

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Bestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel, zoals gewijzigd te opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479.STED3895BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
3. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot bekendmaking op grond van de Wro

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Spoedeisend omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling op grond van de Wro gepubliceerd moet zijn.

Kernverhaal

Het Hembrugterrein staat aan de vooravond van een grote ontwikkeling. De opgave is om dit bijzondere terrein verder te ontwikkelen tot een gemengd gebied voor wonen, bedrijvigheid, kunst en cultuur, natuur en evenementen. De ontwikkeling van dit terrein is niet zonder slag of stoot gegaan. Het vaststellen van het bestemmingsplan voor het noordelijk deel van het terrein is dan ook een nieuw historisch moment in de herontwikkeling van dit unieke en voor Zaanstad zeer bijzondere terrein.

Nadat in april 2019 het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Hembrugterrein e.o.' door de Raad van State werd vernietigd, is de gemeente samen met de eigenaar van het terrein, Hembrug Zaandam B.V., gestart met een herziene ontwikkelstrategie. De eerste stap hierin was het opstellen van het 'Masterplan Hembrug'. Deze is op 22 april 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Het Masterplan vormt een integrale en overkoepelende visie voor de ontwikkeling van het Hembrugterrein. Een belangrijk uitgangspunt uit het Masterplan is dat de ontwikkeling van het Hembrugterrein gesplitst wordt, waarbij het noordelijk deel van het terrein eerst ontwikkeld gaat worden. Daarnaast is ervoor gekozen om het merendeel van het woonprogramma in het noordelijk deel te realiseren.

Het noordelijk deel is 26 hectare groot. Dit is inclusief het Hembrugbos dat eigendom is van de gemeente. Ten behoeve van de ontwikkeling van het noordelijk deel van het terrein is met als basis het vastgestelde Masterplan een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat op 8 maart 2022 is vastgesteld door het college. Het stedenbouwkundig plan geeft de ontwerpvisie met betrekking tot de bouwvlakken, de volumes en massa's, zichtlijnen, profielen en de gebiedsinrichting van het noordelijk deel van het Hembrugterrein met enige flexibiliteit weer. Een ander belangrijke onderdeel van het plan vormt het bestaande bos centraal gelegen in het gebied met de vele cultuurhistorische landschapselementen en de bestaande gebouwen met een monumentale waarde. Om de unieke waarden van het bestaande bos een zo goed als mogelijke plaats te geven in de verdere planontwikkeling is een Visie Bos Hembrugterrein opgesteld welke tevens eerder dit jaar is vastgesteld.

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan en de Visie Bos Hembrugterrein en ligt ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van ca. 93.000 m² wonen (tussen 1000-en 1100 woningen) mogelijk, verdeeld over verschillende woningbouw categorieën waarvan 20% van het totaal aantal woningen in de sociale huur. Ook maakt het bestemmingsplan (buurt)voorzieningen en/of werkfuncties mogelijk. Hierbij valt te denken aan een kleine buurtsupermarkt, recreatie, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

Het Hembrugterrein is omgeven door de Dr. J.M. den Uylweg, de Provincialeweg en diverse industrieterreinen. Dit maakt de milieubelasting een uitdagend vraagstuk. Om geluidsgevoelige functies zoals woningen te kunnen realiseren moeten hogere waarden worden verleend voor het industrie- en wegverkeerslawaaï. Anders dan gebruikelijk gaat het verlenen van hogere geluidswaarden niet met een los collegebesluit maar via planregels in het bestemmingsplan. Het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet biedt hiervoor de mogelijkheid. Daarnaast zal een deel van de woningen van een dove gevel moeten worden voorzien.

In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van milieu adaptief ontwerpen ten aanzien van positionering van de nieuwbouw. Het bestemmingsplan biedt binnen de bouwvlakken flexibiliteit om hier voldoende rekening mee te houden. Dit zorgt er voor dat er een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners en gebruikers ontstaat en waarbij de bestaande bedrijven in de omliggende gebieden niet in hun bedrijfsvoering worden aangetast.

Aanleiding

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Omgevingsplan Hembrugterrein e.o." in april 2019, is de planontwikkeling voor het project Hembrugterrein verder uitgewerkt. Als vertrekpunt is een masterplan voor het Hembrugterrein opgesteld dat als kader dient voor de verdere planvorming. Deze nadere planvorming in de vorm van onder andere een Stedenbouwkundig Plan, Visie voor het bos en Beeldkwaliteitsplan vormen de basis voor het bestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel en tevens een nieuw kwaliteitskader. Na besluitvorming door B&W over het ontwerpbestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel, heeft dit ontwerpbestemmingsplan vanaf 7 april 2020 tot en met 18 mei 2020 ter inzage gelegen. Hiertegen zijn een aantal zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel. Met dit bestemmingsplan kan een gevarieerd programma van wonen en werken op het Hembrugterrein..

Kader

Voorafgaande besluitvorming

- Masterplan Hembrugterrein 2021 (2021/6158);
- Stedenbouwkundig Plan Hembrugterrein (2022/2932);
- Visie Bos Hembrugterrein (2022/2597)

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader verwoord.

Argumenten en afwegingen

Inleiding

In april 2019 is het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Hembrugterrein e.o.' door de Raad van State vernietigd. Als gevolg hiervan is ervoor gekozen om een nieuwe ontwikkelstrategie voor het gebied te bepalen. De eerste stap hierin was het opstellen van het Masterplan voor het Hembrugterrein zoals dat door de raad in april 2021 is vastgesteld, als kaderstellend document voor de verdere planontwikkeling van het Hembrugterrein. Op basis hiervan is de verdere planontwikkeling nader geconcretiseerd. Dit is gedaan aan de hand van het opstellen van onder meer een stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel, een Visie voor het Hembrugbos, een Mobiliteitsplan en een Beeldkwaliteitsplan voor het hele Hembrugterrein. In het Masterplan Hembrug is tevens gekozen voor een zogenaamde 'juridisch planologische knip' in de ontwikkeling van het Hembrugterrein. Gekozen is voor het starten met de planvorming voor het noordelijk deel en hier ook het zwaartepunt van het woningbouwprogramma te laten landen.

Hieronder worden achtereenvolgens besproken:

- Ligging plangebied
- Programma
- Werken en voorzieningen
- Openbare ruimte
- Cultuurhistorie
- Verkeer en Parkeren.
- Geluid
- Natuur
- Duurzaamheid
- Flexibiliteit
- Ruimtelijke afweging

Ligging plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de grenzen van de woon- en verkeersbestemming van het bestemmingsplan 'Havenstraat-Hemkade' in het oosten, de rand van de Dr. J.M. den Uylweg in het noorden, de rand van de Provinciale weg in het westen, de lijn onder de Kanonnenloods 24 (Gebouw 217) en onderlangs de sloot ten zuiden van Kanonnenloods 1 -11 in het zuiden, met in het zuidwesten nog een strook tussen de Provinciale weg en het Verloren Spoor



Programma

Op basis van de anterieure overeenkomst Hembrugterrein (2018/2772) van 8 januari 2018 (AO) is het toegestaan om voor het gehele gebied maximaal 180.000 m2 bruto vloeroppervlak te ontwikkelen op het Hembrugterrein, waarvan maximaal 120.000 m2 'wonen' (nieuwbouw en bestaande gebouwen samen). Het totale indicatieve programma voor het bestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel (nieuwbouw en bestaande bouw samen) bedraagt in totaal 101.250 m2 bvo, waarvan maximaal 93.000m2 bvo voor woningbouw en 8.250 m2 bvo voor overige functies. Hierin zijn alle bestaande gebouwen in het plangebied meegerekend. Daarom valt het aantal m2 voor wonen hoger uit dan in het voorstel bij het Masterplan Hembrug was opgenomen (maximaal 87.000m2).

Het overgrote deel van de vierkante meters 'wonen' wordt in de nieuwbouw gerealiseerd. Dit geldt voor de Enclave gebouwen, Gebouw 281 ('de Garage'), Gebouw 706 (L5) en Gebouw 217. De nummering van de gebouwen is terug te vinden in bijlage 1 van de regels. De woonbestemming voor de Enclave gebouwen is in 2021 onherroepelijk geworden. De situatie op basis van de vergunningen is opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis hiervan is een collectieve opdrachtgeversgroep, samengesteld uit 26 huishoudens, in de loop van dit jaar in deze gebouwen wonen en werken.



In de gesloten Anterieure Overeenkomst (AO) met de ontwikkelaar, welke dateert uit 2018, is opgenomen dat ten minste 20% van het aantal woningen binnen de gebiedsontwikkeling van het Hembrugterrein als sociale huurwoning moet worden gerealiseerd. Inmiddels hebben wij gemeentelijk beleid waarin de eis ten aanzien van het aandeel sociale huur hoger ligt. Dit beleid hebben wij echter vastgesteld ná ondertekening van de AO voor het Hembrugterrein. Bij vaststelling van ons beleid is daarbij de keuze gemaakt om reeds gemaakte afspraken in gesloten AO's te handhaven.

Er is in de AO geen bepaling opgenomen over percentages middel dure huur, oppervlakten of betaalbaarheid van de woningen. Wel wordt gezocht naar een zo gevarieerd mogelijk programma op het terrein.

Er loopt op dit moment een haalbaarheidsstudie voor een woon-/zorgconcept in het noordelijk deel voor senioren met en zonder zorgbehoefte. In dit kader worden ook (zorg) appartementen in het betaalbare segment aangeboden.

In onderstaande schema wordt een overzicht gegeven van de verschillende bestemmingen met vierkante meters waarbij wordt opgemerkt dat de nieuwbouw uitsluitend plaatsvindt op gronden met de bestemming Gemengd – 1 (GD-1). De bestemmingen komen overeen met de bestemmingen op de verbeelding.

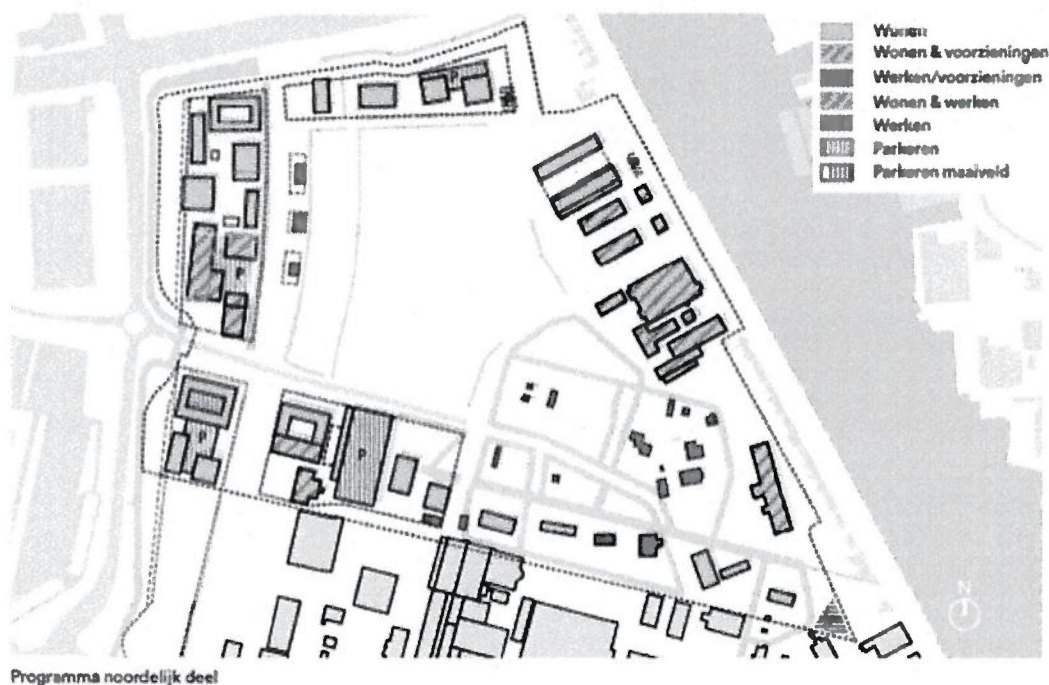
Bestemming	Aantal woningen	WONEN (m2 BVO)	NIET-WONEN (m2 BVO)	TOTAAL
GD-1	1.022	88.800	2.515	91.315
GD-2	26	3.697	3.250	6.947
GD-3	4	400	1.165	1.565
GD-4	1	103		103
Bos - HBZ			1.320	1.320
Totaal	1.053	93.000	8.250	101.250

Programma is exclusief bestaand gebruik

GD-4 betreft omzetting van deel bestaand 'niet-wonen' in 'wonen' (Gebouw 217)

Aangezien het woningbouwprogramma nog voorlopig is, kan het exacte aantal woningen pas aan de hand van de daadwerkelijke bouwplanontwikkeling worden bepaald. In de huidige plannen wordt een bandbreedte gehanteerd van 1.000 tot 1.100 woningen. Het zal gaan om een gevarieerd aanbod, met aandacht voor ouderen, jongeren, gezinnen, middelduur en duur.

