense speciaalbieren
- vlees gerechten van lokale varkens- en kippenhouders die een diervriendelijk leven garanderen
- biologisch geteelde groente uit de regio



* Dit betreft pijlers die als uitgangspunten dienen voor de ontwikkeling van het concept. Deze zullen extra veel aandacht krijgen.

dieren! Stadstuinbouw

Mood : industrie & uitstraling

adaptive reuse



Mood : binnen & buiten

sfeerbeeld



Groenten uit de regio

stadstuinen



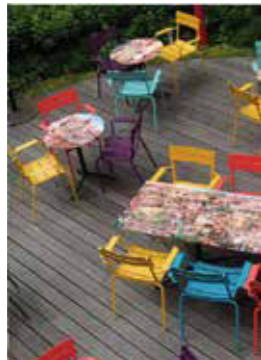
Mood : restaurant & brouwerij

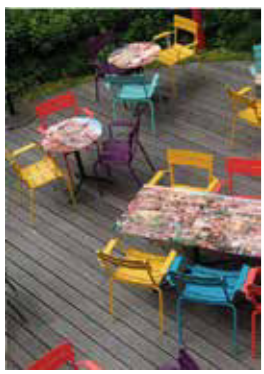
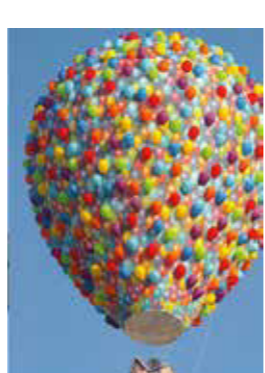
→ verblijfsgebied voor publiek.



ook regionaal mensen trekken

Moodboard Thema evenementen Hembrugterrein





**KLASSIEK
JAZZ OP LOCATIES

BINNEN + BUITEN**



**JAARLIJKS
INTERNATIONAAL
BUITENKUNST
PROJECT**



**CULTUUR
LIEFHEBBERS**

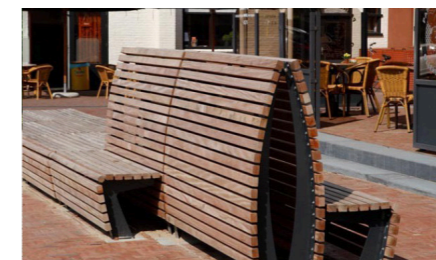


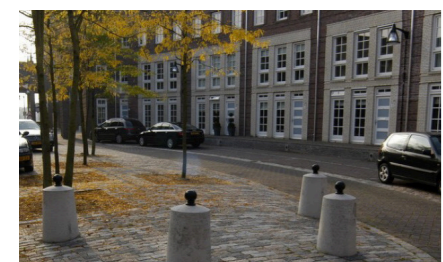
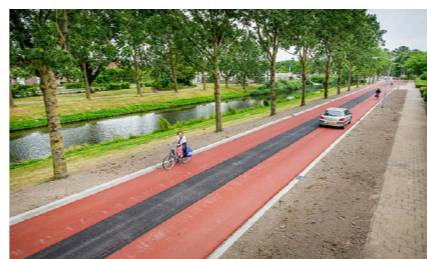
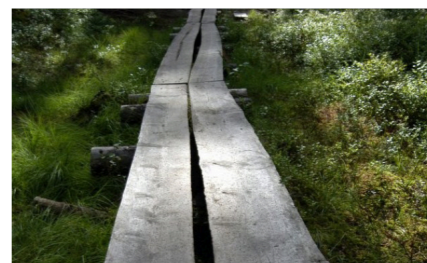
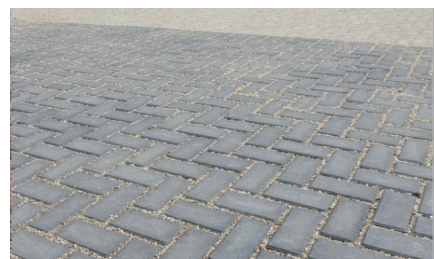
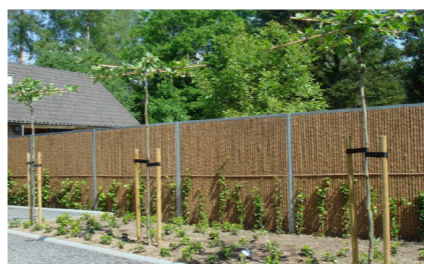
**DIV. DOELGROEPEN
DIV. ACTIVITEITEN-
AANBOD**
Vanuit één hoogtepunt omgeving
kunnen bekijken



