

- van het luchthavenluchtverkeer;
4. een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen. In dat gebied geldt er een beperking voor de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting. Het plangebied valt niet binnen het gebied waar woningen of andere aangewezen functies vanwege vliegverkeer zijn uitgesloten. Ook is het plangebied gelegen buiten de zone met betrekking tot vogelaantrekkende functies. Het plangebied is wel gelegen binnen de zone waar beperkingen gelden voor de bouwhoogte en een deel van het plangebied is gelegen binnen de 20 Ke-contour (LIB5).

3.20.1 Bouwhoogte

De maximale toetshoogte voor het plangebied bedraagt 146 meter ten opzichte van NAP. De maximale bouwhoogte (vanwege de radar) bedraagt 74-76 meter ten opzichte van NAP. De bouwhoogte van de bebouwing in dit bestemmingsplan is veel lager, er kan worden voldaan aan het LIB op dit punt. Het LIB is daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

3.20.2 Geluid

In het nieuwe Luchthaven Indelingsbesluit (LIB) is een enigszins gewijzigde ligging van de 20 Kecontour van Schiphol opgenomen (LIB5). Deze wijziging leidt ertoe dat een deel van het Hembrugterrein binnen de contour komt te liggen. Binnen deze contour worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. In het akoestisch onderzoek (Bijlage 15) is hieraan aandacht besteed. De geluidbelasting als gevolg van luchtvaartlawaai, uitgedrukt in L_{den} bedraagt 50-51 dB. Deze geluidwaarden zijn ondergeschikt aan de geluidbelasting afkomstig van de beide gezoneerde industrieterreinen en de wegen in en rondom het plangebied. Tot een belemmering of aanvullende voorwaarden leidt dit niet.

3.20.3 Externe veiligheid

Een deel van het plangebied is ook gelegen binnen het afwegingsgebied externe veiligheid (LIB5). In het LIB worden aan de ligging binnen LIB5 geen eisen gesteld. In de provinciale Omgevingsverordening is de contour van LIB5 in geval van wonen aangewezen als afwegingsgebied voor geluid (zie vorige subparagraaf) en externe veiligheid. In het deel van het plangebied dat in de contour van LIB5 is gelegen zijn voornamelijk bedrijfsfuncties gepland. In totaal gaat het om slechts een beperkt aantal woningen. Schiphol kent ook veiligheidscontouren. De 10^{-6} -contour ligt ver van het plangebied verwijderd. Het is daarmee verantwoord om binnen het plangebied woningen mogelijk te maken binnen de LIB5 contour.

3.21 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is het verplichte kostenverhaal van plankosten door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Bijvoorbeeld doordat met alle grondeigenaren hiertoe een overeenkomst is gesloten of als de gemeente volledig zelf het grondeigendom heeft.

3.21.1 Beoordeling

Het Hembrugterrein wordt ontwikkeld door de ontwikkelcombinatie ABC Planontwikkeling, LIFE Europe en Ten Brinke Vastgoedontwikkeling (samen Hembrug Zaandam B.V.). Het Hembrugterrein en de meeste gebouwen zijn in 2018 door het Rijksvastgoedbedrijf aan Hembrug Zaandam B.V. verkocht, nadat zij in de verkooptender als beste uit de bus kwamen. De gemeente Zaanstad is eigenaar van het Hembrugbos en een deel van de gebouwen is in bezit van particuliere ondernemers. Er is een geldende Anterieuere Overeenkomst Hembrug d.d. 8 januari 2018 tussen de gemeente Zaanstad en Hembrug Zaandam B.V. zodat het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is. Er hoeft om deze reden geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

3.21.2 Planschade

Het bestemmingsplan leidt niet tot een verruiming van bouwmogelijkheden ten opzichte van het voorgaande planologisch kader omdat geen bestemmingsplan gold dat beperkingen ten aanzien van bouwen gaf. Het bestemmingsplan leidt evenmin tot een verruiming van gebruiksmogelijkheden die hinder zouden kunnen opleveren. Ook daarvoor geldt dat geen bestemmingsplan van kracht was dat beperkingen ten aanzien van het gebruik gaf, uitgezonderd het gebruik voor wonen.

De verruiming van gebruiksmogelijkheden voor wonen leidt niet tot planologisch nadeel voor eigenaren van onroerend goed binnen of buiten het plangebied. Voor zover binnen het plangebied bedrijfsactiviteiten gevestigd zijn die door nieuwe woningen in de bedrijfsvoering belemmerd zouden kunnen worden, zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen die belemmeringen voor de bedrijfsvoering voorkomen (afstand, bouwgrenzen, dove gevels, milieuzonering). Bovendien zijn de gebouweigenaren binnen het plangebied eigenaar geworden als gevolg van verkoop door het Rijksvastgoedbedrijf in de wetenschap dat het Hembrugterrein door middel van onder meer woningbouw getransformeerd zou worden. Er is dus sprake van voorzienbaarheid.

Hoofdstuk 4 Verantwoording

Bij een bestemmingsplan wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt over de manier waarop functies ten opzichte van elkaar worden gesitueerd, mede in relatie tot de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het plan mogelijk worden gemaakt. Belangrijk onderdeel hierbij is de situering van milieubelastende en milieugevoelige functies ten opzichte van elkaar.

Voor dit bestemmingsplan zijn met name geluid en externe veiligheid belangrijke milieuaspecten. Zoals ook blijkt uit de onderbouwing in hoofdstuk 3 en nadere afweging in relatie tot de gebiedskwaliteit zoals in het Stedenbouwkundig Plan neergelegd, zal in het plangebied sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Alle belangen afwegend wordt de geluidhinder en de externe veiligheid als aanvaardbaar beschouwd. De overige milieuaspecten kunnen evenmin worden aangemerkt als een belemmerende factor.

Hoofdstuk 5 Participatie

5.1 Overleg met overheden en diensten

De gemeente Zaanstad hecht waarde aan deze bredere consultatie, ook vanuit het gedachtegoed van de Omgevingswet en de wijze waarop plannen vanuit deze wetgeving vormgegeven zullen moeten worden. Voor de participatie is daarom een bredere consultatie opgezet, waarin verschillende partijen en belanghebbenden op en rondom het terrein zijn gevraagd input te leveren ten behoeve van het plan.

In de onderstaande paragrafen zijn de verschillende vormen van participatie toegelicht. Tevens zijn verschillende groepen aangehaald met wie in deze periodecontact is geweest.

5.1.1 Wettelijke overlegpartners

De gemeente Zaanstad heeft een schriftelijk verzoek gedaan in het kader van art. 3.1.1. Bro, om een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan. Dit schriftelijke verzoek is op [datum] verstuurd en bevatte het verzoek voor het geven van advies over het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn wel/niet schriftelijk of per mail adviezen ingediend. De reacties van deze instanties zijn betrokken in de afwegingen in de Reactienota (zie hoofdstuk 3 van bijlage 28).

5.1.2 Belanghebbenden

Het bestemmingsplan is gebaseerd op onder andere het Masterplan Hembrug, het Stedenbouwkundig Plan voor het Noordelijk deel, het mobiliteitsplan. Bij de totstandkoming van deze plannen is de omgeving betrokken in een participatieproces.

Participatie 2020: Masterplan Hembrug

Het participatieproces rond het Masterplan is in september 2020 gestart. Bewoners en ondernemers op Hembrug, de omwonenden (Havenbuurt), de bedrijven rondom het terrein (Zuiderhout, Achtersluispolder en Westpoort), de Port of Amsterdam en andere geïnteresseerden konden gedurende twee maanden op verschillende momenten en via verschillende kanalen reageren op het Masterplan. Het participatieproces heeft vanwege de RIVM-maatregelen met betrekking tot COVID 19 voornamelijk online plaatsgevonden.