Ook kan het zo zijn dat gedurende de ontwikkeling er meer m² niet-wonen worden gerealiseerd, met als gevolg wellicht minder m² voor wonen. Dit is afhankelijk van het verloop van de ontwikkeling. Bovenstaande is dan ook een indicatief programma waarin nog geschoven kan worden, zolang dit binnen de bandbreedte van de toegestane verkeersbewegingen die ten grondslag liggen aan de stikstofberekeningen (zie ook hieronder bij het kopje 'natuur') is.



Werken en voorzieningen

Het 'werken' in het noordelijk deel is al gevestigd in een aantal bestaande gebouwen, gelegen in een strook ten zuiden van het Hembrugbos en nabij de hoofdentree van Hembrug. Verder wordt de functie 'werken' mogelijk gemaakt in de Enclave gebouwen, Gebouw 281 ('De Garage') en in een paar nieuwbouw paviljoens, gesitueerd tussen de bestaande aarden wallen aan het Verloren Spoor. Hier stond in het verleden ook al bebouwing. Bij de hoofdentree van Hembrug, aan de westzijde ter hoogte van de bestaande rotonde, wordt ruimte gereserveerd voor een buurtsuper (maximaal 500 m² winkelvloeroppervlak), mogelijk aangevuld met een pick-uppoint voor pakketjes en dergelijke. De buurtsuper, centraal gelegen en nabij de hoofdentree is van belang in relatie tot de ambitie om het aantal autobewegingen en het bezit daarvan te verlagen en draagt bij aan ontmoeting en community vorming op het terrein.

Bij de vaststelling van het Masterplan is uw raad akkoord gegaan met het laten onderzoeken van de mogelijkheid om, in afwijking van de maximale ontwikkelmogelijkheid van 180.000 m² programma (waarvan maximaal 120.000 m² voor wonen), meer m² aan niet-wonen/voorzieningen programma toe te voegen op het Hembrugterrein ten behoeve van het behoud van alle bestaande, leegstaande gebouwen en industriële hallen. HBZ heeft namelijk de wens om alle bestaande gebouwen te behouden. Ook zou zij vanuit de functionaliteit en toegevoegde waarde voor het gebied graag nog een aantal niet-woon functies willen realiseren. Om dit te kunnen doen zouden er bestaande gebouwen gesloopt moeten worden (uiteraard niet monumentaal) of zou er meer ruimte aan het niet wonen programma moeten worden toegekend. Het uitgangspunt voor dit programma is namelijk 60.000 m². Daarvan is 55.000 m² al ingevuld door derden.

Om dit mogelijk te maken moet eerst duidelijk zijn om hoeveel m² dit gaat en wat de impact daarvan op het gebied zal zijn. Ook moet er behoefte zijn aan de toevoeging van bepaalde voorzieningen en moet dit passen binnen de parkeerbalans voor het terrein.

Dit onderzoek is nog niet uitgevoerd. Bij de nadere stedenbouwkundige uitwerking van het zuidelijk wordt dit vorm gegeven. Het noordelijk deel van het terrein kent namelijk een beperkt aantal bestaande gebouwen en de nadruk van de ontwikkeling ligt hier, zoals ook aangegeven in het Masterplan, op wonen. Voor de aantal voorzieningen die in het

noordelijk deel van het terrein gerealiseerd worden zijn deze extra m² dan ook nog niet noodzakelijk. Wij komen dan ook nog bij uw raad terug met dit onderzoek en de bijbehorende resultaten bij de voorstellen voor het zuidelijk deel van het Hembrugterrein.

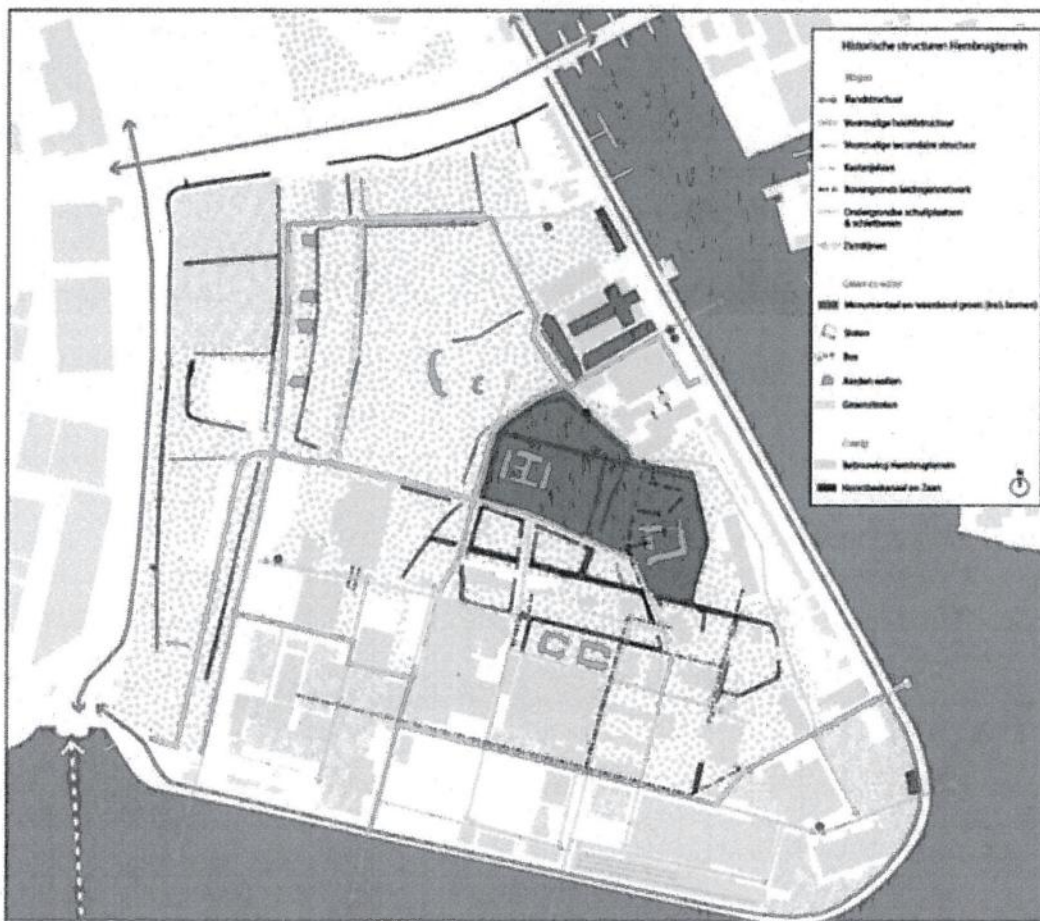
Openbare ruimte

In het noordelijk deel draagt het bestaande groen en het Hembrugbos bij aan de bijzondere sfeer op het terrein. Hembrug wordt hierdoor als geheel herkenbaar vanaf de buitenkant, een mysterieuze wereld achter het groen. Groen en het bos zijn een belangrijk ingrediënt voor de toekomstige openbare ruimte. Er wordt daarom doorgebouwd op het reeds aanwezige rijke groenbestand en ingezet op behoud, verbetering en uitbreiding van het bos. Dit betekent dat:

- De randen van Hembrug langs de Provincialeweg, de Den Uylweg en de Havenstraat worden aangeplant met een dichte groene bosrand. Het sortiment bestaat uit ca. 80% (boomvormende) heesters en 20% bomen.
- De ecologische kwaliteit van het Hembrugbos wordt vergroot. In het bosbeheer wordt gestreefd naar meer horizontale en verticale variatie en eenheid in sortiment. Het grootste deel van het Hembrugbos is van het type halfopen bos. Dit bos bestaat voor circa 60% uit heesters en 40% uit bomen. Op verschillende plekken wordt nieuw bos toegevoegd. Het streefbeeld voor dit bos is een halfopen bos van het type Essen/lepenbos. Dit bos kent een vrij transparante boomlaag waardoor een rijke kruidlaag mogelijk is. Zie voor een meer inhoudelijke toelichting de Visie Bos Hembrugterrein.
- De nieuwbouw en bestaande gebouwen in het noordelijk deel staan zoveel mogelijk in het groen. Een zone van ca. 7 meter tussen de dichte groene buitenrand en de gevels van de nieuwbouw wordt overwegend ingericht met gras en bomen en/of heesters tot ca. 5 meter van de gevels. Door de aanplant van bomen komt het bosgevoel tot dicht bij de gevels van de nieuwbouw.
- Het Verloren Spoor is een niet heel strak gedefinieerde ruimte. Een zone, variërend in breedte van 30 tot 40 meter krijgt een groen karakter.
- De groene buitenrand, vanaf de rotonde, dichter naar de Artillerieweg wordt doorgetrokken om het gevoel van 'het binnengaan van een bosachtig gebied' te ervaren. Op de toegangsweg tot Hembrug zijn recent laanbomen aangeplant. Deze bomen worden behouden.
- De oostrand (bouwvelden 8, Enclave en Garage) vormt in wezen één continue groen gebied. Op het Hembrugterrein zijn de overgangen tussen privé en openbaar informeel vormgegeven. De tussenruimtes zijn vaak groen ingericht en waar nodig bestraat, bijvoorbeeld voor het laden en lossen en de (vuil)opslag. In de bestaande, veelal gesloten gebouwen wordt gewerkt, waardoor het openbare groen tot vrijwel aan de gevel lijkt te komen. Bij woningen ontstaat een nieuwe relatie tussen openbaar en privé op Hembrug. De ambitie is om deze overgangen ook informeel en 'open' vorm te geven met Hembrugse oplossingen zodat het karakter wordt behouden en versterkt. Doel is het gebruik van de buiten- c.q. openbare ruimte door bewoners, gebruikers en bezoekers te stimuleren. De privé buitenruimte is om deze reden relatief ondiep (ca. 1,5 meter, gemeten vanaf de buitengevel). In het beeldkwaliteitsplan voor Hembrug wordt het thema 'overgang privé-openbaar' nader toegelicht.

Cultuurhistorie

Het Hembrugterrein heeft, als onderdeel van de Stelling van Amsterdam, een grote cultuurhistorische waarde. Deze waarden zijn terug te vinden in het landschappelijke karakter van het gebied en de aanwezige bebouwing op het terrein. Uitgangspunt is het vasthouden en versterken van de ruimtelijke samenhang in het gebied: de gebouwen het groen, de omgeving en de terreininrichting.



