

ONTWIKKELING HEMBRUG

samenhang producten

Ter inzage:

- Het ontwerpbestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel
- Het ontwerpbesluit hogere waarden geluid
- Het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Hembrugterrein (zie www.hembrugontwikkelt.nl)

Doorkijk procedure

- Bovenstaande stukken liggen ter inzage: donderdag 7 april 2022 t/m woensdag 18 mei 2022
- Beantwoording zienswijze en verwerking: donderdag 19 mei 2022 t/m donderdag 16 juni 2022
- Besluitvorming gemeenteraad: verwachting september 2022

Zienswijzen

Tijdens de periode van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel en het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Hembrugterrein indienen. Over het ontwerpbesluit hogere waarden geluid kunnen alleen belanghebbenden een zienswijze indienen.

- Schriftelijke zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan stuurt u naar de gemeenteraad van Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam, onder vermelding van 'zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Hembrugterrein Noordelijk deel'.
- Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbesluit hogere waarden stuurt u naar burgemeester en wethouders van Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam, onder vermelding van 'zienswijze ontwerpbesluit hogere waarden geluid Hembrugterrein Noordelijk deel'.
- Schriftelijke zienswijzen over het ontwerp Beeldkwaliteitsplan stuurt u naar de gemeenteraad van Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam, onder vermelding van 'zienswijze ontwerp Beeldkwaliteitsplan Hembrugterrein'.

Digitaal ingediende zienswijzen (bijvoorbeeld per e-mail) worden niet in behandeling genomen

Samenhang planproducten

HEMBRUG GEHEEL



Kader Ontwikkeling (2016-2019)

- Nota van uitgangspunten
- Beleidslijnen Hembrug
- Beleid gemeente
- Planvisie ABC 'Over bruggen en netwerken'
- Anterieure overeenkomst



MASTERPLAN HEMBRUGTERREIN (2021)



MASTERPLAN OPENBARE RUIMTE

BEELDKWALITEITSPLAN

MOBILITEITSPLAN

DEELGEBIEDEN

FASE 1: NOORD



STEDENBOUWKUNDIG PLAN NOORDELIJK DEEL

input bestemmingsplan

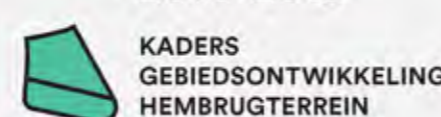
FASE 2: ZUID



STEDENBOUWKUNDIG PLAN(NEN) ZUIDELIJK DEEL

input bestemmingsplan(nen)

2016-2019



Deze fase: Gemeentelijke kaders:
- Nota van uitgangspunten Hembrugterrein
- Beleidslijnen Hembrug
- Gemeentelijk beleid

Kaders vanuit verkoopproces:
- Planvisie ABC
- Anterieure overeenkomst

2020



Deze fase:
- Masterplan Hembrug



Deze fase:
- Positionering en branding

2021



Deze fase:
- Mobiliteitsplan
- Beeldkwaliteitsplan



Deze fase:
- Stedenbouwkundig plan
- Bestemmingsplan*
- Visie Hembrugbos (gemeente Zaanstad)

2022 EN VERDER...



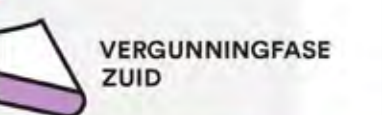
Deze fase:
- Masterplan openbare ruimte
- Mobiliteitsprojecten



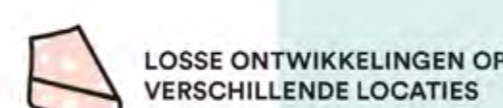
Deze fase:
- Vergunningen*
- Inrichtingsplan(nen) Enclave e.v..



Deze fase:
- Stedenbouwkundig plan
- Bestemmingsplan*



Deze fase:
- Vergunningen*
- Inrichtingsplannen buitenruimte



Deze fase:
- Losse projecten*
- Kunst in bestaande gebouwen*
- Herstellen en in gebruik nemen van leegstaande gebouwen voor niet-woonfuncties*
- Hotelontwikkelingen (Taets/Amerborgh)*

HOOFDLIJN PROCES ONTWIKKELING

* voor vaststelling van een bestemmingsplan of voor afgifte van een vergunning is uiteraard ook de formele inspraakprocedure van toepassing bij de gemeente Zaanstad.

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

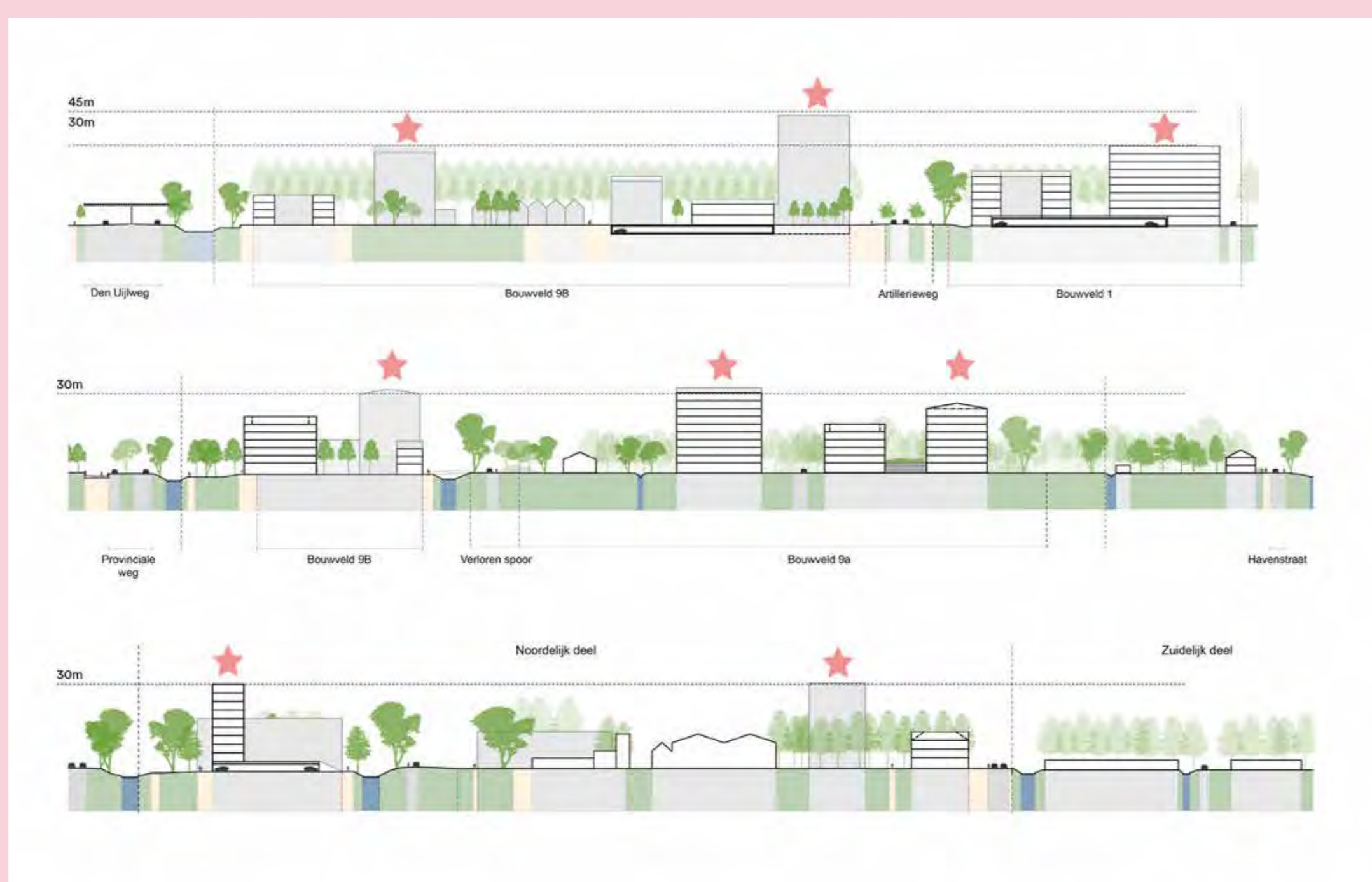
noordelijk deel



Vogelvluchtbeeld



Plankaart



Principedoorsnedes

PLANVERBEELDING

noordelijk deel



PROGRAMMA HEMBRUG

noordelijk deel

Woningbouw

- 20% sociaal;

Detailhandel

- één detailhandelsvestiging in de vorm van een supermarkt met een maximum winkelvloeroppervlak (wvo) van 500 m², alleen in bouwveld 2

Horeca

- Maximaal 3 horeca-bedrijven van categorie 1 (koffiebar, lunchroom, restaurant...) en maximaal 2 horeca-bedrijven van categorie 2 (café, bar.);