De volgende momenten zijn georganiseerd:

- er is een projectwebsite ingericht waar alle relevante informatie is te vinden
- er is een webinar georganiseerd om het concept Masterplan te presenteren en vragen te beantwoorden met ruim 100 kijkers.
- er zijn zes online themasessies georganiseerd waar 24 mensen aan hebben deelgenomen
- er is een digitale enquête gelanceerd waar 78 mensen op hebben gereageerd gedurende 3,5 weken
- en er hebben verschillende één-op-één gesprekken met stakeholders plaatsgevonden.

Aandachtspunten en suggesties vanuit dit traject die relevant zijn voor het bestemmingsplan hebben vooral betrekking op de hoogteaccenten: maak duidelijker waar ze komen, hoe hoog ze worden, wat het effect ervan is op de omgeving en houd rekening met de wensen van direct omwonenden (die hinder kunnen ondervinden van de hoogteaccenten).

Overige input vanuit de participatie landt in uitwerkingsplannen zoals een stedenbouwkundige plan, een beeldkwaliteitsplan etc.. In het participatierapport behorende bij het Masterplan Hembrug is hierover mee te lezen:

<https://zaanstad.raadsinformatie.nl/modules/3/Agendavoorraad/658703>.

Participatie 2021

De vorderingen in de planontwikkeling van de verschillende plannen waar de eerste helft van 2021 aan is gewerkt (Stedenbouwkundig Plan Noordelijk deel, mobiliteitsplan en Hembrugmerk) zijn op frequente basis gedeeld met het bredere publiek. Dat gebeurde tijdens de 'Aan de Hembrugtafel'-momenten in maart, mei en juni; een live talkshowachtig setting waarin de belangrijkste elementen uit de conceptplannen toe worden gelicht, zodat mensen daarna beter in staat zijn om goede feedback te geven.

Voor de geïnteresseerden die dieper op de inhoud in wilden gaan van specifieke onderwerpen zijn meedenksessies georganiseerd. De volgende momenten hebben plaats gevonden:

- 19 april - Meedenkavond mobiliteit
- 28 april - Meedenkavond bomen, natuur en water
- 28 juni - Meedenkavond stedenbouw

Niet iedereen is even digitaal vaardig of wil online participeren. Om laagdrempelig bereikbaar te zijn hebben we wekelijks een inloopspreekuur op vrijdagen tussen 10:00-12:00 georganiseerd aan het Verloren Spoor 1.

Aanvullend op de inloopspreekuren organiseerden we in juli vier inloophmomenten waarop geïnteresseerden de maquette van het Stedenbouwkundig Plan Noordelijk Deel kunnen bekijken. Dit kon op 7, 9, 14 en 16 juli 2021.

Ook zijn er diverse één-op-één gesprekken gevoerd met bewoners en ondernemers op het Hembrugterrein. Met betrekking tot mobiliteit vooral om een beter beeld te krijgen van de huidige verkeerssituatie en het gebruik op het terrein. Dit vormt de basis van het mobiliteitsplan en geeft een goed beeld van zaken die behouden of juist verbeterd / aangepast moeten worden. Er is gesproken met Studio Molen, Flinders, ArtZaanstad, De Patronage, Berlage Vastgoed, Lab 44 en Het Hem.

Met bewoners langs de Havenstraat zijn gesprekken gevoerd over met name de hoogteaccenten in het Stedenbouwkundig Plan Noordelijk deel en over de mate van bomenkap die nodig is om de nieuwe bebouwing in te passen. Ook zijn er veel gesprekken gevoerd met geïnteresseerden, die in de toekomst graag wonen of werken op het Hembrugterrein.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft - overeenkomstig de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) - met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen. Op 6 april 2022 is de terinzagelegging van de stukken gepubliceerd in de digitale Staatscourant en op de website van de gemeente Zaanstad, alsmede in het Stadsblad (gemeentelijke mededelingen).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van d.d. 7 april 2022 gedurende zes weken voor een ieder op het gemeentehuis ter inzage gelegen en was tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente Zaanstad. Tijdens de termijn van terinzagelegging is op d.d. 19 april 2022 een informatiebijeenkomst gehouden waar vragen konden worden gesteld en zijn beantwoord.

In de periode van terinzagelegging zijn bij de gemeente Zaanstad 9 unieke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ieder beantwoord in de bijgevoegde Nota van zienswijze in Bijlage 29 bij deze toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben tot een paar wijzigingen geleid in het omgevingsplan. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

1. Om gemotoriseerd verkeer tussen de Regenmeter en de Havenstraat geheel uit te sluiten is de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1' op de verbeelding doorgetrokken naar de woningen Havenstraat 114-147 zodat ook ter hoogte van de Enclave geen doorgang naar de Havenstraat mogelijk is (met uitzondering van calamiteitenverkeer);
2. Om het parkeren in de nabijheid van de woningen Havenstraat 90-101 te voorkomen zijn op de verbeelding aanduidingen 'specifieke vorm van bos - 2' en 'specifieke vorm van gemengd

- 1' opgenomen. Binnen deze aanduidingen is het gebruik als ongebouwde parkeervoorzieningen voor gemotoriseerde voertuigen in de bestemmingen 'Bos - HBZ' en 'Gemengd - 1' uitgesloten;
- 3. Het bestemmings- en bouwvlak van bouwveld 8 is aangepast om zo enkele bomen te kunnen behouden;
- 4. Er is in artikel 1 een begripsbepaling opgenomen voor 'bouwen';
- 5. Het bouwvlak van bouwveld 8 is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' en gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat er voldoende rekening dient te worden gehouden met het bedrijfslawaai van Oliehandel Van Megen;
- 6. De bouwvlakken ter plaatse van enkele gebouwen van de Enclave zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' en gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat er voor de gebouwdelen van geluidsgevoelige objecten die hoger worden dan de bestaande bebouwing voldoende rekening dient te worden gehouden met het bedrijfslawaai van Oliehandel Van Megen. Ook is een aanvullend akoestisch onderzoek opgenomen in de bijlagen van de toelichting;
- 7. De aanduiding 'tuin' in de bestemming 'Bos - HBZ' is aangepast zodat deze niet overlapt met de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - bedrijfshinder';
- 8. Het maximum bebouwd grondoppervlak van het dichtst bij de Havenstraat gelegen hoogteaccent (11b) in bouwveld 9A is verkleind van 1.000 naar 800 m²;
- 9. In bestaande bebouwing in de bestemming 'Gemengd - 1' zijn nieuwe nieuwe geluidsgevoelige objecten of nieuwe geluidsgevoelige ruimtes niet toegestaan, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat er aan de gestelde geluidseisen kan worden voldaan;
- 10. Binnen de bouwvelden 8 en 9A.1 zijn bedrijven en kantoren, horecavestigingen en sportvoorzieningen in de regels expliciet uitgesloten;
- 11. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - bedrijfshinder' is een uitbreiding van bestaande geluidsgevoelige objecten niet toegestaan, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat er aan de gestelde geluidseisen kan worden voldaan;. Ook is verduidelijkt dat alle genoemde geluidswaarden van toepassing zijn;
- 12. In paragraaf 3.19 van de toelichting is nader ingegaan op milieuzonering met betrekking tot de scheepswerf van Amsterdam Yachtservices aan de Zuidoost 404.

