

## Raadsvoorstel en besluitnota

---

### Onderwerp

Vaststelling omgevingsplan Hembrug e.o

---

### Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan verbrede reikwijdte geheten 'Omgevingsplan Hembrug e.o', zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3725OP-0301 met de bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKZ versie 2017, inhoudende:
    - a) regels ten aanzien van bouwen, gebruik en aanleggen;
    - b) het voornemen om hogere waarden voor geluid ten behoeve van wegverkeerslawaaï en industrielawaai te verlenen op grond van artikel 44 en 83 van de Wet geluidhinder en artikel 7c lid 9, onder c, Besluit uitvoering Crisis en herstelwet.
  2. Geen exploitatieplan voor het omgevingsplan Hembrug e.o. vast te stellen, omdat het kostenverhaal op een andere manier wordt verzekerd op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening.
  3. De Beleidslijn Gebiedskwaliteit Hembrugterrein, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen als uitwerking van de normen die in het omgevingsplan Hembrug e.o. ten aanzien van bouwen, gebruik en aanleggen zijn opgenomen, inhoudende regels ten aanzien van:
    - a) de verschijningsvorm van gebouwen en bouwwerken;
    - b) de vormgeving van de buitenruimten;
    - c) wijze van toepassen van reclame uitingen.
  4. De Beleidslijn Gezond en Veilig Hembrug zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen als uitwerking van de normen die in het ontwerpomgevingsplan Hembrug e.o. ten aanzien van bouwen, gebruik en aanleggen zijn opgenomen, inhoudende regels ten aanzien van:
    - a) parkeren;
    - b) duurzaamheid;
    - c) watercompensatie;
    - d) externe veiligheid;
    - e) evenementen;
    - f) graafwerkzaamheden;
    - g) lichthinder;
    - h) trillingshinder.
  5. Er mee in te stemmen dat wijzigingen, respectievelijk gedeeltelijke intrekking van de beleidslijn Gezond en Veilig over te laten aan het college van burgemeester en wethouders.
  6. Het besluit tot afwijking van de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting vanwege industrielawaai als gevolg van het industrieterrein Achtersluispolder-Westerspoor-Zuid (stap 3-besluit), zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, als bedoeld in de Wet geluidhinder op grond van artikel 2, lid a van de Interimwet Stad en Milieubenadering voor:
    - maximaal 50 woningen in bouwvlak 2;
    - maximaal 50 woningen in bouwvlak 4;
    - maximaal 125 woningen in bouwvlak 5;
    - maximaal 50 woningen in bouwvlak 7;
    - maximaal 20 woningen in gebouw A3 De Garage.
  7. Ter beperking en compensatie van de onder 6 genoemde afwijking, de maatregelen verplicht voor te schrijven die in het Stap 3-besluit in het kader van de Interimwet Stad- en milieubenadering zijn beschreven te weten:
    - verscherpte akoestische binnenwaarde voor woningen van 33 dB(A);
    - extra isolatiewaarden van woningscheidende constructies;
    - aanstellen van een geluidsarchitect;
    - slaapkamer verplicht situeren aan de stilste zijde van een woongebouw. Tevens in
-

overleg met de geluidsarchitect zoeken naar het bieden van meer slaapcomfort in de woning;

- luchtfilter bij nieuwe woningen toepassen om grof stof en geur te weren
- realiseren van een themaspeelplaats met geschiedenis van Hembrug gecombineerd met een trimbaan.

---

## Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar.

---

### Kernverhaal

Het Hembrugterrein is een bijzondere locatie met een rijk cultuurhistorisch verleden en unieke kwaliteiten. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) –de eigenaar van het terrein–, Provincie Noord-Holland en de gemeente Zaanstad willen het gebied met behoud van bestaande gebiedskenmerken (landschap, natuur, structuur, bebouwing) ontwikkelen tot een gemengd gebied waar ruimte is om te wonen, te werken en te ontspannen, zonder daaraan vooraf een gedetailleerd eindbeeld en planning te koppelen. Deze visie op het gebied vraagt om een uitwerking in een juridisch-planologisch kader met mogelijke functies. Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet, en gebruikmakend van de Crisis- en herstelwet (Chw), 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. In het omgevingsplan wordt uitgegaan van een flexibele ontwikkeling van het Hembrugterrein waarbij aansluiting gevonden kan worden bij de vraag vanuit de markt, de wensen van de gebruikers en de kansen die zich hier voordoen. Een begin hiermee is al gemaakt door de bestaande monumenten te verhuren en het terrein open te stellen voor publiek sinds 2014. Aan de flexibele ontwikkeling worden wel randvoorwaarden gesteld, die de ambities en kwaliteiten van het terrein borgen. Deze randvoorwaarden komen voort uit de Nota van Uitgangspunten, de Visie op de Leefomgeving, de Gebiedspaspoorten en de inzichten die het uitgebreide participatie- en zienswijzentraject heeft opgeleverd.

Het ontwerpomgevingsplan Hembrug e.o, de bijbehorende ontwerpbeleidslijnen en het ontwerpbesluit om af te wijken van de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot aanpassing van het plan.

---

### Aanleiding

De gebiedsontwikkeling Hembrug beoogt om met behoud van bestaande gebiedskenmerken een gemengd woon- en werkgebied te ontwikkelen, zonder daaraan op voorhand een gedetailleerd eindbeeld te koppelen. Het huidige planologische instrumentarium is niet toereikend om een complexe gebiedsontwikkeling als het Hembrugterrein adequaat te kunnen faciliteren. Er is behoefte aan een ontwikkeling van het terrein zonder vastgesteld eindbeeld. Vanwege deze behoefte en de complexe milieuproblematiek op het terrein is daarom gekozen voor een andere aanpak en is het Hembrugterrein, de Havenstraat en Hemkade sinds mei 2015 aangemeld bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu als "pilot omgevingsplan" Hembrug.

In 2011 is er een intensieve samenwerking opgestart tussen het Rijk, de Provincie en de gemeente Zaanstad. Dit is vastgesteld in een afsprakenkader. Om aan deze afspraak uitvoering te geven is in 2015 de Nota van Uitgangspunten Hembrug -en de wijziging daarop in 2016- vastgesteld waarin een voorstel is gemaakt om te komen tot een kader voor ruimtelijke kwaliteit voor Hembrug waar groen (landschap), kenmerkende structuren en erfgoed het uitgangspunt zijn. Dit kader is de basis geweest voor omgevingsplan Hembrug e.o. en aanverwante stukken.

Een mede-aanleiding voor het plan betreft de noodzaak en wens om een planologisch kader voor zowel het Hembrugterrein als de omgeving vast te leggen.

---



Het college heeft 21 september jl besloten om het ontwerpomgevingsplan Hembrug e.o, de bijbehorende ontwerpbeleidslijnen en het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden voor een ieder ter inzage te leggen. Er zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan. Na verwerking is het omgevingsplan Hembrug e.o. inclusief bijbehorende stukken gereed voor behandeling in de raad.

---

### Beoogd resultaat

- Komen tot een vastgesteld en in werking getreden omgevingsplan Hembrug e.o. met bijbehorende beleidslijnen. Het geheel biedt dan een actueel juridisch- planologisch kader om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.
- Komen tot een besluit om af te wijken van de maximaal toelaatbare waarde vanwege industrielawaai grond van de Interimwet Stad en Milieubenadering, zodat het omgevingsplan uitvoerbaar is.

---

### Kader

- Afsprakenkader: collegebesluit 2012.
- De aanwijzing door de minister van Infrastructuur en Milieu d.d. 15 mei 2014 waarbij het Hembrugterrein in het kader van de 7<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en herstelwet (Chw) als pilot is aangewezen om een omgevingsplan voor te maken en de daarop volgende tranches.
- Interimwet stad- en milieubenadering (IS&M).
- Nota van Uitgangspunten Hembrugterrein: raadsbesluit van 12 februari 2015 nr. 2014/274570.
- Visie op de Leefomgevingskwaliteit: raadsbesluit van 24 september 2015 nr. 2015/165418.
- Wijziging Nota van Uitgangspunten: raadsbesluit van 13 oktober 2016 nr. 2016/198273.
- Gebiedspaspoorten Hemburgterrein Zaanstad: collegebesluit van 22 november 2016 nr. 2016/244106.
- Visie Noordzeekanaalgebied: raadsbesluit nr.2013/123228.
- De Algemene plaatselijke verordening.
- Beleidsregels Evenementen op het Hembrugterrein nr. 2017/20723.
- Ontwerpomgevingsplan Hembrug e.o.: collegebesluit 2017/33061.
- Besluit géén m.e.r procedure te doorlopen: collegebesluit nr. 2017/35585
- Ontwerp hogere waarden Industrielawaai en wegverkeerslawaai: collegebesluit nr. 2017/52044.
- Woordenboekje Omgevingswet: [omgevingswet.zaanstad.nl/woordenboek](http://omgevingswet.zaanstad.nl/woordenboek).

---

### Argumenten en afwegingen

#### **Een nieuw planologisch kader voor het Hembrugterrein, Havenstraat en Hemkade is noodzakelijk.**

Volgens de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeente voor elk gebied een geldig bestemmingsplan hebben. Dat is voor Hembrugterrein, Havenstraat en Hemkade nu niet het geval. Een bestemmingsplan/omgevingsplan is ook nodig om woningbouw op het Hembrugterrein mogelijk te maken. Want vanwege de geluidsbelasting op het terrein is een zogenaamd 'Stap 3-besluit' op basis van de IS&M nodig. Het Stap 3-besluit is wettelijk gekoppeld aan een 'ruimtelijk besluit'. Een besluit om een bestemmingsplan/omgevingsplan vast te stellen is daar een voorbeeld van. Onder het kopje 'afwijken van de maximaal toelaatbare geluidswaarden' wordt het Stap 3-besluit nader toegelicht.

**De belangrijkste bouwstenen voor het omgevingsplan Hembrug e.o. zijn de Nota van Uitgangspunten, de Visie op de Leefomgevingskwaliteit, de Gebiedspaspoorten Hembrugterrein Zaanstad, het ontwerpbestemmingsplan**

---



### **Havenstraat-Hemkade, de Reactienota omgevingsplan Hembrug en de beantwoording van de zienswijzen.**

Afgelopen twee jaar zijn de ambities, uitgangspunten en voorwaarden waarbinnen de gebiedsontwikkeling op het Hembrugterrein kan plaatsvinden uitgewerkt. Dat loopt uiteen van zeer concrete en harde randvoorwaarden tot meer doelgerichte criteria. Belangrijke kaderstellende documenten zijn: de Nota van Uitgangspunten (NvU) en de wijziging daarop (2014/274570 en 2016/198273), de Visie op de Leefomgevingskwaliteit (2015/165418), de Gebiedspaspoorten Hembrugterrein Zaanstad (2014/274570), de Reactienota omgevingsplan Hembrug e.o. (2017/21437) en de Beantwoordingsnota ontwerpomgevingsplan Hembrug e.o. (2018/922). Het laatst genoemde document is opgesteld naar aanleiding van de zienswijzeperiode. De zienswijzen hebben op onderdelen gerichtere inzichten opgeleverd. Op basis van deze inzichten is verdere verduidelijking en aanscherping gegeven aan de toekomst mogelijkheden van het Hembrugterrein, Havenstraat en Hemkade. Zie ook onder het kopje *'zienswijzen hebben geleid tot planaanpassing'*. De documenten vormen de belangrijkste bouwstenen voor het omgevingsplan en zijn hierin opgenomen en uitgewerkt.