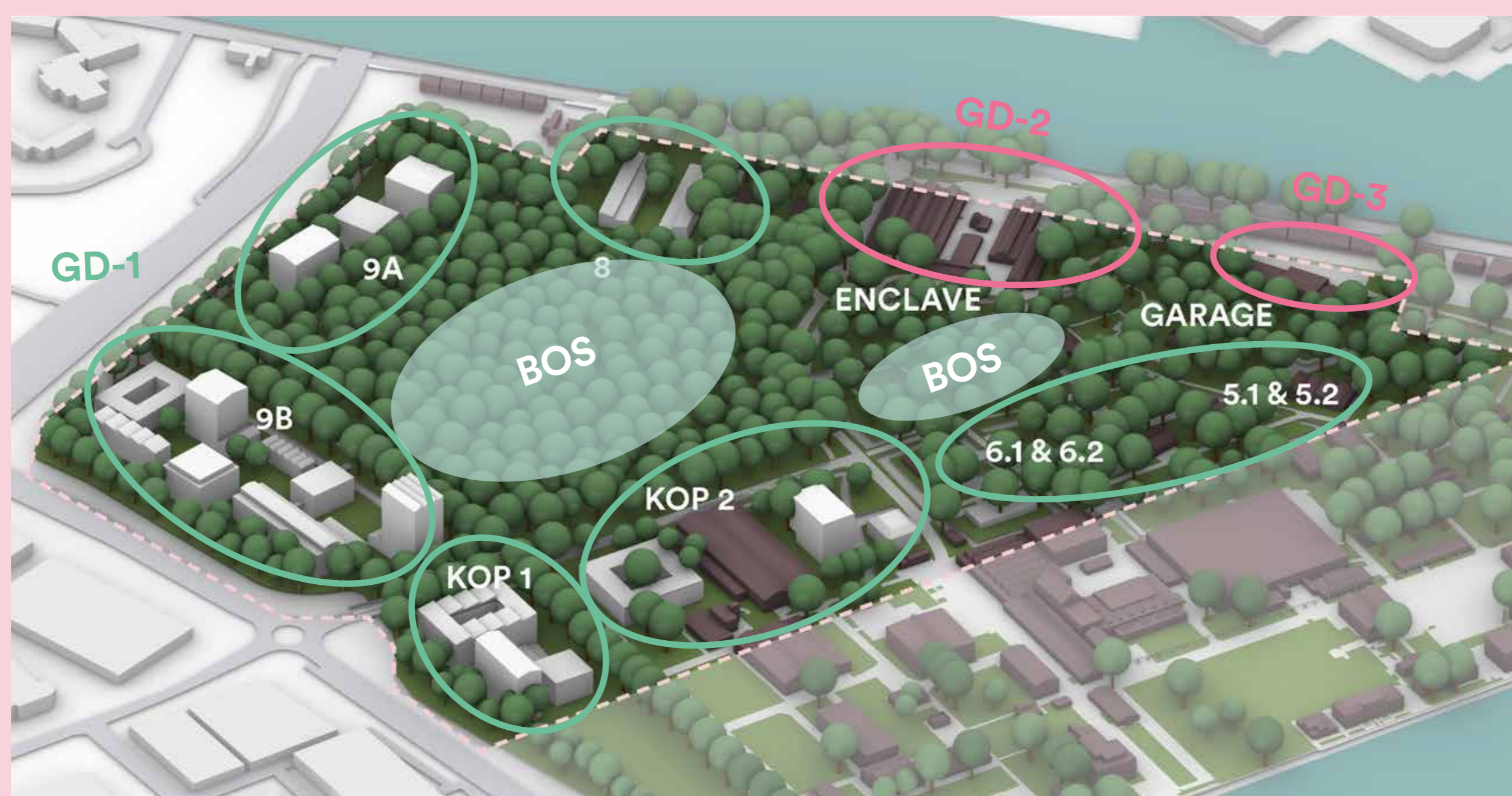
- Maximum brutovloeroppervlak (bvo) van 1.080 m², waarvan maximaal 880 m² ten behoeve van horeca-bedrijven van categorie 2;
- Horeca-bedrijven van categorie 2 zijn enkel toegestaan binnen bouwveld 2 en bouwveld 9B

Flexibiliteit:

- Maximaal 50 woningen extra en 5.000 m² bruto vloeroppervlak ten behoeve van bedrijven, kantoren en wonen, mits passend binnen de stikstofnormering (0,00 mol/ha/jr.)

	AANTAL WONINGEN	WONEN (m ² BVO)	NIET-WONEN (m ² BVO)	TOTAAL (m ² BVO)
PROGRAMMA*	1.053	93.000	8.250	101.250
Waarvan in nieuwbouw	991	87.100	2.150	89.250
Waarvan in bestaande gebouwen	62	5.900	6.100	12.000

Bestemming	AANTAL WONINGEN	WONEN (m ² BVO)	NIET-WONEN (m ² 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
B	1	103		103
Bos - HBZ			1.320	1.320
Totaal	1.053	93.000	8.250	101.250



BOS

Artikel 4 Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- natuurontwikkeling/-behoud, landschap en natuureducatie;
- het verrichten van activiteiten gericht op dagrecreatie;

Artikel 5 Bos - HBZ

De voor 'Bos - HBZ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- natuurontwikkeling/-behoud, landschap en natuureducatie;
- culturele voorzieningen;
- het verrichten van activiteiten gericht op dagrecreatie;
- verkeersvoorzieningen;
- tuinen ter plaatse van de aanduiding 'tuin';

Specifieke gebruiksregels gebouwen in het bos

Het gebruik van bestaande bebouwing in het bos is uitsluitend toegestaan ten behoeve van en in 5.1 onder a tot en met c vermelde gebruik en nutsvoorzieningen met een totaal maximum bruto vloeroppervlak van 1.320 m²;



Toekomstig beeld bomen noordelijk deel (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022)



Verbeelding van geheel noordelijk deel



Uitsnede pofbos

VERKEER & PARKEREN

De parkeerbehoefte voor het noordelijk deel komt op basis van het indicatief programma neer op ca. 725 (vaste) en 398 bezoekers parkeerplekken.

- Binnen GD-1 en BOS-HBZ zijn verkeersvoorzieningen (rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen) mogelijk;

