

# Stand van zaken Omgevingsplan HEMbrug

Jong Leefomgeving

Gerard Menkhorst

30 oktober 2014



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

**HEMbrug** ontwikkelt

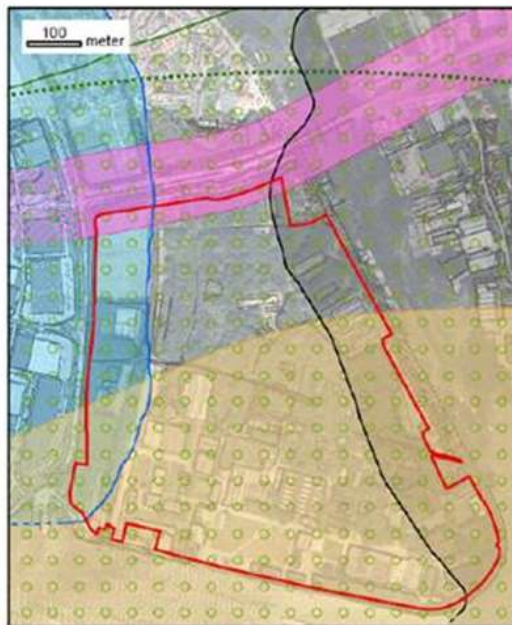
# Omgevingsplan: aanleiding

- HEMbrug: nog nooit planologisch kader gemaakt
- Crisis en Herstelwet: HEMbrug pilot project Omgevingsplan
- **Voordeel:** ruimte om te experimenteren, gebruik maken van mogelijkheden die in de toekomst in de wet worden geregeld
- Gemeente Zaanstad is verantwoordelijk als bevoegd gezag

## Omgevingsplan: belangrijkste doelen voor HEMbrug

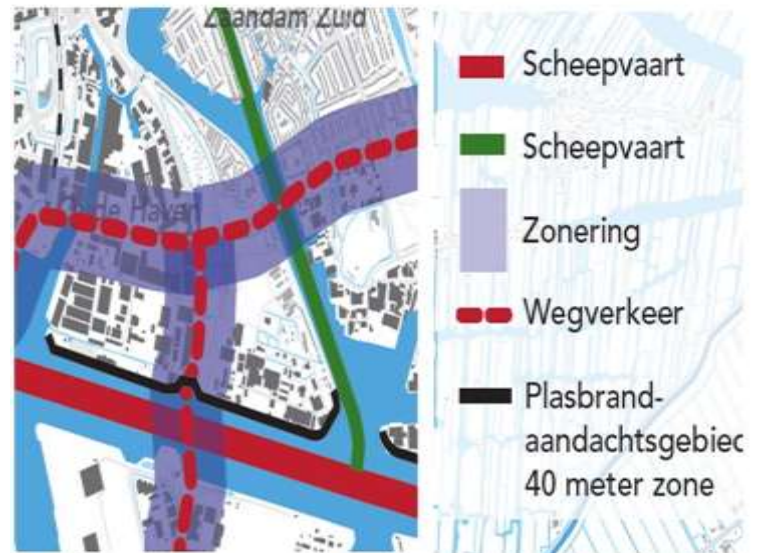
- 20-jarig planologisch kader
- Realisatie woningbouw ondanks diverse contouren (extern en intern)
- Flexibel en globaal planologisch kader om organische ontwikkeling te kunnen faciliteren
- Voldoende (rechts)zekerheid voor burgers en bedrijven

# Diverse externe contouren HEMbrug



## Geluid

- Grens HEMbrugterrein
- Westpoort 55dBA
- Westpoort 55dBA aangepast
- Weg 63dBA (65m)
- 20Ke Schiphof
- Achtersluispolder 55dBA
- Westerspoor 55dBA