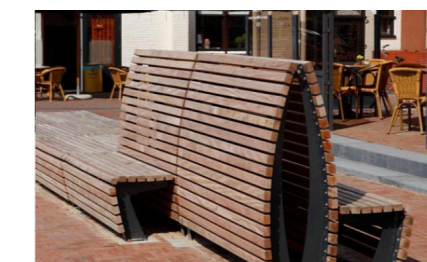


Moodboard Verkeer en inrichting Hembrugterrein





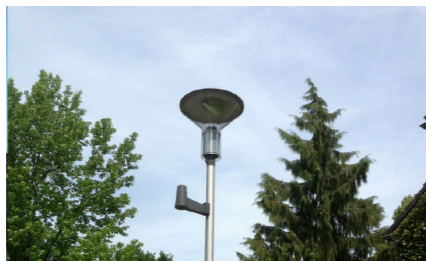
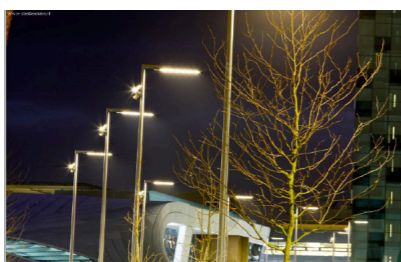
HOE IS DE INTERNE
ONTSLUITING OP
HB-TERREIN



PARKEERRUIMTE
ONTMOEDIGEN VOOR DE
GEBOUWEN. APARTE RUIMTE
ZODAT DE GEBOUWEN NIET
WORDEN 'INGEBLIKT'.



INRICHTING VAN
BESTRATING/ GROEN MET
RESPECT VOOR DE
INDUSTRIELE HISTORISCHE
UITSTRALING



Bijlage 3 Manifest Magazijn 14

Bijlage 3 Manifest Magazijn 14

Reactie op het concept omgevingsplan hembrug, In het kader van het participatietraject

april 2017

Met veel belangstelling heeft Magazijn 14 kennis genomen van het concept omgevingsplan HEMbrug. Wij zijn verheugd dat het HEMbrug zoveel aandacht krijgt van de gemeente Zaanstad en met de grote betrokkenheid van de (buurt)bewoners en mede-ondernemers.

We kunnen ons grotendeels vinden in de toekomstige ontwikkelingen van dit terrein zoals staat weergegeven in het huidige concept omgevingsplan, maar zien ook punten die aanscherping behoeven. Graag delen wij via deze brief onze standpunten, gedachten en zorgen over dit plan.

Wij geloven in versterking van de levendigheid waar het HEMbrug voor staat en die het zo uniek maakt en behoud van de karakteristieke kenmerken; een creatief bedrijventerrein en een groene ontmoetingsplek met een historische industriële kwaliteit en een park-achtige uitstraling. Wij denken dat dit met de toevoeging van meer bebouwde oppervlakte behouden kan blijven, mits hier goed over nagedacht is.

Wij maken ons zorgen over de ruimtelijke kwaliteit en vooral ook over de (verkeers)logistiek. In de plannen die er nu liggen is dit nog onvoldoende vormgegeven en wij vrezen dat er daarmee teveel aan de toekomstige ontwikkelaar wordt overgelaten.

Ruimtelijke kwaliteit

Wij vinden het belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteiten behouden moeten blijven, door primair te denken vanuit de openbare ruimte en de beleving daarvan. Dit wordt niet nadrukkelijk genoeg vormgegeven en aangegeven in het omgevingsplan. De kavelpaspoorten zijn uiteraard belangrijk, maar de ruimten tussen de kavels in zijn minstens zo belangrijk. Hoe wordt deze ruimte ingedeeld en vormgegeven en hoe behoud je daarbij de karakteristieke kenmerken van het terrein?

Verkeerslogistiek

Er is tijdens uitwisselmomenten door deskundigen naar voren gebracht dat de Middenweg de functie zou moeten krijgen van een veilige boulevard voor fietsers en voetgangers ('auto's te gast'). Helaas vinden wij hier niets over terug in het concept omgevingsplan. Wij zien graag dat de plannen voor de Middenweg verder worden uitgewerkt en als bindend element in het omgevingsplan worden opgenomen daar het een belangrijk onderdeel is van het HEMbrugterrein. De Middenweg vormt een verbinding tussen de pont, het restaurant Lab44, de vele bedrijfjes, het Hembrugmuseum, het Kunstcentrum, TAETS, YadaYada en eindigt in het park tussen BIND en Gebouw 8. Het is de levensader van het terrein waar zowel bezoekers, bewoners als werknemers kunnen wandelen en waar kinderen kunnen spelen. We zien graag dat de boulevard alleen gebruikt mag worden door leveranciers en voor laden/lossen.