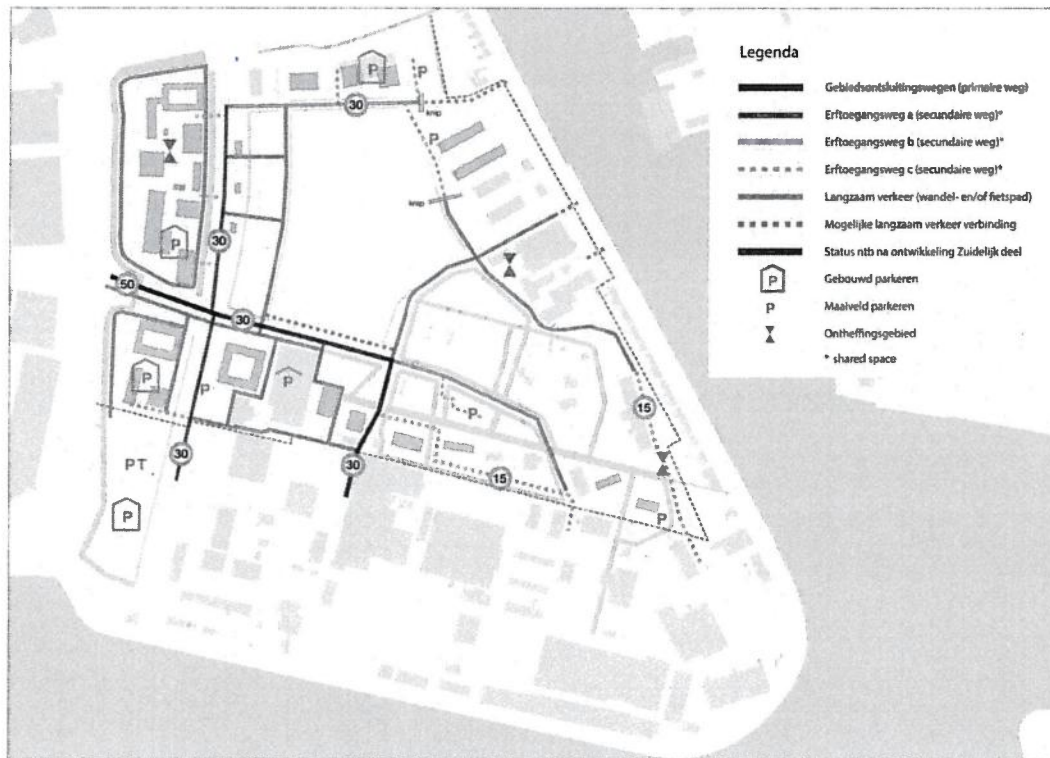
Op bovenstaande afbeelding staan de historische structuren aangegeven. Op de verbeelding heeft een aantal landschapselementen, waaronder het Plofboos en het Zwarte pad, in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' gekregen. Met deze bestemming wordt een onevenredige afbreuk van de cultuurhistorische waarden voorkomen, omdat voor het uitvoeren van werkzaamheden in gronden met deze bestemming eerst een omgevingsvergunning moet worden gevraagd. Naast deze specifieke bestemming worden de bestaande landschapselementen, zoals waterlopen en de bestaande groenstructuur in stand gehouden en versterkt.

Verkeer en parkeren

De ambitie voor Hembrug is het ontwikkelen van een plek waar het goed wonen, werken en verblijven is aangevuld met goede voorzieningen zoals een buurtsuper, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Een plek waar voetgangers en fietsers worden gezien als belangrijkste vervoerswijzen en de auto te gast is. De mobiliteitsopgave richt zich onder meer op het vergroten van de bereikbaarheid van Hembrug en het veranderen van de huidige 'modal split' (vervoerswijzekeuze).

Het Hembrugterrein beschikt over drie entrees, te weten aan de Provinciale weg, de Hemkade en de Havenstraat. De entree aan de Provinciale weg (Artillerieweg) vormt de hoofdingang en enige toegang voor auto's. Vanaf de Havenstraat is het voor auto's niet mogelijk om het Hembrugterrein te bereiken op te rijden. Een uitzondering geldt voor nood- en hulpdiensten omwille van het goed kunnen functioneren bij calamiteiten. De Bosweg wordt voor een deel gebruikt voor het bestemmingsverkeer voor de Enclave en bouwveld 8, meteen te noorden van de Enclave en incidenteel autoverkeer voor het vervoeren van noodzakelijke producten voor programmering van de gebouwen in het Plofboos. Dit betekent dat het wegprofiel van het Verloren Spoor en de Regenmeter(gedeeltelijk) voor

tweerichtingsverkeer geschikt moet zijn om het bestemmingsverkeer naar de bouwvelden en richting de bestaande Enclave te leiden.. Gebouw 281 ('De Garage') wordt vanuit het zuidelijk deel ontsloten. Dit voorkomt een doorgaande route voor autoverkeer rondom het Hembrugbos. Het principe van 'shared space op Hembrug' wordt waar mogelijk in het noordelijk deel vastgehouden. Shared space wil zeggen dat de weg gedeeld wordt met fietsers en voetgangers en de auto te gast is.



In het bestemmingsplan hebben uitsluitend de gebiedsontsluitingsweg en de 30 km wegen, zoals hierboven aangegeven, een verkeersbestemming gekregen. De overige wegen vallen binnen de bestemmingen 'Bos' en 'Bos-HBZ'.

De parkeerbehoefte in het noordelijk deel is berekend op basis van de stedelijkheidsgraad 'zeer sterk stedelijk' (zone B+), conform het Zaans Mobiliteitsplan.

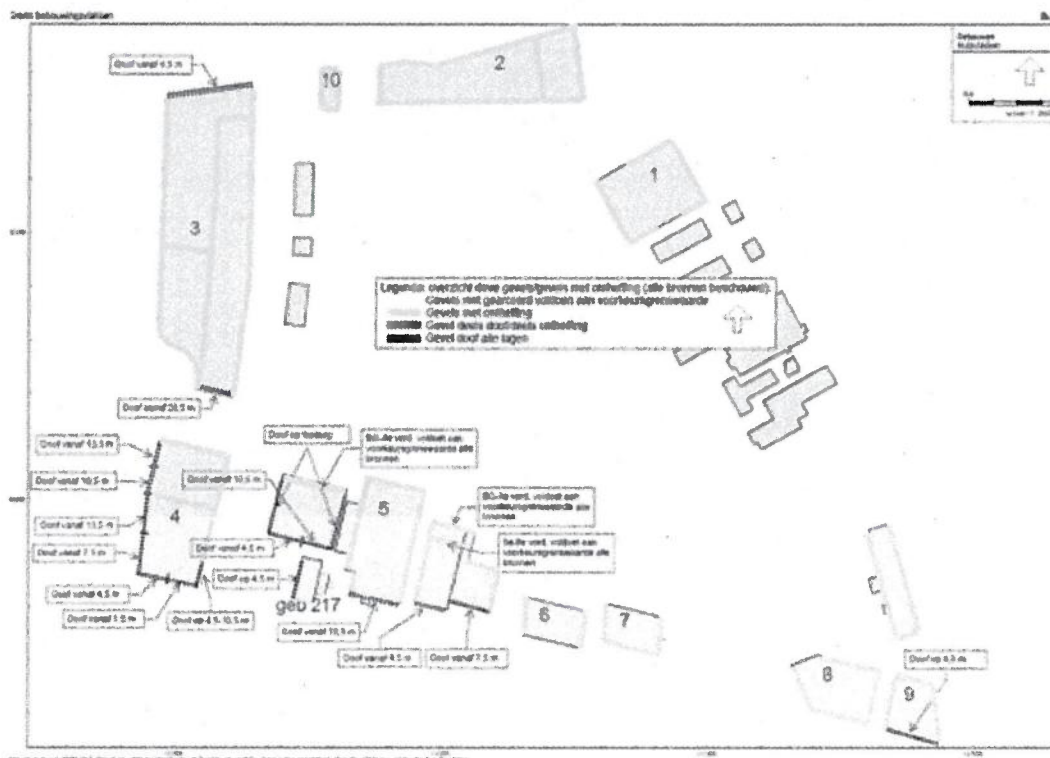
Zowel het parkeren voor bewoners als voor bezoekers wordt voornamelijk opgevangen bij de hoofdentree vanaf de Provinciale weg. Bij de nieuwbouw zal het parkeren geïntegreerd worden in het gebouw. Aan de oostkant van het plangebied, bouwveld 8 en de Enclave, zal het bewoners parkeren (geclusterd) op maaiveld plaatsvinden.

Overigens wordt het gebouwd parkeren voor het stallen van onder meer auto's en fietsen voor bewoners, gebruikers en bezoekers in de nieuwbouw op basis van de afgesloten AO niet gerekend tot de m2 bruto vloeroppervlak voor 'wonen' en 'niet-wonen functies'.

Geluid

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de gezoneerde industrieterreinen Westpoort, Westerspoor Zuid en Achtersluispolder en de ligging ten opzichte van de Dr. J.M. Den Uylweg en de Provinciale weg is er onderzoek verricht in het kader van wegverkeer- en industrielawaai. Op basis van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek is er in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het aanbrengen en in stand houden van een dove gevel, in het geval de gevelbelasting boven de maximaal toelaatbare geluidbelasting uitkomt. In dove gevels mogen geen te openen delen aanwezig zijn in de desbetreffende gevel van een woning. Voorts moeten er als gevolg van zowel het wegverkeerslawaai als het industrielawaai hogere waarden aangevraagd worden voor alle

bouwvelden. Anders dan gebruikelijk gaat het verlenen van hogere geluidswaarden niet met een los collegebesluit, zoals gebruikelijk, maar via planregels in het omgevingsplan. Artikel 7c lid 9, onder c, Besluit uitvoering Crisis en herstelwet (Chw) biedt hiertoe de mogelijkheid. Voor het plangebied is gebruik gemaakt van deze mogelijkheid (artikel 21.1 van de planregels). Op onderstaande afbeelding staat aangegeven waar de dove gevels moeten komen en waarvoor hogere waarden moeten worden aangevraagd. De gebiedsdelen zijn op de verbeelding aangeduid en onder andere met behulp van kaartmateriaal nader toegelicht in het omgevingsplan (bijlage 4 bij de planregels).



Met de bedrijven, onder meer gevestigd op Westpoort, de ORAM en Port of Amsterdam, heeft de afgelopen jaren veelvuldig overleg plaatsgevonden om tot een ontwikkeling te komen die de huidige bedrijfsvoering van de zittende bedrijven zo min mogelijk beperkt en waarbij eventuele klachten van de toekomstige bewoners van het Hembrugterrein als gevolg van deze bedrijven tot een minimum beperkt blijven hetzij goed worden afgewikkeld ('klachtenprotocol'). Dit overleg vindt nog steeds plaats en zal ook de komende tijd doorgang vinden. Zie onder 'draagvlak' voor het doorlopen proces met de Havenbedrijven tot nu toe. Sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Havenstraat Hemkade heeft het Hembrugterrein niet langer de status van een gezondeer industrieterrein.

Natuur

Voor de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten geldt de Wet natuurbescherming. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening moeten worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plant- en diersoorten en de gevolgen voor natuurgebieden.

Natuur Gebiedsbescherming (stikstofdepositie)

In verband met de ligging van Natura 2000 gebieden 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder', 'polder Westzaan' en het 'IVOT (Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en

Twiske)–gebied' zijn er berekeningen gemaakt in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van de nieuwe activiteiten op het Hembrugterrein.

Uitgangspunt voor de totale activiteit wonen in het plangebied is maximaal 93.000 m² bvo, met een maximum van 1053 woningen, waarvan 20% van het aantal woningen in de sociale huursector. Naast wonen is in het basisprogramma voor de andere activiteiten, die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, 8.250 m² bvo opgenomen. Op basis van dit programma komen de berekende stikstofdepositie uit op 0,00 mol/h/j uit, wat in dit geval gelijk staat aan (maximaal) 3650 motorvoertuigen per etmaal.

Gelet op de fase waarin de planvorming zich bevindt, staat op dit moment nog niet het exacte programma vast. Daarom wordt in het bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit nagestreefd. Omdat de flexibiliteit kan leiden tot uitwisseling van verschillende activiteiten, maar er ook de mogelijkheid is om 80 extra woningen en/of maximaal 5.500 m² bvo te realiseren, is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen waarbij het aan de activiteit toegekende aantal motorvoertuigen per etmaal de bepalende factor wordt om de ruimte voor de flexibiliteit te bepalen.