### **Het omgevingsplan zoekt de balans tussen kwaliteiten, ambitie en uitdagingen in het plangebied.**

Het Hembrugterrein is een bijzondere locatie met een rijk cultuurhistorisch verleden en unieke kwaliteiten. Het verdwijnen van het oorspronkelijk gebruik is aanleiding voor transformatie van het gebied. Door de ontwikkeling van het terrein krijgt het gebied een nieuw leven. De ontwikkeling biedt kans om de kwaliteiten van het gebied te behouden en te versterken. Deze kwaliteiten bestaan uit:

- de strategische ligging in de regio;
- de ligging aan het water van de Zaan en het Noordzeekanaal;
- het groene karakter;
- en de ruimtelijke cultuurhistorische waarden.

Het omgevingsplan en de beleidslijnen vormen tezamen het gebiedsgerichte planologische kader. Dit kader is nodig om de ambitie voor het terrein te kunnen waarmaken. Deze ambitie bestaat eruit dat vanuit de kwaliteiten ruimte wordt geboden aan een flexibele invulling met wonen, creatieve bedrijvigheid, maatschappelijke en leisure activiteiten zodat een levendig en toekomstbestendig gebied kan ontstaan. De beoogde flexibiliteit komt ook terug in de positionering van gebouwen en bouwvormen die mogelijk gemaakt worden. Dit alles op een manier dat er sprake is van een voldoende gezonde en veilige omgeving met ruimte en stimulans om te bewegen. Voor de Havenstraat- Hemkade is de inzet om de huidige situatie te bestendigen en de oevers van de Zaan in de toekomst meer openbaar toegankelijk te maken.

Tegenover de kwaliteiten staat een complexe milieusituatie. Zowel vanuit de omgeving als vanuit het terrein zelf bestaan aandachtspunten voor de ontwikkeling van een gemengd woon- en werkgebied. Belangrijkste aspecten daarbij zijn de geluidsbelasting als gevolg van industrie, wegverkeer en luchtvaart, de situatie in de ondergrond en de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen (hierna: externe veiligheid). Vanuit de zorg voor een gezonde veilige fysieke leefomgeving zijn randvoorwaarden en maatregelen gekoppeld aan de ontwikkeling die de balans tussen de kwaliteiten, ambities en uitdagingen in evenwicht moet houden. Het inzetten van een supervisieteam die planontwikkeling begeleidt en de gebiedskwaliteiten bewaakt, het treffen van maatregelen aan de binnenwaarden voor geluid bij woningen en het verplicht toepassen van een gecombineerd stof- en geurfilter zijn hier voorbeelden van. De randvoorwaarden en maatregelen zijn verwerkt in de regels van het omgevingsplan of daaraan gekoppelde beleidslijnen Gebiedskwaliteit Hembrugterrein en Gezond en Veilig Hembrug. Een compleet overzicht van de randvoorwaarden, maatregelen en de milieuaspecten die spelen is opgenomen in de informatieve illustratie (hierna: infografic ) die als bijlage bij de besluitstukken is opgenomen. Voor een nadere toelichting verwijzen we u naar het omgevingsplan en de daar bijhorende beleidslijnen.

Net als bij een regulier bestemmingsplan is het omgevingsplan opgebouwd uit een toelichting, regels en een verbeelding. Daarbij wordt in de regels onderscheid gemaakt tussen een deel

---



gericht op transformatie (Hembrugterrein) en een deel dat meer gericht is op de regeling van de huidige situatie en ondergeschikte wijzigingen daarin (Havenstraat en Hemkade). Voor het transformatiedeel is er ruimte voor 180.000m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlakte). Maximaal 120.000m<sup>2</sup> daarvan mag worden ingezet voor wonen.

Ten aanzien van de plansystematiek is gebruik gemaakt van de mogelijkheden om te werken met open en gesloten normen. De open normen zijn uitgewerkt in de bovengenoemde beleidslijnen. Onder het kopje *'De beleidslijnen vormen een uitwerking van onderdelen van het omgevingsplan. Tezamen vormen ze het gebiedsgerichte planologische kader'* zijn deze beleidslijnen nader toegelicht.

Tevens wordt ten aanzien van een aantal onderwerpen monitoring voorgeschreven. Het monitoringsprogramma krijgt op dit moment vorm en is gereed op het moment van inwerkingtreding van het omgevingsplan.

Voor een uitgebreide toelichting op de werking van de systematiek – relatie tussen het omgevingsplan en de beleidslijnen- en de mogelijkheden voor monitoring wordt u verwezen naar de eerdere aanbestedingsbrief [2017/41619]. Hier treft u ook een nadere toelichting op een aantal onderwerpen zoals 'niet bouwen in zichtlijnen' en 'ondergeschikte detailhandel'.

#### Hogere waarden hogere waarden voor geluid ten behoeve van wegverkeerslawaai en industrielawaai.

Om geluidsgevoelige functies zoals woningen te kunnen realiseren moeten hogere waarden worden verleend voor het industrie- en wegverkeerslawaai. Anders dan gebruikelijk gaat het verlenen van hogere geluidswaarden niet met een los collegebesluit maar via planregels in het omgevingsplan. Het Besluit uitvoering Chw biedt hiervoor de mogelijkheid. Zie ook onder het kopje *'afwijken van de maximaal toelaatbare geluidswaarde is nodig om wonen in een deel van het Hembrugterrein mogelijk te maken'*.

#### **Het participatietraject is een goede basis geweest voor het omgevingsplan.**

Ten behoeve van het ontwerpomgevingsplan Hembrug e.o. is een uitgebreide consultatieronde georganiseerd. De participatie heeft goed inzicht gegeven in wat er precies leeft. Dit heeft ertoe geleid dat bij de uitwerking van het ontwerpomgevingsplan en de daarbij horende beleidslijnen meer rekening gehouden is met de ideeën, wensen en belangen die er spelen dan dat normaal gebeurt. Dat is terug te zien in de zienswijzen die zijn ingediend. Onderwerpen die nu niet meer als belangrijke punten naar voren zijn gekomen en die wel uitvoerig besproken zijn in het participatietraject zijn evenementen, inrichting van het bos en de hoogte accenten. De verkoophaven en het Bunkerstation aan de Havenstraat en het belang van ondernemers uit de omgeving zijn onderwerpen die nog steeds spelen. Deze onderwerpen komen hieronder nader aan bod.

#### **De zienswijzen zijn vanuit verschillende perspectieven opgesteld.**

Het ontwerpomgevingsplan Hembrug e.o., de bijbehorende ontwerpbeleidslijnen en het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden (Stap 3 besluit) hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 43 zienswijzen ingediend waarvan een aantal een eenduidige strekking hebben. Één van de zienswijze is ingetrokken.

De zienswijzen zijn hoofdzakelijk gericht op het omgevingsplan. Bewoners en ondernemers op het terrein en uit de omgeving hebben gereageerd. Evenals belangenorganisaties en andere overheden.

De zienswijzen zijn vanuit verschillende perspectieven opgesteld en verschillen dus erg van elkaar. In veel van de zienswijzen klinkt de zorg over de uitwerking van de regeling en de onduidelijkheid daarover door het ontbreken van een concreet eindbeeld. De zorg zit onder andere ook in hoe het omgevingsplan in de praktijk werkt en hoe de ontwikkeling van het gebied vorm krijgt. Er worden namelijk veel vragen gesteld over de uitleg en verduidelijking van begrippen en onderwerpen zoals de werking van de mogelijkheden van de Chw. Het omgevingsplan is een complex geheel. In tegenstelling tot een traditioneel bestemmingsplan wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning pas echt duidelijk hoe het een en ander zich tot elkaar verhoudt.

---



Zo wordt in de zienswijzen van de Amsterdamse bedrijven bijvoorbeeld gesteld dat het merendeel van de woningbouw langs het Noordzeekanaal zal worden gerealiseerd. Zij vinden dit onwenselijk, omdat de nieuwe bewoners een hoge geluidbelasting op de gevel van hun woning ontvangen. Ook al is het wettelijk allemaal mogelijk, men voorziet dat er meer mensen gaan klagen waardoor zij gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

Het omgevingsplan geeft inderdaad langs het kanaal ruimte om nieuwe gebouwen op te richten en bestaande te gebruiken. Deze kunnen ingevuld worden met wonen maar ook met andere functies. Het merendeel van de bebouwing kan niet langs de kade worden gebouwd en zal verderop in het plangebied komen. De gebouwen die langs het kanaal gebouwd worden ontvangen een hoge geluidsbelasting. Vanuit de zorg voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving zijn in deze zone (gebiedsaanduiding Overige zone milieu gebruiksruimte) daarom extra eisen gesteld ten aanzien van geluid. Deze maatregelen zijn gericht op het realiseren van een verbetering van de geluidssituatie naarmate het gebied gevuld wordt met nieuwe gebouwen (geluidarchitect) en maatregelen om de geluidssituatie in gebouwen te verbeteren zoals een verscherpte akoestische binnenwaarde voor woningen, extra isolatiewaarden van woningscheidende constructies en een slaapkamer verplicht situeren aan de stilste zijde van de woning.

Tijdens de participatie hebben ondernemers uit de omgeving voorgesteld een klachtenloket voor het Hembrugterrein in te richten, dat als eerste aanspreekpunt voor de klachten kan functioneren. Een dergelijk klachtenloket kan in het omgevingsplan zelf niet geregeld worden. De inrichting van een klachtenloket en de bekostiging daarvan zal komend jaar nader vorm krijgen. Het informeren van toekomstige bewoners over de complexe milieusituatie via verkoopbrochures en door het opnemen van een aantekening in het kadaster zorgt er bovendien voor dat men zich niet alleen bewust is van de gebiedskwaliteiten maar ook van de invloeden uit de omgeving.

Een ander voorbeeld is een zienswijze van een toekomstige ondernemer op het terrein. Om het initiatief van de ondernemer te kunnen ontplooiën moet worden voldaan aan voldoende parkeergelegenheid. Omdat het gaat om een initiatief in een monument biedt het plan de mogelijkheid om parkeren elders op het terrein te regelen. Op deze wijze komen de kwaliteiten van het monument goed tot uitdrukking. Hiervoor zal de initiatiefnemer dus afspraken moeten maken met de terreineigenaar. Dit in tegenstelling tot een traditionele gebiedsontwikkeling waarbij het parkeren op voorhand precies is aangegeven.

Bovenstaande voorbeelden geven weer hoe het samen balans creëren tussen kwaliteiten, ambities en uitdagingen werkt binnen het omgevingsplan.

### **Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot planaanpassing maar de ambities en de belangrijkste uitgangspunten van het plan blijven ongewijzigd.**

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpomgevingsplan en de ontwerp beleidslijnen. De zienswijzen hebben ertoe bijgedragen dat het omgevingsplan op onderdelen is verduidelijkt en aangescherpt.