5.3 Ambtshalve wijzigingen

Tevens is een aantal ambtshalve wijzigingen in de stukken doorgevoerd. Deze zijn eveneens verwoord in Hoofdstuk 4 van Bijlage 28. De ambtshalve wijzigingen bestaan voornamelijk uit tekstuele wijzigingen. Daarnaast zijn enkele grotere wijzigingen doorgevoerd:

1. Door de beëindiging van bedrijfsactiviteiten per 1 oktober 2024 is de bestemming van het perceel Kannonenloods 24 gewijzigd van 'Bedrijf' naar een nieuwe bestemming, zijnde 'Gemengd - 4'. Daarin is het huidige bedrijfsmatige gebruik mogelijk tot de genoemde datum. De regels van de bestemming 'Bedrijf' zijn eveneens aangepast, voor zover deze betrekking hadden op het perceel Kannonenloods 24;
2. De begripsbepaling voor brutovloeroppervlak (bvo) is aangepast door inpandige installatieruimten (waaronder traforuimte en/of WKO installatieruimte) uit te zonderen;
3. De begripsbepaling voor detailhandel is aangevuld om onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen;
4. De begripsbepaling voor winkelvloeroppervlak (wvo) is aangepast door technische ruimtes uit te zonderen;
5. In diverse bestemmingen is verduidelijkt dat onder eenmaal gerealiseerd gebruik ook bestaand gebruik wordt verstaan.
6. In de bestemming 'Bedrijf' zijn ter voorkoming van hinder op het gebied van geluid en geur voorwaarden gekoppeld aan zowel bestaand gebruik zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan als niet-bestaand gebruik;
7. De begrenzing van de aanduiding 'tuin' in de bestemming 'Bos - HBZ' en nabij de bestemming 'Gemengd - 2' is aangepast. Het aanduidingsvlak is daarbij opgedeeld in twee

- vlakken die zijn hernoemd tot 'specifieke vorm van bos - tuin - 1' en 'specifieke vorm van bos - tuin - 2'. Het vrijstaande bijbehorende bouwwerk dat in het ontwerpbestemmingsplan binnen het gehele aanduidingsvlak mogelijk was gemaakt is nu beperkt tot de aanduiding 'specifieke vorm van bos - tuin - 2';
8. In bouwveld 2.3 in de bestemming 'Gemengd - 1' is in de bouwregel bepaald dat er maximaal 14 grondgebonden woningen zijn toegestaan in plaats van twee rijen van elk maximaal 7 grondgebonden woningen;
 9. In de bouwregels voor bouwveld 8 is verduidelijkt dat er uitsluitend eengezinswoningen zijn toegestaan en dat het daarbij om niet-gestapelde grondgebonden woningen gaat;
 10. In de bestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2' zijn vanwege bedrijven in de omgeving ook voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het toestaan van geluidsgevoelige objecten met bijbehorende voorwaarden;
 11. In artikel 6.5 zijn voor alle niet-woonfuncties voorwaarden opgenomen ten aanzien van geluid en geur, in plaats van bij alleen bedrijven en kantoren;
 12. Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is het maximum bvo horeca verminderd;
 13. Het verbod op beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de bestemming 'Gemengd - 2' (Enclave) is geschrapt. Vierkante meters van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis dienen tot het maximum bvo voor kantoren, bedrijven en ateliers te worden gerekend. Verder is per bestemmingsvlak aangegeven hoeveel bvo er aan kantoren, bedrijven en ateliers is toegestaan;
 14. Ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat is in de bestemming 'Gemengd - 3' ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor geluidgevoelige objecten met bijbehorende voorwaarden;
 15. De afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot oppervlaktes is verruimd zodat de overschrijding van het bruto vloeroppervlak maximaal 5.500 m² kan bedragen met een maximum van 80 woningen (was respectievelijk 5.000 m² en 50 woningen). Door deze verruiming kan beter worden ingespeeld op de (verslechterde) marktomstandigheden (gemiddeld kleinere units), (gedeeltelijke) omzetting Hamlet woon/zorgconcept voor doelgroep 'young professionals en/of studenten' en om meer betaalbare (dus kleinere) appartementen mogelijk te maken op basis van het honoreren van de 'Woningbouwimpuls tranche 4'-subsidie aanvraag van de gemeente Zaanstad door het Rijk;
 16. De monitoringsregel in de overige regels is aangepast waarbij de regels met betrekking tot de monitoring van niet-woonfuncties bij elkaar zijn gebracht, er regels zijn opgenomen met betrekking tot de monitoring van de ingebruikname alsmede vergunde aantallen hoofdgebouwen, oppervlakten en bouw- en goothoogten. Verder is verduidelijkt waar de monitoringsgegevens inzicht in dienen te geven. Ook is een verwijzing opgenomen naar de Beleidsregel Monitoring Hembrugterrein Noordelijk deel;
 17. Paragraaf 2.2 van de toelichting (Gebiedskader en visie) is daar waar nodig geactualiseerd vanwege onder meer recente besluitvorming;
 18. In paragraaf 2.3 van de toelichting (Ambitie en ontwikkeling noordelijk deel) is verduidelijkt dat grootschalige evenementen niet zijn toegestaan in het noordelijk deel van het Hembrugterrein.
 19. In paragraaf 2.3 van de toelichting en verder is aangegeven welke wijzigingen er naar aanleiding van zienswijzen zijn aangebracht ten opzichte van de eerdere planvorming;
 20. In paragraaf 3.7 van de toelichting is nader ingegaan op de gevolgen van het Zaans Mobiliteitsplan voor het parkeren.
 21. In subparagraaf 3.10.3 is verduidelijkt dat er binnen het woon/zorgconcept ruimte is voor logies ten behoeve van een voorziening voor zorgwonen (in plaats van hotel/short stay);
 22. Paragraaf 3.13 is aangepast naar aanleiding van advies van de veiligheidsregio. Verder is het onderzoek naar externe veiligheid geactualiseerd en opgenomen in de bijlagen van de toelichting;
 23. Er is een voorbeeldberekening uitgevoerd voor stikstofdepositie tijdens de realisatiefase. Het onderzoek is beschreven in paragraaf 3.18 van de toelichting en opgenomen in de bijlagen van de toelichting;
 24. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege het bestaande bedrijf Levi van Veluw. Het onderzoek is beschreven in paragraaf 3.19 van de toelichting en opgenomen in de bijlagen

- van de toelichting. Ook is de tekst in paragraaf 3.19 aangepast naar aanleiding van de recente afspraken met de bedrijven;
25. In paragraaf 3.20 van de toelichting is ander ingegaan op externe veiligheid in relatie tot het Luchthavenindelingbesluit.

Een nadere uitleg hiervan is terug te vinden in de besluitstukken rondom de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Toelichting op bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en verbeelding. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan en de toelichting vormt de uitleg en onderbouwing van de in de verbeelding en regels vastgelegde mogelijkheden, verplichtingen en verboden.

Het digitale bestemmingsplan 'Hembrugterrein Noordelijk deel' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten, vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0479.STED3895BP-0301) met bijbehorende regels. Het is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De digitale versie van het bestemmingsplan gaat boven de analoge versie. De analoge verbeelding omvat één kaartblad (genummerd STED3895BP).

Onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Ook is de Standaard 2018 van Zaanstad gebruikt die gebaseerd is op eerder genoemde SVBP.