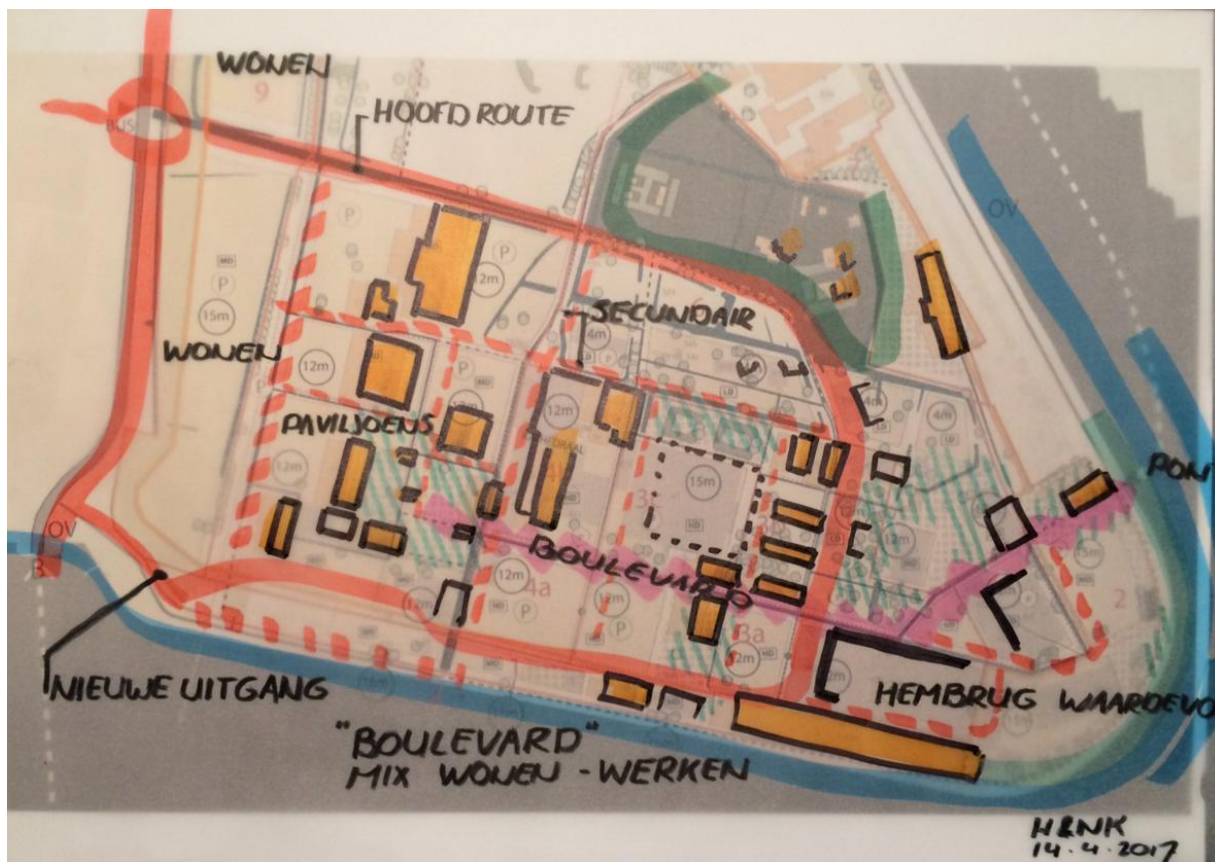
Verkeersplan

Wij willen dat er in het omgevingsplan een verkeersplan wordt opgenomen met o.a. duidelijkheid over hoe de diverse verkeersstromen zich over het terrein bewegen:

- Onderscheid tussen de verschillende weggebruikers (autoverkeer, fietsverkeer, voetgangers, leveranciers, vrachtverkeer en bouwverkeer).
- Wij zouden het vrachtverkeer via een eigen 'ader' (hoofdroute) willen laten rijden; niet over de boulevard! Hierbij denken wij dat eenrichtingsverkeer de doorstroming en veiligheid ten goed komt.