Om te bepalen of aan de wettelijke norm van 0,00 mol/h/j met betrekking tot stikstofdepositie blijft worden voldaan, zal er een monitoringsmodel opgesteld worden. In artikel 21 zijn regels opgenomen met betrekking tot het monitoren. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar/eigenaar Hembrug Zaandam B.V. hierna HBZ. Met het oog op de kritische factor van stikstofdepositie, waarbij het aantal verkeersbewegingen bepalend is, is in de regels opgenomen dat kamerverhuur en het verhuren als bed en breakfast als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Natuur Soortenbescherming

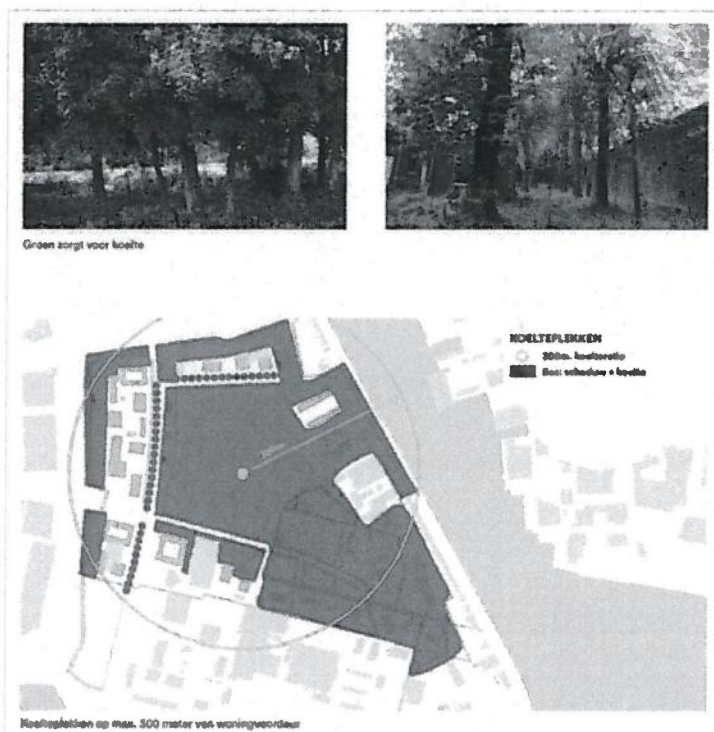
Uit de in dit kader verrichte onderzoeken blijkt dat voor het plangebied met het treffen van beschermende maatregelen ontheffing van de Provincie Noord Holland kan worden verkregen van de Wet natuurbescherming. De maatregelen beschermen aanwezige broedende vogels. De ontheffing in verband met de soortenbescherming is inmiddels verkregen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema in de planproducten voor het Hembrugterrein. Dit thema is prominent aanwezig in het stedenbouwkundig plan en heeft ook een plek in het beeldkwaliteitsplan. In het kader van klimaatadaptatie wordt er bij de planvorming voor het Hembrugterrein rekening gehouden met hittestress en wateroverlast.

Het groene karakter van het Hembrugterrein is een belangrijke waarde in relatie tot hittestress. Het Hemrugbos en de groenstroken langs de buitenkanten van het gebied dragen bij aan het tegengaan van oververhitting. Door de groene inrichting van de bebouwing met binnentuinen en pleinen met (zoveel als mogelijk) bomen tussen gebouwen en rondom het woon-/verblijfsgebied wordt volop ingezet op verkoeling. Pleinen hebben voldoende zon, maar ook voldoende schaduw nodig om levendig gebruik mogelijk te maken en oververhitting te voorkomen. Zo ook verschillende groene lanen en looproutes met genoeg schaduw, onder meer naar (buurt)voorzieningen op Hembrug.

Ter voorkoming van eventuele wateroverlast is per bouwveld een maaiveldhoogte bepaald die dit kan voorkomen. Deze hoogte is per bouwveld in de regels vastgelegd. Ook zal het al aanwezige watersysteem een functie krijgen bij het tegengaan van wateroverlast in het gebied, om deze reden is in alle gebiedsbestemmingen een bepaling opgenomen voor de aanleg van waterberging.



De nieuwbouw in het plangebied krijgt geen aansluiting op het gasnet. Er moet worden voldaan aan de landelijke norm (op dit moment is dat BENG). De intentie is om één of meerdere collectieve bodemwarmte/koude systemen (WKO) te realiseren voor de appartementen in het noordelijk deel. Bij de eengezinswoningen ligt het meer voor de hand om een individueel maar nog altijd duurzaam systeem toe te passen. Aanvullend daarop worden geschikte daken gebruikt voor het genereren van zonne-energie door PV panelen aan te brengen. Waar mogelijk wordt dit gecombineerd met groene daken. En ter stimulering van elektrisch vervoer worden diverse laadvoorzieningen in het gebied voorzien.

Flexibiliteit

De uitgiftestrategie is dat er per bouwveld of combinatie van bouwvelden de planontwikkeling tot stand wordt gebracht. Zoals hiervoor al aangegeven staat de precieze samenstelling van het programma voor het noordelijk deel nog niet vast. De samenstelling in het stedenbouwkundig plan, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, is voor een belangrijk deel nog voorlopig en gebaseerd op onder meer de wensen en het programma van eisen van potentiële afnemers (beleggers en een woningcorporatie) waar Hembrug Zaandam B.V. mee in gesprek is. Voor de inpassing van een specifiek programma, te weten een woon- /zorgconcept in bouwveld 9B, loopt nog een verkenning. Voor de vrije sector koop is een voorlopige aanname gedaan voor de programmaverdeling. Deze verdeling wordt op een later moment in de ontwikkeling (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) definitief bepaald. Mede op basis van de actuele marktvraag en het marktaanbod op dat moment.

Daarnaast is flexibiliteit nodig om bouwmassa's in een bouwveld aan te kunnen passen en/of in geringe mate ten opzichte van elkaar te kunnen schuiven vanwege de complexe geluidssituatie. Nadere optimalisatie is dan nog mogelijk in een later stadium. Om deze ontwerpruimte binnen de bouwvelden in het bestemmingsplan toch te koppelen aan de stedenbouwkundige principes zoals verwoord in het stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel, zijn bij de besluitvorming op het stedenbouwkundig plan deze principes ook privaatrechtelijk geborgd.

Hoogteaccenten

Onderdeel van de nieuwbouwplannen vormen de mogelijkheid om 6 hoogteaccenten te realiseren, verdeeld over de bouwvelden in het plangebied.. Hoogteaccenten vormen een nieuwe laag aan de bestaande Hembrugse collectie. Door te werken met verschillende hoogtes worden verschillende woonkwaliteiten mogelijk gemaakt, dus laag wonen dicht bij de grond maar ook hoger wonen met veel licht en meer uitzicht. Ten tijde van het Masterplan heeft uw raad er tevens mee ingestemd om onderzoek te doen naar een hoger hoogteaccent dan de eerder vastgestelde maximale eis van 30 meter tot een maximum van 45 meter.

In het stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel is het onderzoek naar een hoger hoogteaccent opgenomen. Het college heeft met het stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel ingestemd en ook met het onderzoek naar dit hogere hoogteaccent. Hierover bent u ook geïnformeerd in de raadsinformatiebrief van 9 maart 2022 (2022/4235).

Dit hogere hoogteaccent heeft uiteindelijk een plek gekregen ergens aan de zuidzijde van bouwveld 9B, nabij de entree van het gebied.

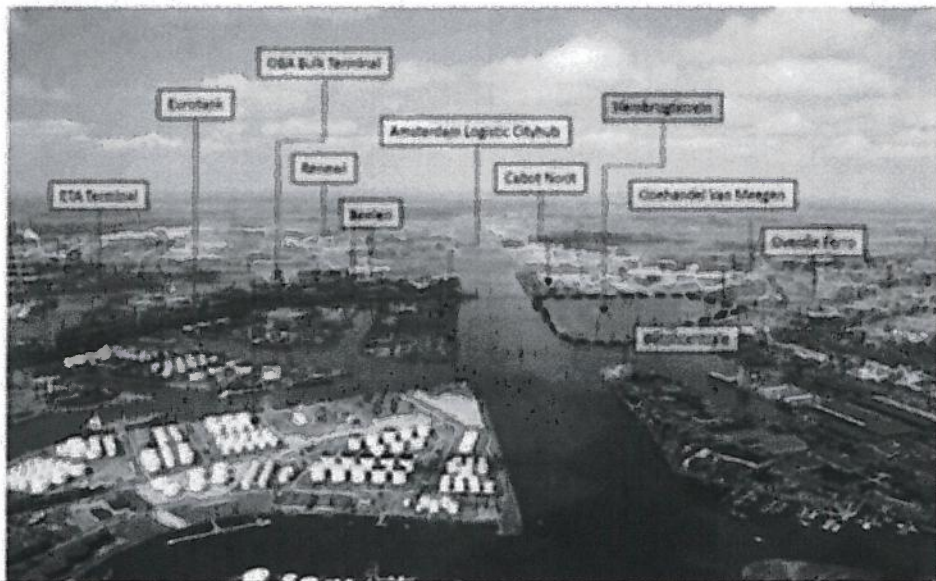
In een aantal bestaande gebouwen in het noordelijk deel is of wordt de functie 'wonen' (volledig of gedeeltelijk) mogelijk gemaakt.

Beleidsregel monitoring

Gelet op de hiervoor genoemde flexibiliteitsbepalingen, de bepalingen omtrent nadere eisen in de regels alsmede de stikstofboekhouding en de daarmee samenhangende fasering van ingebruikname, gerelateerd aan de omvang en doorlooptijd van de planontwikkeling wordt er een monitoringsmodel opgesteld. Het opgestelde monitoringsmodel geeft een actueel inzicht in de reeds vergunde activiteiten en daaraan verbonden metrages per bouwveld voor het gehele noordelijk deel van het Hembrugterrein. Dit inzicht is de basis bij de beoordeling van vergunningaanvragen (per bouwveld) en bij eventuele handavingsvraagstukken. Om ervoor te zorgen dat de voor het monitoringssysteem benodigde gegevens bij de indiening van een aanvraag Omgevingsvergunning worden verkregen is een beleidsregel opgesteld. In artikel 21.1 is hiervoor een bepaling opgenomen. De beleidsregel zal het college vaststellen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

Overleg bedrijven

Een belangrijk onderdeel bij het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan is het gesprek met de havenbedrijven. Onder de 'havenbedrijven' worden verstaan de bedrijven in Westpoort die eerder beroep hebben ingesteld tegen het Omgevingsplan voor Hembrug te weten Amsterdam Logistic Cityhub, Albeton, Beelen, Van Egmond Potgrond, Elementis, OBA Bulk Terminal, Renewi, Vattenfall en VTTI, ORAM en Port of Amsterdam



Achtergrond

HBZ en de gemeente Zaanstad hebben naar aanleiding van de vernietiging van het Omgevingsplan Hembrug e.o. (april 2019) contact gezocht met de havenbedrijven om te onderzoeken of er een gezamenlijk beeld mogelijk zou zijn over de ontwikkeling op het Hembrugterrein. Daartoe is periodiek gesproken tussen de partijen, zijn gedachten uitgewisseld en is informatie gedeeld. Uit deze gesprekken kwam naar voren dat het grootste belang van de havenbedrijven ligt in het voorkomen van inperkingen van de bedrijfsvoering door woningbouw met als gevolg een toename in klachten van (toekomstige) bewoners. In het overleg met de havenbedrijven over het Masterplan Hembrug gaven de bedrijven aan dat een gefaseerde uitvoering van de ontwikkeling op het Hembrugterrein mogelijk een oplossing kon zijn.

Planproducten noordelijk deel Hembrug

HBZ en gemeente Zaanstad hebben de havenbedrijven op verschillende momenten geïnformeerd over de plannen voor het noordelijk deel, te weten het stedenbouwkundig plan en het ontwerpbestemmingsplan in wording. Daarnaast zijn de concept rapporten van de onderzoeken naar milieuhinder (geluid, geur, stof en externe veiligheid) voor het noordelijk deel in een vroeg stadium met de havenbedrijven gedeeld. Dit heeft erin geresulteerd dat er zelfs een positieve zienswijze is ingediend door de Port of Amsterdam! Zij, evenals de individuele bedrijven in de haven van Amsterdam, geven aan erg blij met het gevolgde proces tot nu toe.

Convenant

Tijdens de gesprekken met de havenbedrijven is gebleken dat er bij alle partijen een wens ligt om over de ontwikkelingen op het Hembrugterrein en het respecteren van elkaars (bedrijfs)ruimte een convenant te sluiten. Dit convenant betreft onder meer het vastleggen van de genoemde zonering, het opstellen van een klachten- en communicatieprotocol voor toekomstige bewoners en het oprichten van een leefbaarheidsfonds om maatregelen te kunnen bekostigen die de leefbaarheid op het Hembrugterrein verbeteren. De partijen zijn nog in gesprek over de inhoud van het convenant. Deze gesprekken zijn constructief en positief. Er wordt gestreefd naar een ondertekening van het convenant nog voor het einde van het jaar.

