

# Omgevingsplan Hembrug e.o.

Presentatie G32  
2 november 2017

Jerry Peeters,  
Gemeente Zaanstad



# Inhoud

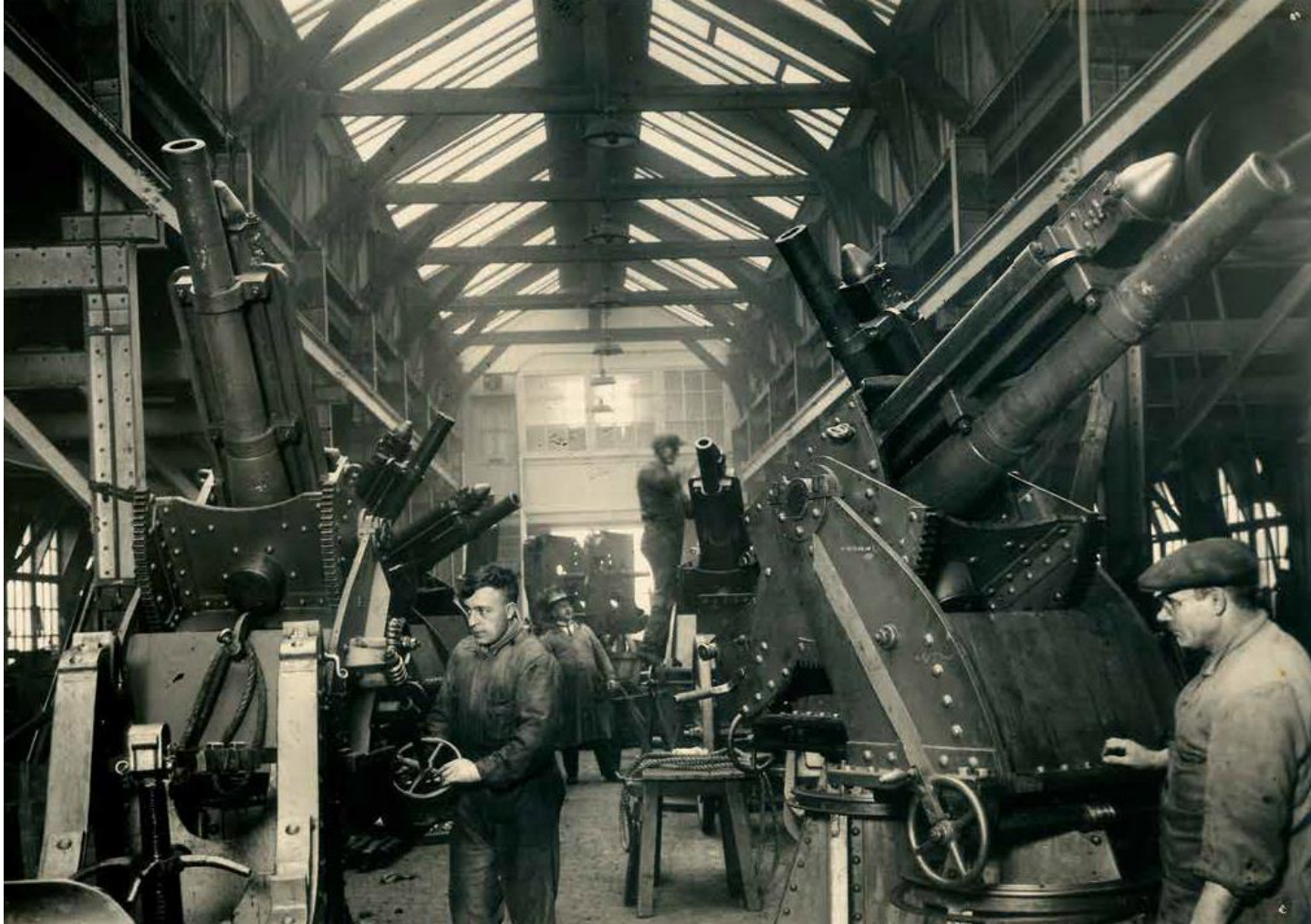
- Het gebied.
- De opgave.
- Waarom een omgevingsplan?
- De systematiek in het kort.
- Gevolgen van die systematiek.