De belangrijkste aanpassingen die zijn doorgevoerd zijn hieronder kort toegelicht. Voor het complete overzicht verwijzen we u naar de Beantwoordingsnota ontwerpomgevingsplan Hembrug e.o en de Beantwoordingsnota ontwerp hogere waarden die als bijlagen bij de besluitstukken is opgenomen.

#### Omzetten van bestemmingsplanactiviteit naar afwijkingsbevoegdheid

In de AMvB met betrekking tot de 16<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en herstelwet wordt de mogelijkheid voor afwegingen ten aanzien van bestemmingsplanactiviteiten opgenomen. Het ontwerpomgevingsplan Hembrug anticipeerde op deze tranche. In zienswijzen is naar voren gebracht dat de wettelijke grondslag voor de bestemmingsplanactiviteit ontbreekt. Vanuit het Ministerie is aangegeven dat de inwerkingtreding van de tranche opschuift van december 2017 naar april 2018. De vaststelling van het omgevingsplan is eerder voorzien dan de inwerkingtreding van de 16<sup>e</sup> tranche. Het omgevingsplan is op dit punt aangepast.

In plaats van een omgevingsvergunningstelsel voor de bestemmingsplanactiviteit zijn bepaalde activiteiten door middel van een binnenplanse afwijking toegestaan. Dat vergt een net iets andere opbouw van de betreffende artikelen maar met een zelfde strekking. Waar in



het ontwerpomgevingsplan was gesteld dat bepaalde activiteiten waren toegestaan maar dat hiervoor een omgevingsvergunning nodig was zijn deze in het omgevingsplan nu verboden en kan van dit verbod afgeweken worden door het verlenen van een omgevingsvergunning. Kortom een juridisch technische aanpassing waarvan de uitwerking hetzelfde is.

#### Sturen op energieprestatiecoëfficiënt (epc) mogelijk via wijzigingsbevoegdheid.

In één van de zienswijzen is aangegeven dat het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet voor het Hembrugterrein niet de mogelijkheid geeft om af te wijken van de regels uit het Bouwbesluit 2012 door een strengere epc-norm voor te schrijven. Dit is inderdaad het geval. In het Bouwbesluit wordt vanaf 2020 een epc norm van 0 gehanteerd, maar tot die tijd geldt de norm van 0,4 voor woningbouw. De huidige minimumeisen zijn te hoog om te kunnen garanderen dat de ambitie voor energieneutraal bouwen op het Hembrugterrein zal kunnen worden behaald. Zaanstad heeft zich daarom aangemeld voor de 17<sup>e</sup> tranche van de Crisis- en herstelwet met het verzoek om voor het Hembrugterrein een epc-norm van 0,15 voor gebouwen te mogen hanteren. Helaas heeft het Rijk nog geen besluit genomen om de ontheffing te verlenen. Hierdoor ontbreekt de wettelijke grondslag om via het omgevingsplan een strengere epc- norm op te leggen. In het vast te stellen omgevingsplan is daarom de mogelijkheid opgenomen het plan te wijzigen en een norm van kleiner of gelijk aan 0,15 voor woningen te stellen zodra de ontheffing is verleend. De epc-norm is overigens ook via de anterieure overeenkomst (AO) geborgd. Tevens is in de AO opgenomen dat er bij realisatie van nieuwe woningen en gebouwen geen aansluiting op gas zal plaatsvinden.

#### Ruimte bieden aan horeca-activiteiten in de buitenlucht.

Verzocht is om horeca-activiteiten op het Hembrugterrein niet alleen in pandig mogelijk te maken maar ook ruimte te bieden om dat te doen in de buitenlucht. Terrassen kunnen een bijdrage leveren aan de kwaliteiten van het gebied, de levendigheid op het terrein en passen bovendien binnen het karakter van een gemengd gebied. In het omgevingsplan is nu de mogelijkheid opgenomen om na het verkrijgen van een omgevingsvergunning horeca-activiteiten in de buitenlucht uit te voeren. Aan deze activiteit zijn wel voorwaarden gekoppeld die de overlast voor de omgeving beperken zoals openingstijden, de geluidsbelasting op de omgeving en dat het geen belemmering mag vormen voor de doorgang. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de beleidslijn Gezond en Veilig. Naast het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor horeca-activiteiten heeft een ondernemer ook een exploitatievergunning-horeca nodig. In deze vergunning kunnen aanvullend regels worden opgenomen die te maken hebben met openbare orde, veiligheid en zedelijkheid in de omgeving van de inrichting.

#### Het gebied waar hoogteaccenten zijn uitgesloten is gewijzigd.

In het ontwerpomgevingsplan waren de gronden ter plaatse van de Kogelfabriek (Tetrix-gebouw) voorzien van een 'specifieke-bouwaanduiding-uitsluitingsgebied hoogte accenten'. Door deze aanduiding zijn hoogte accenten ter plaatse niet mogelijk. Dit is niet in lijn met de ruimte die in de gebiedspaspoorten is geschetst en overgenomen in de beleidslijn Gebiedskwaliteit. Hierin is namelijk aangegeven dat een hoogte-accent voor de Kogelfabriek mogelijk is. De verbeelding is aangepast waardoor ruimte ontstaat om een accent tot maximaal 30 meter hoogte te realiseren. Deze hoogte is overigens niet zondermeer toegestaan maar via een afwijkingmogelijkheid zodat de ontwerpogpave onder toezicht van Supervisie kan worden gevolgd.

#### Instellen verkeersvrije zone tussen de Havenstraat en de enclaves.

Uit het participatietraject is de wens naar voren gekomen géén doorgaand autoverkeer tussen de Havenstraat en het Hembrugterrein mogelijk te maken. Dit is in het (ontwerp)omgevingsplan uitgewerkt door de aanleg van een doorgaande autoverbinding tussen het bos en de Havenstraat ter hoogte van huisnummer 103 niet toe te staan. Een doorgang voor calamiteitenverkeer is wel mogelijk.

Aan de Havenstraat ligt deelgebied 7 De enclaves. Aan dit deelgebied is de functie Gemengd toegekend en is ruimte geboden om in beperkte mate nieuwe gebouwen te realiseren. Meerdere indieners van zienswijzen hebben erop gewezen dat het ontwerpomgevingsplan ter plaatse van de enclaves onvoldoende houvast bood om doorgaand autoverkeer te weren.



Het participatietraject heeft geleid tot bestuurlijke uitwerkingskeuzes [2017/21438] waaronder over de wijze van ontsluiten van het plangebied. De afweging is gemaakt de Havenstraat niet te belasten met autoverkeer van het Hembrugterrein. In de verbeelding is het deelgebied 'de enclave' daarom voorzien van de aanduiding '*specifieke vorm van gemengd 1*'. Dit houdt in dat het niet is toegestaan gronden met deze aanduiding te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer op de aangrenzende bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Deze bestemming is aan de Havenstraat toegekend. Aanvullend zal een Verkeersbesluit en een goed ingerichte buitenruimte nodig zijn om doorgaand verkeer ook daadwerkelijk te weren.

#### Overgangscontour rond Taets in overeenstemming met de gedoogbeschikking

Taets is een onderneming in evenementen en catering. De ondernemer wil meebewegen met de transformatie van het Hembrugterrein door de bedrijfsvoering om te vormen naar een bedrijfsvoering die zich goed laat mengen met wonen. In de gedoogbeschikking [2017/44610] is overeengekomen dat de huidige bedrijfsvoering aankomende twee jaar doorgang kan vinden. Ook is gesteld dat rond de inrichting een contour van toepassing is waarbinnen geen geluidsgevoelige functies zoals woningen opgericht mogen worden. Wonen is mogelijk zodra de bedrijfsvoering dusdanig omgevormd is dat de hinder is teruggebracht. In het ontwerpomgevingsplan was niet de volledige contour opgenomen. Deze is nu voor de overgangstermijn van twee jaar in overeenstemming gebracht met de gedoogbeschikking.

#### Mogelijkheden voor leisure functies zijn verduidelijkt.

Het omgevingsplan voorziet in de mogelijkheid leisure functies (functies gericht op vrijetijdsbesteding) te realiseren gericht op een lokaal en beperkt regionaal verzorgingsgebied. In het ontwerp was niet expliciet uitgewerkt wat hieronder werd verstaan. Dit leidt tot onduidelijkheid is wat uit een van de zienswijzen naar voren kwam. Het plan is op dit punt verduidelijkt. Toegestaan zijn kleinschalige voorzieningen tot 500 m<sup>2</sup>. Functies met een groter verzorgingsgebied kunnen ook een meerwaarde hebben voor het gebied. Voor die gevallen geldt dat eerst moet worden aangetoond dat voorzien wordt in een actuele behoefte door een verkenning op de Ladder van duurzame verstedelijking. Daarnaast mag er geen sprake zijn van een grote verkeersaantrekkende werking.

#### Tijdelijk verblijf nader gedifferentieerd.

Binnen de functie Gemengd Gebied is een breed scala aan activiteiten mogelijk. Zoals wonen en het verrichten van bedrijfsactiviteiten. Ook is er ruimte voor één of meerdere hotels zolang het aantal van 280 hotelkamers niet overschreden wordt. In principe zijn alle functies mogelijk zolang ze zich maar goed laten mengen met wonen dichtbij. Een vorm van tijdelijk wonen voor internationaals of expats bijvoorbeeld past binnen een gemengd gebied als het Hembrugterrein. Alleen gaf het ontwerpomgevingsplan onvoldoende duidelijkheid of deze vorm van tijdelijk verblijf gewenst is.

In de begripsbepaling is daarom het begrip 'tijdelijk verblijf' nader gedefinieerd. Hierin is duidelijk gemaakt dat het gaat om tijdelijke bewoning van een zelfstandige woning voor een periode van minimaal zeven nachten en maximaal 6 maanden. Tevens is deze specifieke vorm van wonen expliciet toegestaan in de planregels. Omdat tijdelijk verblijf in dit plan beschouwd wordt als een specifieke woonvorm zullen tijdelijke wooneenheden onderdeel uitmaken van de gebiedsmonitoring. Het (woon)programma is immers één van de onderdelen die jaarlijks gevolgd wordt. In het geval de balans tussen permanente en tijdelijke woonfuncties uit evenwicht dreigt te raken kan het college het omgevingsplan wijzigen (artikel 21.8) door geen nieuwe ruimte meer te bieden voor deze specifieke woonvorm.