Verbeelding

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Welke bestemming er in een bepaald gebied geldt is vastgelegd op de verbeelding. In de regels is vervolgens vastgelegd welke bepalingen voor deze bestemming gelden: waarvoor mag het worden gebruikt en hoe mag het worden bebouwd. Een bestemming kan op één bepaalde plek voorkomen, maar ook op verschillende locaties binnen het plangebied. Op sommige locaties gelden afwijkende bepalingen of voorwaarden. Deze zijn met een aanduiding op de verbeelding weergegeven en in de regels is bepaald welke specifieke regels er gelden.

Regels

De regels zijn gegroepeerd in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die van belang zijn voor een juiste interpretatie van begrippen en bepalingen die in de overige regels zijn opgenomen;
2. Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk is in de regels per bestemming opgenomen welk gebruik is toegestaan en welke bouwmogelijkheden er zijn;
3. Algemene regels
In dit hoofdstuk zijn de algemene regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen en andere onderdelen van het bestemmingsplan. Het gaat onder ander om algemene gebruiks(on)mogelijkheden en afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden;
4. Overgangsregels en slotregels
In het laatste hoofdstuk staat, naast enkele algemene slotbepalingen, opgenomen welk overgangsrecht geldt ten aanzien van het bestaand gebruik en bebouwing.

Toelichting

In de toelichting is in de voorgaande hoofdstukken een uitleg, onderbouwing en verantwoording gegeven van de keuzes die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. In de volgende paragraaf worden enkele algemene uitgangspunten weergegeven die bij dit bestemmingsplan zijn gehanteerd. Daarna wordt in de daarop volgende paragrafen per bestemming samengevat wat er beoogd is met het toekennen van die bestemming. De toelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft daarom geen directe rechtskracht. Wel kan het eventuele onduidelijkheid bij de interpretatie van de regels wegnemen omdat in de toelichting de achtergronden en intentie van de regeling is opgenomen.

6.2 Begrippen en Wijze van meten

Begrippen algemeen

In dit bestemmingsplan is terughoudend omgegaan met het opnemen van begripsbepalingen. Enkel wanneer een begrip gebruikt wordt in de regels en wanneer de 'Dikke van Dale' uitleg van dat begrip onvoldoende rechtszekerheid biedt, is een begripsbepaling opgenomen. Als een begrip in dit plan geen begripsbepaling kent, dan wordt dat begrip gebruikt zoals opgenomen in de Dikke van Dale en de beperktere versie daarvan zoals die benaderbaar is op de website www.vandale.nl.

Wijze van meten

Voor enkele situaties is in het bestemmingsplan voorgeschreven hoe gemeten dient te worden. Een deel van deze meetbepalingen is conform de landelijke standaard.

6.3 Bestemmingen

Functieomschrijving(lid x.1)

De functieomschrijving van een bestemming kent 3 varianten van gebruik. De hoofdfunctie, het gebruik dat bij het hoofdgebruik moet horen ('daarbij behorend') en het gebruik dat ondergeschikt aan het hoofdgebruik moet zijn ('daaraan ondergeschikt').

Voorrangsregelinggebruiks- en bouwregels

De bestemmingsregels kennen een opbouw van hoofdregel naar specifieke regels. Zo beginnen de bouwregels met de hoofdregels voor het bouwen van gebouwen/hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Daarna worden regels gesteld ten aanzien van specifieke bouwwerken, zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen. De gebruiksregels kennen een vergelijkbare opbouw.

In de aanhef van de specifieke regel is bepaald of de regels 'in aanvulling op' of 'in afwijking van' werken op de rest van het artikel. Deze voorrangsregeling in de aanhef van de specifieke regels heeft alleen betrekking op de relatie tot de andere regels in het artikel (de bestemming), niet in relatie tot de algemene regels in artikelen Algemene bouwregels en Algemene gebruiksregels. De algemene regels gelden altijd, tenzij ze nadrukkelijk zijn uitgesloten.

6.4 Toelichting per bestemming

Artikel 3 Bedrijf

Aan de zuidzijde van het bos is een aantal bestaande gebouwen in gebruik genomen door kunstenaars en/of ondernemers zijnde het Hembrug Museum, Levi van Veluw, Ultra Ultra en De Patronage. Voor deze panden en bedrijven is in het bestemmingsplan voorzien in een maatbestemming. Het betreft bestaand gebruik in paden die geen eigendom zijn van Hembrug Zaandam BV.

Voor het Hembrug Museum is overeenkomstig de koopovereenkomst met het RVB geregeld dat in deze twee panden uitsluitend culturele voorzieningen zijn toegelaten.

In 3.3.1 is bepaald dat bestaand gebruik gewijzigd mag worden in ander gebruik of mag worden vergroot, maar dat deze wijzigingen vergunningplichtig zijn. Daardoor wordt zicht behouden op de aard en omvang van het gebruik.

De hindercontour (geluid en geur) van bedrijfsmatig gebruik is op grond van artikel 3.3.2 bepaald op 7 meter, opdat in de omgeving van de bedrijven nieuwe woningen met een goed woon- en leefklimaat kunnen worden gerealiseerd.

Artikel 4 Bos

Deze bestemming geldt voor het deel van het bos dat eigendom is van de gemeente. In Bijlage 4 is uiteengezet hoe de gemeente de toekomst van dit bos ziet. De hoofdfunctie van het bos is natuurontwikkeling/-behoud, landschap en natuureducatie almede dagrecreatie. ter bescherming van dit hoofdgebruik is in artikel 4.3 bepaald dat het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden (zoals graven of verharden) vergunningplichtig is.

Artikel 5 Bos - HBZ

De gebruiksmogelijkheden binnen Bos - HBZ zijn ruimer dan binnen de bestemming Bos. Het betreft de gronden die eigendom zijn van Hembrug Zaandam BV, waar naast de natuurlijke functie van de gronden deze tevens een betekenis hebben als ontsluiting of buitenruimte (tuin) voor aangrenzende gebouwen (zoals de Enclave) en waarbinnen bestaande gebouwtjes aanwezig zijn. De bestemming omzooit bovendien de tot ontwikkeling te brengen gronden met de bestemming Gemengd - 1, waarbij de gronden enerzijds een groen kader vormen voor de ontwikkelingen maar anderzijds ook de ontsluiting van de gebouwen in een groene setting plaatsen.

De bouwregels binnen deze bestemming zijn overwegend conserverend: uitsluitend bestaande gebouwen of 1-op-1 vervanging daarvan. Alleen langs de Artillerieweg is (ondergronds) toegestaan dan de parkeergarage onder de bestemming Gemengd - 1 mag doorlopen tot aan de weg en ten behoeve van de Enclave mag binnen de aanduiding 'tuin' een vrijstaand bijgebouw worden opgericht.

In 5.3 is bepaald dat eenmaal gerealiseerd of bestaand gebruik van de kleine gebouwtjes in het bos gewijzigd mag worden in ander gebruik of mag worden vergroot, maar dat deze wijzigingen vergunningplichtig zijn. Daardoor wordt zicht behouden op de aard en omvang van het gebruik. Voorwaarde voor het gebruik van de gebouwen is dat deze niet zijn aangesloten op het gasnet (gasloos) opdat het gebruik geen nieuwe stikstofuitstoot veroorzaakt.

Artikel 6 Gemengd - 1

De nieuw te bebouwen gronden zijn bestemd als Gemengd - 1. Deze bestemming geldt voor alle gronden / bestemmingsvlakken waar nieuwbouw wordt voorzien. Voor de bestemming als totaal geldt een maximum brutovloeroppervlakte van de gebouwen van 91.315 m². Binnen dat oppervlak is nader gespecificeerd wat de toegelaten oppervlaktes en volumes per bouwveld zijn (in artikel 6.2.2 t/ 6.2.8; dit zijn stedenbouwkundige bepalingen die regels geven over de vorm waarin wordt gebouwd) en welke oppervlaktes van de te onderscheiden gebruiksfuncties binnen dat totaaloppervlak zijn toegestaan (in artikel 6.5; dit zijn gebruiksregels die maxima stellen aan de gebruiksiteit van het gebied, voornamelijk uit oogpunt van functiemenging en stikstof).

