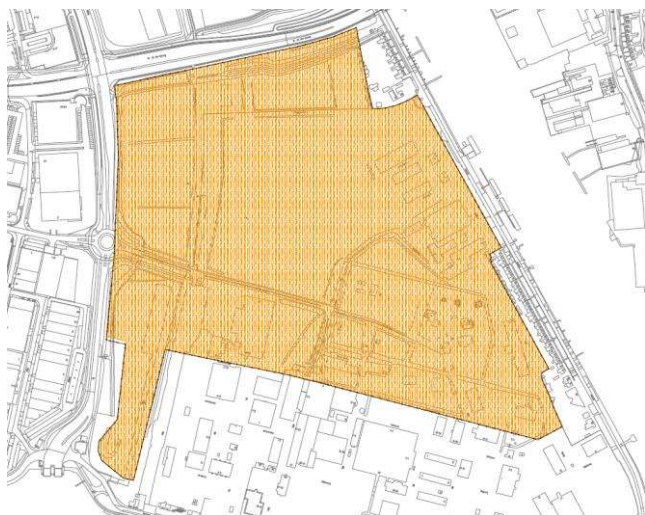


noorzijde de Den Uylweg; de Provinciale weg aan de westzijde. Zie onderstaande afbeelding. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan gaat over het gehele Hembrugterrein.



Wat gaat er gebeuren?

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van ca. 93.000 m² wonen mogelijk verdeeld over verschillende woningbouw categorieën waarvan 20% van het totaal aantal woningen in de sociale huur. In totaal gaat het om maximaal 1.053 woningen in het noordelijk deel. Ook maakt het ontwerp bestemmingsplan ca. 8.250 m² aan (buurt)voorzieningen en/of werkfuncties mogelijk. Voorzieningen zoals een kleine buurtsupermarkt, recreatie, horeca en maatschappelijke voorzieningen.

Omdat het woonprogramma nog niet vaststaat, is enige flexibiliteit in het ontwerpbestemmingsplan nodig ten aanzien van de aantallen en m² bvo. Deze flexibiliteit beperkt zich tot maximaal 50 extra woningen. De woningen krijgen geen aardgas aansluiting.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 6 hoogteaccenten mogelijk. De hoogte accenten zullen maximaal rond de 30 meter hoog worden (exclusief dakvorm), met uitzondering van de westrand van het terrein (bouwveld 9B) waar één hoogte accent van maximaal 45 meter (exclusief dakvorm) mag komen.

Een groot deel van het plangebied wordt ingenomen door gronden met de bestemming Bos. Dit is in twee delen opgesplitst. Het oorspronkelijke Plofbos in de zuidoosthoek van het plangebied en het overige bosgebied. Het Plofbos met de daarin aanwezige bestaande gebouwen zal zoveel mogelijk in de huidige staat gehouden worden. De in het Plofbos aanwezige, bestaande gebouwen zijn in eigendom van Hembrug Zaandam B.V. en bestemd voor culturele voorzieningen en natuureducatie. Het Naoorlogse bos is met name bedoeld een intensiever gebruik.

Ontwerpbesluit hogere waarden geluid

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van diverse geluidbronnen. Uit het akoestisch onderzoek, onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan, blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van industrielawaai en wegverkeerslawaai wordt overschreden. Voor deze overschrijdingen kunnen hogere waarden worden vastgesteld op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder. Op grond van het Besluit

uitvoering Crisis- en herstelwet, artikel 7c onderdeel 9, sub c en d kan het besluit tot het vaststellen van hogere waarden deel uitmaken van het bestemmingsplan.

De hogere waarden zijn daarom opgenomen in artikel 20.1 van het bestemmingsplan en de verantwoording van de ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is opgenomen in de toelichting van dit plan. Hiermee is het 'besluit hogere waarden' geïntegreerd in het bestemmingsplan.

Ontwerp Beeldkwaliteitsplan

Om de kwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling op het Hembrugterrein zoveel mogelijk te borgen is het Beeldkwaliteitsplan Hembrug opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan is conform artikel 12b van de Woningwet onderdeel van het toetsingskader van een omgevingsvergunning voor het bouwen en wordt betrokken bij de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken.

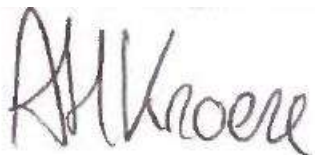
Kunt u niet naar de inloopavond?

Ook als u niet naar de inloopavond komt, kunt u gedurende de periode van inzage de stukken inzien en uw mening daarover geven. Hiervoor verwijzen wij u naar de publicatie in het Zaans Stadsblad van 6 april 2022 en de gemeentelijke website:
<https://www.zaanstad.nl/mozard/!suite86.scherm0325?mVrg=19576>.

Nadere informatie

Voor meer informatie en vragen kunt u contact opnemen met de heer A. Bergstra, bereikbaar via het algemene telefoonnummer 14 075.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,



Afdelingshoofd Omgevingsplannen,
Mw. mr. A.H. Kroeze.