#### Mogelijkheid om af te wijken van advies van het supervisieteam.

Bij grotere, gecompliceerde gebiedsontwikkelingen in Zaanstad wordt vaak een supervisieteam ingezet. Zo ook bij de ontwikkeling van het Hembrugterrein. Dit team houdt in de gaten of de gewenste ruimtelijke samenhang tussen de gebouwen, het groen, de omgeving en de terreininrichting wordt bereikt. Ook denkt een geluidsdeskundige (geluidsarchitect) die deel uit maakt van het team bijvoorbeeld mee over manieren om gebouwen zodanig te situeren en ontwerpen dat er geluidluwe gebieden ontstaan op het terrein. Bij de uitvoering van de opdracht is het team gebonden aan de criteria uit het omgevingsplan en de beleidslijn Gebiedskwaliteit Hembrugterrein die gebaseerd zijn op de gebiedspaspoorten. Supervisie heeft een belangrijke adviserende rol bij de

---



omgevingsvergunning. De beleidslijn 'Gebiedskwaliteit' is ten aanzien van supervisie verbeterd door onder andere het proces en afwegingsruimte te verduidelijken. Daar hoort ook de mogelijkheid bij om gemotiveerd af te wijken van het advies. Net zoals dat nu ook geldt voor de adviezen die de welstands- en monumentencommissie uitbrengt.

#### Hogere waarden toegevoegd aan de regels.

In de regels van het omgevingsplan Hembrug zijn de hogere waarden geluid ten gevolge van industrielawaai en wegverkeerslawaai opgenomen. Geconstateerd is dat de hogere waarden voor industrielawaai Westpoort en het wegverkeerslawaai vanwege de Provincialeweg ontbreken. Om deze omissie te herstellen is het ontwerpbesluit hogere waarden opnieuw ter inzage gelegd voor zienswijzen (2017/52044). Het besluit heeft tot en met 10 januari 2018 ter inzage gelegen. De ontbrekende hogere waarden zijn toegevoegd in het plan en maken onderdeel uit van de planregels (artikel 27).

#### Steigers, bolders, afmeerpalen in zuidelijk deel van de Zaan mogelijk als er sprake is van een veilige en vlotte afwikkeling van het scheepvaartverkeer.

Het plangebied is gelegen op de plek waar vaarwegen bij elkaar komen. Om op dit kruispunt een veilige en vlotte afwikkeling van het scheepvaartverkeer te laten plaatsvinden zijn obstakels (steigers, bolders en andere voorzieningen ten behoeve van het afmeren van schepen) langs de oever van het Noordzeekanaal en in de eerste 50 meter langs de oever van de Voorzaan niet wenselijk. Veiligheid en doorstroming zijn belangrijke aspecten. Het plan is op dit onderdeel dan ook aangepast. Steigers et cetera in deze zone (Water 2) zijn alleen mogelijk als goedkeuring is verkregen van het Centraal Nautisch Beheer en Rijkswaterstaat.

#### Afwijken van de hoogst toelaatbare waarden van de geluidsbelasting als gevolg van industriegeluid op grond van de IS&M (Stap 3 besluit).

Het ontwerp Stap 3 besluit heeft samen met het ontwerpomgevingsplan en de beleidslijnen ter inzage gelegen. Na aanleiding van de zienswijzen is in het besluit en het document waarin het besluit tot afwijking van de wettelijke norm wordt gemotiveerd een tekstuele aanpassing doorgevoerd. In de tekst is aangegeven dat Havenstraat en Hemkade (gedeeltelijk) onderdeel zijn van het plangebied maar géén onderdeel uitmaken van het Hembrugterrein. Ook is een beperkte wijziging aan de begrenzing van het Stap 3-gebied op de verbeelding aangebracht.

#### Ambtshalve wijzigingen.

##### Toevoegen van regels met betrekking tot archeologie.

In het plangebied is onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van resten van een voormalige nederzetting. Hieruit is gebleken dat verder geen archeologisch onderzoek meer noodzakelijk is. Er was dan ook geen archeologische dubbelbestemming in het ontwerpomgevingsplan opgenomen. Een dubbelbestemming -Waarde Archeologie- regelt dat er eerst nader archeologisch onderzoek gedaan moet worden voordat er activiteiten kunnen plaatsvinden die de ondergrond verstoren. Nu blijkt dat de Havenstraat en de Zaan geen onderdeel hebben uitgemaakt van het uitgevoerde onderzoek. Dat betekent dat niet kan worden uitgesloten dat ter plaatse nog archeologische resten aanwezig zijn. In het plan is daarom voor deze gebieden de dubbelbestemming Waarde -Archeologie 1 (delen van de Havenstraat) en Waarde-Archeologie- 4 (Zaan) opgenomen.

##### Nieuw voor oud regeling bestaande ondernemers.

In het omgevingsplan is geen maximum omvang per bedrijf opgenomen voor zover ondernemers zich willen vestigen in bestaande panden. Voor bedrijven die nieuwbouw prefereren geldt een maximale omvang tot 2.000m<sup>2</sup>. Het maximeren van de omvang voor nieuwe bedrijven is mede ingegeven vanuit het bredere perspectief van bedrijvigheid in Zaanstad dat er op andere terreinen ruimte bestaat om grotere bedrijven te accommoderen. Deze insteek kan er toe leiden dat bestaande ondernemers als Taets, Flinders en Yada Yada die een bedrijf hebben van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> in een pand dat géén monument is, afzien van sloop en nieuwbouw. Juist als er door nieuwbouw een kwaliteitsslag gemaakt kan worden qua uitstraling en duurzaamheid. Het plan voorziet nu in een regeling dat bestaande ondernemers niet gehouden zijn aan het maximum van 2.000m<sup>2</sup>. Het oppervlak dat een ondernemer nu in gebruik heeft mag elders op het terrein weer in gebruik genomen worden.



De beleidslijn Gezond en Veilig is aangevuld met de onderwerpen licht- en trillinghinder en met het onderdeel sociale veiligheid.

Het ontwerpomgevingsplan biedt de ruimte om wonen en werken gemixt op het Hembrugterrein te laten plaatsvinden. Dit door milieueisen te stellen aan bedrijven op het terrein. Deze eisen hebben betrekking op het beperken van overlast als gevolg van geluid en geur. Ook wegen aspecten als lichthinder, trillingsoverlast en sociale veiligheid een rol in de beoordeling. In de beleidslijn Gezond en Veilig is het beoordelingskader voor deze onderdelen nader uitgewerkt. Om aan te tonen dat de sociale veiligheid niet onevenredig wordt aangetast zal bij een aanvraag om omgevingsvergunning in ieder geval aandacht moeten zijn voor aspecten als:

- het vermijden van nissen, donkere hoeken, stegen, overkluizing die zichtlijnen verstoren;
- oriëntatie van woningen: ogen op straat;
- gebruik van bepaalde ontsluitingstypes: voordeuren op straat;
- plinten: geen blinde gevels.

Bij het bepalen van lichthinder kan gebruik gemaakt worden van de Algemene Richtlijn betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde of het Activiteitenbesluit. Voor hinder van trillingen zijn een beleidsregel, een handreiking en richtlijn beschikbaar om trillingen in kaart te brengen. Voor de toetsing van trillingshinder zijn de SBR-richtlijn en Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening relevant.

Deelgebied 8 Beproevinggebied krijgt een bouwvlak.

Direct ten zuiden van het bos is het deelgebied 'Beproevinggebied' gelegen. Dit deelgebied is onderdeel van de functie Gemengd Gebied. Binnen deze functie zijn in de bestaande gebouwen vele activiteiten en voorzieningen mogelijk zoals wonen, het exploiteren van (horeca)bedrijfsactiviteiten en het houden van evenementen. Ter plaatse van het deelgebied was in het ontwerpomgevingsplan nog de aanduiding 'bos' opgenomen. Deze aanduiding regelde dat er géén nieuwe gebouwen waren toegestaan terwijl dit in de rest van het terrein met de functie Gemengd Gebied wel mogelijk is. Dit is niet in lijn met de ruimte die in de gebiedspaspoorten is geschetst en overgenomen is in de beleidslijn Gebiedskwaliteit. Hierin is gesteld dat bestaande gebouwen een nieuwe functie kunnen krijgen maar ook plaats zouden kunnen maken voor nieuwe gebouwen. In het omgevingsplan is daarom aan dit deelgebied een bouwvlak toegekend met bouwmogelijkheden. Bebouwing is mogelijk in lage dichtheid (25%) overeenkomstig de bestaande situatie. De bouwhoogte is afgestemd op de huidige hoogte (4 meter).

**Een deel van de punten van de ingebrachte zienswijzen zijn niet gehonoreerd in het omgevingsplan omdat ze niet in lijn zijn met de ambitie voor het gebied en/of omdat het omgevingsplan niet de juridische basis biedt.**

De Amsterdamse bedrijven willen minder woningen en verder weg van het Noordzeekanaal.

Ondernemers vanuit Westpoort Amsterdam hebben erop aangedrongen wonen in de eerste linie langs het Noordzeekanaal uit te sluiten. Ze willen zo min mogelijk woningen en als deze er wel komen dan op een zo groot mogelijke afstand. Men vreest dat er klachten komen door nieuwe bewoners tegen de bedrijfsvoering van de bedrijven. Dit ondanks de ruimte die de wetgever biedt en de stringente eisen die de gemeente stelt aan de kwaliteit van de woningen om geluid-, geur- en stofhinder tegen te gaan. Met de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten heeft de gemeenteraad de ontwikkelkaders geschapen. Minder wonen en geen ruimte bieden voor een gemengd programma voor het gehele terrein, past niet bij de ambitie. De doelstelling is het mogelijk maken van een mix van wonen en werken voor het terrein. Daar hoort dus ook wonen langs het Noordzeekanaal bij met zicht op het water.

In de zienswijze van de Amsterdamse bedrijven is ook naar voren gebracht dat onvoldoende rekening is gehouden met de geurbelasting vanuit Amsterdamse bedrijven op het Hembrugterrein. Aangegeven is dat het bedrijf Icovia een geurcontour heeft dat over een deel van het plangebied is gelegen.

De inrichting heeft een vergunning uit 2005. Ten behoeve van de vergunning is in 2004 een geuronderzoek uitgevoerd. Dit geuronderzoek is opnieuw bekeken. Daarbij is geconstateerd



dat de hedonische weging (de maat voor de (on)genzaamheid van geur) van het onderzoek niet nader onderbouwd is. Ook zijn er sinds 2005 diverse revisievergunningen aangevraagd. Daarbij is geen nieuw geuronderzoek ingediend. Gezien de ouderdom van het onderzoek, de missende onderbouwing voor de hedonische weging en de revisievergunningen, wordt de onderbouwing op grond van richtafstand en klachten als betere onderbouwing voor de geursituatie beschouwd.

Tevens is door middel van een prognose bekeken op welke wijze de verouderde geurrapportage van het bedrijf Icovia op dit moment geïnterpreteerd kan worden. Uit de prognose blijkt dat het niet aannemelijk is dat het bedrijf een H=-2-contour over het plangebied heeft. Dat zou betekenen dat woningbouw binnen deze contour op basis van het Zaanse geurbeleid niet mogelijk is. Het bedrijf veroorzaakt wel een H=-1-contour over het plangebied. Gelet op het feit dat geurhinder incidenteel plaatsvindt en dat met gebruik van een balansventilatie met geurfilters bij de nieuw te bouwen woningen het effect beperkt wordt, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Ondernemers verzoeken af te zien van 10-jaarsbestemming

Er zijn twee locaties aangewezen waarvoor een tijdelijke bestemming is opgenomen. Het gaat om het bunkerstation en de verkoophaven aan de Havenstraat. Deze tijdelijke bestemming is opgenomen omdat het de ambitie voor dit deel van het plangebied onderstreept en omdat verplaatsing van beide bedrijven op korte termijn niet mogelijk is. De ambitie kwam voort uit de participatie en de wens die daar breed is geuit om de oevers langs de Havenstraat openbaar te houden, zodat het water benaderbaar en beleefbaar is. Uit de zienswijzen blijkt dat buurtbewoners hinder ervaren van het transport met vrachtwagens op de Havenstraat. Daartegenover staat dat beide ondernemers het bedrijf duurzaam willen voortzetten en een tijdelijke bestemming daarom niet wenselijk vinden.