MAGAZIJN14

- Een nieuwe tweede uitgang voor vracht- en autoverkeer (hoofdroute).
- We zijn nadrukkelijk tegen een verkeersknooppunt Grote Hulzen – Middenweg voor al het verkeer. Dit is nu al een druk punt waar vrachtverkeer moeite heeft met de scherpe bocht en het tweerichtingsverkeer. Dit resulteert in onveilige situaties met achteruitrijdende vrachtauto's, geparkeerde auto's (YadaYada), fietsens en wandelaars.
- Duidelijkheid toegestane maximumsnelheden voor auto- en vrachtverkeer.
- Voldoende parkeerplaatsen in het algemeen, maar voor Magazijn 14 (gezien de ligging) in het bijzonder Momenteel telt de coöperatie 14 leden, maar in de toekomst kunnen dat er 36 worden. Binnen Magazijn14 worden bovendien ook trainingen, workshops, lezingen e.d. gegeven voor groepen
- Een oplossing voor de bezoekers van YadaYada, zij parkeren nu vaak naast Magazijn14, dit is een onwenselijke situatie.



Tot slot vinden wij als (mogelijk toekomstige) eigenaar van Magazijn 14 het belangrijk om een stem te hebben in de uiteindelijke keuze van ontwikkelaar. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van ondernemersvereniging HEMbrug. De toekomst van het HEMbrug zal als een totaal plaatje bekeken moeten worden, waarbij het financiële deel belangrijk is maar niet alles bepalend. Het zou moeten gaan over het geheel: wonen, werken, verblijven, evenementen en meer. Het zal moeten blijven gaan over de ruimtelijke kwaliteit, de sfeer en de kracht van het HEMbrug.

Namens bestuur en leden van
Coöperatieve vereniging Magazijn 14 B.A.

Bijlage 4 Reactie Adviesgroep

Bijlage 4 Reactie Adviesgroep

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 2000
1500 GA ZAANDAM

Zaandam, 3 mei 2017

Geacht College,

De Adviesgroep HEMbrugterrein heeft na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten op 12 februari 2015 gedurende het proces van voorbereiding van het Omgevingsplan verschillende adviezen uitgebracht. Tijdens de Adviesgroep vergaderingen werden de onderdelen van het Omgevingsplan ambtelijk toegelicht. Vanuit de Adviesgroep werden vragen gesteld en werd input gegeven. Hieronder willen wij graag op twee punten het advies nog aanvullen.

1. Compenserende maatregelen Stap 3 besluit

De Adviesgroep vindt dat de in het plan aangegeven compenserende maatregelen weinig ambitieus zijn daar ze geen enkel effect hebben op het verbeteren van het milieu zelf.

De luchtkwaliteit wordt niet beter en het geluid wordt niet minder in het gebied. Daarnaast zijn de maatregelen met name voor de nieuwe bewoners van toepassing. De Adviesgroep ziet daar graag meer inspanningen vanuit de gemeente.

De focus van de gemeente en Rijksvastgoedbedrijf ligt bij de compenserende maatregelen op

- Binnenklimaat: strengere eisen stellen bij nieuwbouw (bij monumenten ligt dit anders)
- Extra isolatie naar burens
- Aantal geluidsluwe plekken

Categorie 2:

- LuchtfILTER grofstof
- Vochtregulatie monumenten

Categorie 3:

- Kwaliteit gebied, nader te bepalen.

De Adviesgroep geeft als aanvullende punten mee:

- Maatregelen om geluidsreflectie te voorkomen
- Elektrische oplaadpunten, extra fietsvoorzieningen
- Buurtsupermarkt (programmatische aanvulling)
- Verkeersstromen en veiligheid

Tevens wil de Adviesgroep meer ambitie zien van de gemeente om de milieubelasting te verminderen. De gemeente zou zich actief moeten aansluiten bij het debat over het sluiten of uitfasen van de kolencentrales, om de nadelige milieueffecten van de kolencentrale aan de overkant van het HEMbrugterrein voor huidige en toekomstige bewoners weg te nemen.

Brief aan College van Burgemeester en Wethouders
Zaandam

2. Het bos

Hoewel er in het bos geen nieuwbouw mogelijk is, zijn er zorgen over de aantasting van flora en fauna. Daarom adviseert de Adviesgroep een plek in het bos te reserveren waar flora en fauna de kans krijgen zich te handhaven en ongestoord te ontwikkelen.

Het bos dient een goede bescherming te krijgen, de gemeente moet daarin een actieve rol vervullen en toezicht houden. Er dienen adequate beschermingsmaatregelen in het Omgevingsplan opgenomen te worden. De huidige lijst van beschermde bomen en de monumentenstatus van het Kleibos bieden daarvoor mogelijk onvoldoende garantie.

Met vriendelijke groet,
Namens de Adviesgroep HBT

Leonore Verburg
Voorzitter

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. 06 22 79 04 22
E. marijke.visser@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.