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 9 zienswijzen tegen het plan ingediend. Het betreft hier een drietal zienswijzen van bewoners van de Havenstraat, een drietal bedrijven gevestigd op de Achtersluispolder, een zienswijze van Oliehandel Van Megen, een positieve zienswijze van de Port of Amsterdam en een positieve zienswijze van dhr. Beens. Naar aanleiding van de zienswijzen is er contact geweest met de indieners. Daarbij zijn goede gesprekken gevoerd om te begrijpen waar de zorgpunten van de indieners lagen en in hoeverre daar aanpassingen voor in het bestemmingsplan gedaan konden worden. Voor wat betreft de bedrijven op de Achtersluispolder ging het om het pieklawaai van één van de indieners. Aan de hand van de zienswijze heeft er nader onderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is de conclusie getrokken dat er geen aanpassing van het bestemmingsplan hoeft plaats te vinden. Een aantal van deze zienswijzen hebben daadwerkelijk geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Deze zijn:

- een verdergaande aanpassing van de maatvoering van het hoogteaccent in de noordoosthoek van het plangebied. In een eerdere participatiefase was de maximale hoogte van dit betreffende gebouw al naar beneden gebracht. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is ook de maximale oppervlakte van dit gebouw teruggebracht van 1.000 m² naar 800 m².
- bouwveld 8 aan de oostzijde van het plangebied is aangepast. De indieners van de zienswijzen hadden zorgen over de rij paardenkastanjes die nabij gelegen zijn. De indieners kijken nu uit op deze rij paardenkastanjes en beschouwen deze als belangrijk en beeldbepalend. De ontwikkelaar heeft onderzoek laten doen naar de wortels en de kroonprojectie van deze bomen ten opzichte van de beoogde nieuwbouw. Het resultaat was, om te garanderen dat de kastanjes behouden kunnen blijven, dat het bouwveld verder afgeschoven moest worden van de bomen. Hiervoor was een aanpassing nodig van het bouwveld, welke tevens is goedgekeurd door het Supervisieteam van Maak.Zuid nu dit een afwijking betreft van het goedgekeurde stedenbouwkundig plan voor noord. Daarnaast had men zorgen over de situering van de ontsluitingsweg en de parkeervelden voor bouwveld 8 en de Enclave aan de oostzijde van het. De ontsluitingsweg ten behoeve van bouwveld 8 is dusdanig verlegd dat deze niet meer pal langs de tuinen van een aantal indieners loopt, naar eerder afbuigt voorlangs bouwveld 8. Ook de beoogde parkeerplaatsen parallel aan de Havenstraat zijn verplaatst naar de parkeerplaats naast bouwveld 9A, aan het begin van bouwveld 8 en ten behoeve van de Enclave worden deze gerealiseerd in een nabijgelegen kavel welke grenst aan de bosweg. Hiermee is tegemoet gekomen aan de wensen van de indieners, blijft de bereikbaarheid voor de nieuwe bewoners gegarandeerd én is gewerkt volgens de ambities van het Mobiliteitsplan en andere aanverwante stukken, namelijk een gebied waar de auto te gast is.
- een aanpassing in meerdere artikelen waar een voorwaardelijke verplichting Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer over is opgenomen. In deze bepaling is het woordje "of" vervangen door "en". Omdat het hier om een voorwaardelijke bepaling gaat heeft de wijziging geen verdere gevolgen voor andere bestemmingen.

Voor een meer uitgebreide behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage. 'Beantwoording Zienswijzen', die in bijlage 29 van de Toelichting is toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

Draagvlak

Het bestemmingsplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan voor het Noordelijk deel. Bij de totstandkoming van dit plan zijn de bewoners en ondernemers op en rondom het Hembrugterrein en de omgeving betrokken in een participatieproces.

Belanghebbenden

De belanghebbenden zoals bewoners, ondernemers en andere belangstellenden, met uitzondering van de Havenbedrijven zijn betrokken bij het stedenbouwkundig plan via diverse contact-, informatie- en meedenk momenten. Uitgebreide informatie hierover is

terug te vinden in de 'Rapportage participatie herontwikkeling Hembrugterrein 2021' van januari 2022, zie bijlage 6 van de Toelichting

Naast ambtshalve aanpassingen in de toelichting, de regels en verbeelding van het bestemmingsplan heeft de inspraak destijds geleid tot een drietal grotere aanpassingen in het plan:

- Het hoogteaccent in bouwveld CV-9A (gebouw 11b) wordt van 10 naar 8 bouwlagen teruggebracht en gebouw 11a (links van gebouw 11b) wordt met 1 bouwlaag verhoogd; van 5 naar 6 bouwlagen.
- Het nieuwe woonblok in bouwveld Kop CV-2 wordt circa 3 meter opgeschoven zodat er niet 7 maar circa 10 meter afstand ontstaat tussen de nieuwbouw en het bestaande bedrijfspand. Deze optimalisatie is mogelijk zonder verlies van groen.
- De nieuwbouw in bouwveld 8 houdt iets meer afstand tot de aangrenzende bestaande Enclave gebouwen. Er wordt uitgegaan van circa 14 meter, in plaats van circa 11 meter.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 B.ro. zijn de wettelijke overleg partners om advies gevraagd. De adviezen met de reactie daarop zijn als aparte bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

Daarnaast zijn in het kader van het vooroverleg over het bestemmingsplan de omliggende gezonde bedrijven op Westpoort apart geraadpleegd over het bestemmingsplan. Zo ook Taets (mede op basis van de afspraken zoals opgenomen in het Akkoord op Hoofdpijnen) en Oliehandel Van Megen. Met deze overleggen betreft de gemeente deze bedrijven zodanig dat ze op basis van een helder beeld kunnen afwegen of gebruik van hun recht op bezwaar, nodig is. Aandachtspunt voor deze bedrijven is de nieuwbouw van woningen op het Hembrugterrein in relatie tot mogelijke toename van klachtmeldingen over geluid-, geur- en stoffinder.

Aansluiting externe ontwikkelingen

In het bestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel wordt de gebiedsontwikkeling zoals weergegeven in het Stedenbouwkundig Plan voor het noordelijk deel mogelijk gemaakt. Het realiseren van nieuwe woningen sluit aan bij het streven van het Rijk, de MRA en Zaanstad zelf om nieuwe woonruimte te realiseren in de Randstad.

Financiële consequenties

Een geldende anterieure overeenkomst is van toepassing tussen de gemeente en Hembrug Zaandam B.V., waarin de vergoeding van de kosten is geregeld van de leges, de ambtelijke uren, de vervaardiging van het (ontwerp)bestemmingsplan en alle bijbehorende onderzoeken én de daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele planschade wordt vergoed door Hembrug Zaandam B.V.. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd.

Juridische consequenties

Bevoegdheid

De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan komt ex artikel 3.1 Wro exclusief toe aan de gemeenteraad.

De bevoegdheid tot het vaststellen van de Beleidsregel monitoring ligt bij het college .

Geen exploitatieplan

Het exploitatieplan ontleent zijn wettelijke grondslag aan artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan afzien van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal via een andere weg al verzekerd is. Dat is hier aan de orde met de door partijen ondertekende anterieure overeenkomst. Zie ook de toelichting onder het kopje 'Financiële consequenties'.

Beleidsregel monitoring

Zoals hiervoor al aangegeven is in verband met de in het plan opgenomen flexibiliteit met betrekking tot maatvoering, programma en berekende stikstofdepositie een monitoringsmodel opgesteld aan de hand waarvan kan worden bepaald of de in het bestemmingsplan opgenomen maxima wat betreft maatvoering, programma en stikstofdepositie niet worden overschreden. Omdat het hier om een aanscherping gaat van de indieningsvereisten van een aanvraag Omgevingsvergunning is hiertoe de Beleidsregel monitoring opgesteld. Op basis van deze regel vragen burgemeester en wethouders per aanvraag Omgevingsvergunning aan de hand van een in te vullen formulier nadere informatie, zodat inzicht wordt verkregen en gehouden op de in het bestemmingsplan gehanteerde maxima, wat betreft de flexibiliteitsbepalingen ten aanzien van programma, maatvoering en stikstofdepositie.

Crisis- en herstelwet

Het plan/project voor de woningen in het plangebied Hembrugterrein" valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. In artikel 7c lid 9, onder c, Besluit uitvoering Chw is ten aanzien van het Hembrugterrein expliciet bepaald dat het verlenen van hogere waarden, ten behoeve van in dit geval wegverkeerslawaaï en industrielawaaï, gebeurd via een artikel in de regels in plaats van, en niet, zoals gebruikelijk, door middel van een afzonderlijk collegebesluit. Voor het overige geldt net zoals onder de Wet geluidhinder dat het vaststellen van de hogere waarden conform is aan het gestelde in de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid.

Een ander voordeel van de werking onder de Chw is een snellere beroepsprocedure en agendering bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie/vervolgtraject

1. Indieners van de zienswijzen zullen worden uitgenodigd voor het mondeling toelichten van de door hun ingediende zienswijze in de vergadering van het Zaanstad Beraad. De concept beantwoording van hun zienswijze zal dan worden meegestuurd;
2. Na besluitvorming wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Indieners van zienswijzen worden via een brief hierover geïnformeerd.
3. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt in de Staatscourant en het Zaans Stadsblad. De digitale versie is beschikbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de pdf-bestanden via de gemeentelijke website www.zaamstad.nl.
4. De papieren versie is op verzoek in te zien.

Opsteller:

Versie: 20-9-2022 16:21:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel, zoals gewijzigd te opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479.STED3895BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
3. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot bekendmaking op grond van de Wro

In de vergadering van13.....-.....oktober.....- 2022

De griffier,

De voorzitter,

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

Reclamant	SAMENVATTING ZIENSWIJZE	REACTIE	GEVOLGEN VOOR BP
1	1.1 Bouwhoogte gebouw 11b (bouwveld 9A.1) De bouwhoogte van gebouw 11b op bouwveld 9A.1 is voorzien op 27,5 meter, bij een maximale boomhoogte van 24 meter. Daardoor ontstaat een risico op schending van privacy in woningen aan de Havenstraat. Voor de ligging van gebouw 11b wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze Nota van Beantwoording.	De maximale bouwhoogte van gebouw 11b is na zorgvuldige weging van alle betrokken belangen bepaald in het stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel van het Hembrugterrein. Dit plan vormt de basis voor het bestemmingsplan en is in maart 2022 vastgesteld door het College van B&W. Voor het maken van dit stedenbouwkundig plan is een zorgvuldig participatieproces doorlopen met bewoners en ondernemers op en rondom het Hembrugterrein (zie Participatierapportage Hembrugterrein 2021, Kickstad). Er is uitvoerig gesproken met diverse stakeholders. De behoefte van een aantal bewoners van de Havenstraat, uitgesproken tijdens de verschillende participatiemomenten, heeft bij ontwikkelaar Hembrug Zaandam B.V. geleid tot aanpassing van gebouw 11b in het stedenbouwkundig plan. De maximale bouwhoogte is van 10 naar 8 bouwlagen teruggebracht. De maximale goothoogte is hierdoor met vijf meter teruggebracht tot 25 meter (gemeten vanaf peil) en de nokhoogte blijft maximaal 2,5 meter gemeten vanaf de goothoogte. Dit laatste om een bijzondere dakvorm te kunnen maken zoals verwoord in het (ontwerp)Beeldkwaliteitsplan Hembrug. Tussen gebouw 11b en de erfgrens van de woningen aan de Havenstraat, bedraagt de afstand ca. 45 meter. Als gevolg van de diepe privétuinen is de afstand tot de achtergevel aanzienlijk groter. Tussen gebouw 11b en de perceelgrenzen van de woningen	Geen.

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

		aan de Havenstraat is een afscherming in de vorm van een bestaande (dichte) bosstrook van 20 meter breed met volwaardige, hoge bomen en struiken om de privacy (over en weer) te waarborgen. Op basis van de doorsnede wordt duidelijk dat gebouw 11b (zie afbeelding 2 bij deze Nota van Beantwoording met uitzondering van de winterperiode aan het zicht wordt onttrokken en hierdoor vrijwel niet zichtbaar is vanuit de tuinen en woningen (zowel begane grond als eerste verdieping). De gemeente is van mening dat, mede door de aanwezige bosstrook, met de voorgeschreven en eerder al verlaagde maximale bouwhoogte, geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy. In dit verband merkt de gemeente volledigheidshalve nog op dat, naar vaste rechtspraak, geen recht bestaat op een vrij uitzicht (o.a. ABRvS 16 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:765). Wij menen dan ook dat gebouw 11b niet leidt tot een onevenredige aantasting van de privacy en het uitzicht.	
1	1.2 Footprint gebouwen 10 en 11b (bouwveld 9A.1) De footprints van 1.000 m2 voor gebouw 10 en gebouw 11b zijn te groot, daardoor zullen de hoogteaccenten van deze gebouwen volumineus zijn en op hoogte het beeld domineren Voor de ligging van gebouw 11b wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze Nota van Beantwoording.	Gebouw 10 wordt afgeschermd door gebouw 11b en ligt op relatief grote afstand van de Havenstraat. Zoals al aangegeven, wordt Gebouw 11b afgeschermd door een (dichte) bosstrook van 20 meter breed met bestaande, hoge volwassen bomen en struiken en zal om deze reden niet het beeld gaan domineren, ook niet op hoogte aangezien gebouw 11b door verlaging van de goothoogte naar maximaal 25 meter niet uitsteekt boven de bestaande boomtoppen. Op basis van de doorsnede wordt duidelijk dat gebouw 11b op het moment dat het blad in het voorjaar ontstaat aan de volwassen bomen t/m de herfst aan het zicht wordt onttrokken en hierdoor vrijwel niet valt waar te nemen vanuit de tuinen en woningen (zowel begane grond als eerste verdieping).	Aanpassing van de maximale footprint voor gebouw 11b in bouwveld 9A.1. in het bestemmingsplan. Aanpassing betreft het terugbrengen van de maximale footprint voor dit specifieke hoogteaccent van 1.000 naar 800 m2.

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

		Op basis van een nadere ontwerpstudie door ontwikkelaar Hembrug Zaandam B.V. voor gebouw 11b is het mogelijk om de footprint van dit gebouw te verkleinen. De footprint van gebouw 11b wordt teruggebracht van maximaal 1.000 m2 naar maximaal 800 m2. Dit ter comfort aan de bewoner(s) van de Havenstraat. De footprint van de overige hoogteaccenten blijven gehandhaafd op 1.000 m2..	
1, 2, 3,4	1.3 Behoud van waardevolle bomen In het plangebied staan waardevolle c.q. behoudenswaardige bomen op bouwveld 9A.1 (met verwijzing naar de inventarisatie groen in bijlage 9, onder meer nummers 235-240), bouwveld 8 en langs de Regenmeter. Deze bomen mogen niet worden aangetast voor bebouwing, het verlengen van de Regenmeter voor bestemmingsverkeer of anderszins. Dergelijke bomen zijn uitzichtbepalend. Aantasting staat haaks op de Gebiedspaspoorten en de Beleidslijn gebiedskwaliteit Hembrugterrein Zaandam, waarin behoud het uitgangspunt is, in de Beleidslijn aangeduid als inspanningsplicht.	De Gebiedspaspoorten (o.m. 8b) maken nieuwbouw én hoogteaccenten mogelijk in bouwveld 9A.1. Bij de inpassing van de nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van gezonde en behoudenswaardige bomen in dit bouwveld. In het Masterplan Hembrug wordt uitgegaan van behoud van (zoveel mogelijk) bestaande, gezonde en waardevolle bomen. Alle bestaande bomen in het noordelijk deel zijn voorafgaand aan de start van het stedenbouwkundig ontwerpproces zorgvuldig ingemeten en beoordeeld door een extern bureau. Op basis van deze informatie is bijvoorbeeld de nieuwbouw in bouwveld 9A.1 bewust ‘opgeknippt’ in een aantal losse blokken om de bestaande waardevolle bomen te kunnen behouden. Zoals verwoord in de plantoelichting, blijkt het evenwel niet mogelijk om alle op het noordelijk deel aanwezige bomen te behouden. Bomen die met hun stam in de projectiezone van de nieuwbouw vallen, moeten worden gekapt. Verder staan er bomen in de directe omgeving van de nieuwbouw en bestaande gebouwen met de kroon in de werkgrenzone (ca. 5 meter rondom). Deze bomen zijn nader onderzocht door ontwikkelaar Hembrug Zaandam B.V. om te kunnen bepalen of en hoe deze kunnen	Aanpassing van het bouwvlak voor bouwveld 8 in het bestemmingsplan zodat de paardenkastanjabomenrij buiten de werkzone van de nieuwbouw in bouwveld 8 valt en deze hierdoor zeker behouden kunnen worden.

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

		worden behouden. Bijvoorbeeld door snoei en/of aanpassing van de inrichting van de bouwplaats. Voor bouwveld 8, 9A.1 en omgeving is nauwkeurig in beeld gebracht hoeveel bomen er voor de realisatie van de nieuwbouw gekapt moeten worden. Dit komt neer in bouwveld 9A.1 en 8 samen op ca. 167 bomen. Voor deze bomen wordt een kapvergunning aangevraagd. Een belangrijke aanleiding voor het kappen van deze bomen volgt uit het feit dat bouwveld 8 moet worden opgehoogd in het kader van bouwrijp maken. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten heeft ontwikkelaar Hembrug Zaandam B.V. nader en specifiek laten beoordelen of de paardenkastanjabomenrij in de werkzone van de nieuwbouw in bouwveld 8 behouden kan worden. Dit geldt ook voor de rij lindebomen aan de zuidzijde van bouwveld 8 (ter hoogte van de Enclave). Op basis van dit onderzoek kunnen zowel de paardenkastanje- als lindebomen worden behouden door het bouwvlak van bouwveld 8 enigszins aan te passen. Daarbij wordt de grens uit de Gebiedspaspoort voor dit bouwveld plaatselijk licht overschreden. Bomen die worden gekapt, worden ruimschoots gecompenseerd door het aanplanten van nieuwe bomen in de bosranden (noord- en westzijde), uitbreiding van het Hembrugbos in zuidoostelijke richting en op plekken waar de ruimte dat toelaat (buiten het Hembrugbos), bijvoorbeeld op een aantal nieuwe pleinen in bouwveld 9B (noordwestrand). Op deze manier wordt uiteindelijk het noordelijk deel van Hembrug versterkt met meer hectare bos. Dit is nader toegelicht in paragraaf 2.3.8 van de plantoelichting.	
2,3,4	1.4 Ontsluitingsroute via verlengde Regenmeter		

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

	De ontsluitingsroute voor autoverkeer ten behoeve van wonen en werken (inclusief werknemers en bezoekers en overig bestemmingsverkeer) op bouwveld 8 en de Enclave via de verlenging van de Regenmeter nabij de Havenstraat is niet wenselijk. Er wordt uitgegaan van een tweebaans ontsluitingsweg van ruim 60 meter lengte, voor grofweg 52 huishoudens en bedrijven. De Regenmeter is daarvoor niet geschikt vanwege ruimtegebrek. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast, luchtverontreiniging, lichtvervuiling, alsmede verlies van de rustige uitstraling en woon- en leefklimaat. Deze uitwerking is bovendien niet eerder opgetekend in ambtelijke documenten of anderszins gecommuniceerd en was daardoor ook niet bekend in het kader van de participatie c.q. inspraakmogelijkheden. Als alternatieve vorm van ontsluiting wordt genoemd een route gedeeltelijk langs de Bosweg en gedeeltelijk over/langs bouwveld 8 en de Enclave. Dat zou ook door bewoners van de Enclave worden onderschreven.	Naar aanleiding van deze zienswijze heeft ontwikkelaar Hembrug Zaandam B.V. met de Gemeente verkend of de ontsluiting in combinatie met het parkeren voor bouwveld 8 en de Enclave gewijzigd kan worden. Het gaat hierbij uitsluitend om bestemmingsverkeer. Het bezoekersparkeren wordt centraal opgevangen bij de hoofdentree van het Hembrugterrein en de zuidwestrand (zie Mobiliteitsplan Hembrug). Een alternatieve ontsluitingsroute voor bouwveld 8 en de Enclave is mogelijk gebleken. Hierdoor kan de Regenmeter vanaf de kavelgrens van de privétuinen van de Havenstraat bewoners tot aan de Havenstraat uitsluitend nog als route worden gebruikt voor nood- en hulpdiensten en voor fietsers en voetgangers. Voor de doorgang van nood- en hulpdiensten op de Regenmeter is een verharding van minimaal 3,0 meter breedte nodig met aan beide zijden een vrije ruimte van 0,25 meter (in totaal 3,5 meter vrije ruimte). Het profiel wordt optisch versmald tot ca. 3 meter. Op basis van de afwaardering van het gebruik van dit deel van de Regenmeter (voetgangers, fietsers en nood- en hulpdiensten bij calamiteiten) aangevuld met een (nog nader te bepalen) verkeersmaatregel om auto's te weren, is de hinder beperkt en menen wij dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in aan de Regenmeter grenzende woningen en tuinen.	Opnemen in het bestemmingsplan dat de Regenmeter vanaf de kavelgrens van de privétuinen van de Havenstraat bewoners tot aan de Havenstraat niet aangewend kan worden voor de (auto)ontsluiting van in combinatie met parkeren voor bouwveld 8 en Enclave.
2, 3, 4	<i>1.5 Parkeerplaatsen op het maaiveld parallel aan de Havenstraat</i> De aanleg van een parkeervoorziening voor de Enclave parallel aan de Havenstraat is niet wenselijk, ontsierend en staat haaks op het uitgangspunt in de gebiedspaspoorten dat zo min mogelijk op het maaiveld en niet bij momenten geparkeerd wordt. Woningen aan de	Naar aanleiding van deze zienswijze heeft ontwikkelaar Hembrug Zaandam B.V. met Gemeente verkend of het parkeren in combinatie met de ontsluiting voor bouwveld 8 en de Enclave gewijzigd kan worden. Een alternatieve locatie voor het beoogde parkeren parallel aan de Havenstraat is mogelijk gebleken. Hierdoor kan de parkeervoorziening parallel aan de Havenstraat	Opnemen in het bestemmingsplan dat autoparkeren in de buitenruimte/op maaiveld niet is toegestaan in een zone, grenzend aan de bestaande privétuinen en woningen aan de Havenstraat ter

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

	Havenstraat hebben uitzicht op de parkeervoorziening. In dat kader is ook gesteld dat het beeldkwaliteitsplan niet doorslaggevend mag zijn ten opzichte van de gebiedspaspoorten. Voorts is parkeren bij bouwveld 8 in strijd met het uitgangspunt uit de Gebiedspaspoorten dat alleen bij bestaande bebouwing mag worden geparkeerd. Een dergelijke parkeervoorziening vereist een extra ontsluitingsweg en leidt tot verrommeling van het landschap. Ook is in het Masterplan aangegeven dat parkeren zo veel mogelijk uit het zicht wordt opgelost en is tijdens het participatietraject de suggestie gedaan om parkeren voor bouwveld 8 te integreren in de bebouwing.	komen te vervallen. Het parkeren (uitsluitend stalling) voor bouwveld 8 wordt voorzien in de bosparkeerpocket ‘Regenmeter’ (ca. 38 plekken) aangevuld met een parkeerpocket van maximaal 5 plekken aan de Bosweg nabij bouwveld 8. Het parkeren voor de Enclave (zowel voor wonen als werken) wordt voorzien op loopafstand in de bosparkeerpocket ‘Artillerieweg’ (ca. 34 plekken) Zie afbeelding 3 bij deze Nota van Beantwoording Het parkeren op maaiveld in het noordelijk deel is beperkt in omvang en vrijwel uitsluitend bestemd voor een (in verhouding) klein aantal nieuwbouw eengezinswoningen en de bestaande Enclave gebouwen. Het Beeldkwaliteitsplan maakt dit ten opzichte van de Gebiedspaspoorten mogelijk aangezien het huidig parkeren op het Hembrugterrein (P2 t/m P7) al (uitsluitend) op maaiveld is vormgegeven. Het maaiveld parkeren in het noordelijk deel wordt vrijwel volledig uit het zicht en groen vormgegeven in bosparkeerpockets (zie ook het Beeldkwaliteitsplan). Vanuit de privétuinen en woningen Havenstraat is vrijwel geen zicht op de bosparkeerpocket ‘Regenmeter’ mogelijk door de groene afscherming in de vorm van een (dichte) bosstrook van 20 meter breed met (bestaande) volwaardige, hoge bomen en struiken, aangevuld met bladhoudende klimop (bijvoorbeeld Hedera Helix –) op een (nog te plaatsen) laag hek in de bosstrook. Het integreren van parkeren in de eengezinswoningen heeft niet de voorkeur van ontwikkelaar Hembrug Zaandam B.V.. De goot- en nokhoogte in bouwveld 8 is relatief laag en maakt het minder eenvoudig om het minimaal gewenste woonoppervlak te realiseren. Ook wordt beoogd de sfeer en verkaveling aan te laten sluiten bij de bestaande gebouwen in de directe omgeving, zoals die van de Enclave, gelegen ten zuiden van bouwveld 8 in combinatie met een nieuwe zichtlijn vanaf de waterkant naar het Hembrugbos.	hoogte van de Regenmeter. Het parkeren op maaiveld/in de buitenruimte aan de Bosweg nabij bouwveld 8 en in de bosparkeerpockets Regenmeter en Artillerieweg inclusief de ontsluiting mogelijk maken in het bestemmingsplan.
--	--	--	--

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

4	<i>1.6 Gemengde bestemming bouwveld 8 (en 9a).</i> In het ontwerpbestemmingsplan is voor bouwvelden 8 en 9A de functie 'gemengd 1' opgenomen. Dit wordt niet wenselijk geacht omdat dit de weg vrij maakt voor kantoren, detailhandel, horeca-bedrijven van categorie 1 en 2, sportvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen en de mogelijkheid geeft tot een onwenselijke extra belasting van de omgeving, met name ook met betrekking op de verkeersbewegingen die deze werkfuncties met zich mee brengen. Met name voor bouwveld 8, waar eengezinswoningen gerealiseerd gaan worden, is onduidelijk waarom hier zonder toelichting in het ontwerpbestemmingsplan een andere functie dan 'wonen' opgenomen is. Daarbij wordt verwezen naar afbeelding 65 (Programmering Hembrugterrein uit Masterplan Hembrug, 2021) en afbeelding 67 (Niet-woonfuncties noordelijk deel Hembrugterrein) uit de plantoelichting, waar uitsluitend wonen is voorzien op betreffende locaties, er wordt gewezen op een tegenstrijdigheid met de betreffende planregel. De gemengde functie wordt als onwenselijk gezien, nu de kaders hiervan onduidelijk zijn.	Voor bouwveld 8 en 9A.1 (oost) worden uitsluitend woonbestemmingen met bijbehorend parkeren voorzien. Voor bouwveld 8 geldt de specifieke bouwaanduiding 'bouwveld 8', als genoemd in planregel 6.2.6 onder a. Op grond van deze planregel mogen binnen het bouwvlak uitsluitend eengezinswoningen worden gebouwd in de vorm van niet-gestapelde grondgebonden woningen, met een maximum van 26 woningen. Voor bouwveld 9A.2 (west) met Gebouw 706 is een dubbelbestemming mogelijk met volledig wonen en/of werken. Horecabedrijven van categorie 1 en 2, sportvoorzieningen, detailhandel en gebruik dat niet voldoet aan de bij of krachtens het besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Het Activiteitenbesluit) gestelde normen ten aanzien van milieuhinder die door de uitoefening van beroep of bedrijf wordt veroorzaakt worden uitgesloten.	In het bestemmingsplan verduidelijken dat in bouwveld 8 en 9A.1 uitsluitend de woonbestemming met parkeren kan worden gerealiseerd.
2, 4	<i>1.7 Gemengde bestemming Enclave</i> Er wordt nergens in het bestemmingsplan aandacht besteed aan wat de gemengde functie van de Enclave gebouwen betekent voor de	Het totaal aantal parkeerplekken voor de Enclave gebouwen is op basis van vigerend beleid berekend en komt neer op 26 stallingsparkeerplaatsen voor de functie 'wonen' en 13 voor	Geen.

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

	extra verkeersbelasting. Bij het oplossen van parkeeropgaven moet ook de groep werknemers meegenomen worden. De helft van het programma betreft immers 'werken'.	'werken'. Het parkeren voor de Enclave (zowel voor wonen als werken) wordt voorzien op loopafstand in de bosparkeerpocket 'Artillerieweg'. Het gemengde programma in de Enclave gebouwen is meegenomen in verkeerskundig onderzoek van Goudappel, bijlage 10 bij de plantoelichting.	
Overdie Metals; Amsterdam Yacht Services; Brouwer Scheepswerf	2.1 Planregel 18.2 (contour) Aan de zijde van de Havenstraat bevinden zich verschillende plandelen waar het ontwerp de bestemming "Gemengd - 2", met onder meer de gebiedsaanduiding "geluidzone - bedrijfshinder" aan toekent. De voorschriften die horen bij de gebiedsaanduiding "geluidzone - bedrijfshinder" hebben het oogmerk het oprichten van nieuwe geluidgevoelige objecten pas toe te laten nadat een omgevingsvergunning daartoe is verleend die moet voldoen aan in artikel 18.2 van de voorschriften genoemde voorwaarden. Een gebrek aan de wijze waarop het ontwerp de in artikel 18.2 geformuleerde beperkingen regelt is dat de gebiedsaanduiding "geluidzone - bedrijfshinder" slechts wordt toegekend aan een smalle contour rondom de bouwvlakken. De bescherming die artikel 18.2 van de voorschriften beoogt te bieden met het oog op een goed woon- en leefklimaat en vanwege de belangen van omliggende bedrijven bij een ongestoorde uitoefening van hun	Alvorens in te gaan op de inhoudelijke behandeling van deze zienswijze merken wij op dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in de regels een artikel is toegevoegd. Hierdoor is artikel 18 in het ontwerpbestemmingsplan artikel 19 geworden in het bestemmingsplan dat nu ter vaststelling wordt aangeboden. Wij begrijpen de zorg die klinkt uit de zienswijzen van de bedrijven gevestigd op industrieterrein Achtersluispolder. De zienswijze richt zich echter op artikel 19.2 was 18.2 van de planregels. Die bepaling gaat evenwel niet over het geluid vanwege de inrichtingen gelegen op industrieterrein Achtersluispolder, maar op geluidgevoelige objecten die zijn gelegen binnen de relevante geluidscontour van het bedrijf Oliehandel Anton van Megen aan de Havenstraat 109 R (dit is de gebiedsaanduiding 'Geluidzone – bedrijfshinder'). Deze regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Oliehandel Anton van Megen' (NL.IMRO.0479.STED3892BP-0301). De in dat plan geregelde geluids- en veiligheidscontour overlapt een klein deel van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan 'Hembrugterrein Noordelijk deel'. De betrokken, in dat bestemmingsplan geregelde gebiedsaanduidingen, zijn daarom in onderhavig bestemmingsplan overgenomen.	Geen .

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

	bedrijfsactiviteiten mist zijn doel omdat binnen de bouwvlakken die omgeven zijn door een smalle strook met de gebiedsaanduiding "geluidzone - bedrijfshinder" die gebiedsaanduiding "geluidzone - bedrijfshinder" niet van toepassing is. Daar mogen geluidgevoelige ruimten dus gewoon gerealiseerd worden. Om die reden biedt deze gebiedsaanduiding onvoldoende bescherming aan de bedrijven op het industrieterrein Achtersluispolder en aan de nieuw beoogde en bestaande woningen op het Hembrugterrein en bewoners van het Hembrugterrein.	De in de zienswijze bedoelde bescherming voor de bedrijven gevestigd op Achtersluispolder - een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder - wordt daarentegen geboden met artikel 19.3 (was 18.3) van de planregels. Die regel kent aan alle gronden van het Hembrugterrein, mede ten behoeve van de belangen van de bedrijven gevestigd op het industrieterrein Achtersluispolder, de aanduiding 'Geluidzone – industrie'. Ten aanzien van die gronden gelden de voorwaarden voor het bouwen van geluidgevoelige objecten zoals geregeld in de artikelen 6.2.9, 7.2.3, 9.2.3 (was 3.2.3), van de planregels, welke voorwaarden aansluiten bij de systematiek van de Wet geluidhinder. De afstand tussen industrieterrein Achtersluispolder en de geprojecteerde woonbebouwing is verder dusdanig groot, dat ingevolge artikel 2.17, lid 2, Activiteitenbesluit, reeds op kortere afstand aan de waarden van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) uit tabel 2.17a Activiteitenbesluit moet worden voldaan. Met dit samenstel aan regels worden de belangen van de bedrijven gevestigd om industrieterrein Achtersluispolder toereikend geborgd.	
Overdie Metals; Amsterdam Yacht Services; Brouwer Scheepswerf	2.2 Planregel 18.2 (onduidelijke formulering) In artikel 18.2 is bepaald dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding "geluidzone - bedrijfshinder" met een omgevingsvergunning toch een nieuw geluidgevoelig object gebouwd mag worden indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de gevels van het geluidgevoelig object voldoet aan: de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) van het Besluit	Terecht wordt gewezen op een omissie in de redactie van artikel 19.2 (was 18.2). In het artikel is het woordje “of” gewijzigd in “en”. Ook elders in de regels waar zich het bovenstaande voordeed is dit gecorrigeerd.	Het desbetreffende artikel is aangepast, en de overige artikelen waar dit zich voordoet; het woordje “of” is vervangen door “en”.

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

	algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of de grenswaarden voor piekniveaus (LAmax) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of een etmaalwaarde van Letm = 50 dB(A) Er hoeft bij deze redactie van artikel 18.2 niet voldaan te worden aan alle drie de genoemde voorwaarden maar slechts aan een van de drie. Dit betekent dat volgens dit voorschrift het realiseren van geluidgevoelige ruimten, bijvoorbeeld woningen, mogelijk is ook al wordt aan de andere twee criteria niet voldaan. Dit brengt het reële gevaar met zich mee dat geluidgevoelige ruimten gerealiseerd mogen worden waarna bedrijven op het industrieterrein Achtersluispolder hun bedrijfsvoering niet meer ongestoord voort kunnen zetten omdat ze dan niet meer of niet zonder aanpassing van hun bedrijfsvoering kunnen voldoen aan een of meer van de geluidnormen die voor hun bedrijf gelden op grond van ofwel het Activiteitenbesluit milieubeheer ofwel de omgevingsvergunning voor hun milieuactiviteiten. De bovenvermelde criteria van artikel 18.2 voor vergunningverlening zijn onduidelijk. Moet per omliggend bedrijf deze toetsing worden uitgevoerd of moet al het omgevingsgeluid in de akoestische berekening worden meegenomen? Het voorschrift is rechtsonzeker.		
Overdie Metals;	2.3 Planregel 18.2 (onder c)	Verwezen wordt naar de reactie onder 2.1 op de vorenstaande	

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

Amsterdam Yacht Services; Brouwer Scheepswerf	In artikel 18.2 van de planvoorschriften bij het ontwerp is onder c bepaald dat op de grens van de gebiedsaanduiding "geluidzone - bedrijfshinder", als gevolg van de activiteiten die de bron zijn van de bedrijfshinder waarvoor de gebiedsaanduiding "geluidzone - bedrijfshinder" geldt, voldaan moet worden aan de waarden uit tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ten onrechte laat dit voorschrift toe dat geluidgevoelige ruimten gerealiseerd worden en dat vervolgens bedrijven op het industrieterrein Achtersluispolder maar moeten zien dat ze aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer voldoen. Eerst hoorde onderzocht te worden of vanwege de rechtmatige geluidproductie van bedrijfsactiviteiten op het industrieterrein Achtersluispolder op die locatie geluidgevoelige ruimten wel aanvaardbaar zijn. Het kan niet zo zijn dat eerst wordt gebouwd en dat daarna bedrijven met de last van geluidsbeperking worden opgezadeld. Ook laat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet toe dat de planregeling eisen stelt aan bedrijven die buiten het plangebied gelegen zijn.	zienswijzen van de bedrijven gevestigd op industrieterrein Achtersluispolder.	Geen
Overdie Metals; Amsterdam Yacht	2.4 Ontoereikend akoestisch onderzoek I In paragraaf 3.19 van de plantoelichting bij het ontwerp wordt ingegaan op de wijze waarop de	In het kader van de planvoorbereiding is akoestisch onderzoek verricht, waarbij ook de effecten vanwege het industrieterrein	Geen.