Een tijdelijke bestemming is een compromis die de gemeente in staat stelt om met de eigenaren van de verkoophaven en het bunkerstation te zoeken naar een passende alternatieve locatie voor de bedrijven. Beide ondernemers geven aan open te staan voor gesprek. De eerste gesprekken zijn in gang gezet. Met deze tijdelijke bestemming is het mogelijk de bedrijfsvoering nog voor 10 jaar voort te zetten. Ná het verstrijken van de termijn vervalt deze bestemming en komen de bedrijfsactiviteiten in het overgangsrecht ingeval er in de tussentijd geen passende locatie is gevonden.

#### Wens wonen rond Frites uit Zuyd op afstand te houden.

In het omgevingsplan is opgenomen dat 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. Door milieueisen als deze te stellen aan bedrijven op het terrein ontstaat er ruimte om wonen en werken optimaal te mixen.

In een van de zienswijzen is aangegeven dat de indiener zich niet kan vinden in de minimale afstand van 1 meter tussen het bedrijf Frites uit Zuyd en de eerst mogelijke woonbebouwing. De ondernemer is van mening dat rekening gehouden dient te worden met de geursituatie van het bedrijf door woningen pas op een veel grotere afstand van de onderneming toe te staan.

De eigenaar van het pand, het Rijksvastgoedbedrijf, is bereid om te investeren in een maatregel om de geurbelasting van het bedrijf op de omgeving dusdanig terug te brengen dat op een afstand van 1 meter van het bedrijfspand voldaan kan worden aan de gestelde norm. Het plan is op dit punt dan ook niet aangepast.

#### Initiatief Kogelfabriek is ook afhankelijk van de ideeën van de nieuwe gebiedseigenaar.

Het Hembrugterrein is bedoeld als een gebied waar wonen en werken naast elkaar kan. Daarbij is vooraf niet duidelijk hoe het eindbeeld eruit zal zien. De ontwikkeling krijgt komende jaren gestalte. Het kan zijn dat er binnen het terrein gebieden zijn die zich meer naar wonen en meer naar werken ontwikkelen.

Er is een initiatiefnemer die van de Kogelfabriek aan de Hemkade een culturele trekpleister wil maken. Wanneer de 'kop' van het Hembrugterrein – het scharnierpunt tussen Zaan en het Noordzeekanaal- een gebied wordt met een meer publieke functie past het initiatief hier goed. De uitwerking van het initiatief voor de Kogelfabriek is ook afhankelijk van de ideeën van de nieuwe gebiedseigenaar en moet nog verder vorm krijgen. Het is niet concreet genoeg om nu



op te nemen in het omgevingsplan.

Verzoek om toekennen beschermde (monumentale) status aan een pand.

Gebouw 275 (naast Lab-44) is een bijzonder gebouw. Eventuele sloop van het pand betekent een gemis voor het terrein. Om er zeker van te zijn dat het gebouw niet gesloopt kan worden is verzocht op het pand een beschermde (monumentale) status toe te kennen via het omgevingsplan. Het omgevingsplan is niet het juridische instrument om monumenten aan te wijzen. Het aanwijzen van monumenten is gebaseerd op bepalingen uit de gemeentelijke erfgoedverordening. De procedure om in aanmerking te komen voor de status gemeentelijk monument wordt opgestart in 2018.

Oproep om bunkerstation via water te bevoorraden.

Diverse bewoners ervaren overlast als gevolg van de bevoorrading van het bunkerstation met tankwagens. Bewoners zien graag dat in het omgevingsplan wordt opgenomen dat de bevoorrading vanaf het water zal plaatsvinden. De aanlevering van brandstoffen voor een bedrijf kan niet worden geregeld via een bestemmingsplan (omgevingsplan). Dit loopt via een milieuvergunning en de algemene regels over vervoer van gevaarlijke stoffen. Het bunkerstation heeft een vergunning waarin bevoorrading zowel via de weg als water mogelijk is.

**De beleidslijnen vormen een uitwerking van onderdelen van het omgevingsplan.  
Tezamen vormen ze het gebiedsgerichte planologische kader.**

Beleidslijn 'Gebiedskwaliteit Hembrug'

Het doel van deze beleidslijn is het vastleggen van criteria en uitgangspunten – beleidsregels – aan zien van de gebiedskwaliteit (welstand), de buitenruimte inclusief het bos en reclame-uitingen. De beleidslijn is alleen van toepassing op het gebied dat voor transformatie beoogd is. Voor de bestaande woningen aan de Havenstraat en Hemkade geldt het huidige welstandsbeleid.

Met de uitwerking in deze beleidslijn wordt de mogelijkheid geboden om nadere sturing te geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het Hembrugterrein, de nieuw te realiseren bebouwing op het terrein en de samenhang in de openbare ruimte. De regeling is gebaseerd op de gebiedspaspoorten en de uitwerkingskeuzes voor hoogte accenten die zijn gemaakt op basis van de participatie.

De opzet van de beleidslijn is gelijk aan de systematiek van de Zaanse welstandsnota. Eerst zijn de algemene uitgangspunten voor de gebiedskwaliteit (voor gebouwen en de buitenruimte) en reclamerichtlijnen beschreven. Vervolgens zijn per deelgebied gebiedsspecifieke bepalingen beschreven.

De beleidsregels vormen een aanvulling op de regels in het omgevingsplan. In het omgevingsplan zijn regels vastgelegd ten aanzien van:

- bouwvlakken en bebouwingspercentages;
- zichtlijnen (vrijhouden van gebouwen);
- hoogtes;
- uitbouwen aan bestaande gebouwen;
- bijgebouwen;
- geschakelde gebouwen en/of vrijstaande gebouwen;
- bouwen in of parallel aan de rooilijn;
- openbare ruimte (ligging hoofdontsluiting).

In de beleidslijn zijn bepalingen opgenomen over:

- architectonische uitwerking waaronder die van de hoogteaccenten en sociale veiligheid;
  - dakvormen;
  - materiaal en detaillering waarbij ook aandacht is voor het toepassen van groene
-



- daken en gevels en bieden van ruimte aan vleermuizen en vogels;
- vormgeving en inrichting van de buitenruimte met o.a. bepalingen over verkeersveiligheid, inrichting van het bos en vormgeving parkeervoorzieningen;
- reclame-uitingen. De mate waarin op reclame-uitingen wordt gestuurd is vergelijkbaar met Inverdan.

Zienschijzen en ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot aanpassing van de beleidslijn. De belangrijkste aanpassingen of verduidelijkingen zijn eerder in dit besluitstuk toegelicht. Een compleet overzicht treft u aan in de Beantwoordingsnota ontwerpomgevingsplan Hembrug e.o.

#### Beleidslijn Gezond en veilig:

Parkeren, duurzaamheid, evenementen, waterhuishouding, graafwerkzaamheden, externe veiligheid, sociale veiligheid en licht- en trillingshinder zijn de onderdelen die in de beleidslijn Gezond en Veilig zijn uitgewerkt. De beleidslijn is aangepast na aanleiding van zienschijzen en ambtshalve wijzigingen. De belangrijkste aanpassingen of verduidelijkingen zijn eerder in dit besluitstuk toegelicht. Een compleet overzicht van de aanpassingen of verduidelijkingen die zijn aangebracht is opgenomen in de Beantwoordingsnota ontwerpomgevingsplan Hembrug e.o

Het omgevingsplan regelt dat functies zijn toegestaan als voorzien wordt in *parkeergelegenheid*. Hoeveel en de wijze waarop is uitgewerkt in de beleidslijn waarin het Zaanse parkeerbeleid is voorgeschreven. Verder is geregeld dat er tenminste 120 parkeerplaatsen op het terrein beschikbaar moeten blijven voor huidige ondernemers. Dit aantal is gebaseerd op een uitgevoerde parkeertelling. Als deze niet beschikbaar zijn vormt dat een grond om geen omgevingsvergunning af te geven voor de dan aangevraagde activiteit.

Inzet is om parkeren zoveel als mogelijk in gebouwde voorzieningen te realiseren. De praktijk wijst uit dat als dit niet samen gaat met een adequaat parkeerregime, bewoners en gebruikers kiezen voor (gratis) parkeren op straat. Aanvullend op hetgeen planologisch geregeld kan worden kan een vorm van parkeerregulering daarom bijdragen om de parkeerbalans in evenwicht te houden. Tevens draagt het bij aan het bereiken van de gewenste kwaliteit in de openbare ruimte.

Ten aanzien van *duurzaamheid* zijn in de beleidslijn eisen gesteld aan bouwmaterialen. Zo geldt bijvoorbeeld dat bij de toepassing van beton dat het materiaal over een afstand van niet meer dan 100 km mag worden aangevoerd. Deze eisen gelden in aanvulling op de duurzaamheidseisen die in het omgevingsplan zijn opgenomen, zoals het aanbrengen van elektrische oplaadpunten.

Het Hembrugterrein kent gebiedsgerichte *evenementenregels* [2017/20723]. Bij de vaststelling daarvan is bepaald dat ze gelden tot aan de vaststelling van het omgevingsplan Hembrug. Om in de toekomst ook gebiedsgerichte sturing te kunnen geven aan evenementen zijn in de beleidslijn regels omschreven voor geluid, eindtijden, aantal belastende evenementen en locaties. De regels zijn identiek aan de nu geldende regels. Daarnaast zijn ook de voorwaarden voor incidentele festiviteiten uitgewerkt, zoals het aantal festiviteiten. In het onderdeel *waterhuishouding* zijn de regels voor watercompensatie opgenomen. Ook is aangegeven op welke wijze de hoofdwaterloop uitgebreid zou kunnen worden om de waterberging adequaat te faciliteren.

In de afgelopen jaren is op het Hembrugterrein gewerkt met een zogenaamd *graafprotocol*. Hierin staat de wijze beschreven waarop de terreineigenaar *graafwerkzaamheden* op een veilige manier kan uitvoeren. Ook bevat het een procedurevoorschrift dat bij verdachte omstandigheden het werk direct stilgelegd moet worden. De procedure vereist in dat geval dat een expert op het gebied van explosieven wordt ingeschakeld om het verdere werk te begeleiden. Dit protocol is nu vertaald in beleidsregels, waarmee het niet langer alleen voor het RVB geldt, maar van algemene toepassing is voor werkzaamheden op het terrein. In het onderdeel *externe veiligheid* zijn regels beschreven met betrekking tot de

---



vrijwaringszone langs het Noordzeekanaal.