Calamiteitenontsluiting

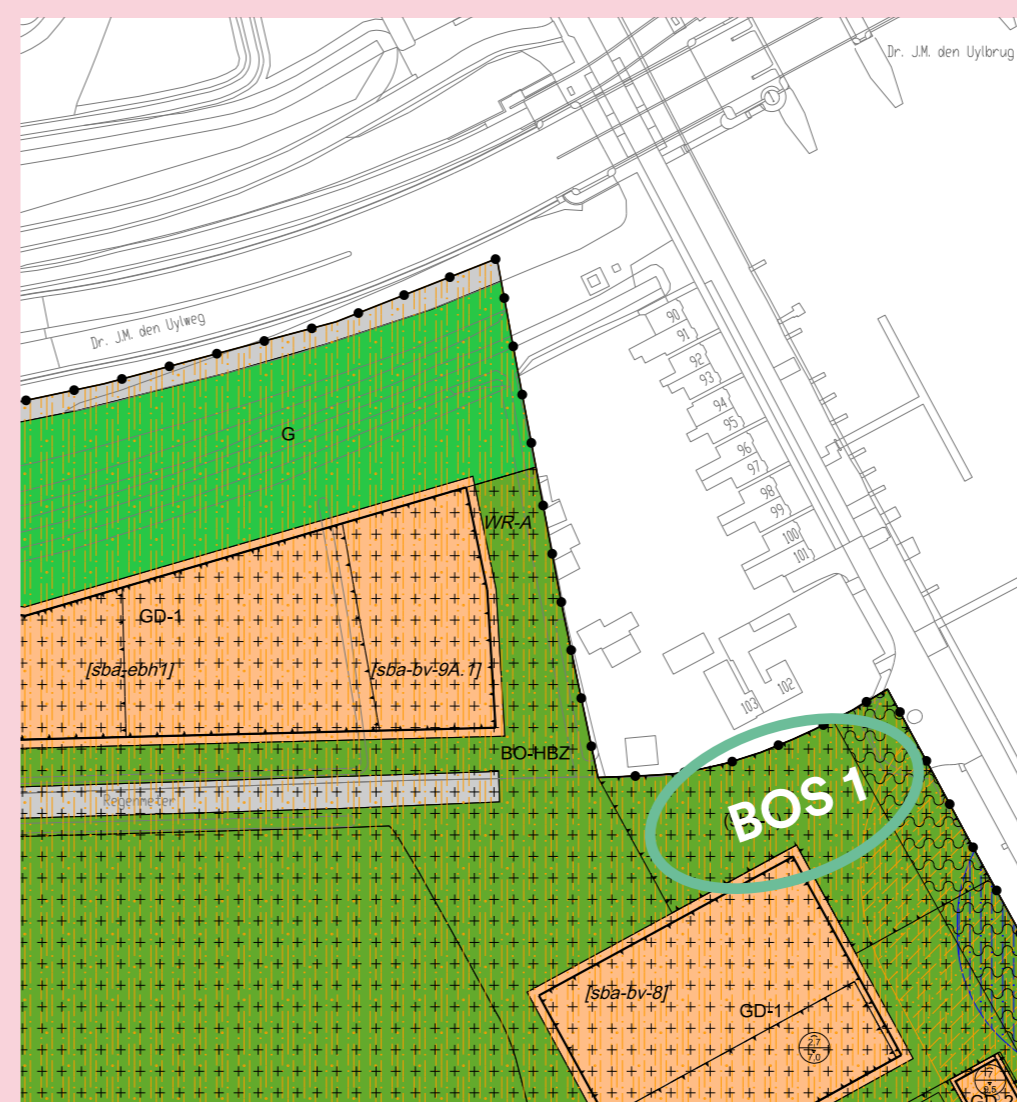
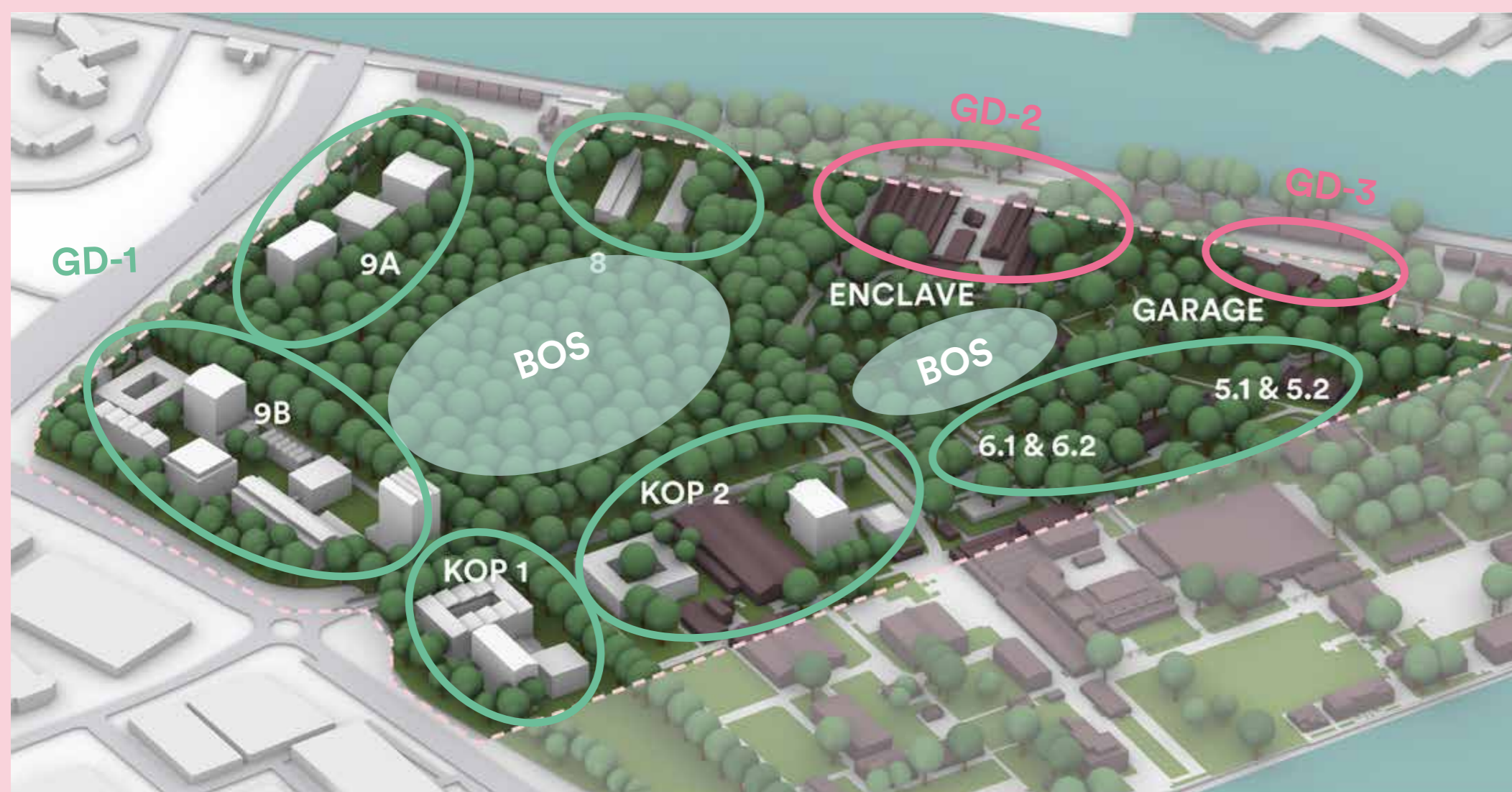
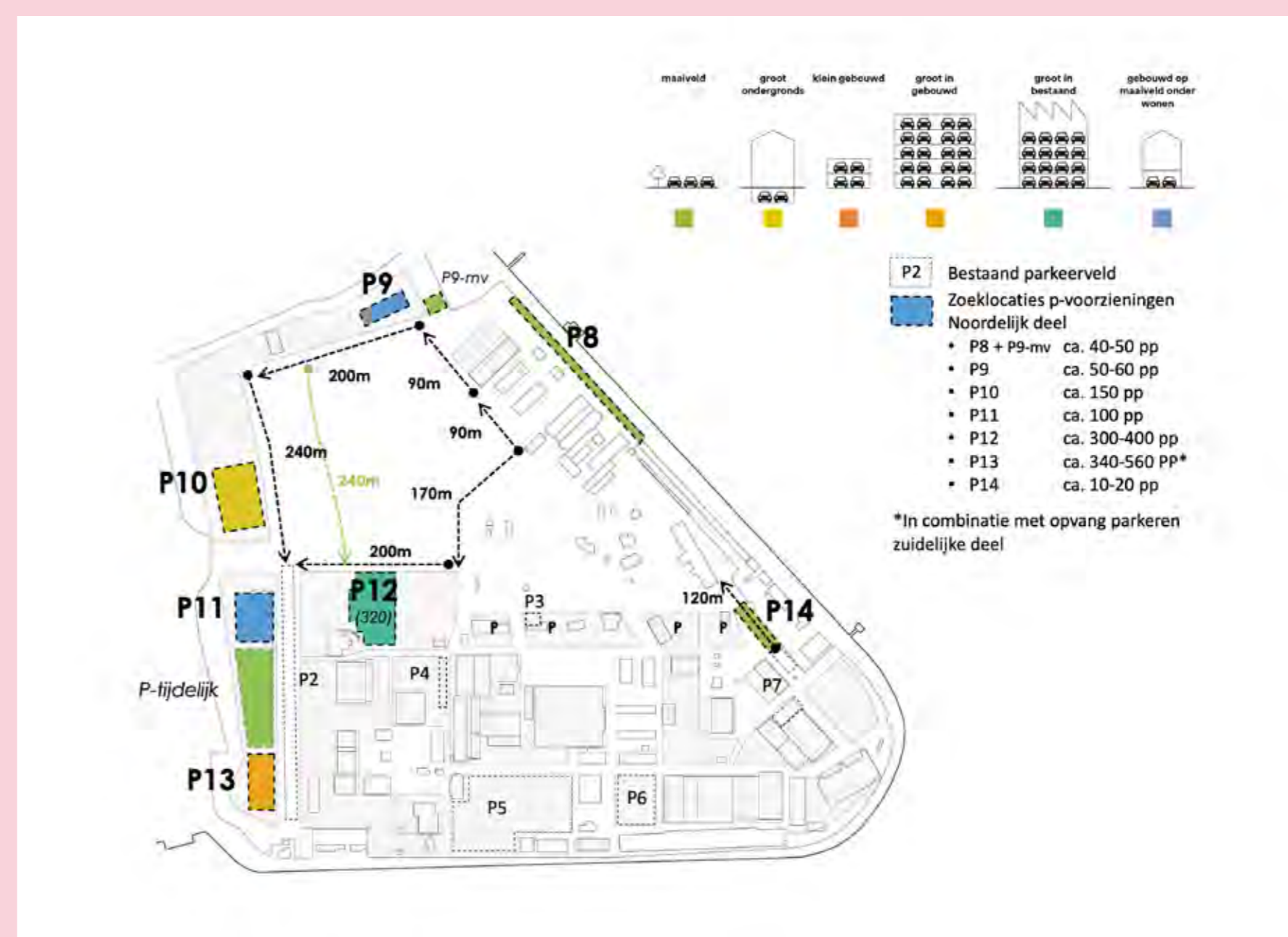
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1' zijn geen andere verkeersvoorzieningen voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Havenstraat toegestaan dan een calamiteitenontsluiting.

Specifieke planregel (Artikel 11 Verkeer – Verblijfsgebied)

- De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebieden, groen en verkeersvoorzieningen;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bouwhoogte 3' mag met een afwijkingbevoegdheid maximaal 1 hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 32,5 meter en een maximale goothoogte van 30 meter.



Bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022



BOUWVELD 8 & ENCLAVE

Belangrijkste planregels Bouwveld 8:

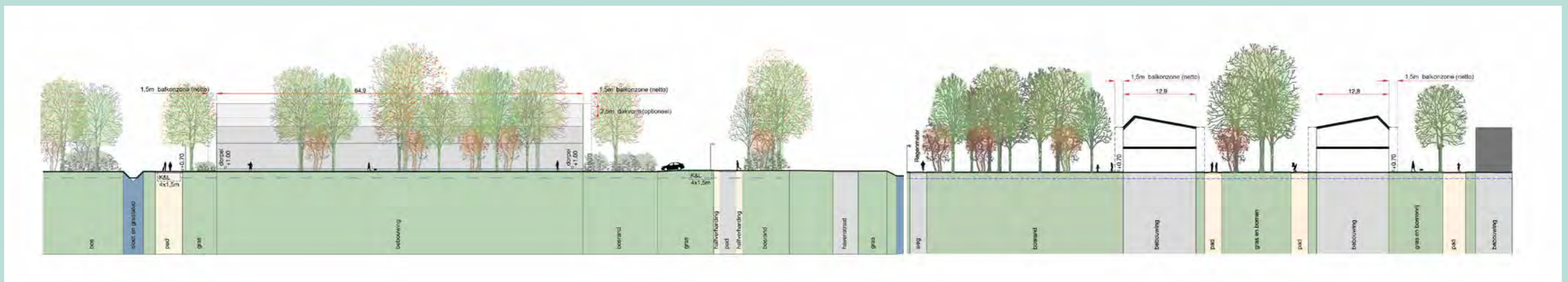
- Uitsluitend eengezinswoningen, max. 26 grondgebonden woningen
- Nieuwe gebouwen mogen niet worden gebouwd binnen een afstand van 14 meter vanaf de bestemming 'Gemengd - 2'
- Maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter en maximale goothoogte bedraagt 7 meter
- Onbebouwde zichtlijn vanaf 1,5 m hoogte met een breedte van 5 meter

Belangrijkste planregels Gemengd - 2 (ENCLAVE)

- De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven, kantoren, atelier en/of wonen ;
- Maximale bouwhoogte en maximale goothoogte conform aangegeven op de planverbeelding;
- Maximaal 3.250 m² bvo voor kantoren en bedrijven waaronder catering, internethandel, creatieve industrie, media en entertainment alsmede ateliers
- Maximaal 26 woningen en 3.697m² bvo wonen
- Autoparkeren, horeca en zelfstandige vestigingen van detailhandel zijn niet toegestaan