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

Services; Brouwer Scheepswerf	te betrachten milieuzonering is onderzocht en gewaarborgd. Het valt op dat kennelijk onderzoek is gedaan en regels zijn gesteld vanwege de vraag hoe nieuwe bedrijvigheid en bestaande bedrijvigheid op het Hembrugterrein zich verhoudt tot het mogelijk maken van de realisatie en het gebruik van nieuwe geluidgevoelige ruimten. In paragraaf 3.19 wordt ook gesteld dat is nagegaan in hoeverre de gekozen benadering leidt tot een onaanvaardbare inperking van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven binnen het plangebied en in hoeverre de invloed van bedrijfsactiviteiten buiten het plangebied aan een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied in de weg staat. Uit de toelichting en de bijlagen bij de toelichting blijkt ten onrechte niet of niet afdoende dat door gericht onderzoek is nagegaan in hoeverre de gekozen benadering leidt tot een onaanvaardbare inperking van de bedrijfsvoering van feitelijk aanwezige en planologisch/juridisch mogelijke bedrijven buiten het plangebied, bijvoorbeeld bedrijven op het industrieterrein Achtersluispolder. Daarmee is ten onrechte ook niet of niet afdoende onderzocht in hoeverre de feitelijk aanwezige en planologisch/juridisch mogelijke bedrijven buiten het plangebied aan een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied in de weg staan.	Achtersluispolder zijn beoordeeld. Wij verwijzen naar het geluidsonderzoek in bijlage 15 bij de plantoelichting, meer specifiek naar paragraaf 3.2.4, 4.2.2, 4.2.3 en hoofdstuk 5 van deze bijlage (inclusief cumulatie van geluid, zie paragraaf 5.2 en 5.4). Ten aanzien van Achtersluispolder is geconcludeerd dat op een deel van de bouwvlakken 3 en 4 sprake is van overschrijding van het maximum van 55 dB(A). Daarbij is overwogen dat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen voor Achtersluispolder niet doelmatig wordt geacht, gelet op de grote omvang en gespreide ligging van bronnen. Het geadviseerde alternatief, vaststelling van hogere waarden en geluidwerende maatregelen aan de zijde van de ontvanger, is overgenomen en geborgd in het bestemmingsplan (artikel 19.3 (was 18.3) en artikel 21.1 (was 20.1)). De belangen van de inrichtingen gelegen op industrieterrein Achtersluispolder zijn daarmee geborgd.	
---	---	---	--

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

	De bijlagen 21 t/m 23 bij de plantoelichting bij het ontwerp betreffen immers onderzoeken waarin uitsluitend bestaande bedrijven op het Hembrugterrein onder de loep zijn genomen. De akoestische aspecten van bestaande bedrijven en de planologisch/juridisch mogelijke bedrijvigheid, buiten het plangebied, bijvoorbeeld bedrijven op het industrieterrein Achtersluispolder, zijn blijkbaar geheel niet onderzocht. Dit is een fundamenteel gebrek in het verrichte onderzoek. Alsnog dient ook onderzoek verricht te worden naar de aanwezige en planologisch/juridisch mogelijke bedrijvigheid buiten het plangebied ter beantwoording van de vraag of het ontwerp niet leidt tot een onaanvaardbare inperking van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven binnen het plangebied en in hoeverre de invloed van bedrijfsactiviteiten buiten het plangebied aan een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied in de weg staan. Hierbij dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de maximale geluidsniveaus (LAmax per bedrijf op de gevel van gevoelige gebouwen en terreinen die voor woondoeleinden gebruikt kunnen worden. Onderzoek naar de maximale geluidsniveaus (LAmax) per bedrijf is te meer van belang omdat artikel 2.17, tweede lid, van het Activiteitenbesluit milieubeheer alleen normstellend is voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT/Lr).		
--	---	--	--

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

Overdie Metals; Amsterdam Yacht Services; Brouwer Scheepswerf	<i>2.5 Ontoereikend akoestisch onderzoek II</i> Gebrek aan het akoestisch onderzoek, neergelegd in bijlage 15 bij de plantoelichting van het ontwerp is dat geen aandacht wordt besteed aan de piekgeluiden die bedrijven veroorzaken. Dit is een fundamenteel gebrek in het verrichte onderzoek. Alsnog dient ook onderzoek verricht te worden naar deze piekgeluiden. De vraag of het ontwerp niet leidt tot een onaanvaardbare inperking van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven binnen het plangebied en in hoeverre de invloed van bedrijfsactiviteiten buiten het plangebied aan een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied in de weg staan kan zonder dit nader onderzoek niet toereikend beantwoord worden. Er dient dus bijzondere aandacht besteed te worden aan de maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) per bedrijf op de gevel van gevoelige gebouwen en terreinen die voor woondoeleinden gebruikt kunnen worden. Onderzoek naar de maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) per bedrijf is te meer van belang omdat artikel 2.17, tweede lid, van het Activiteitenbesluit milieubeheer alleen normstellend is voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},LT).	Terecht wordt door reclamant opgemerkt dat het onderzoek naar maximale geluidsniveaus (pieklawaai) ontbreekt. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er nader onderzoek plaatsgevonden met betrekking tot het pieklawaai ter hoogte van de bestemming GD2.. Met behulp van het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan de concept aanvraag milieuvergunning uit 2014 voor het bedrijf Amsterdam Yacht Services zijn de maximale geluidsniveaus berekend ter plaatse van de geprojecteerde woningen overeenkomstig het bestemmingsplan. Uit deze berekening blijkt dat ter plaatse van de geprojecteerde woningen in de bestemmingsvlakken GD2 het maximale geluidsniveau niet meer bedraagt dan 68 dB(A). Overeenkomstig de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening zijn maximale geluidsniveaus in de dagperiode toelaatbaar tot 70 dB(A) en onder voorwaarde is ontheffing mogelijk tot 75 dB(A). Hieruit kan geconcludeerd worden dat voor de huidige vergunde situatie de geprojecteerde woningen geen belemmering zijn voor het uitvoeren van de vergunde werkzaamheden van Amsterdam Yacht Services aan de Zomerkade 440. Voor Overdie Metals en Brouwers Scheepswerf geldt, dat reeds bestaande woningen maatgevend zijn voor de maximale geluidsniveaus. De geprojecteerde woningen in de bestemming GD2 liggen op een grotere afstand van deze bedrijven dan de bestaande woningen. Nu voldaan wordt aan de normering, zoals opgenomen in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.	Geen.
---	---	---	--------------

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

Overdie Metals; Amsterdam Yacht Services; Brouwer Scheepswerf	2.6 Ontoereikend akoestisch onderzoek III Het is voor bedrijven op Achtersluispolder die een omgevingsvergunning voor hun milieuactiviteiten hebben gebruikelijk om controlepunten in de vergunning op te nemen. Over deze controlepunten wordt niets genoemd in het akoestisch onderzoek, neergelegd in bijlage 15 bij de plantoelichting van het ontwerp. De controlepunten bevinden zich vaak in de omgeving van geluidsgevoelige objecten. Onduidelijk is of men voornemens is om straks met de toename aan geluidsgevoelige objecten juist wel of juist niet extra controlepunten te gaan introduceren. Bij de introductie van nieuwe controlepunten zal duidelijk moeten zijn waar deze komen en/of welke waarden daarbij horen, en vooral of de betreffende bedrijven hieraan kunnen voldoen. De onderbouwing van het ontwerp vertoont op dit onderdeel een hiaat.	De vaststelling van onderhavig bestemmingsplan brengt geen wijziging in de voor bedrijven op industrieterrein Achtersluispolder geldende controlepunten. Een eventuele wijziging van controlepunten vindt plaats aan de hand van nieuw af te geven milieuvergunningen of revisies van bestaande vergunningen. Het is dus niet zo dat er als gevolg van nieuwe geluidgevoelige objecten nieuwe controlepunten geïntroduceerd moeten worden. Op basis van bekende gegevens worden de vergunde bedrijven niet in hun vergunde rechten aangetast. Daarnaast wordt binnen de daar voor in de wet gestelde normering en geboden maatregelen medewerking verleend aan de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten. Er is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu	Geen
8 Oliehandel Van Megen	3.1Pro forma, eventuele aanvulling gronden volgt	Geen aanvullende gronden ontvangen. Inhoudelijke behandeling is daarom niet mogelijk.	Geen
			.

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

Port of Amsterdam	4.1 Milieucontouren Blijvende aandacht wordt gevraagd voor de milieucontouren van Westpoort en de te verwachten kwaliteit van de fysieke leefomgeving op het Hembrugterrein. Daarbij wordt aangetekend dat het totale woonprogramma van 120.000 m2 BVO behouden moet blijven en (aanvullend) milieuonderzoek zou moeten aantonen dat de extra maatschappelijke (woon-)zorgvoorzieningen geen beperkingen opleveren voor de risico- en milieuruimte van Westpoort.	Wij begrijpen dat voor de bedrijven op Westpoort hiervoor aandacht wordt gevraagd. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in het noordelijk deel van het Hembrugterrein geborgd, en worden de bedrijfsactiviteiten op industrieterrein Westpoort niet belemmerd. De verrichte onderzoeken laten zulks zien. De bedoelde (woon-)zorgvoorzieningen betreffen 12 logeerkamers voor bezoekers van bewoners in een te realiseren woon/zorgcomplex. E.e.a. is via de aanduiding ‘maatschappelijk’ geborgd in planregel 6.5.6. De betrokken logies-functie levert geen beperkingen op voor de risico- en milieuruimte van Westpoort.	Geen.
Port of Amsterdam	4.2 Geluid Extra aandacht wordt gevraagd voor het zorgvuldig toepassen én handhaven van de planregels die toezien op de realisatie en instandhouding van dove en geluidsluwe gevels zo lang een gebouw in gebruik is als geluidgevoelig object.	Dit heeft de aandacht van de gemeente.	Geen.
Port of Amsterdam	4.3 Geur Gevreesd wordt voor een onderschatte milieusituatie qua geuroverlast, met als belangrijkste reden dat de focus in het	De woonbestemmingen in het noordelijk deel van het Hembrugterrein liggen op relatief grote afstand van de geurbronnen op industrieterrein Westpoort. Op basis van de	Geen.

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

	geuronderzoek op individuele bedrijven ligt en het onderzoek in meerdere gevallen een theoretische benadering hanteert op basis van VNG-richtafstanden. Volgens het onderzoek kan van elf bedrijven incidentele hinder verwacht worden, echter, het onderzoek gaat niet in op de cumulatieve effecten van zowel meerdere geurbronnen op één moment, als de relatief hoge frequentie van geuroverlast over het jaar heen. Aangeraden wordt om nader onderzoek te doen naar deze de cumulatieve effecten.	verleende vergunningen aan de bedrijven ten zuiden van het Hembrugterrein is er geen sprake van elkaar overlappende geurcontouren, dus kan er vanuit de regelgeving geen sprake zijn van geurcumulatie. .	
Port of Amsterdam	4.4 Veiligheid Hempont is een belangrijke ontsluitingsweg van het industrieterrein Westpoort voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Momenteel wordt door indiner een bereikbaarheidsonderzoek uitgevoerd om de effecten van verstedelijking en de energietransitie in beeld te brengen en om meer inzicht te krijgen in toekomstige knelpunten. Indiner wil de gemeente Zaanstad graag betrekken bij dit onderzoek om gezamenlijk de bereikbaarheid van Westpoort en de gemeente Zaanstad voor het vervoer van gevaarlijke stoffen te borgen.	De gemeente neemt graag kennis van het nader onderzoek en staat open voor gesprek.	Geen.
Port of Amsterdam	4.5 Convenant Gewezen wordt op het voornemen tot het sluiten van een convenant tussen de ontwikkelaar Hembrug Zaandam B.V., de gemeente Zaanstad, een aantal havenbedrijven	De gemeente onderschrijft het belang van de verkenning van een convenant en zet de gesprekken over dit convenant graag met de betrokken partijen voort.	Geen.

**INPUT Nota van Beantwoording bestemmingsplan Noordelijk deel Hembrugterrein
Hembrug Zaandam B.V. versie 1 augustus 2022**

	en Havenbedrijf Amsterdam NV. Daarbij is de wens om onder andere afspraken te maken over een gezoneerde en gefaseerde ontwikkeling; voorwaarden voor het bestemmen van milieugevoelige functies; informatievoorziening aan toekomstige bewoners via een communicatie- en klachtenprotocol en het oprichten van een leefbaarheidsfonds om maatregelen te kunnen bekostigen die de leefbaarheid op het Hembrugterrein verbeteren. Beoogd is het aantal klachten van toekomstige bewoners te minimaliseren en de leefbaarheid op het Hembrugterrein vergroten. Indiener staat een langlopend convenant voor.		
--	--	--	--