Bij het bepalen of er sprake is van *licht- en trillinghinder* kan gebruik gemaakt worden van diverse algemeen beschikbare handreikingen en richtlijnen.

**Vaststelling van de beleidslijn Gezond en Veilig door de gemeenteraad opvolgende wijzigingen respectievelijk intrekkingen over laten aan het college van burgemeester en wethouders.**

Het omgevingsplan en de beleidslijnen zijn voorbereid conform de Chw en het Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet (BuChw). De beleidsregels vormen een uitwerking van onderdelen van het omgevingsplan.

In art. 7c van de BuChw is aangegeven dat u als raad kan bepalen dat beleidsregels door de raad zelf of door burgemeester en wethouders worden vastgesteld. Dit geldt niet voor regels die betrekking hebben op het uiterlijk van bouwwerken. De vaststelling van deze regels is uitsluitend voorbehouden aan de raad. Op grond hiervan is vaststelling van de Beleidslijn Gebiedskwaliteit Hembrug inclusief latere aanpassingen aan de raad.

In de Beleidslijn Gezond en Veilig zijn beleidsregels uitgewerkt voor parkeren, duurzaamheid, watercompensatie, externe veiligheid, evenementen, graafwerkzaamheden, trillings- en lichthinder. Het voorstel is om deze beleidslijn door u te laten vaststellen. Dit vanwege de samenhang tussen het omgevingsplan en de beleidslijnen. Door opvolgende wijzigingen respectievelijk intrekkingen over te laten aan het college kan sneller en slagvaardiger gehandeld worden op het moment dat de uitwerkingsregels hierom vragen. Het college informeert u over de toekomstige aanpassingen.

**Afwijken van de maximaal toelaatbare geluidswaarde – een stap 3 besluit- én hogere geluidswaarden voor wegverkeer en industrielawaai is nodig om wonen op het Hembrugterrein mogelijk te maken.**

De geluidsbelasting in het gebied is hoog. Er wordt nergens voldaan aan de voorkeursgrenswaarde vanuit de Wetgeluidhinder (Wgh). Om geluidsgevoelige functies te kunnen realiseren moeten hogere waarde verleend worden voor industrie- en wegverkeerslawaai. De wettelijke grondslag voor deze besluiten zijn verschillend. Hieronder worden deze nader toegelicht.

*Industrielawaai*

Het Hembrugterrein is gelegen in de geluidscontouren van de gezoneerde industrieterreinen Westpoort en Achtersluispolder-Westerspoor waardoor het onderdeel geluid een belangrijk thema betreft. De Wet geluidhinder Wgh) is hierin het wetgevende kader. In de Wgh zijn voorkeurswaarden en de ten hoogste toelaatbare waarden op geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) vanwege industrie-, wegverkeer- en spoorweglawaai vastgelegd.

Allereerst geldt dat het Hembrugterrein in de huidige situatie zelf een gezoneerd industrieterrein is. Deze aanwijzing wordt met het vaststellen van het omgevingsplan van het terrein verwijderd. Hiermee is het noodzakelijk voor een drietal bestaande woningen (Havenstraat 102, 103 en 155) die nu nog onderdeel uitmaken van het gezoneerde industrieterrein hogere waarden te verlenen vanwege het geluid vanaf Achtersluispolder en Westerspoor. Tevens krijgt de bestaande woning Havenstraat 103 een hogere waarde toegekend vanwege industrieterrein Westpoort. Dit betreft het herstel van een omissie uit het PIP Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij. Een en ander is onderzocht in het akoestisch onderzoek.

Uit verkennend milieuonderzoek bleek dat de Wgh deze transformatie niet zonder meer mogelijk maakt vanwege overschrijdingen van de voorkeurswaarde en de hoogste toelaatbare waarden. Daarom is gekeken naar de toepassing van de Stad- en milieubenadering. De Stad- en milieubenadering doorloopt een aantal stappen en maakt het mogelijk om af te wijken van normen van sectorale wetgeving (in dit geval de Wet geluidhinder), mits er compenserende maatregelen worden getroffen. Uitkomst van dit proces is een Stap 3-besluit. Over de voorbereiding hiervan bent u reeds eerder geïnformeerd (2016/260692).

---



Ten behoeve van de Stad- en milieubenadering (IS&M) is een rapportage opgesteld die de onderbouwing vormt voor het Stap 3-besluit. Deze treft u aan in de bijlage bij de besluitstukken. Een eerdere versie hiervan heeft u gezien bij het ontwerpomgevingsplan. Het besluit tot afwijking wordt het Stap 3-besluit genoemd.

In het proces dat behoort bij het Stap 3-besluit is gekeken welke mogelijkheden huidige wetgeving biedt om gevoelige functies te realiseren. Uitkomst van het proces voor het Stap 3-besluit is dat voor Westpoort de 'zeehavennorm' eveneens onderdeel van de Wgh van toepassing is. Op basis van deze bijzondere norm kan ontheffing van de voorkeursgrenswaarden tot 60 dB(A) verleend worden. Dit geldt slechts voor het industriegeluid vanaf Westpoort.

Voor industriegeluid afkomstig van Achtersluispolder en Westerspoor kan geen toepassing gegeven worden aan de zeehavennorm, omdat het geen zeehaven betreft. Daarom is 55 dB(A) de hoogste te ontheffen waarde. Dit betreft gebieden aan de westzijde en oostzijde van het Hembrugterrein. In die gebieden liggen de geluidswaarden rond de 57 dB(A). Hier kan de IS&M uitkomst bieden door de mogelijkheid om af te wijken van de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting: een Stap 3-besluit.

In de verbeelding en informatieve illustratie (hierna: infografic ) die als bijlagen bij de besluitstukken zijn gevoegd treft u een overzicht van het gebied waarvoor de Zeehavennorm van toepassing is en het gebied waarvoor het Stap 3-besluit geldt.

**Afwijking van de geluidsnorm als gevolg van industrielawaai is alleen toegestaan als de nadelige effecten gecompenseerd worden.**

Voor het gebied waarvoor het Stap 3-besluit geldt zijn compenserende maatregelen voorgesteld op basis van de stappen doorlopen voor de Stad- en Milieubenadering. Dit zijn:

- verscherpte akoestische binnenwaarde voor woningen van 33 dB(A);
- extra isolatiewaarden van woningscheidende constructies;
- aanstellen van een geluidsarchitect;
- slaapkamer verplicht situeren aan de stilste zijde van een woongebouw. Tevens in overleg met de geluidsarchitect zoeken naar het bieden van meer slaapcomfort in de woning;
- luchtfilter bij nieuwe woningen toepassen om grof stof en geur te weren
- realiseren van een themaspeelplaats met geschiedenis van Hembrug gecombineerd met een trimbaan.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven de maatregelen aan te passen.

Deze maatregelen worden voorgeschreven voor het gebied waarvoor het Stap 3-besluit genomen wordt (overige zone- stap 3 Besluit 1 en overige zone- stap 3 Besluit 2). Tevens worden deze maatregelen verplicht gesteld voor het gebied aan de zuidrand van het plangebied, waarvoor weliswaar niet volgens het Stap 3-besluit afgeweken behoeft te worden van de maximaal te ontheffen waarde, maar waar door het gecumuleerde geluid van Achtersluispolder-Westerspoor en Westpoort gezamenlijk een geluidbelasting als gevolg van industrielawaai van meer dan 60 dB(A) geldt. Deze is op de verbeelding aangeduid met 'overige zone-milieugebruiksruimte'.

Voor het gebied dat buiten het Stap 3-besluit ligt en dat geen gecumuleerde geluidbelasting heeft die groter is dan 60 dB(A), wordt voorgeschreven dat minimaal een van de overige drie geluidmaatregelen (maatregelen trede 1) van het Stap 3-besluit moet worden toegepast. Dit is erop gericht de geluidssituatie ook elders op het terrein te verbeteren en zo een meer gelijke situatie op het terrein te creëren voor de bewoners. Ook voor dit gebied geldt dat de geluidarchitect een positief advies moet afgeven ten aanzien van de plaatsing van gebouwen. Uit het vorenstaande blijkt dat de voorkeurswaarde voor industrielawaai en de hoogst toelaatbare waarde (vanwege de geluidbelasting afkomstig van het industrieterrein Achtersluispolder – Westerspoor) wordt overschreden. Vanwege deze overschrijding is het noodzakelijk hogere waarden vast te stellen, gebaseerd op de Wet geluidhinder (o.a.

---



toepassing van de zeehavennorm) en het Stap 3-besluit Stad & Milieu. Onder het kopje 'hogere waarden' wordt nader ingegaan op welke wijze deze hogere waarden worden vastgesteld.

#### *Wegverkeerslawaai*

Langs alle verkeerswegen liggen planologische aandachtsgebieden (de zone), met uitzondering van woonerven en 30 km/h wegen. De breedte van de zone is afhankelijk van een aantal factoren. De wegen op het Hembrugterrein zelf zijn 30 km wegen. Nabij het plangebied liggen de Provinciale weg de Dr. J.M. den Uylweg. De geluidzone van deze wegen is deels gelegen over het Hembrugterrein. In de Wet geluidhinder zijn de voorkeurswaarde en de hoogst toelaatbare waarde vastgelegd. Uit de berekende geluidbelasting blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het gebied grenzend aan de Provinciale weg de Dr. J.M. den Uylweg weliswaar wordt overschreden maar dat de hoogst toelaatbare waarde niet wordt overschreden. Op basis van de Wet geluidhinder kunnen de hogere waarden voor wegverkeerslawaai verleend worden. Onder het kopje 'hogere waarden' wordt nader ingegaan op welke wijze deze hogere waarden worden vastgesteld.

#### *Hogere waarden*

Op basis van akoestisch onderzoek worden hogere waarden verleend voor het Hembrugterrein. Deze worden in de regels van het omgevingsplan vastgelegd. Het betreft de volgende categorieën:

- Hogere waarden voor drie woningen die niet langer tot het gezoneerde industrieterrein behoren gelegen tussen 51-58 dB(A)
- Hogere waarden voor drie deelgebieden in het noorden van het plangebied vanwege wegverkeerslawaai gelegen tussen 49-62 dB(A)
- Hogere waarden voor deelgebieden in het midden van het terrein vanwege industrielawaai gelegen tussen 56-60 dB(A)
- Afwijking van de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting aan de west- en oostzijde op basis van het Stap 3-besluit gelegen tussen 56-58 dB(A).

De reden voor het aanwijzen van hogere waarden is dat de voorkeursgrenswaarden voor woningen, zoals neergelegd in artikel 44 Wgh voor industrielawaai en artikel 83 Wgh voor wegverkeerslawaai wordt overschreden. Artikel 7c lid 9, onder c, Besluit uitvoering Chw biedt de mogelijkheid om hogere waarden in de planregels vast te leggen in plaats van via een apart collegebesluit zoals gebruikelijk. Voor het plangebied is gebruik gemaakt van deze mogelijkheid (artikel 27 van de planregels). De gebiedsdelen zijn op de verbeelding aangeduid en onder andere met behulp van kaartmateriaal nader toegelicht in het omgevingsplan (bijlage 4 bij de planregels).