De stedenbouwkundige bepalingen in de artikelen 6.2.2 t/ 6.2.8 hebben als opzet:

- er is per bouwveld bepaald vanaf welk peil de goot- en bouwhoogte moet worden gemeten
- het bebouwd grondoppervlak binnen het bouwvlak is gemaximeerd
- binnen dat maximum bebouwd grondoppervlak is bepaald hoeveel hoofdgebouwen worden toegelaten
- van de hoofdgebouwen is per gebouw geregeld binnen welke afmetingen van de footprint en de hoogte gebouwd mag worden
- binnen bouwveld 1, bouwveld 2.3 en bouwveld 9.A1 mogen de hoofdgebouwen worden gebouwd als bouwvolumes op een onderbouw (op pagina 104/105 en pagina 123 van het

Stedenbouwkundig plan in Bijlage 5 is voor de bouwvelden 1 en 9.A1 te zien op welke wijze het bouwen van volumes op een onderbouw is bedoeld)

- binnen de bouwvelden 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 en 8 zijn uitsluitend eengezinswoningen toegestaan

De bepaling in 6.2.1 onder c. sub 3. luidt *"het deel van een gebouw dat hoger is dan de in deze regels toegelaten goothoogte mag uitsluitend worden gebouwd als vergroting van de onder de goothoogte gelegen bouwlaag en mag geen zelfstandige bouwlaag zijn"*. Deze regel is erop gericht dat de op de pagina's 108 en 114 van het Stedenbouwkundig plan weergegeven voorbeelden aan bijzondere dakvormen kunnen worden gerealiseerd. Deze dakvormen hebben tot doel extra kwaliteit aan het ontwerp toe te kunnen voegen, waarbij de aanleiding van de bouwhoogte bestaat uit creatieve vormgeving en niet uit het met extra bouwlagen optimaliseren van bouwprogramma.

Voor de eengezinswoningen binnen de bouwvelden 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 en 8 geldt dit overigens niet: daar mag de kap wel een zelfstandige bouwlaag van de woning vormen.

Voor de nieuwe woningen geldt dat de geluidsbelasting op de gevel dient te voldoen aan de Wet geluidhinder en het Zaanse geluidbeleid, waarvoor in artikel 6.2.9 een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. De nieuwe woningen liggen niet binnen de hindercontouren van bedrijven die gereguleerd worden via het Activiteitenbesluit.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', langs de westelijke rand van het Hembrugterrein, wordt met toepassing van artikel 6.4 mogelijk gemaakt dat de gevels van de nieuwbouw een verspringend beeld geven door niet alleen binnen het bouwvlak variatie in de positie van gevels toe te staan, maar ook plaatselijke overschrijdingen van de bouwgrenzen mogelijk te maken. Voorwaarde is dat de overschrijdingen buiten de bouwgrenzen gecompenseerd worden door terugliggende gevels achter de bouwgrenzen. De compensatie dient net zo groot of groter te zijn als de overschrijding. Onder b. is gespecificeerd hoe de overschrijding / compensatie gemeten dient te worden.

In 6.5.1 onder b. en c. is bepaald dat bestaand danwel eenmaal gerealiseerd gebruik gewijzigd mag worden in ander gebruik of mag worden vergroot, maar dat deze wijzigingen vergunningplichtig zijn. Daardoor wordt zicht behouden op de aard en omvang van het gebruik en kan worden getoetst aan de faseringsbepalingen (vanwege stikstof) van artikel 6.6.

Deze faseringsbepalingen in artikel 6.6 verzekeren dat de stikstofuitstoot van de nieuwe ontwikkelingen, die worden veroorzaakt door het verkeer van/naar de nieuwe gebouwen, voldoet aan de Wet natuurbescherming. Dat wil zeggen: dat de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkelingen niet groter is dan 0,00 mol/ha/jr. Deze fasering is gekoppeld aan ingebruikname van de gebouwen, omdat de motorvoertuigbewegingen in de gebruiksfase van de bebouwing bepalend is voor de vraag of wordt voldaan aan de stikstofnormen. De verkeersgeneratie kan worden bepaald aan de hand van kencijfers zoals opgenomen in Bijlage 3 bij de regels. Voor de woningsegmentering die in de deze bijlage wordt gehanteerd (woningen goedkoop, woningen midden en woningen duur) kan gebruik worden gemaakt van de definiëring in het gemeentelijk woonbeleid.

De ambitie van de ontwikkeling van Hembrug is gericht op beperking van het autogebruik, zoals al uiteengezet is in paragraaf 2.2.8 / paragraaf 2.3.9. Zodra dat geëffectueerd wordt betekent dat dat de nieuwe ontwikkelingen binnen Hembrug minder verkeer oproepen en dus dat er minder stikstofuitstoot wordt veroorzaakt. Tegen die tijd kan er daarom met andere (lagere) kencijfers voor de verkeersgeneratie worden gerekend en is een snellere fasering mogelijk. In die mogelijkheid voorziet artikel 6.7.

Artikel 7 Gemengd - 2

De bebouwing van de Enclave is bestemd als Gemengd - 2. Voor wat betreft het gebruik voor wonen binnen deze gebouwen legt dit bestemmingsplan exact vast wat al aan woonoppervlak is toegestaan op grond van de inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunningen voor deze gebouwen. Het niet-woonprogramma binnen de gebouwen wordt nu in deze bestemming

gereguleerd, waarbij het goede woon- en leefklimaat van de woningen uitgangspunt is voor het te realiseren niet-woongebruik. De hindercontour (geluid en geur) van bedrijfsmatig gebruik is daartoe op grond van artikel 7.3.3 bepaald op 1 meter.

Voor de nieuwe woningen geldt dat de geluidsbelasting op de gevel dient te voldoen aan de Wet geluidhinder en het Zaanse geluidbeleid, waarvoor in artikel 7.2.3 een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Vanwege de mogelijke hinder van via het Activiteitenbesluit gereguleerde bedrijven (zoals Taets) is in 7.2.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen, opdat enerzijds de bedrijfsvoering niet door de woningen wordt belemmerd en anderzijds een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

In de berekeningen ten aanzien van de stikstofdepositie is ingebruikname van de Enclave per direct aangenomen, zodat dit gebruik niet is gekoppeld aan fasering.

In artikel 7.3.2 is het toegelaten gebruik geregeld binnen de bestemming. De maxima aan vierkante meters wonen aan de ene kant en niet-woonfuncties als kantoren, bedrijven etc. aan de andere kant. Voor De Enclave is eerder, bij omgevingsvergunningen, een verhouding tussen wonen en overige gebruiksfuncties (bedrijven, kantoren en ateliers) vergund die de gemeenteraad vanuit het belang van de goede ruimtelijke ordening wenselijk acht. Die verhouding is in onderhavig bestemmingsplan verankerd. Daarbij is verduidelijkt is dat beroep en bedrijf aan huis niet tot vierkante meters wonen worden gerekend maar tot vierkante meters niet-woonfuncties als kantoren, bedrijven, waaronder catering etc.