# Plangebied



# Historie



# Uitzicht op bewegend landschap



# Rijkheid aan monumenten



# In de omgeving



- Milieuaspecten omgeving

# Opgave

**Vanuit bestaande cultuurhistorische gebiedskwaliteiten ontwikkelen tot een gemengd gebied met ruimte voor wonen, bedrijvigheid, evenementen, maatschappelijke en culturele voorzieningen, **zonder vastomlijnd eindbeeld****

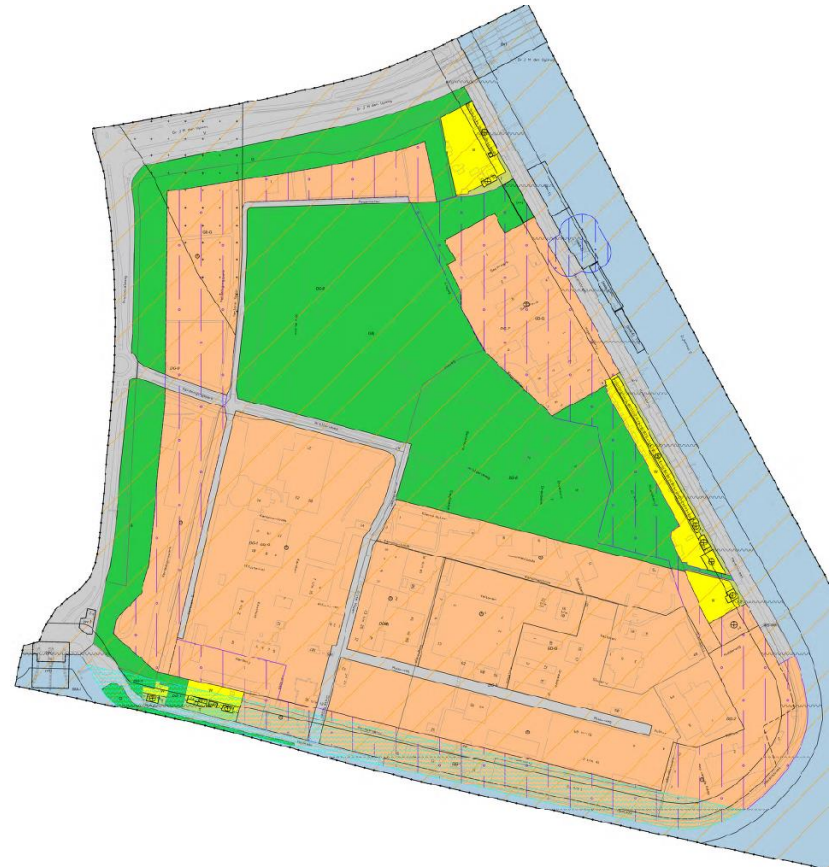
*Oftewel: behouden wat mooi is, gemengde ontwikkeling, maar hoe het er precies uit moet zien laten we open*

Havenstraat- Hemkade -> conserverend



# Waarom een omgevingsplan?

- Nog geen ingekaderd eindbeeld.
- Uitnodigingsplanologie!
- 20 i.p.v. 10 jaar 'geldigheid'
- Lager detailniveau, doorleggen onderzoeksplicht.
- Chw gebruikt als toolbox; het gebied staat centraal.
- Niet alles is nodig.