Voorbeeld uitwerking Bouwveld 8 (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk dee, februari 2022)



Doorsnede A over Bouwveld 8 (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk dee, februari 2022)

Doorsnede B over Bouwveld 8 (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk dee, februari 2022)

BOUWVELD 9A

Belangrijkste planregels Bouwveld 9A-1:

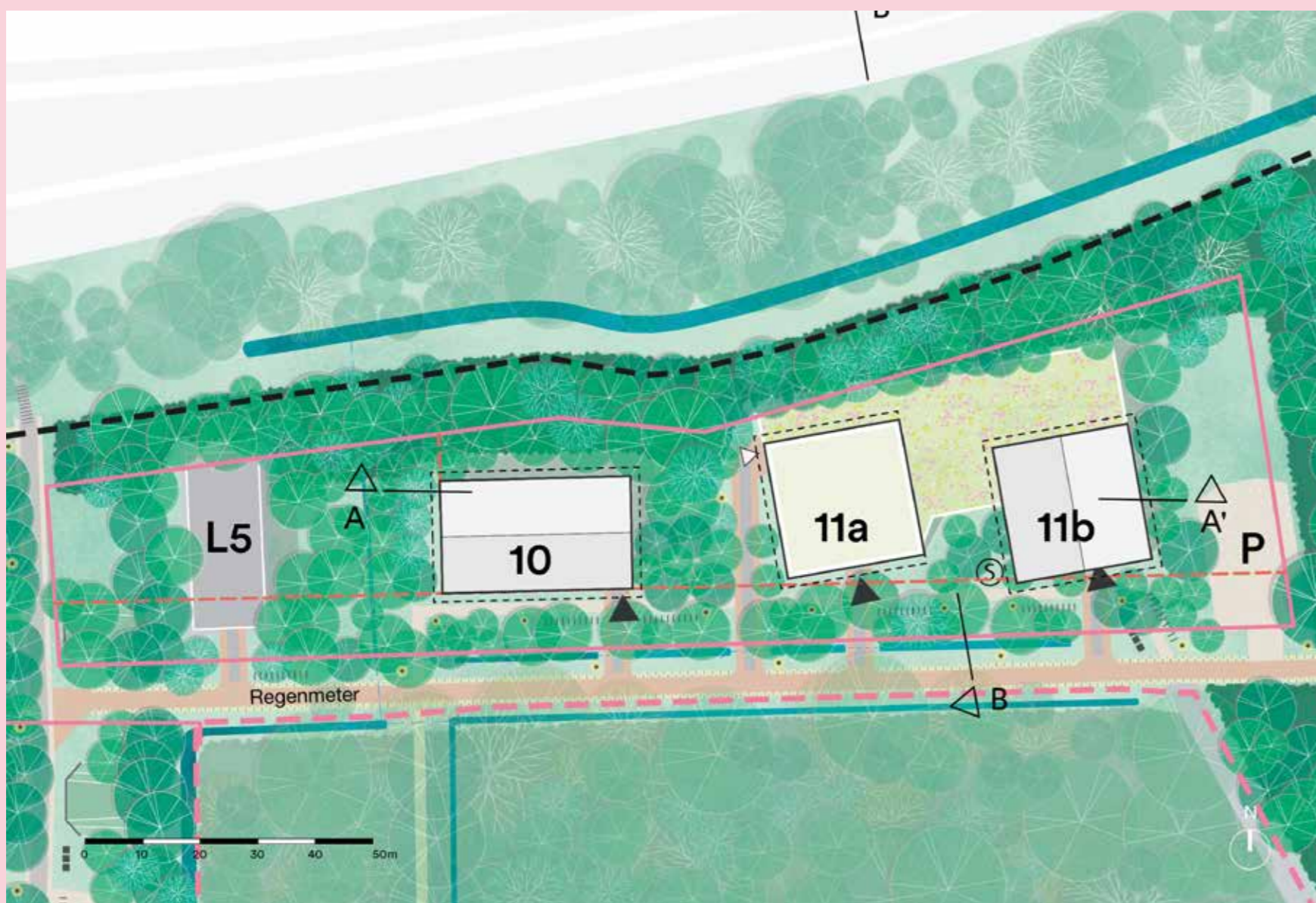
- Maximum bebouwd grondoppervlak van 3.100 m²
- Maximaal 3 hoofdgebouwen
- Maximale bouwhoogte bedraagt 21,5 meter en maximale goothoogte bedraagt 18,5 meter
- de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd als bouwvolumes op een onderbouw,
 - de maximum bouwhoogte van de onderbouw niet hoger is dan 4,5 meter;
 - het dak van de onderbouw mag worden ingericht en gebruikt als daktuin;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bouwhoogte 1' maximaal 2 hoofdgebouwen met een grotere bouwhoogte:

- de onderlinge afstand tussen de gevels van de hoofdgebouwen bedraagt ten minste 50 meter;
- een maximale bouwhoogte bedraagt 27,5 meter en maximale goothoogte bedraagt 25 meter;

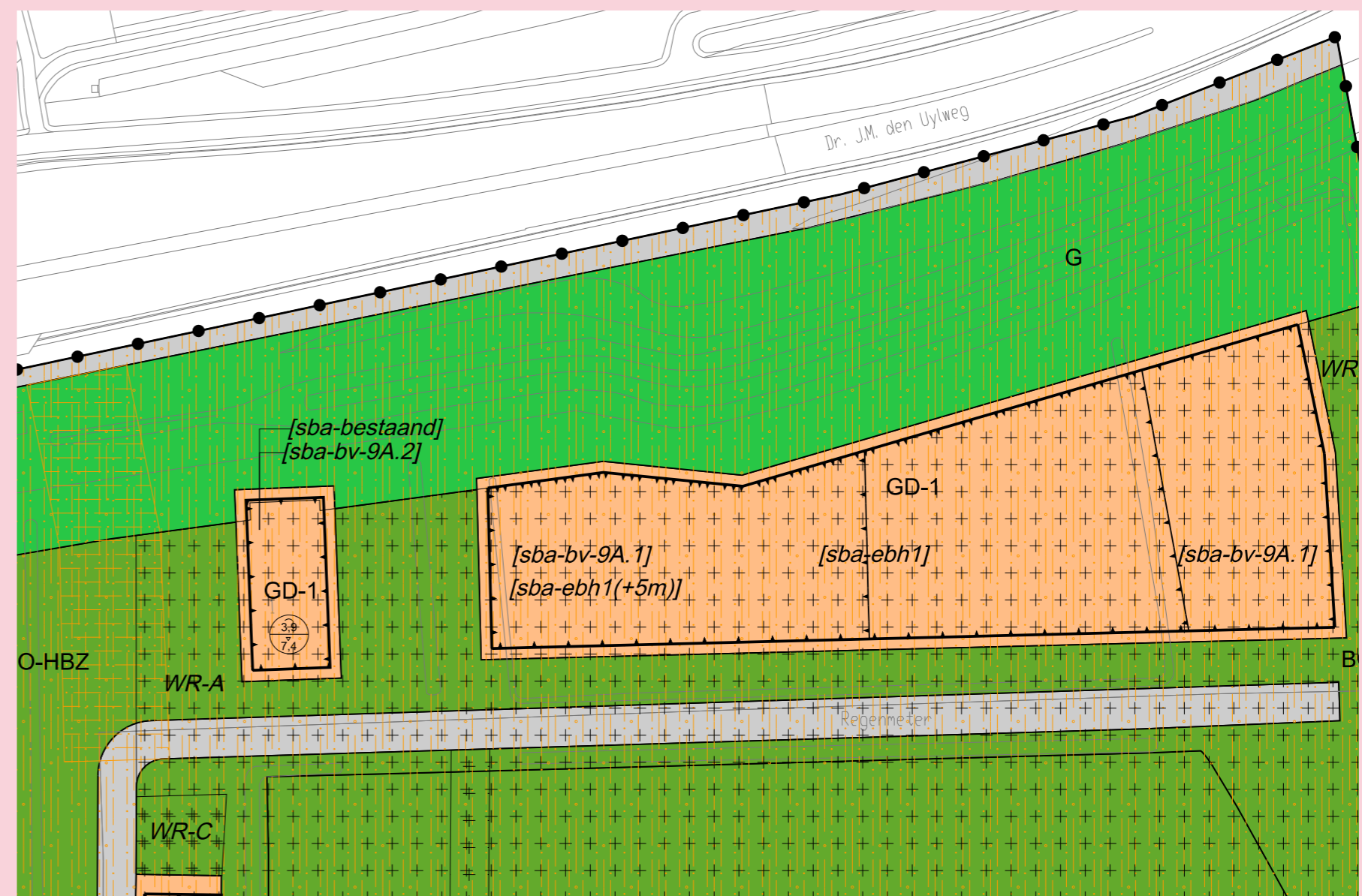
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bouwhoogte 1 (+5m)' maximaal 1 hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 32,5 meter en maximale goothoogte van 30 meter.