Artikel 8 Gemengd - 3

Het bestaande gebouw de Garage is bestemd als Gemengd - 3 om toekomstige ingebruikname mogelijk te maken. Dat kan zijn in de vorm van nieuwe woningen, nieuw niet-woonprogramma of een combinatie. Het goede woon- en leefklimaat van de eventuele woningen is uitgangspunt voor het te realiseren niet-woongebruik. De hindercontour (geluid en geur) van bedrijfsmatig gebruik is daartoe op grond van artikel 8.3.3 bepaald op 1 meter.

Voor de nieuwe woningen geldt dat de geluidsbelasting op de gevel dient te voldoen aan de Wet geluidhinder en het Zaanse geluidbeleid, waarvoor in artikel 8.2.3 een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Vanwege de mogelijke hinder van via het Activiteitenbesluit gereguleerde bedrijven (zoals Taets) is in 8.2.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen, opdat enerzijds de bedrijfsvoering niet door de woningen wordt belemmerd en anderzijds een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

In de berekeningen ten aanzien van de stikstofdepositie is ingebruikname van de Garage per direct aangenomen, zodat dit gebruik niet is gekoppeld aan fasering.

Artikel 9 Gemengd - 4

Het bestaande gebouw aan de Kannonenloods 24 is bestemd als Gemengd - 4. De toegestane functies zijn conform het bestaande gebruik. Het gaat daarbij om één woning, een kantoor, een atelier en een showroom.

Voor de nieuwe woningen geldt dat de geluidsbelasting op de gevel dient te voldoen aan de Wet geluidhinder en het Zaanse geluidbeleid, waarvoor in artikel 9.2.3 een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Vanwege de mogelijke hinder van via het Activiteitenbesluit gereguleerde bedrijven (zoals Taets) is in 9.2.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen, opdat enerzijds de bedrijfsvoering niet door de woning wordt belemmerd en anderzijds een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

In de berekeningen ten aanzien van de stikstofdepositie is ingebruikname van Kannonenloods 24 per direct aangenomen, zodat dit gebruik niet is gekoppeld aan fasering.

Artikel 10 Groen

De bestemming Groen is toegepast voor de rand van het Hembrugterrein waar deze grenst aan de omliggende provinciale wegen.

Artikel 11 Verkeer

De bestemming Verkeer is toegepast voor de kleine strookjes aan de randen van het Hembrugterrein die behoren tot de omliggende provinciale wegen.

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

De hoofdverkeersontsluiting binnen het Hembrugterrein is bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Aan de zuidzijde is een strook grond voorzien van deze bestemming, met daarbij bouwregels, om de realisatie van een parkeergebouw ten behoeve van het Hembrugterrein mogelijk te maken. Dat kan worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

6.5 Dubbelbestemmingen

ter bescherming van archeologische waarden en cultuurhistorische waarden zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie (artikel 13) en Waarde - Cultuurhistorie (artikel 14) opgenomen. De regels van de dubbelbestemming zijn een aanvulling of beperking op de regels van de andere geldende bestemmingen. Het doel van deze regels is om te voldoen aan de verplichting om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige dan wel te verwachten archeologische en cultuurhistorische waarden.

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (artikel 15) geldt voor een strook langs de Havenstaat die deel uitmaakt van de waterkering langs het zijkanaal. De dubbelbestemming regelt dat deze gronden gebruikt mogen worden als waterkering. De bescherming van de waterkering vindt niet plaats door regeling in het bestemmingsplan, maar in de Keur van het Hoogheemraadschap.

6.6 Anti-dubbeltelregel

Algemene regel - anti-dubbeltel (artikel 16)

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat bestemmingsplannen een anti-dubbeltelregel moeten bevatten. In artikel 16 is deze bepaling opgenomen. Doel van deze regel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog een keer meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis kan worden gesteld.

6.7 Algemene bouwregels

Algemene bouwregel - Parkeren (lid 17.1)

Het systeem dat hierbij gehanteerd wordt is dat van de dynamische verwijzing. In de regels wordt verwezen naar de inhoudelijke parkeernormen zoals die geformuleerd zijn in de Nota Ruimte voor Parkeren 2016 of zoals deze nadien worden gewijzigd. Dat betekent dat indien de Parkeernota na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, de daarin opgenomen nieuwe normen moeten worden toegepast.

De tekst van de dynamische bepaling is afgestemd op de voorbeeldtekst van de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak van 9 september 2015).

Algemene bouwregel - Duikers en bruggen boven water (lid 17.2)

In het plangebied is op diverse plekken water toegestaan. Voor de bereikbaarheid van het plangebied kan het nodig zijn om duikers en bruggen te realiseren. In de algemene bouwregel is daarom vastgelegd dat duikers en bruggen boven water zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan enkele voorwaarden ten aanzien van de bouwhoogte, de doorvaarhoogte en de doorvaartbreedte.

Algemene bouwregel - Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen (lid 17.3)

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen kunnen wenselijk zijn binnen alle bestemmingen. Deze gebouwen zijn via een algemene bouwregel mogelijk gemaakt in het gehele plangebied. De regeling voor gebouwen sluit aan op de mogelijkheden van het vergunningsvrije bouwen van nutsvoorzieningen, met uitzondering van de bouwhoogte (aangezien deze 1 m hoger is dan wat vergunningsvrij is toegestaan).

6.8 Algemene gebruiksregels

Algemene gebruiksregels - uitgesloten gebruik (lid 18.1)

Een aantal gebruiksvormen zijn binnen het hele bestemmingsplan uitgesloten. Zo is het onwenselijk om een woning te splitsen tot meerdere woningen, omdat daardoor het woonkarakter van een gebied ingrijpend kan veranderen. Aspecten zoals een toename van de parkeerdruk, verandering van de sociale dynamiek of een te grote belasting van het openbaar gebied spelen hierbij een rol. Het verbod heeft betrekking op elke verandering, omzetting en vergroting van een woning die tot gevolg heeft dat er twee of meer woningen gerealiseerd worden. Onder 'verandering in' en 'omzetting tot' moet tevens de sloop en nieuwbouw van een woning worden gelezen, zodat ook in het geval van sloop-nieuwbouw het aantal woningen niet mag toenemen. In de algemene afwijkingsregels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor situaties waarin het wel aanvaardbaar wordt geacht een woning te splitsen tot twee of meer woningen.

seksbedrijven zijn in de algemene gebruiksregels uitgesloten. De invloed van een seksbedrijf op de leefomgeving kan groot zijn, waardoor deze functie niet standaard toegestaan kan worden op elke locatie waar bedrijven of horeca zijn toegestaan. Indien een locatie geschikt wordt geacht voor een seksbedrijf, dan zal dit in de bestemmingsregels nadrukkelijk worden benoemd.

Daarnaast zijn ook enkele vormen van een bedrijf uitgesloten, zogeheten 'Bevi-inrichtingen' en 'geluidzoneringsplichtige inrichtingen'. Dit zijn inrichtingen waarvoor op basis van de milieuregelgeving zwaardere eisen gelden ten opzichte van de omliggende functies. Voor deze inrichtingen moet per gebied worden afgewogen of het ruimtelijk gezien wenselijk is de inrichtingen toe te staan. Indien dit het geval is, dan kan van de algemene uitsluiting worden afgeweken door een specifiek gebied aan te wijzen waarbinnen deze wél zijn toegestaan.

6.9 Algemene aanduidingsregels

Veiligheidszone - brandstofopslag(lid 19.1)

Het bestemmingsplan kent een algemene uitsluiting voor Bevi-inrichtingen. Deze inrichtingen kennen strengere milieuregels dan overige bedrijven, voornamelijk omdat er een hoger risico op onveilige situaties kan zijn. Binnen het bestemmingsplan is een (bestaande) locatie aangewezen waarvan is afgewogen dat deze inrichting is toegestaan, namelijk het gasverdeelstation aan het Weerpad 1c. De algemene aanduidingsregels regelen de voorwaarden voor deze Bevi-inrichting.