# Systematiek in het kort

## 4.2 Gebruik

Voor het gebruik gelden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.4, de volgende voorwaarden:

### 4.2.1 Direct toegestaan gebruik

op de gronden met de functie **Gemengd - Gebied** is zonder melding of zonder omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit het volgende gebruik toegestaan:

- a. natuurontwikkeling/-behoud, landschap en natuureducatie;
- b. maatschappelijke dienstverlening alsmede medische diensten;
- c. cultuur en ontspanning;
- a. horeca-bedrijfsactiviteiten, voorzover het een ondergeschikte functie betreft;
- b. dagrecreatie;
- c. verkeer en verblijven alsmede de ontsluiting;
- d. waterhuishouding;

### 4.2.2 Toegestaan gebruik na melding

op de gronden met de functie **Gemengd - Gebied** is na melding maar zonder omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit het volgende gebruik toegestaan:

- a. wonen, waaronder het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen en bedrijven en het exploiteren van bed & breakfast;
- b. bedrijfsactiviteiten, voorzover gelegen op gronden zonder de aanduiding 'bos';
- c. horeca-activiteiten, voorzover het geen ondergeschikte functie betreft;
- d. creatieve industrie, media en entertainment;

### 4.2.3 Toegestaan gebruik na omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit

op de gronden met de functie **Gemengd - Gebied** kan een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit worden verleend voor het volgende gebruik:

- a. bedrijfsactiviteiten, voorzover gelegen op gronden met de aanduiding 'bos' en in de bestaande gebouwen;
- b. evenementen en congressen;

# Systematiek in het kort

## 4.3.1 Randvoorwaarden activiteit bouwen

- a. het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het bouwen een gebouw op te richten, of uit te breiden dan wel te wijzigen ten behoeve van een activiteit of voorziening als genoemd in artikel 4.1;
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van gebouwen wordt slechts verleend, indien:
  1. de samenhang van het gebied behouden blijft, zoals benoemd in de beleidslijn 'Gebiedskwaliteit Hembrug';
  2. met een verlichtingsplan is aangetoond dat geen onevenredige lichthinder ontstaat voor de aangrenzende functies;
- c. bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. op de gronden met de aanduiding 'bos' geen nieuwe gebouwen mogen worden opgericht;
  2. gebouwen worden opgericht binnen een bouwvlak, met dien verstande dat als op het bouwvlak een zichtlijn is gelegen, zoals weergegeven op de voorschriftenkaart 1 in [Bijlage 1](#) niet gebouwd mag worden in de zichtlijn waarbij de weergegeven minimale breedte voor de zichtlijn in acht wordt genomen;
  3. in uitzondering op het bepaalde onder 2 is het wel toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van een erfafscheiding te bouwen alsmede een uitkijktoren, mits de zichtlijn in stand worden gehouden,
  4. gebouwen vrijstaand worden gebouwd, waarbij de gevellijnen evenwijdig aan de bouwgrenzen worden gebouwd;
  5. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan de, ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', aangegeven hoogte, waarbij de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' niet mag worden verhoogd;
  6. het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
  7. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 6 meter met uitzondering van een uitkijktoren waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 meter mag bedragen;
  8. ondergronds bouwen van nieuwe bouwwerken is toegestaan, met dien verstande dat buiten de footprint van het bovengrondse gebouw het ondergronds bouwwerk volledig onder maaiveld dient te liggen;
  9. als gevolg van het bouwwerk er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bedrijfsvoering van de dan reeds bestaande dan wel op basis van een verleende vergunning toegestane bedrijfsactiviteiten;
  10. als gevolg van het bouwwerk er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de dan reeds bestaande dan wel op basis van een verleende vergunning toegestane woningen;
- d. de materialen van de nieuw te bouwen bouwwerken en de te gebruiken materialen bij de verbouw van bestaande bouwwerken moeten vanuit oogpunt circulair bouwen worden gekozen, conform de beleidslijn 'Gezond en veilig, onderdeel duurzaamheid';
- e. er wordt voldaan aan de bepalingen in de beleidslijn 'Gezond en Veilig, onderdeel graafwerkzaamheden' ten aanzien van niet gesprongen explosieven.

# Wat is het juiste detailniveau?

Sometimes love means letting go  
when you want to hold on  
tighter.

Melissa Marr

# Wat is het juiste detailniveau?



Figuur 5.1: Indeling deelgebied 3 (Bron: Gebiedspaspoort 2016)

## Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

### Oriëntatie/positie

- In gebied 3a is het mogelijk nieuwe gebouwen te schakelen.
- Nieuwbouw voegt zich in het orthogonale patroon, evenwijdig aan het Noordzeekanaal.
- Nieuwbouw houdt rekening met de rooilijn van de monumenten langs de historische hoofdstructuur met bovengrondse leidingennetwerk.

### Bouwmassa

- In gebied 3b volgt nieuwbouw de maat en schaal van de aanwezige monumenten door middel van kleinschalige paviljoens in het bos met ten minste 10 meter tot elkaar.

### Architectonische uitwerking

- Gebouwen dienen ontworpen te worden passend bij de gebouwenfamilie Voor 3a zijn dit de 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> generatie en voor 3b en 3c de 1<sup>ste</sup>, 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> generatie.
- De nieuwbouw dient alzijdig te worden vormgegeven.

# Juridische uitvoerbaarheid

“Onderbouwing afstemmen op het detailniveau van het plan.”

- 180.000m<sup>2</sup> bvo aan bedrijvigheid
- 120.000m<sup>2</sup> bvo aan woningen en 60.000m<sup>2</sup> bvo aan bedrijvigheid

En alles daar tussen in. Wat onderbouw je? En in welk detailniveau?

# Praktische uitvoerbaarheid



Complexe vergunningsaanvragen,  
meer onderzoeken en open normen.

Wat betekent dit voor de praktijk?

# Monitoring

## Artikel 21 Monitoring

### 21.1 Programma

Degene die een activiteit als bedoeld in artikel 3 dan wel artikel 4 verricht, voldoet aan de volgende regels:

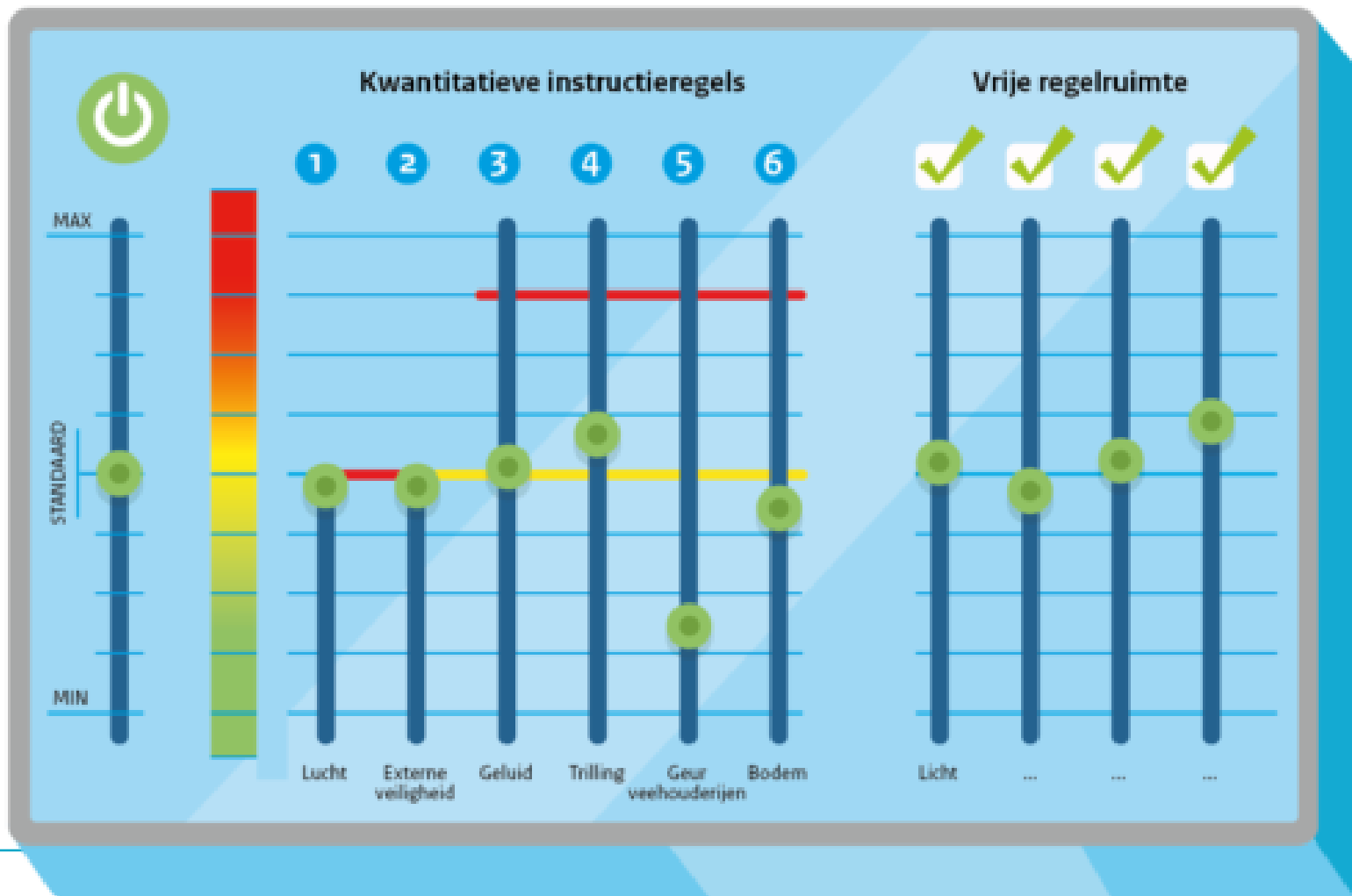
- a. het totaal aantal bvo van de in Hoofdstuk 2 aangewezen gronden mag niet meer bedragen dan 180.000 m<sup>2</sup> bvo, waarbij geldt dat:
  1. niet meer dan 120.000 m<sup>2</sup> bvo voor wonen mag worden gebruikt, met dien verstande dat vanaf het moment dat 60.000 m<sup>2</sup> bvo voor wonen gerealiseerd is, tenminste 20% van het totaal aantal woningen gebouwd is als sociale huurwoning;
  2. ten minste 60.000 m<sup>2</sup> bvo wordt gerealiseerd in de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
  3. de bouwwerken zoals aangewezen op de voorschriftenkaart 2 in bijlage 2 niet meetellen in dit oppervlak;
- b. er is te allen tijde voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor personenvoertuigen en fietsen binnen het plangebied volgens de normering zoals die hiervoor is opgenomen in de beleidslijn 'gezond en veilig, onderdeel parkeren' en is voorgeschreven in lid 19.2 Parkeren;
- c. er is te allen tijde voorzien in voldoende waterberging/watercompensatie binnen het plangebied volgens de normering zoals die hiervoor is opgenomen in de beleidslijn 'Gezond en veilig, onderdeel waterhuishouding'.

### 21.2 Monitoring programma

Ten behoeve van de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de in artikel 3 en artikel 4 genoemde functies is monitoring verplicht van de te realiseren eenheden:

- a. het college van burgemeester en wethouders monitort jaarlijks:
  1. het totale brutovloeroppervlak dat is gerealiseerd;
  2. het totale vloeroppervlak van de gerealiseerde woningen;
  3. het aantal woningen dat is gerealiseerd met toepassing van stap 3 op grond van de stad en milieubenadering, zoals bedoeld in lid 14.6;
- b. de monitoringsgegevens worden jaarlijks gepubliceerd in een rapportage, die digitaal raadpleegbaar is via internet en wordt toegezonden aan de gemeenteraad.

# Integrale afweging



# Integrale afweging

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



*Uit het keuzedocument*



# Vragen?