## Start proces Omgevingsplan

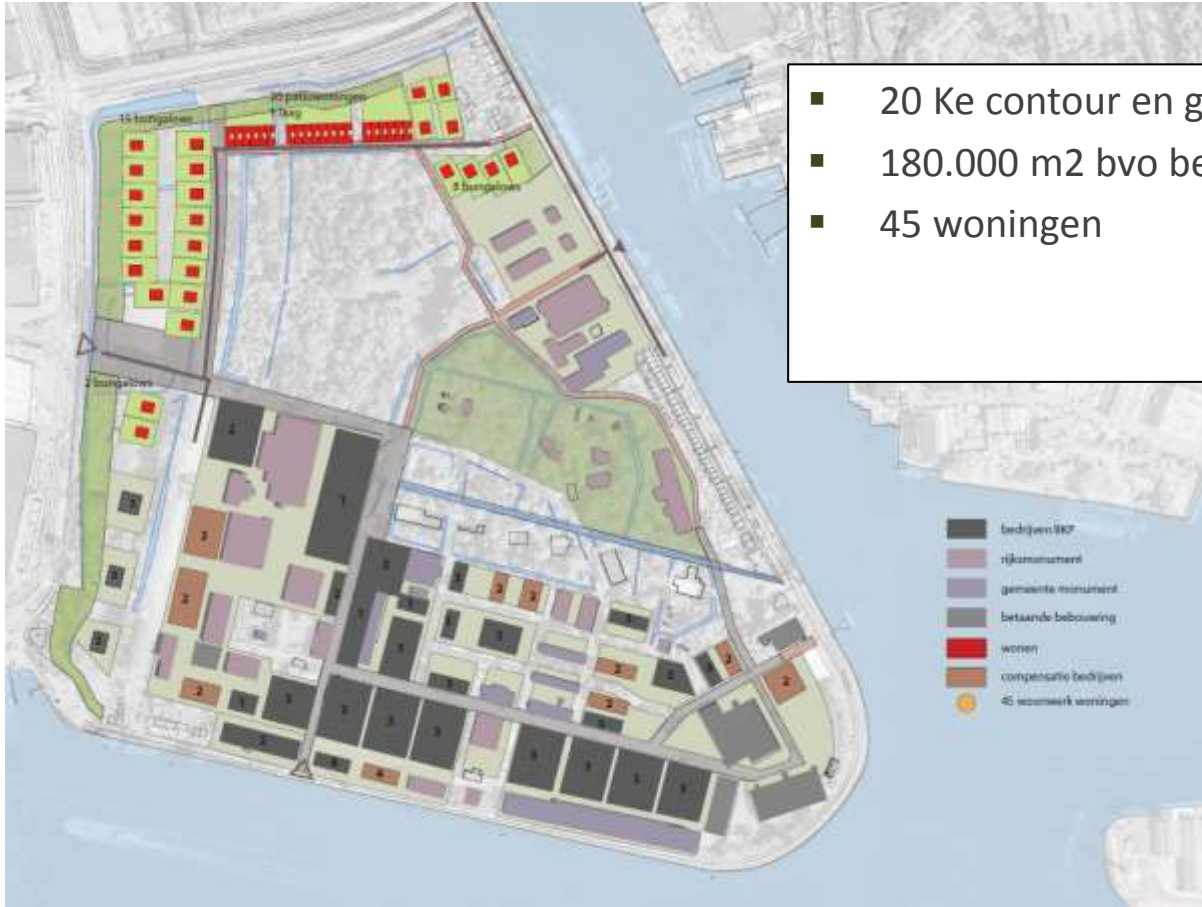
- Hoe kom je tot gemeenschappelijke uitgangspunten?
- Belangrijkste aandachtspunten met ruimtelijke consequenties:
  - Programmaomvang
  - Toelaatbare bestemmingen
  - Woonfunctie
  - Parkeren
  - Evenementenbeleid
  - Benutten ligging aan Noordzeekanaal
- Uitwerking scenario's

## Scenario's

- Geen (bouw)plannen, maar theoretische denkrichtingen
- Hulpmiddel in proces
- Programmatische bandbreedtes onderzoeken
- Variabelen:
  - Omvang en locatie programma woningbouw en bedrijvigheid
  - Mate waarin van milieuwetgeving wordt afgeweken
- Concept stedenbouwkundige uitwerking
- Beoordeling positieve en negatieve aspecten scenario's
- Doel: komen tot voorkeursscenario