De aanduiding 'overige zone - Bevi-inrichting' regelt de locatie waar de vestiging van Bevi-inrichting is toegestaan. Daarbuiten wordt dit niet wenselijk geacht. De hoofdregel is dat de zogeheten plaatsgebonden risico-contour van nieuw te vestigen Bevi-inrichtingen binnen de perceelsgrenzen moet blijven. In sommige gevallen kan daarvan worden afgeweken door het bevoegd gezag, maar alleen wanneer de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen percelen niet in het geding komt. Niet alle functies zijn immers toegestaan binnen de veiligheidscontour van een Bevi-inrichting.

Geluidzone - bedrijfshinder (lid 19.2)

Buiten het plangebied bevindt zich Oliehandel Van Megen. Voor dit bedrijf en de bijbehorende geluidszone is in 2011 een bestemmingsplan vastgesteld. Een deel van de geluidzone heeft betrekking op het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Dit deel van de geluidzone is via een gebiedsaanduiding 'Geluidzone - bedrijfshinder' aangeduid. Binnen deze gebiedsaanduiding mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten en functies worden opgericht, tenzij daarvoor omgevingsvergunning is verleend. Van de beperking om geen nieuwe geluidgevoelige objecten en functies op te richten kan worden afgeweken indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van het geluidgevoelige object voldoet aan de gestelde grenswaarden en etmaalwaarde. Bij het berekenen van de geluidbelasting dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting van de gewijzigde – planologisch mogelijk gemaakte – inrichting van Oliehandel Van Megen.

Als de geluidsbelasting op een gevel hoger is dan de gestelde grenswaarden en etmaalwaarde dan is een nieuwe geluidgevoelige object en functie ook mogelijk indien die gevel wordt uitgevoerd als dove gevel, vliesgevel of met andere vergelijkbare maatregelen die de geluidbelasting op de gevel terugbrengen tot de bedoelde grenswaarden. Dergelijke gevels zijn niet nodig wanneer voor het betreffende bedrijf maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarin een hogere geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen wordt toegestaan en uit akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de gevel wordt voldaan aan de geluidbelasting die in het maatwerk is vastgesteld en e sprake is van een binnenwaarde van 35 dB(A).

6.10 Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingen (lid 20.1)

De algemene afwijkingsregels bevatten een aantal mogelijkheden om het doelmatig grondgebruik te bevorderen. Enerzijds is het mogelijk om van de bestemmingsgrenzen af te wijken als dat in de feitelijke situatie logischer is. Dit kan toegepast worden wanneer bijvoorbeeld blijkt dat de bestemmingsgrens op de verbeelding niet overeenkomt met de werkelijke situatie, terwijl er geen aanleiding is aan te nemen dat dit opzettelijk is gebeurd.

Daarnaast is het mogelijk om met 10% af te wijken van de maten in het plan. Deze afwijking is niet beoogd om meteen in het tekenen van het bouwplan bij de maximum maten te betrekken. Deze regeling is een vangnet voor afwijkingen van de bouwmaten die tijdens de realisatie kunnen ontstaan. Zo is het niet ondenkbaar dat een woning net iets hoger wordt dan vooraf was gepland, waardoor in zo'n geval strijdigheid met de maten in het bestemmingsplan kan

ontstaan. De algemene afwijkingsmogelijkheid biedt in dat geval de mogelijkheid deze fout op te vangen.

Tenslotte biedt het artikel ook de mogelijkheid om gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan die groter zijn dan de regels voor het vergunningsvrije bouwen. Soms worden trafohuisjes gecombineerd, waardoor een bestaand huisje vervalt en een ander bestaand huisje wordt uitgebreid. Omdat het veelal gebouwen in de openbare ruimte betreft ligt het niet voor de hand deze gebouwen rechtstreeks toe te staan. Via deze afwijkingsmogelijkheid heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om grotere gebouwen voor een nutsvoorziening toe te staan, maar kan het bevoegd gezag tevens de ruimtelijke wenselijkheid afwegen.

Afwijking ten behoeve van wegen (lid 20.4)

Door middel van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' is vastgelegd waar wegen kunnen komen. Het kan echter voorkomen dat de situering van de wegen net iets daarvan afwijkt. Als de weg in geringe mate buiten de bestemmingsgrens is gesitueerd dan kan worden afgeweken van de verkeersbestemming mits de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daar aanleiding toe geven en de leefkwaliteit van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten niet in het geding komt. Omdat de weg slechts in geringe mate buiten de bestemmingsgrens kan worden gesitueerd zal het merendeel van de rijweg nog steeds in de verkeersbestemming moeten zijn gesitueerd. Als gevolg van de afwijkingsbevoegdheid zal er dus geen nieuwe weg in bijvoorbeeld de bestemming 'Groen' kunnen worden gerealiseerd.

Afwijking verbod op kamerverhuur en woningsplitsing (lid 20.5)

De algemene verbodsbepalingen van het bestemmingsplan bevatten een verbod op woningsplitsing. Met deze afwijkingsmogelijkheid kan woningsplitsing alsnog worden toegestaan, maar alleen voor woningen die van een grotere omvang zijn en wanneer de woningen die overblijven een minimaal aantal m² aan woonruimte overhouden.

6.11 Overige regels

Hogere waarden (lid 21.1)

Voor de nieuwe geluidsgevoelige functies zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hogere grenswaarden vastgesteld als bedoeld in de Wet geluidhinder. In dit artikellid is in tabelvorm per bron aangegeven welke hogere waarde van toepassing is bij een bouwvlak. De nummering die in de tabel voor de bouwvlakken is opgenomen correspondeert met de bijlage in de regels.

Monitoring (lid 21.2)

Het bestemmingsplan voorziet in een monitoringsregeling. Die regeling betreft verschillende aspecten, variërend van de gerealiseerde ontwikkelruimte tot stedenbouwkundige aspecten als bouwhoogte en oppervlakte. Tot die aspecten behoort ook de ingebruikname van, in de kern, bepaalde nieuwe functies binnen het plangebied. Om planologisch te borgen dat de gebruiksfase niet resulteert in een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j, zijn regels omtrent het maximaal te realiseren programma/ de maximale verkeersgeneratie opgenomen. Die regels kennen wat betreft de maximale verkeersgeneratie de vorm van een voorwaardelijke verplichting, die borgt dat de ingebruikname van nieuwe functies binnen de bestemming Gemengd - 1 wordt gekoppeld aan een maximum toegestaan aantal motorvoertuigbewegingen per jaar. In verband met die voorwaardelijke verplichting is tevens voorzien in monitoring van het

aantal motorvoertuigbewegingen door het college van burgemeester en wethouders. Deze monitoring is zowel van belang voor het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan, als voor het bieden van zekerheid aan eigenaren en gebruikers over de vraag of voorgenomen ingebruikname in overeenstemming met het plan kan worden geacht. De monitoring dient plaats te vinden volgens de gemeentelijke beleidsregel die daarvoor is vastgesteld.

6.12 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels (artikel 22)

De overgangsregels hebben ten doel een rechtstoestand te creëren voor situaties die afwijken van de in het plan opgenomen bepalingen. In principe mogen deze situaties worden gehandhaafd. Indien het gaat om afwijkingen van de bebouwingsregels mag het bouwwerk zelfs worden verbouwd. Alleen als ze door een calamiteit verloren gaan, mogen ze geheel worden herbouwd.