Belangrijkste planregels Bouwveld 9A-2:

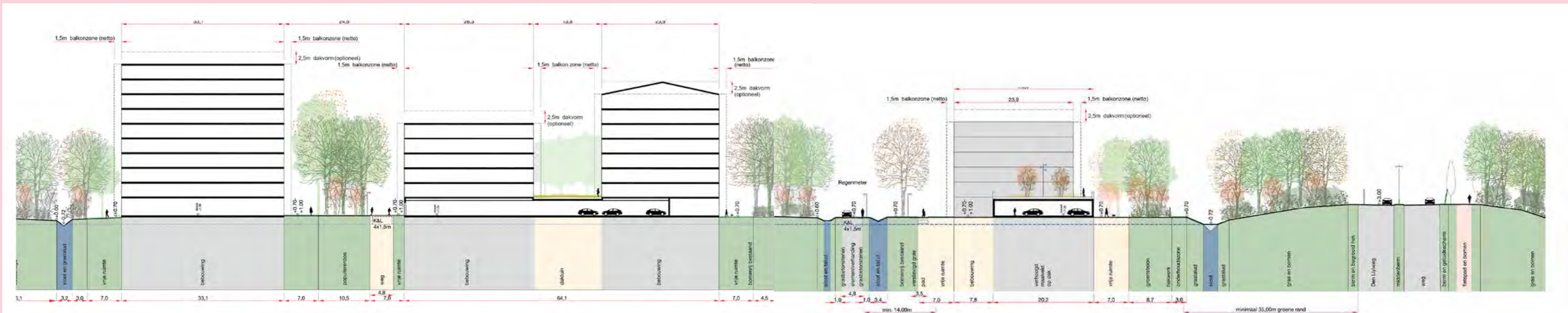
- Binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwd grondoppervlak van 500 m²;
- Maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter en maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter.



Voorbeelduitwerking Bouwveld 9a (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022)



Uitsnede Bouwveld 9a (bron: Verbeelding Ontwerp Bestemmingsplan Hembrugterrein noordelijk deel)



Doorsnede A over Bouwveld 9a (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022)

Doorsnede B over Bouwveld 9a (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022)

BOUWVELD 9B

deel 1

Belangrijkste planregels Bouwveld 9B-1:

- binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwd grondoppervlak van 4.100 m²;
- maximaal 4 hoofdgebouwen in de vorm van appartementengebouwen toegestaan, met in achtneming van de volgende maxima:
 - Maximum bebouwd grondoppervlak per gebouw: 2.100 m²;
 - Maximaal 1 hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 23,5 meter en maximale goothoogte van 21 meter
 - Maximaal 3 hoofdgebouwen met een maximale bouwhoogte van 17,5 meter en maximale goothoogte van 15 meter
- Maximaal één rijtje van maximaal 8 aaneengebouwde grondgebonden woningen:
 - maximum bebouwd grondoppervlak 600 m²;
 - de maximale bouwhoogte 12,5 meter en maximale goothoogte 10 meter;

Belangrijkste planregels Bouwveld 9B-2:

- binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwd grondoppervlak van 3.250 m²;
- maximaal 4 hoofdgebouwen toegestaan, met in achtneming van de volgende maxima:
 - maximum bebouwd grondoppervlak per gebouw: 2.100 m²;
 - De maximale bouwhoogte bedraagt 17,5 meter en maximale goothoogte bedraagt 15 meter;

- Maximaal 1 hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 20 meter en maximale goothoogte van 17,5 meter;

- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bouwhoogte 2' maximaal 2 hoofdgebouwen met een grotere bouwhoogte:
 - de onderlinge afstand tussen de gevels van de hoofdgebouwen bedraagt ten minste 50 meter;
 - een maximale bouwhoogte bedraagt 32,5 meter en maximale goothoogte bedraagt 30 meter;
 - Maximaal 1 hoofdgebouw (grondoppervlak max. 800m²) met een maximale bouwhoogte van 47,5 meter en maximale goothoogte van 45 meter

Belangrijkste planregels Bouwveld 9B-3:

- binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwd grondoppervlak van 250 m²;
- maximaal 3 hoofdgebouwen met een maximale bouwhoogte van 8 meter en maximale goothoogte van 5,5 meter;
- Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - Paviljoens' uitsluitend gebruik toegestaan ten behoeve van:
 - bedrijven en kantoren horeca-bedrijf van categorie 1, sportvoorzieningen en/of nutsvoorzieningen.



Voorbeeld uitwerking Bouwveld 9B (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022)



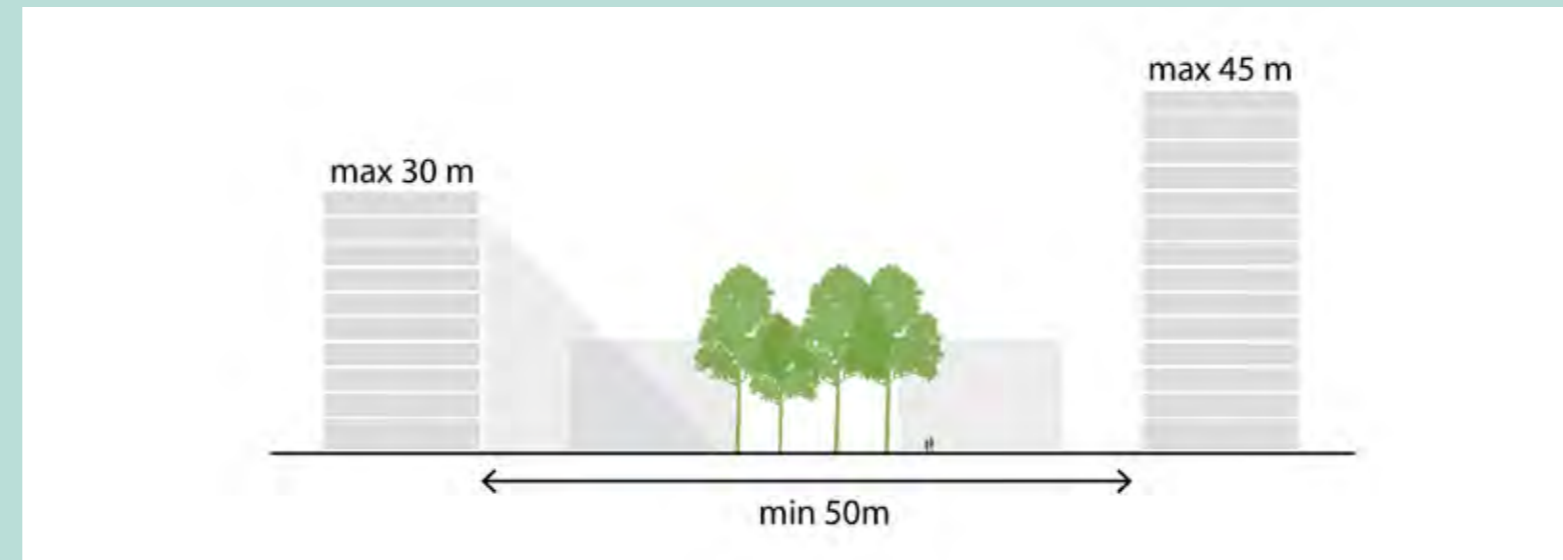
Schema voorbeeld uitwerking Bouwveld 9B (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022)