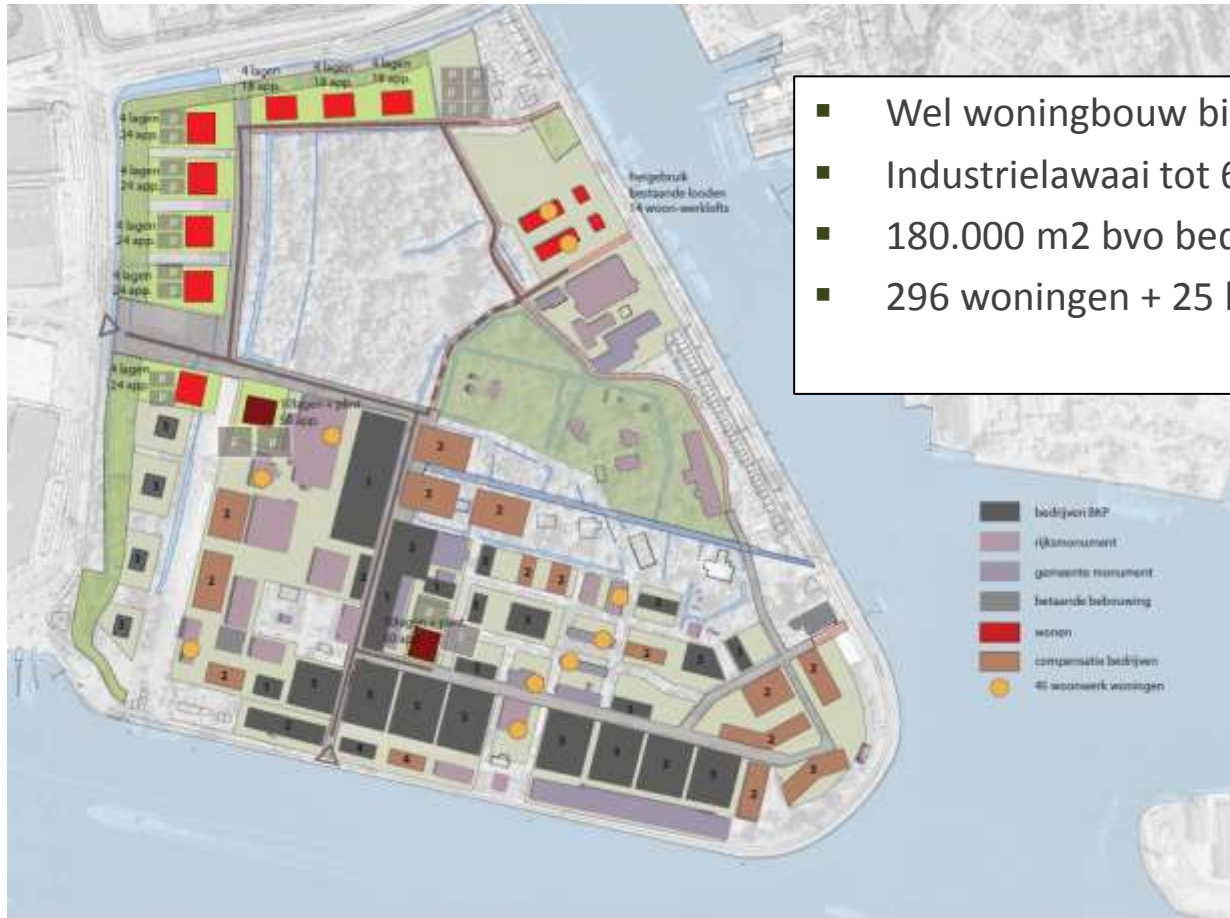


## Scenario 1: conservatief



- 20 Ke contour en geluidsnormen gerespecteerd
- 180.000 m2 bvo bedrijfsruimte
- 45 woningen