De beleidslijn hogere waarden Zaanstad biedt een afwegingsruimte om een nadere afweging ten aanzien van de geluidssituatie en de aanvaardbaarheid daarvan te maken. Daarom is in het omgevingsplan een onderbouwing opgenomen waarom het toevoegen van woningbouw hier aanvaardbaar is. De combinatie van de kwaliteiten, ambities en omgevings situatie maken dat de ontwikkeling op het Hembrugterrein – met name het toevoegen van wonen - aanvaardbaar wordt geacht.

Op grond artikel 2, lid a van de Interimwet Stad en Milieubenadering kan afgeweken worden van de hoogst toelaatbare waarde voor industrielawaai. Hiervoor dient het Stap 3-besluit genomen te worden. Dat bestaat uit het besluit om af te wijken van de hoogste waarden, de maximale waarden die toegewezen worden en compenserende maatregelen die daartegen over staan.

---

#### **Draagvlak**

Buiten de zienswijzen om geven bewoners en ondernemers aan dat er behoefte is om het

---



gesprek met elkaar te blijven voeren. Er gebeurt veel in de omgeving en het gebied zelf dat invloed heeft op de woon- en leefomgeving van degene die er wonen en werken. Dit leeft heel erg. Het belang om de ontwikkelingen op het Hembrugterrein en wat er in de omgeving gebeurt goed af te stemmen en uit te leggen met gebiedseigenaar, omwonende en bedrijven is belangrijk.

---

### **Aansluiting externe ontwikkelingen**

N.v.t.

---

### **Financiële consequenties**

Voor het omgevingsplan is geen exploitatieplan opgesteld als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van Wet ruimtelijke ordening omdat de kosten op een andere manier verhaald zijn. Met de eigenaar RVB is een anterieure exploitatieovereenkomst overeengekomen [2017/54278] die betrekking heeft op het Hembrugterrein. In de anterieure exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over vergoeding van eventuele planschade, plankosten, infrastructuur, sanering, compenserende maatregelen en aanleg van parkeren door de initiatiefnemer. Aanvullend is overeengekomen dat het RVB garant staat voor het treffen van bronmaatregelen bij het pand waarin Frites uit Zuyd is gevestigd. In een addendum bij de anterieure overeenkomst volgen nog (financiële) afspraken over niet gesprongen explosieven. Het addendum is beschikbaar vóór vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad.

Voor de Havenstraat en Hemkade is het vastleggen van de bestaande situatie het uitgangspunt, er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Planschade wordt dan ook niet verwacht. Ook niet voor de bedrijfsactiviteiten waarvoor een tijdelijke bestemming is opgenomen. De bedrijfsactiviteiten komen in het overgangsrecht ingeval er geen passende locatie is gevonden. Dat betekent dat de bedrijfsvoering kan worden voortzet. Het heeft geen effect op de huidige bedrijfsvoering en er wordt geen inkomensschade geleden. Er is ook geen sprake van vermogensschade, omdat de betreffende ondernemers geen eigenaar zijn van de oevers en Zaan waar de bedrijven zijn gelegen, maar de gemeente. Het overgangsrecht is object gebonden en kan dus op een volgende eigenaar overgaan.

Het omgevingsplan voorziet in een verplichting tot monitoring. De kosten voor het opzetten van een monitoringsplan en de digitale techniek daarachter zijn eenmalig en geraamd op €30.000,-. De kosten worden gedekt uit het programma MAAK en de Omgevingswet, beide €15.000,-.

De ambtelijk uren die verbonden zijn aan het opstellen van een jaarlijkse rapportage waarin de gebiedsontwikkeling beschouwd wordt, zijn opgenomen in de begroting. Deze uren zijn gedekt binnen de bestaande capaciteit en begrotingspost omgevingsplan Hembrug (onderdeel programma ruimtelijke ontwikkeling product 4.09).

---

### **Juridische consequenties**

#### *Bevoegdheden*

De bevoegdheid om het omgevingsplan, de beleidslijn Gebiedskwaliteit vast te stellen en het Stap 3-besluit te nemen ligt bij de gemeenteraad.

#### *Beroepsprocedure*

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het omgevingsplan rechtstreeks beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt ook voor het besluit tot afwijking van de maximaal toelaatbare waarde als gevolg van industrielawaai op grond van de IS&M. Heeft een belanghebbende zijn zienswijze niet kenbaar gemaakt dan kan hij alleen beroep aantekenen tegen wijzigingen die door de raad in het omgevingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpomgevingsplan, of als hij kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in

---



staat is geweest tijdig een zienswijze in te dienen.  
Tegen de vaststelling van de beleidslijnen staat géén beroepsmogelijkheid open.

*Beleidslijn Gebiedskwaliteit versus de Welstandsnota Zaanstad*

De welstandsnota wordt voor zover betrekking hebbend op het Hembrugterrein vervangen door de beleidslijn Gebiedskwaliteit Hembrugterrein. Op grond van artikel 7c lid 7 van het BuChw wordt de beleidslijn in afwijking van artikel 12b van de Woningwet onderdeel van het toetsingskader van een omgevingsvergunning voor het bouwen en betrokken bij de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken.

*Crisis- en herstelwet, Interimwet Stad en Milieu*

De jurisprudentie rondom een bestemmingsplannen verbrede reikwijdte is beperkt in omvang en nog in ontwikkeling. Er is nog geen blauwdruk van een dergelijk plan in een complex gebied als Hembrug en omgeving dat compleet getoetst is door de Raad van State. Daarom is het juridisch afbreukrisico van dit plan groter dan bij een regulier bestemmingsplan. Ondanks de beperkte jurisprudentie sluit de uitwerking in het omgevingsplan Hembrug het best aan bij de opgave die voor het gebied geldt en de mogelijkheden die de wetgever biedt.

---

**Communicatie/ vervolgtraject**

Nadat u het omgevingsplan, de beleidslijnen en het besluit afwijking van de maximaal toelaatbare waarde op grond van de IS&M heeft vastgesteld, worden het omgevingsplan, de beide beleidslijnen, het Stap 3-besluit en bijbehorende stukken ter inzage gelegd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). Het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan, de beleidslijnen en het Stap 3-besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad, de Staatscourant en als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke websites.

Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming.

Uitvoering van het omgevingsplan vraagt aandacht. Het monitoringsplan waarin is uitgewerkt op welke manier de in het omgevingsplan voorgeschreven monitoring zal plaatsvinden is klaar op het moment dat het omgevingsplan in werking is getreden (6 weken na vaststelling). Het implementeren van het omgevingsplan in de uitvoeringsorganisatie is nog in ontwikkeling en wordt ingepast in de nieuwe projectorganisatie voor het Hembrugterrein. Daarin is onder meer aandacht voor de inrichting van een supervisieteam en de interne organisatie rondom het proces van begeleiding van een aanvraag omgevingsvergunning.



## VOORSTEL AANPASSING RAADSBESLUIT VASTSTELLING OMGEVINGSPLAN HEMBRUG E.O.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

kennis genomen te hebben van de toezegging van de wethouder in de voorbereidende vergadering van 1 februari 2018, te weten:

1. De beleidslijn Gebiedskwaliteit Hembrugterrein Zaandam te wijzigen:
  - figuur 2.8 en 9.1. aanpassen zodat géén toegangen voor gemotoriseerd verkeer tussen de Havenstraat en de Enclave zichtbaar zijn in de figuren en dat visueel duidelijk is dat het parkeren binnen de grenzen van de enclaves plaatsvindt.
  - De zin *'Parkeren binnen de grenzen van de enclaves oplossen en landschappelijk inpassen (op eigen erf of langs de Havenstraat)'* op pagina 36 vervangen door: *Parkeren binnen de grenzen van de enclaves oplossen en landschappelijk inpassen op eigen erf.'*
2. Bijlage 1 en 2 bij de toelichting Vaststelling omgevingsplan Hembrug e.o. onderdeel Gebiedspaspoorten te wijzigen:
  - De figuren op pagina 43 en 49 aanpassen zodat géén toegangen voor gemotoriseerd verkeer tussen de Havenstraat en de Enclave zichtbaar zijn in de figuren en dat visueel duidelijk is dat het parkeren binnen de grenzen van de enclaves plaatsvindt.
  - Het figuur op pagina 65 visueel duidelijk maken dat het parkeren binnen de grenzen van de enclaves plaatsvindt.
  - De zin *'Dit gebied is voor het autoverkeer alleen via de Havenstraat toegankelijk. Toegang tot de rest van de het Hembrugterrein is alleen voor het langzaam verkeer'* op pagina 64 vervangen door: *'Dit gebied is voor het gemotoriseerd verkeer alleen via het Hembrugterrein toegankelijk. Voor het langzaam verkeer is dit gebied wel vanaf de Havenstraat toegankelijk'*
  - De zin *'Parkeren binnen de grenzen van de enclaves oplossen en landschappelijk inpassen (op eigen erf of langs de Havenstraat) met inachtneming van de uitgangspunten voor parkeren'* op pagina 64 vervangen door: *Parkeren binnen de grenzen van de enclaves oplossen en landschappelijk inpassen op eigen erf met inachtneming van de uitgangspunten voor parkeren'.*

### Besluit

1. Het bestemmingsplan verbrede reikwijdte geheten 'Omgevingsplan Hembrug e.o.', zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3725OP- 0301 met de bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKZ versie 2017, inhoudende:
  - a) regels ten aanzien van bouwen, gebruik en aanleggen;
  - b) het voornemen om hogere waarden voor geluid ten behoeve van wegverkeerslawaai en industrielawaai te verlenen op grond van artikel 44 en 83 van de Wet geluidhinder en artikel 7c lid 9, onder c, Besluit uitvoering Crisis en herstelwet.
2. Geen exploitatieplan voor het omgevingsplan Hembrug e.o. vast te stellen, omdat het kostenverhaal op een andere manier wordt verzekerd op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening.
3. De Beleidslijn Gebiedskwaliteit Hembrugterrein, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen als uitwerking van de normen die in het omgevingsplan Hembrug e.o. ten aanzien van bouwen, gebruik en aanleggen zijn opgenomen, inhoudende regels ten aanzien van:
  - a) de verschijningsvorm van gebouwen en bouwwerken;
  - b) de vormgeving van de buitenruimten;
  - c) wijze van toepassen van reclame uitingen.
4. De Beleidslijn Gezond en Veilig Hembrug zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen als uitwerking van de normen die in het ontwerp omgevingsplan Hembrug e.o. ten



aanzien van bouwen, gebruik en aanleggen zijn opgenomen, inhoudende regels ten aanzien van:

- a) parkeren;
  - b) duurzaamheid;
  - c) watercompensatie;
  - d) externe veiligheid;
  - e) evenementen;
  - f) graafwerkzaamheden;
  - g) lichthinder;
  - h) trillingshinder.
5. Ermee in te stemmen dat wijzigingen, respectievelijk gedeeltelijke intrekking van de beleidslijn Gezond en Veilig over te laten aan het college van burgemeester en wethouders.
6. Het besluit tot afwijking van de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting vanwege industrielawaai als gevolg van het industrieterrein Achtersluispolder-Westerspoor-Zuid (stap 3-besluit), zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, als bedoeld in de Wet geluidhinder op grond van artikel 2, lid a van de Interimwet Stad en Milieubenadering voor:
- maximaal 50 woningen in bouwvlak 2;
  - maximaal 50 woningen in bouwvlak 4;
  - maximaal 125 woningen in bouwvlak 5;
  - maximaal 50 woningen in bouwvlak 7;
  - maximaal 20 woningen in gebouw A3 De Garage.
7. Ter beperking en compensatie van de onder 6 genoemde afwijking, de maatregelen verplicht voor te schrijven die in het Stap 3-besluit in het kader van de Interimwet Stad- en milieubenadering zijn beschreven te weten:
- verscherpte akoestische binnenwaarde voor woningen van 33 dB(A);
  - extra isolatiewaarden van woningscheidende constructies;
  - aanstellen van een geluidsarchitect;
  - slaapkamer verplicht situeren aan de stilste zijde van een woongebouw. Tevens in overleg met de geluidsarchitect zoeken naar het bieden van meer slaapcomfort in de woning;
  - luchtfilter bij nieuwe woningen toepassen om grof stof en geur te weren
  - realiseren van een themaspeelplaats met geschiedenis van Hembrug gecombineerd met een trimbaan.



## Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan verbrede reikwijdte geheten 'omgevingsplan Hembrug e.o', zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3725OP-0301 met de bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKZ versie 2017, inhoudende:
  - a) regels ten aanzien van bouwen, gebruik en aanleggen;
  - b) het voornemen om hogere waarden voor geluid ten behoeve van wegverkeerslawaai en industrielawaai te verlenen op grond van artikel 44 en 83 van de Wet geluidhinder en artikel 7c lid 9, onder c, Besluit uitvoering Crisis en herstelwet.
2. Geen exploitatieplan voor het omgevingsplan Hembrug e.o. vast te stellen, omdat het kostenverhaal op een andere manier wordt verzekerd op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening.
3. De Beleidslijn Gebiedskwaliteit Hembrugterrein, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen als uitwerking van de normen die in het omgevingsplan Hembrug e.o. ten aanzien van bouwen, gebruik en aanleggen zijn opgenomen, inhoudende regels ten aanzien van:
  - d) de verschijningsvorm van gebouwen en bouwwerken;
  - e) de vormgeving van de buitenruimten;
  - f) wijze van toepassen van reclame uitingen.
4. De Beleidslijn Gezond en Veilig Hembrug zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen als uitwerking van de normen die in het ontwerp omgevingsplan Hembrug e.o. ten aanzien van bouwen, gebruik en aanleggen zijn opgenomen, inhoudende regels ten aanzien van:
  - i) parkeren;
  - j) duurzaamheid;
  - k) watercompensatie;
  - l) externe veiligheid;
  - m) evenementen;
  - n) graafwerkzaamheden
  - o) lichthinder
  - p) trillingshinder.
5. In te stemmen met het voorstel om wijzigingen respectievelijk intrekkingen van de beleidslijn Gezond en Veilig over laten aan het college van burgemeester en wethouders.
6. In te stemmen met het besluit tot afwijking van de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting vanwege industrielawaai als gevolg van het industrieterrein Achtersluispolder-Westerspoor-Zuid (stap 3-besluit), zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, als bedoeld in de Wet geluidhinder op grond van artikel 2, lid a van de Interimwet Stad en Milieubenadering voor:
  - maximaal 50 woningen in bouwvlak 2;
  - maximaal 50 woningen in bouwvlak 4;
  - maximaal 125 woningen in bouwvlak 5;
  - maximaal 50 woningen in bouwvlak 7;
  - maximaal 20 woningen in gebouw A3 De Garage.
7. Ter beperking en compensatie van de onder 6 genoemde afwijking, de maatregelen verplicht voor te schrijven die in het Stap 3-besluit in het kader van de Interimwet Stad- en milieubenadering zijn beschreven te weten:
  - verscherpte akoestische binnenwaarde voor woningen van 33 dB(A);
  - extra isolatiewaarden van woningscheidende constructies;
  - aanstellen van een geluidsarchitect;



- slaapkamer verplicht situeren aan de stilste zijde van een woongebouw. Tevens in overleg met de geluidsarchitect zoeken naar het bieden van meer slaapcomfort in de woning;
- luchtfilter bij nieuwe woningen toepassen om grof stof en geur te weren
- realiseren van een themaspeelplaats met geschiedenis van Hembrug gecombineerd met een trimbaan.

In de vergadering van .. donderdag 15 februari .....-2018

De griffier,

De voorzitter,



## VOORSTEL AANPASSING RAADSBESLUIT VASTSTELLING OMGEVINGSPLAN HEMBRUG E.O.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

kennis genomen te hebben van de toezegging van de wethouder in de voorbereidende vergadering van 1 februari 2018, te weten:

1. De beleidslijn Gebiedskwaliteit Hembrugterrein Zaandam te wijzigen:
  - figuur 2.8 en 9.1. aanpassen zodat géén toegangen voor gemotoriseerd verkeer tussen de Havenstraat en de Enclave zichtbaar zijn in de figuren en dat visueel duidelijk is dat het parkeren binnen de grenzen van de enclaves plaatsvindt.
  - De zin *'Parkeren binnen de grenzen van de enclaves oplossen en landschappelijk inpassen (op eigen erf of langs de Havenstraat)'* op pagina 36 vervangen door: *Parkeren binnen de grenzen van de enclaves oplossen en landschappelijk inpassen op eigen erf.'*
2. Bijlage 1 en 2 bij de toelichting Vaststelling omgevingsplan Hembrug e.o. onderdeel Gebiedspaspoorten te wijzigingen:
  - De figuren op pagina 43 en 49 aanpassen zodat géén toegangen voor gemotoriseerd verkeer tussen de Havenstraat en de Enclave zichtbaar zijn in de figuren en dat visueel duidelijk is dat het parkeren binnen de grenzen van de enclaves plaatsvindt.
  - Het figuur op pagina 65 visueel duidelijk maken dat het parkeren binnen de grenzen van de enclaves plaatsvindt.
  - De zin *'Dit gebied is voor het autoverkeer alleen via de Havenstraat toegankelijk. Toegang tot de rest van de het Hembrugterrein is alleen voor het langzaam verkeer'* op pagina 64 vervangen door: *'Dit gebied is voor het gemotoriseerd verkeer alleen via het Hembrugterrein toegankelijk. Voor het langzaam verkeer is dit gebied wel vanaf de Havenstraat toegankelijk'*
  - De zin *'Parkeren binnen de grenzen van de enclaves oplossen en landschappelijk inpassen (op eigen erf of langs de Havenstraat) met inachtneming van de uitgangspunten voor parkeren'* op pagina 64 vervangen door: *Parkeren binnen de grenzen van de enclaves oplossen en landschappelijk inpassen op eigen erf met inachtneming van de uitgangspunten voor parkeren'.*

### Besluit

1. Het bestemmingsplan verbrede reikwijdte geheten 'Omgevingsplan Hembrug e.o.', zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3725OP- 0301 met de bijbehorende bestanden en waarbij voor de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKZ versie 2017, inhoudende:
  - a) regels ten aanzien van bouwen, gebruik en aanleggen;
  - b) het voornemen om hogere waarden voor geluid ten behoeve van wegverkeerslawaaï en industrielawaaï te verlenen op grond van artikel 44 en 83 van de Wet geluidhinder en artikel 7c lid 9, onder c, Besluit uitvoering Crisis en herstelwet.
2. Geen exploitatieplan voor het omgevingsplan Hembrug e.o. vast te stellen, omdat het kostenverhaal op een andere manier wordt verzekerd op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening.
3. De Beleidslijn Gebiedskwaliteit Hembrugterrein, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen als uitwerking van de normen die in het omgevingsplan Hembrug e.o. ten aanzien van bouwen, gebruik en aanleggen zijn opgenomen, inhoudende regels ten aanzien van:
  - a) de verschijningsvorm van gebouwen en bouwwerken;
  - b) de vormgeving van de buitenruimten;
  - c) wijze van toepassen van reclame uitingen.
4. De Beleidslijn Gezond en Veilig Hembrug zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen als uitwerking van de normen die in het ontwerp omgevingsplan Hembrug e.o. ten

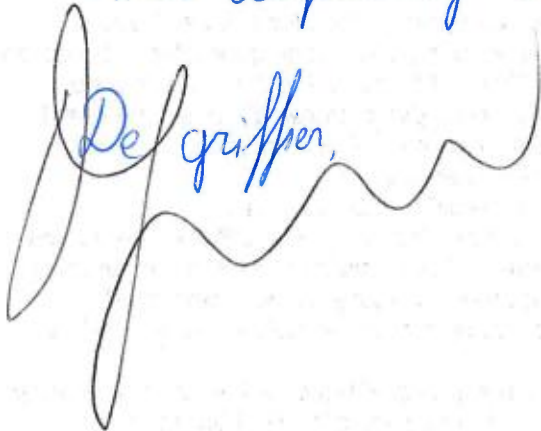


aanzien van bouwen, gebruik en aanleggen zijn opgenomen, inhoudende regels ten aanzien van:

- a) parkeren;
  - b) duurzaamheid;
  - c) watercompensatie;
  - d) externe veiligheid;
  - e) evenementen;
  - f) graafwerkzaamheden;
  - g) lichthinder;
  - h) trillingshinder.
5. Ermee in te stemmen dat wijzigingen, respectievelijk gedeeltelijke intrekking van de beleidslijn Gezond en Veilig over te laten aan het college van burgemeester en wethouders.
6. Het besluit tot afwijking van de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting vanwege industrielawaai als gevolg van het industrieterrein Achtersluispolder-Westerspoor-Zuid (stap 3-besluit), zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, als bedoeld in de Wet geluidhinder op grond van artikel 2, lid a van de Interimwet Stad en Milieubenadering voor:
- maximaal 50 woningen in bouwvlak 2;
  - maximaal 50 woningen in bouwvlak 4;
  - maximaal 125 woningen in bouwvlak 5;
  - maximaal 50 woningen in bouwvlak 7;
  - maximaal 20 woningen in gebouw A3 De Garage.
7. Ter beperking en compensatie van de onder 6 genoemde afwijking, de maatregelen verplicht voor te schrijven die in het Stap 3-besluit in het kader van de Interimwet Stad- en milieubenadering zijn beschreven te weten:
- verscherpte akoestische binnenwaarde voor woningen van 33 dB(A);
  - extra isolatiewaarden van woningscheidende constructies;
  - aanstellen van een geluidsarchitect;
  - slaapkamer verplicht situeren aan de stilste zijde van een woongebouw. Tevens in overleg met de geluidsarchitect zoeken naar het bieden van meer slaapcomfort in de woning;
  - luchtfilter bij nieuwe woningen toepassen om grof stof en geur te weren
  - realiseren van een themaspeelplaats met geschiedenis van Hembrug gecombineerd met een trimbaan.

In de vergadering van donderdag 15 februari 2018

De griffier,



De voorzitter,