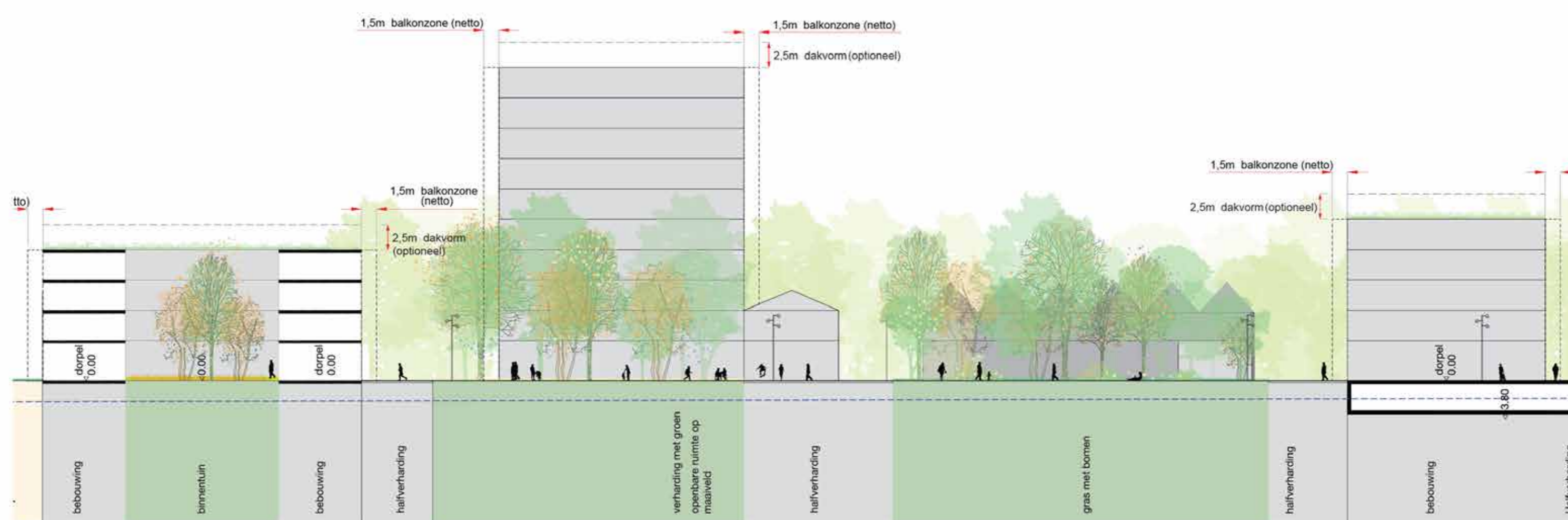
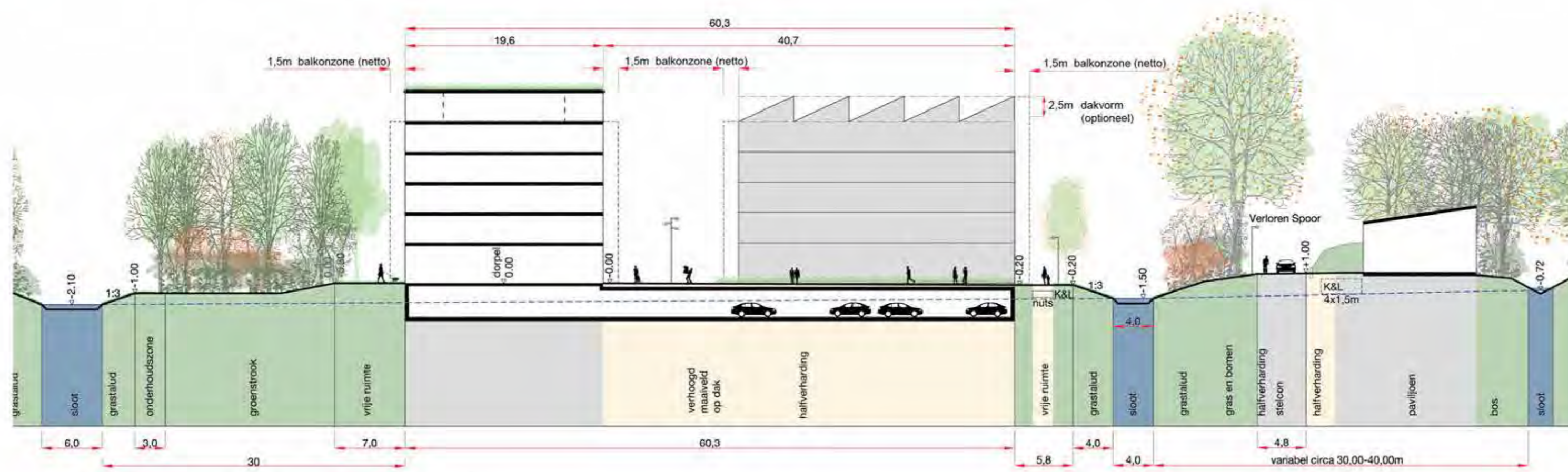
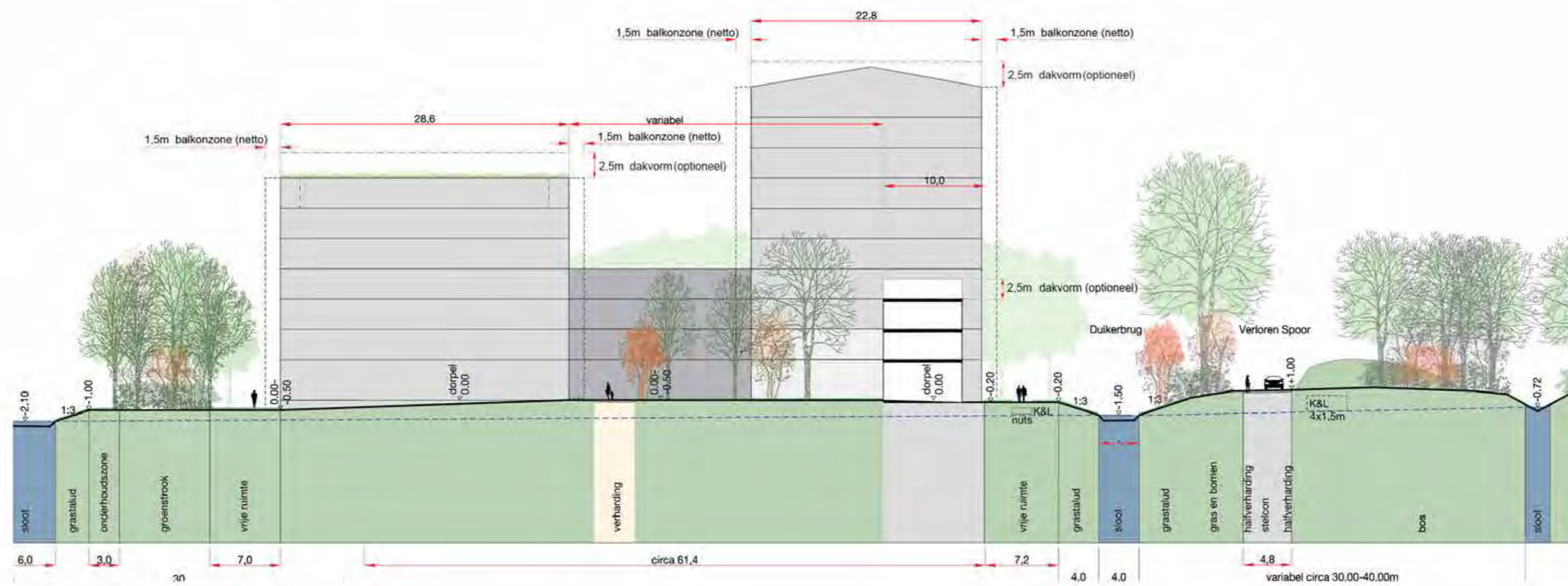
Uitsnede Bouwveld 9b (bron: Verbeelding Ontwerp Bestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel)

BOUWVELD 9B

deel 2



Minimale afstand tussen hoogtecenten

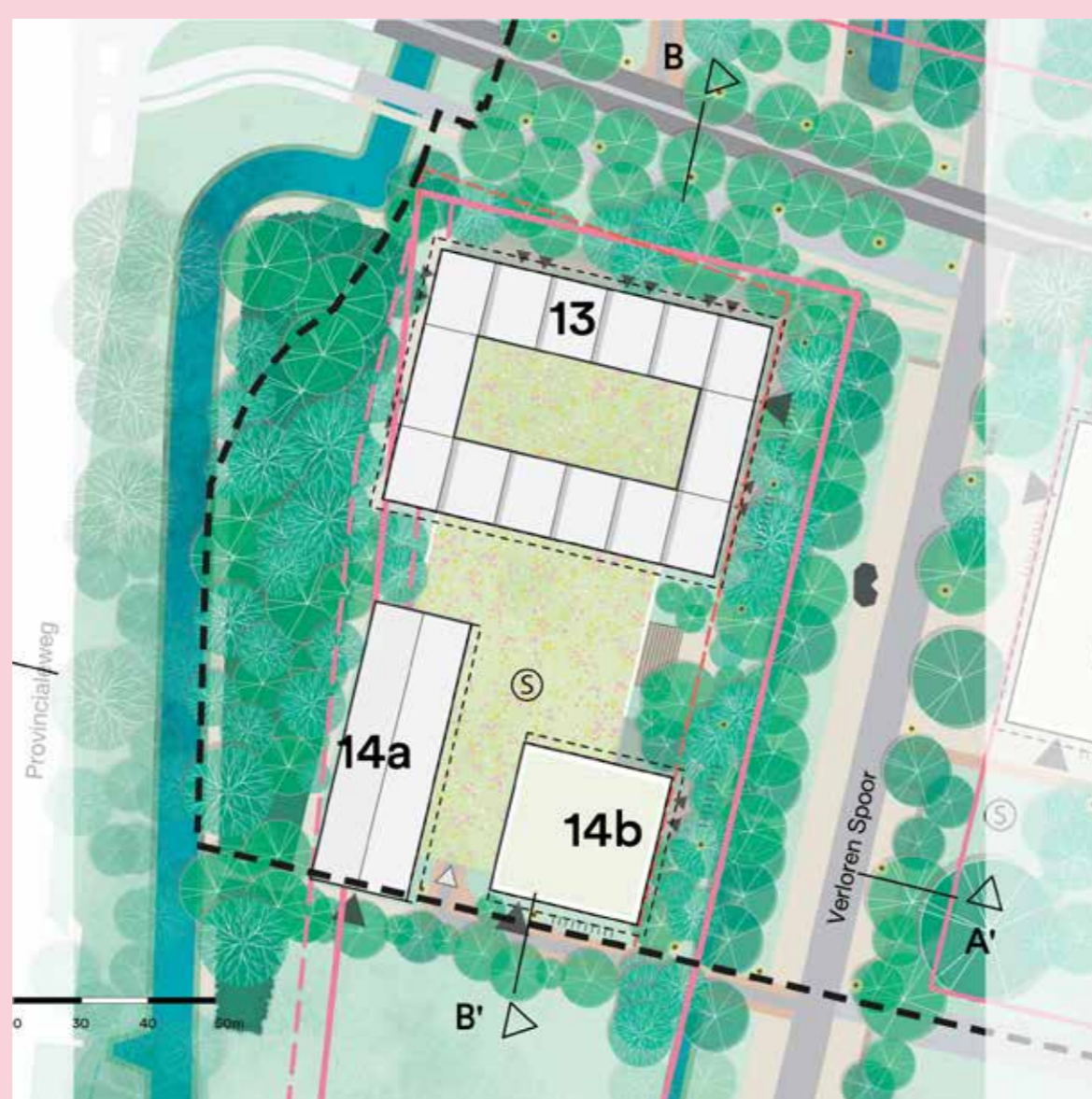


Doorsnedes van voorbeelduitwerking Bouwveld 9b Voorbeeld uitwerking Bouwveld 9B (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022)

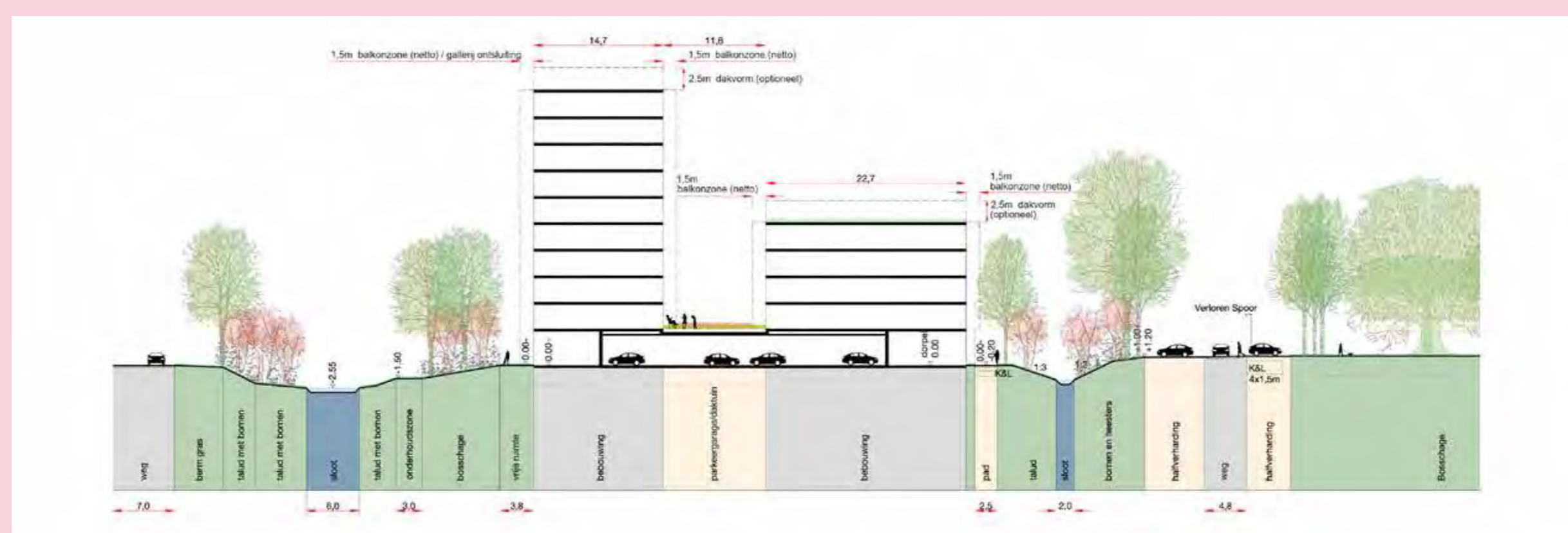
BOUWVELD KOP 1

Belangrijkste planregels Bouwveld Kop-1:

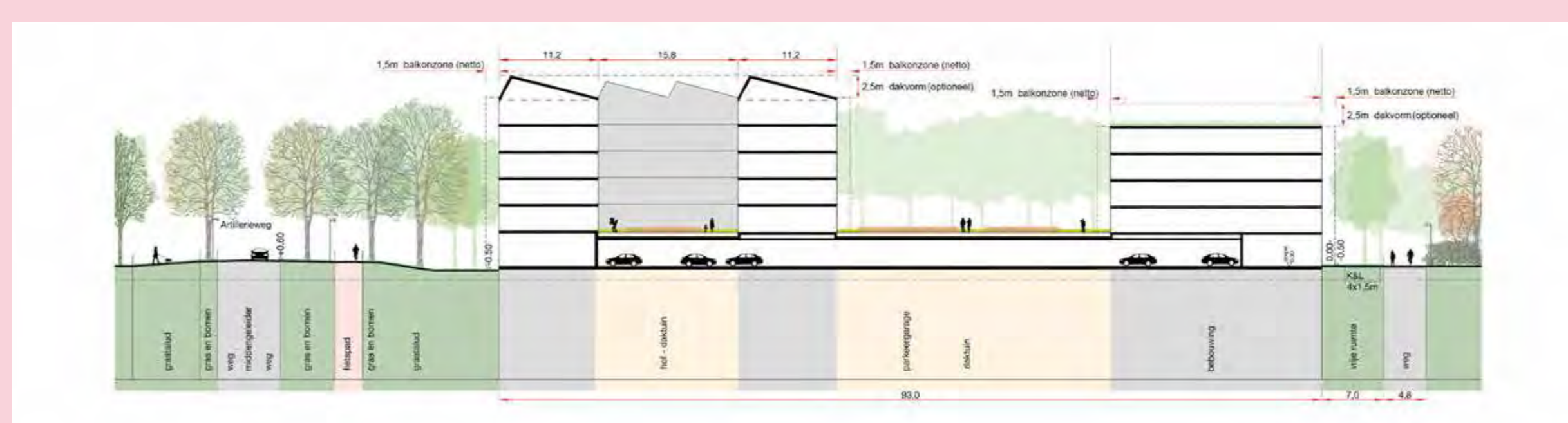
- binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwd grondoppervlak van 4.500 m²;
- maximaal 4 hoofdgebouwen toegestaan, met in achtneming van de volgende maxima:
 - maximum bebouwd grondoppervlak per gebouw: 2.000 m²;
 - de maximale bouwhoogte bedraagt 17,5 meter en maximale goothoogte bedraagt 15 meter;
- Maximaal 1 hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 19,5 meter en maximale goothoogte van 17 meter;
- de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd als bouwvolumes op een onderbouw,
 - de maximum bouwhoogte van de onderbouw niet hoger is dan 4,5 meter;
 - het dak van de onderbouw mag worden ingericht en gebruikt als daktuin,
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – extra bouwhoogte 3' mag één van de hoofdgebouwen worden gebouwd met:
 - een maximum bebouwd grondoppervlak van het gebouw: 1.000 m²;
 - de maximale bouwhoogte bedraagt 32,5 meter en maximale goothoogte bedraagt 30 meter;



Voorbeelduitwerking Kop van Bouwveld 1
(bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022)



Doorsede A voorbeeld uitwerking Kop van Bouwveld 1



Doorsede B voorbeeld uitwerking Kop van Bouwveld 1

BOUWVELD KOP 2

deel 1

Belangrijkste planregels Bouwveld 2.1:

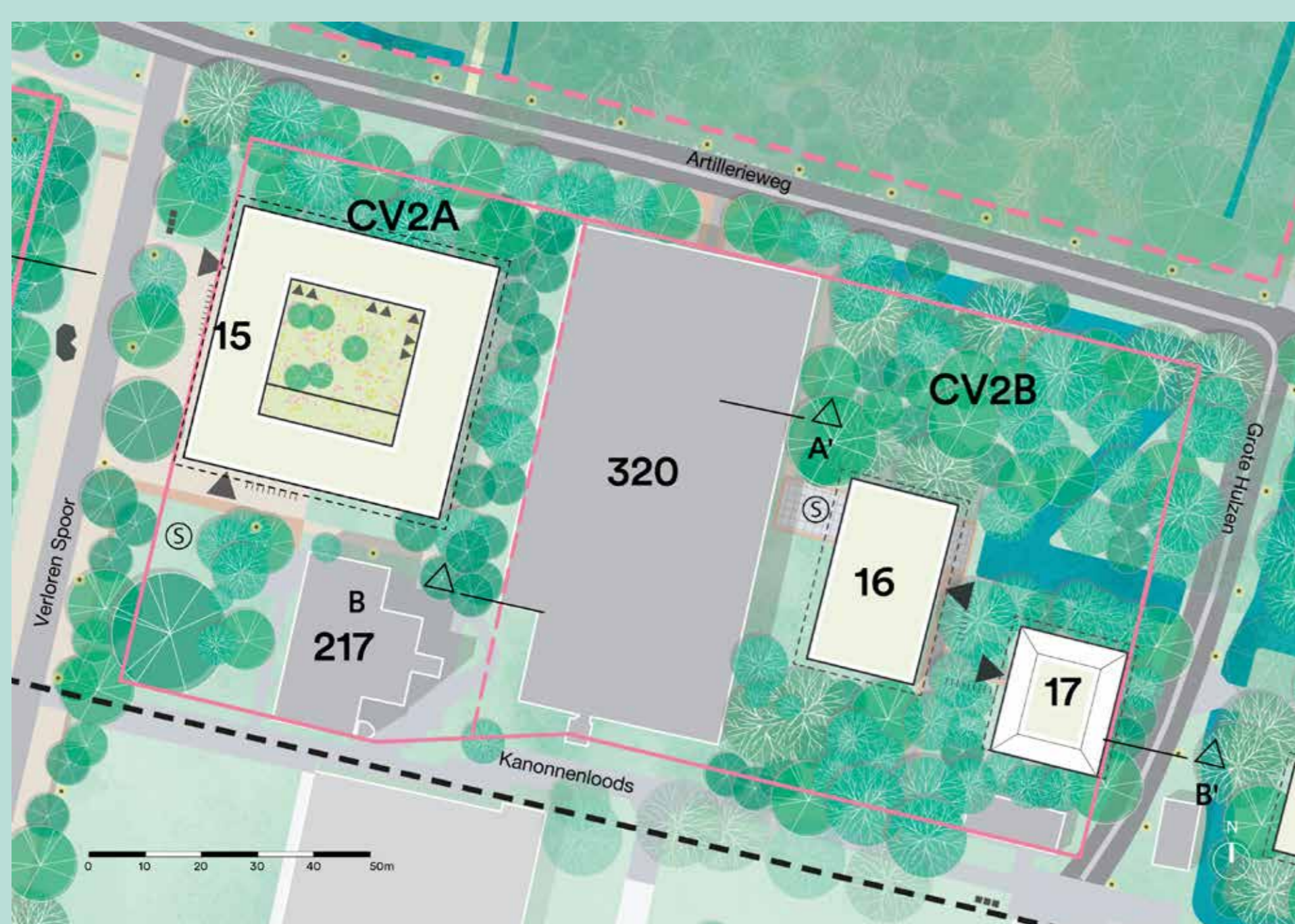
- Binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwd grondoppervlak van 2.300 m²;
- Maximaal 1 hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 16 meter en maximale goothoogte van 13,5 meter;
- De minimale afstand van het hoofdgebouw tot het gebouw binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - bouwveld - 2.2' bedraagt 10 meter.

Belangrijkste planregels Bouwveld 2.2:

- nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan ter vervanging of vernieuwing van bestaande bebouwing, met dien verstande dat het bebouwd oppervlak, het brutovloeroppervlak (bvo) en de goot- en bouwhoogte van de nieuwe bebouwing gelijk of kleiner is aan de te vervangen of te vernieuwen bestaande bebouwing;



Uitsnede Verbeelding van Kop van Bouwveld 2 (bron: Ontwerp bestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel)



Voorbeeld uitwerking Kop van Bouwveld 2 (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022)



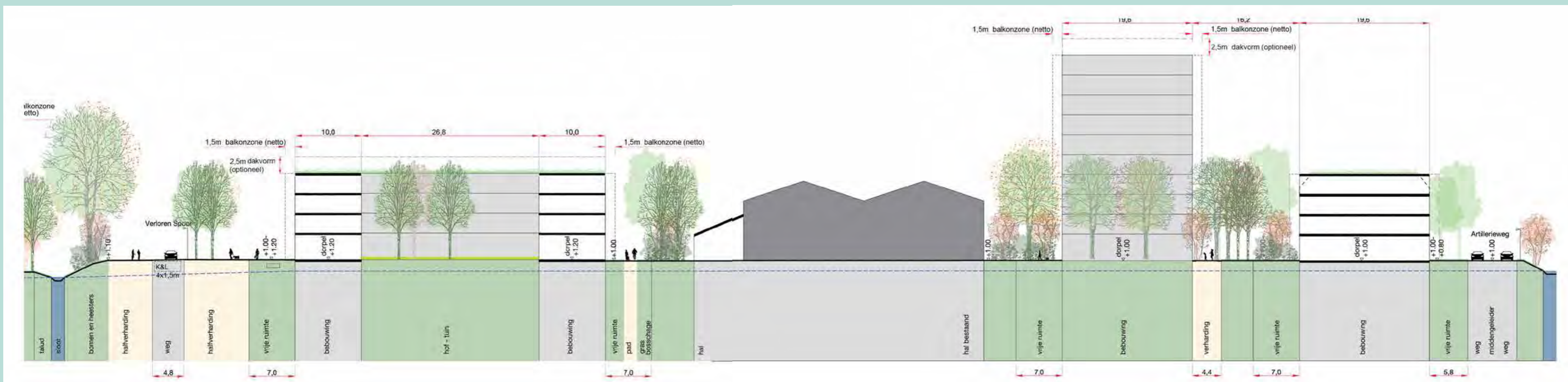
Schema voorbeeld uitwerking Kop van Bouwveld 2 (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022)

BOUWVELD KOP 2

deel 2

Belangrijkste planregels Bouwveld 2.1:

- Binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwd grondoppervlak van 1.700 m²;
- Maximaal 3 hoofdgebouwen in de vorm van appartementengebouwen:
 - Maximum bebouwd grondoppervlak per gebouw: 700 m²;
 - De maximale bouwhoogte bedraagt 14 meter en maximale goothoogte bedraagt 12 meter
 - Maximaal 1 hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 16 meter en maximale goothoogte van 13,5 meter
- De hoofdgebouwen mogen worden gebouwd als bouwvolumes op een onderbouw, met dien verstande dat:
 - de maximum bouwhoogte van de onderbouw niet hoger is dan 4,5 meter;
 - het dak van de onderbouw mag worden ingericht en gebruikt als daktuin;
- Maximaal twee rijtjes van elk maximaal 7 aaneengebouwde grondgebonden woningen toegestaan, met in achtname van de volgende maxima:
 - maximum bebouwd grondoppervlak van de aaneengebouwde woningen tezamen: 1.000 m²;
 - de maximale bouwhoogte bedraagt 12,5 meter en maximale goothoogte bedraagt 10 meter;
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – extra bouwhoogte 3' één van de hoofdgebouwen (maximaal grondoppervlak 1.000m²) met een maximale bouwhoogte van 32,5 meter en maximale goothoogte van 30 meter



Doorsnede voorbeelduitwerking Kop van Bouwveld 2 (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022)

BOUWVELD 5, 6 & GARAGE

Belangrijkste planregels Bouwveld 5.1:

- Binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwd grondoppervlak van 815 m²;
- Uitsluitend eengezinswoningen met een maximum van 3 woningen;
- Maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter en maximale goothoogte bedraagt 5 meter;

Belangrijkste planregels Bouwveld 5.2:

- Binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwd grondoppervlak van 315 m²;
- Uitsluitend eengezinswoningen met een maximum van 3 woningen;
- Maximale bouwhoogte bedraagt 7,5 meter en maximale goothoogte bedraagt 4 meter;

Belangrijkste planregels Bouwveld 6.1:

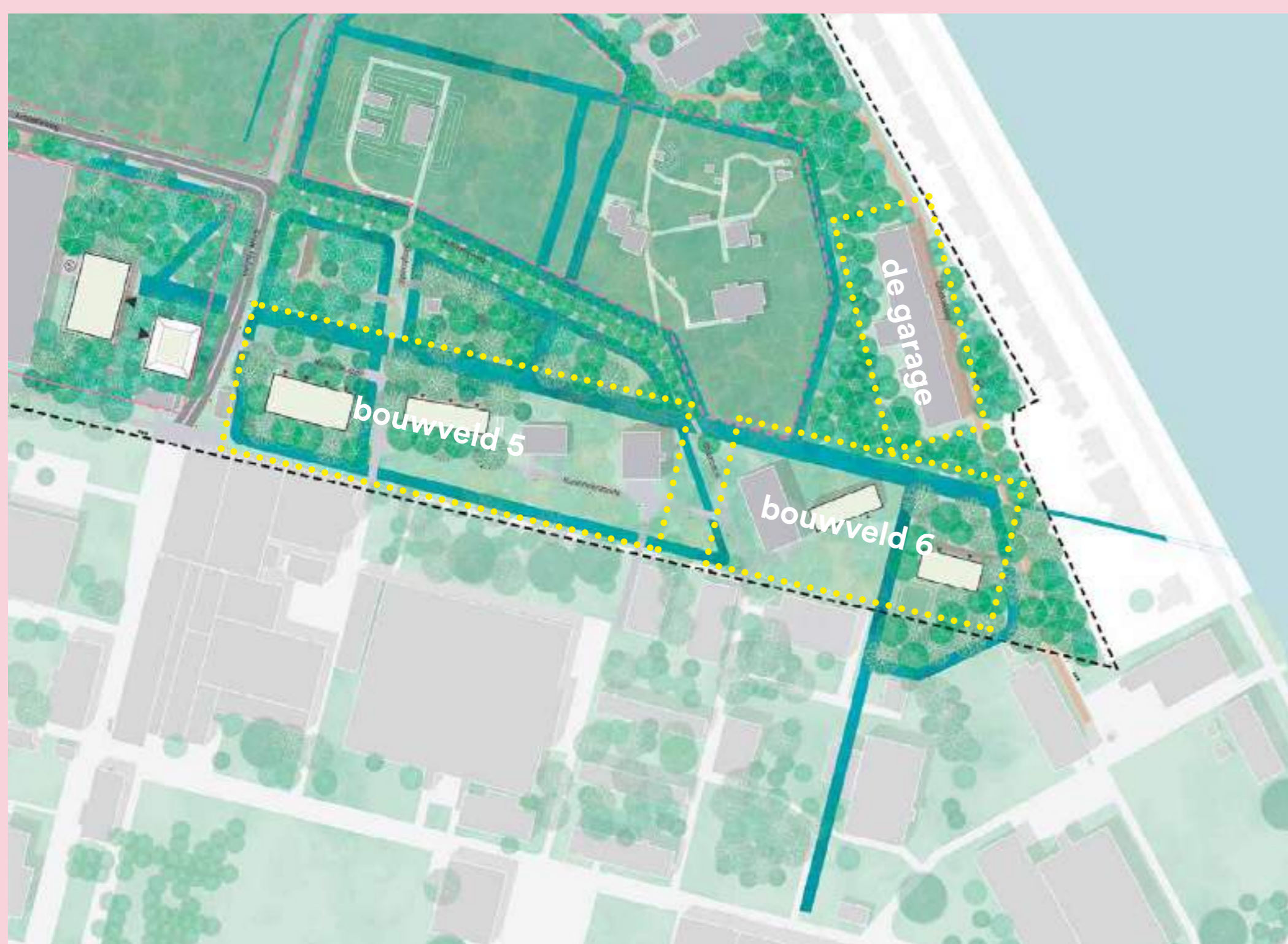
- Binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwd grondoppervlak van 560 m²;
- Uitsluitend eengezinswoningen met een maximum van 4 woningen;
- Maximale bouwhoogte bedraagt 7,5 meter en maximale goothoogte bedraagt 4 meter;

Belangrijkste planregels Bouwveld 6.2:

- Binnen het bouwvlak geldt een maximum bebouwd grondoppervlak van 350 m²;
- Uitsluitend eengezinswoningen met een maximum van 4 woningen;
- Maximale bouwhoogte bedraagt 7,5 meter en maximale goothoogte bedraagt 4 meter;

Belangrijkste planregels GD-3 (GARAGE):

- De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven, ateliers, kantoren en wonen.
- Maximale bouwhoogte en maximale goothoogte conform aangegeven op de planverbeelding;
- Maximaal bruto vloeroppervlak 1.565m²
- Maximaal 4 woningen (400m²)
- Autoparkeren, horeca en zelfstandige vestigingen van detailhandel zijn niet toegestaan



Voorbeelduitwerking Bouwveld 5 & 6 (bron: Stedenbouwkundig Plan Hembrug Noordelijk deel, februari 2022)



Uitsnede Bouwvelden 5 & 6 (bron: Ontwerp Bestemmingsplan Hembrugterrein Noordelijk deel)