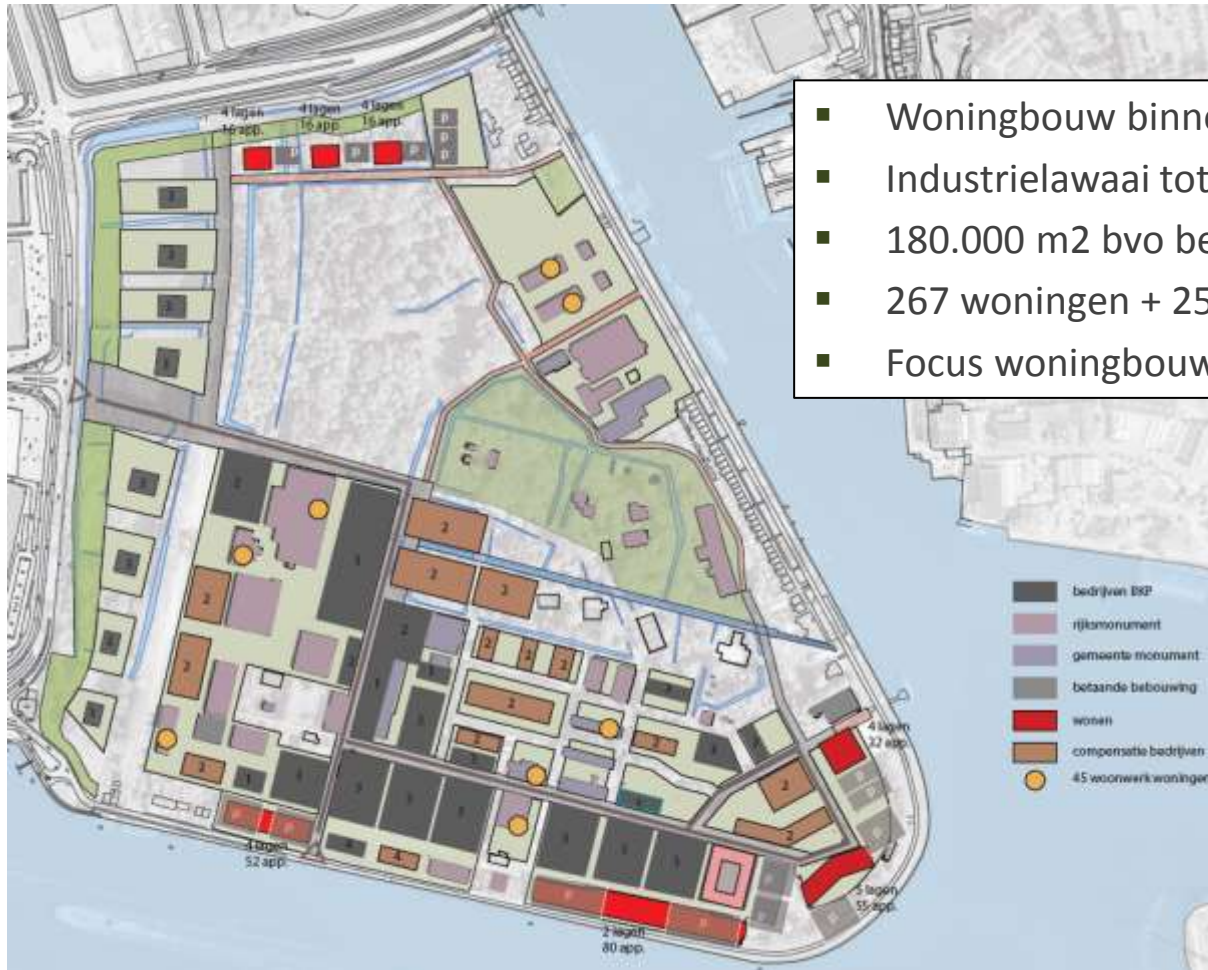
## Scenario 2: minimaal



- Wel woningbouw binnen 20Ke-contour
- Industrielawaai tot 60 dBA
- 180.000 m2 bvo bedrijfsruimte
- 296 woningen + 25 bedrijfswoningen

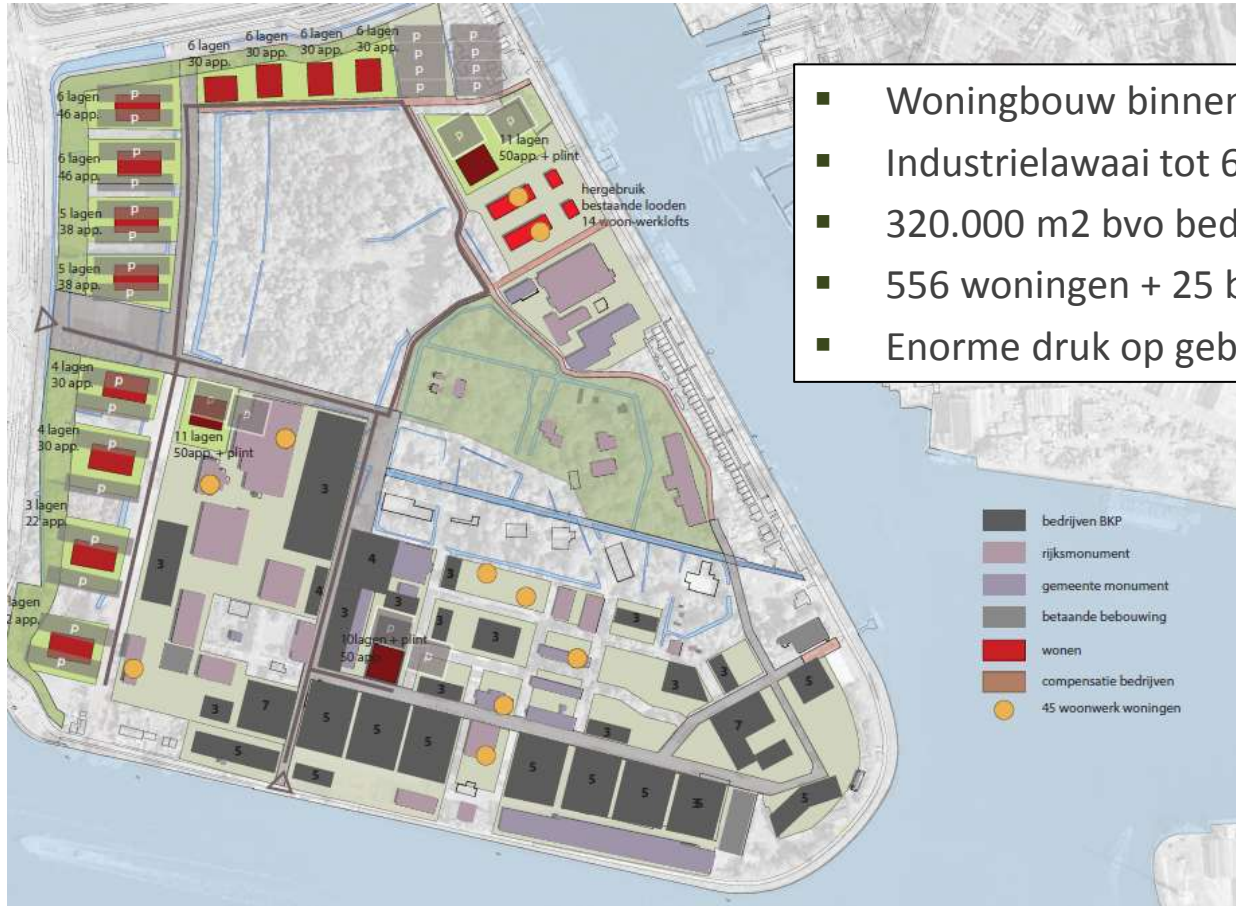


## Scenario 3: progressief



- Woningbouw binnen 20 KE contour mogelijk
- Industrielawaai tot 65 dBA
- 180.000 m<sup>2</sup> bvo bedrijfsruimte
- 267 woningen + 25 bedrijfswoningen
- Focus woningbouw op zuidelijk deel terrein

## Scenario 4: maximaal



- Woningbouw binnen 20 Ke contour mogelijk
- Industrielawaai tot 60 dBA
- 320.000 m2 bvo bedrijfsruimte
- 556 woningen + 25 bedrijfswoningen
- Enorme druk op gebied, markttechnisch irreeel.

- bedrijven BKP
- rijksmonument
- gemeente monument
- betaande bebouwing
- wonen
- compensatie bedrijven
- 45 woonwerk woningen

## Naar een voorkeursscenario...

- Expertmeeting wonen i.r.t. milieucontouren
  - Afwijkingen op huidige wetgeving biedt ruimte
  - Meest kansrijk: Interimwet Stad en Milieubenadering en Zeehavennorm
  - Aantonen goede leefkwaliteit
  - Mogelijke instrumenten: milieuruimteverdeelplan, kwaliteitskaart
- Workshop projectbureau – gemeente
  - Doel: inzicht in sterke en zwakke punten scenario's
- Twee uitwerkingsvarianten:
  - Maximaal bedrijvigheid
  - Maximaal woningbouw

# Vertaling naar Nota van Uitgangspunten

- Voorstel om maximale bandbreedte beide scenario's planologisch mogelijk te maken.
- Belangrijke aandachtspunten komende periode:
  - Toepassing Interimwet Stad en Milieubenadering of Zeehavennorm
  - Oprekken functiemengingslijst (mixen van 'zwaardere' bedrijven met woningbouw – verruimt verhuurmogelijkheden)
  - Verdieping parkeren
- Tussenconclusie: nota van uitgangspunten biedt ons alle ruimte om de vooraf gestelde doelen te realiseren.
- Kanttekeningen:
  - Uitgangspunten zijn op hoofdlijnen.
  - Nog een lang proces met veel partijen te gaan

# Planning

- Nota van Uitgangspunten November 2014
- Voorontwerp Omgevingsplan Januari 2014
- Ontwerp Omgevingsplan Juni 2015
- Vaststelling Omgevingsplan raad December 2015



# Vragen?





# BIJLAGE: Omgevingsplan: vernieuwing

- Van ruimtelijk relevant naar fysieke leefomgeving
- Vooraf slechts globaal onderzoek milieukwaliteitseisen
- Looptijd naar 20 jaar
- Uitvoerbaarheid niet verplicht
- Verlenging tijdelijke functies naar 10 jaar
- Kostenverhaal niet verplicht