Slotregel (artikel 23)

De slotregel bepaalt hoe de regels van dit bestemmingsplan genoemd moet worden.

Bijlagen Toelichting

- Bijlage 1 Overzicht bestaande gebouwen en gebruik noordelijk deel Hembrugterrein**
- Bijlage 2 Masterplan op Hoofdlijnen**
- Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan**
- Bijlage 4 Bosvisie Hembrug**
- Bijlage 5 Stedenbouwkundig Plan noordelijk deel**
- Bijlage 6 Participatieverslag Hembrug 2021 (Kickstad, januari 2022)**
- Bijlage 7 Archeologisch booronderzoek weststrook Hembrugterrein (Argo, maart 2017)**
- Bijlage 8 Archeologisch proefsleuvenonderzoek weststrook Hembrugterrein (Argo, juli 2017)**
- Bijlage 9 Inventarisatie groen (Cobra, mei 2020)**
- Bijlage 10 Verkeersonderzoek Noordelijk deel Hembrugterrein (Goudappel, 11 februari 2022)**
- Bijlage 11 Waterparagraaf Hembrug Noord (RoyalHaskoningDHV, 20 september 2021)**
- Bijlage 12 Overzicht kabels & leidingen tracé noordelijk deel (Plegt Vos Infra & Milieu, 17 november 2021)**
- Bijlage 13 Laddertoets Hembrugterrein (Stec groep, 1 juni 2021)**
- Bijlage 14 Externe veiligheid onderzoek Hembrugterrein 2021-2022 (Antea Group, 21 juli 2022)**
- Bijlage 15 Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid Noordelijk deel Hembrugterrein (Buro Bouwfysica, 31 januari 2022)**
- Bijlage 16 Luchtkwaliteitonderzoek (Goudappel, 11 februari 2022)**
- Bijlage 17 Stof- en geurimpact op Hembrugterrein (ODNZG, 7 maart 2022)**
- Bijlage 18 Memo's Bodemonderzoek (TTE, diverse data)**
- Bijlage 19 Ecologisch onderzoek (Arcadis, diverse data)**
- Bijlage 20 Stikstofonderzoek (Antea Group, 10 februari 2022)**
- Bijlage 21 Stikstofonderzoek realisatiefase (Antea Group, 24 augustus 2022)**
- Bijlage 22 Bedrijven en milieuhinderzones (Antea Group, 2021 (diverse data))**
- Bijlage 23 Akoestisch onderzoek Kooij (SPAWN, 16 maart 2022)**

Bijlage 24 Akoestisch onderzoek Levi van Veluw (Buro Bouwfysica, 18 mei 2022)

Bijlage 25 Akoestisch onderzoek Eatch (Buro Bouwfysica, 13 januari 2022)

Bijlage 26 Akoestisch onderzoek Van Megen (Westerveld advies, 9 juni 2022)

Bijlage 27 Beleidskaders

Bijlage 27 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 1 **Algemene nationale beleidskaders**

Hoofdstuk 1 **Algemene nationale beleidskaders**

1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

1.2 **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

1.3 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

1.4 **Crisis- en herstelwet (Chw)**

1.5 **Omgevingswet**

Bijlage 27 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 2 **Algemene regionale beleidskaders**

Hoofdstuk 2 **Algemene regionale beleidskaders**

2.1 **Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid (NH2050)**

2.2 **Omgevingsverordening NH2020**

2.3 **Kwaliteitsbeeld en nieuwe opgaven voor het MRA-landschap**

Bijlage 27 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 3 **Algemene gemeentelijke beleidskaders**

Hoofdstuk 3 **Algemene gemeentelijke beleidskaders**

3.1 **Structuurvisie Zichtbaar Zaans**

3.2 **MAAK.Zaanstad**

Bijlage 27 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 4 **Beleidskaders Cultuurhistorische waarden**

Hoofdstuk 4 Beleidskaders Cultuurhistorische waarden

- 4.1 Erfgoedwet
- 4.2 Nota Belvédère
- 4.3 Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening
- 4.4 Leidraad landschap en cultuurhistorie
- 4.5 Toekomst met Historie
- 4.6 Erfgoedstrategie 2019-2023
- 4.7 Erfgoedverordening
- 4.8 Nota archeologie Zaanstad

Bijlage 27 Beleidskaders

Hoofdstuk 5 Beleidskaders Stedenbouwkundige / Landschappelijke waarden

Hoofdstuk 5 Beleidskaders Stedenbouwkundige / Landschappelijke waarden

- 5.1 Welstand
- 5.2 Nota woonbebouwing Zaanstad 2020

Bijlage 27 Beleidskaders

Hoofdstuk 6 Beleidskaders Wonen

Hoofdstuk 6 Beleidskaders Wonen

- 6.1 Woonvisie Samen verder met het Zaans mozaïek
- 6.2 Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024
- 6.3 Samenwerkingsovereenkomst 2020-2024

Bijlage 27 Beleidskaders

Hoofdstuk 7 Beleidskaders Groen en openbare ruimte

Hoofdstuk 7 Beleidskaders Groen en openbare ruimte

- 7.1 Groen- en waterplan Zaanstad 2018

7.2 Bomenbeleidplan 2020-2050

Bijlage 27 Beleidskaders

Hoofdstuk 8 Beleidskaders Verkeer, vervoer en parkeren

Hoofdstuk 8 Beleidskaders Verkeer, vervoer en parkeren

8.1 Zaans Mobiliteitsplan

8.2 Vervoersplan Zaanstreek 2022

Bijlage 27 Beleidskaders

Hoofdstuk 9 Beleidskaders Economie

Hoofdstuk 9 Beleidskaders Economie

9.1 Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025

Bijlage 27 Beleidskaders

Hoofdstuk 10 Beleidskaders Water

Hoofdstuk 10 Beleidskaders Water

10.1 Beleidskader

10.2 Organisatie

Bijlage 27 Beleidskaders

Hoofdstuk 11 Beleidskaders Technische infrastructuur

Hoofdstuk 11 Beleidskaders Technische infrastructuur

11.1 Zenders voor telecommunicatie

11.2 Hoogspanningslijnen-zakelijk recht

11.3 Hoogspanningslijnen en gezondheid

11.4 Nota kleine windturbines

11.5 Ontwikkelingen op het gebied van nutsvoorzieningen en aanbevelingen voor de bestemmingsregeling

11.5 Ontwikkelingen op het gebied van

nutsvoorzieningen en aanbevelingen voor de bestemmingsregeling

11.5.1 Ruimte voor ondergrondse infrastructuur en bovengrondse installaties

11.5.2 Leidingen op de verbeelding

Bijlage 27 Beleidskaders

Hoofdstuk 12 Beleidskaders Maatschappelijk

Hoofdstuk 12 Beleidskaders Maatschappelijk

12.1 Strategische agenda rondom ouder worden in Zaanstad

12.2 Sociale structuurvisie 2009-2020

Bijlage 27 Beleidskaders

Hoofdstuk 13 Beleidskaders Duurzaamheid

Hoofdstuk 13 Beleidskaders Duurzaamheid

13.1 Greendeal

13.2 Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026

Bijlagen Toelichting

Bijlage 28 Communicatie

Bijlage 28 Communicatie

Hoofdstuk 1 Zienswijzen

Hoofdstuk 2 Participatie

Hoofdstuk 3 Vooroverleg (3.1.1 Bro)

Hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen

Bijlagen Toelichting

Bijlage 29 Nota van Beantwoording zienswijzen

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Bestaand gebruik / bestaande bebouwing

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten



gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl