

Ruimtelijke onderbouwning

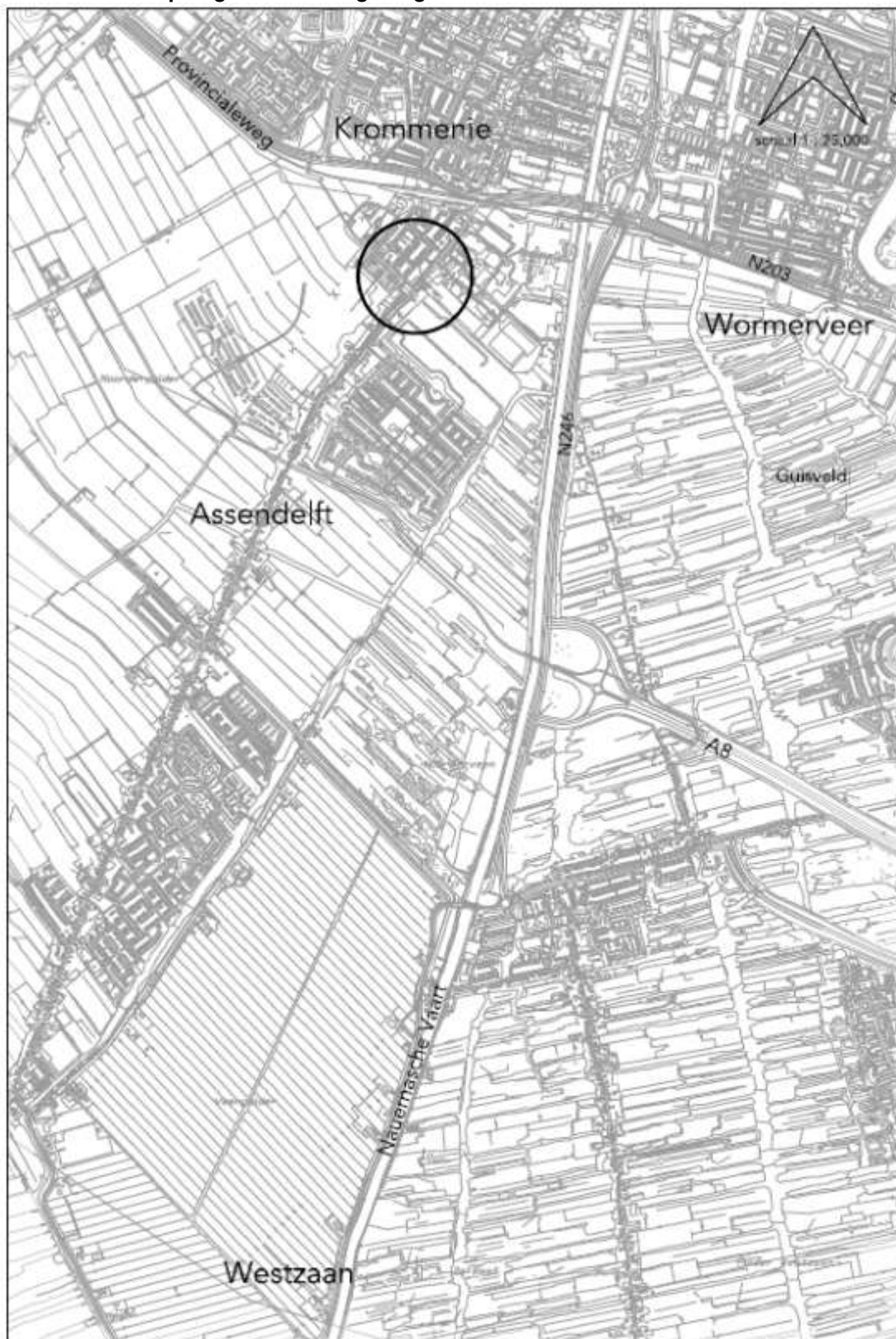
Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de bouw van 23 eengezinswoningen en de daarbij behorende gronden/openbare ruimte op de locatie W. Sijpesteijnstraat/ Dr. Bonstraat/ Dorpsstraat (voormalig terrein Luyt), te Assendelft

Dossiernummer: 020140416

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
H. 1 Inleiding	5
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	5
H. 3 Procedureel beleid	7
H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	9
H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project	10
H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	11
H.7 Water	13
H.8 Milieuaspecten	14
H.9 Monumenten en archeologie.....	25
H.10 Grondexploitatie	26
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	26
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	27
H.13 Uitvoerbaarheid.....	27
H.14 Conclusie	28
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	29
Bijlage 2: Nieuwe situatie	36
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek (inclusief ontwerpbesluit vaststelling hogere geluidgrenswaarde)	37
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek	38
Bijlage 5: Bodemonderzoek.....	39

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving

Geometrische plaatsbepaling



H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat het beoogde project voor de bouw van 23 eengezinswoningen een ruimtelijke verantwoorde ontwikkeling is. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid onderbouwd wordt.

1.2 Omschrijving van het project

De aanvraag betreft de nieuwbouw van drie blokjes met 23 woningen op de locatie van de voormalige fabriek Luyt Metaalwaren BV, gelegen tussen de Dorpsstraat, Dr. Bonstraat en Sijpesteijnstraat in Assendelft. Alle woningen in het plan zijn 1 laags met een mansardekap (langskap). Acht woningen worden vrije sector huurwoningen, de overige vijftien woningen worden sociale huurwoningen. Het parkeren wordt vanaf de Dr. Bonstraat voor een groot deel in het middengebied aan de achterzijde van de woningen opgelost door middel van een als woonerf ingerichte straat, met openbare parkeerplaatsen, bergingen en gebouwde erfafscheidingen.

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

2.1 Bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Saendelft' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijf, ex artikel 3', 'Verkeer-Verblijfsgebied, ex artikel 16', 'Tuin, ex artikel 13' en 'Waarde archeologie 1 (dubbelbestemming), ex artikel 22' van de planregels. Tevens geldt de aanduiding 'Geluidszone-industrie 1', ex artikel 26. Daarnaast geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Zaanstad'. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 6.2.

a) Strijd met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- met de daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en
- h. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

De woning aan de uiterste rechterzijde van blok C van het bouwplan inclusief het bijbehorende erf zijn voor een deel op de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gesitueerd.

b) Strijd met de bestemming 'Tuin'

Het bouwplan is verder in strijd met de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wonen, slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voorzover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw en op de aangrenzende gronden met de bestemming 'Wonen';
- c. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Op en onder genoemde gronden mag slechts gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

Vier woningen en een gedeelte van de vijfde woning aan de linkerzijde van blok C, inclusief de bijbehorende erven, zijn gesitueerd op de bestemming 'Tuin'.

c) Strijd met de bestemming 'Bedrijf'

Het bouwplan is eveneens in strijd met de bestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven (aan de functies zijn voorwaarden en uitsluitingen verbonden. Zie voorschriften en 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' bestemmingsplan).
- b. de bij deze doeleinden behorende overige voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

De overige woningen en de bijbehorende erven, parkeerplaatsen, bergingen en openbare weg zijn gesitueerd op de bestemming 'Bedrijf'.

d) Bestemming 'Waarde-Archeologie 1'

De woningen zijn tevens gesitueerd in een archeologisch waardevol gebied. In dit gebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Voor de realisatie van dit project dient een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden zijn onderzocht.

e) Strijd met de bestemming 'Geluidszone-industrie 1'

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Geluidszone-industrie 1'. Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszone van het gezondeerde bedrijventerrein Forbo (Assendelft), zoals vastgesteld bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 16 januari 1990 en goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 14 mei 1990.

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (Wgh). De voorkeurswaarde voor industrielawaai voor de woningen binnen deze zone is 50 d(B)A. Wanneer de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan – onder voorwaarden – een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde. De in de Wgh vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden.

Voor het project is een geluidsonderzoek gedaan. Dit onderzoek is verwerkt in een akoestisch rapport (Cauburg en Huygen 29 januari 2020). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de industrielawaai-belasting op één gevel aan de Dorpsstraat 53 dB(A) is. Op zeven gevels aan de Dorpsstraat is de industrielawaai-belasting 52 dB(A). Op twee gevels aan de W. Sijpesteijnstraat is de industrielawaai-belasting 51 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), voor in totaal tien woningen overschreden. Wel blijft de waarde onder de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor industrielawaai.

Voor de realisatie van dit project dient er een projectafwijkingsbesluit te worden genomen conform de uitgebreide procedure.

2.2 Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2° van de Wabo, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de plicht om de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening in de ruimtelijke onderbouwing te behandelen. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. *Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.*
2. *De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.*
3. *De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.*

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en met terugwerkende kracht in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad haar beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;

c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.

2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5.

eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:

a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;

b) Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.

c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project valt onder de categorie 3 en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis aangebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheerverordeningen (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus deel uit van verschillende plannen van planologische aard.

4.1 Rijksbeleid

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Eén van deze structuurvisies is de Omgevingsvisie NH2050. Bij de Omgevingsvisie NH2050 hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de PRV.

In tegenstelling tot de Omgevingsvisie NH2050 is de verordening bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. De laatst gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. De wijziging door Gedeputeerde Staten van kaart 4 (ecologie) als bijlage van de verordening is op 17 september 2019 in werking getreden.

In de PRV wordt het gebied waarin het project is gelegen aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Het plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRV.

4.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van

aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Dorp'. Hierover wordt het volgende gezegd:

Het profiel 'dorp' beschrijft de dorpslinten en de directe bebouwing rond deze linten. De dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. Dit profiel bevindt zich in de kernen van de oude linten Krommenie, Assendelft en Westzaan en in de oude kernen langs de Zaan: Wormerveer, Zaandijk, Koog. In een aantal opzichten is het gelijk aan het profiel van de linten, maar dynamischer en met een iets hogere dichtheid van zo'n 30-50 woningen per hectare, en de direct aangrenzende buurten. Het gevraagde is derhalve in overeenstemming met deze aanduiding.

- **Woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' (2019)**

De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' is de actualisatie van de woonvisie 'Samen verder met Zaanse Mozaïek' uit 2015. De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' beschrijft de woonambitie van Zaanstad voor de komende jaren. Aan deze woonvisie is de 'Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024' gekoppeld. Wonen vormt één van de belangrijkste pijlers van het beleid van Zaanstad.

Zaanstad zet zich in om de woningbouwproductie de komende jaren te verhogen van 600 naar minimaal 1.000 woningen per jaar. Daarnaast wil Zaanstad een gedifferentieerd woonprogramma opstellen dat de doorstroming stimuleert en ervoor zorgt dat het woningaanbod zo veel mogelijk ten goede komt aan Zaanse woningzoekenden. Verder is het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad één van de uitgangspunten, bijvoorbeeld door het versnellen van het tempo van funderingsherstel van particuliere woningen. Ook het laten groeien van de sociale huurvoorraad is één van de beleidsdoelen.

In de gemeentelijke Woonvisie kijkt de gemeente tot 2024 vooruit op het wonen in Zaanstad en op de wijze waarop dit zich verder moet ontwikkelen. Deze woonvisie bevat de volgende doelstellingen:

1. Stevig inzetten op de woonkwaliteit;
2. Versnellen van de nieuwbouwproductie;
3. Sturen op een divers en betaalbaar aanbod;
4. Betere benutting en hogere kwaliteit bestaande woningvoorraad;
5. Versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in wijken;
6. Zelfstandig gaan wonen (jongeren), zelfstandig blijven wonen (ouderen);
7. Duurzaamheid als norm en kans voor verbeteren kwaliteit woningen.

Vooraf de beleidsopgaves onder 1 en 7 zijn voor het bouwplan relevant. Het bouwplan sluit aan bij deze uitgangspunten, omdat met dit plan nieuwe en duurzame woningen aan de woningvoorraad van Zaanstad wordt toegevoegd. Hiermee wordt een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave. Tevens is er binnen het plan een gedifferentieerd programma waarbij naast vrije sector huurwoningen ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

- **Bestemmingplan** (zie hoofdstuk 2)

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Het gaat om de bouw van 23 woningen op een terrein waar een al meerdere jaren niet meer in gebruik zijnde fabriek stond. Inmiddels is de fabriek gesloopt en is het een braakliggend terrein geworden.

Gedurende het traject zijn er een tweetal informatieavonden voor omwonenden georganiseerd door Parteon. Namelijk voorafgaand aan de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning in 2014 en

voorafgaand aan de sloop- en bouwrijpwerkzaamheden in 2019. De laatste was vooral gericht op de sloop- en bouwrijpwerkzaamheden, waarbij tevens de nieuwe ontwikkeling is gepresenteerd. Vanuit de omgeving zijntoeen positieve reacties ontvangen dat er eindelijk iets gaat gebeuren. De aanvrager is voornemens de buurt nog een keer te informeren over de vergunningverlening en start bouw zodra hier meer over bekend is.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Functie gerelateerd aan omgeving/ bouwmassa gerelateerd aan omgeving

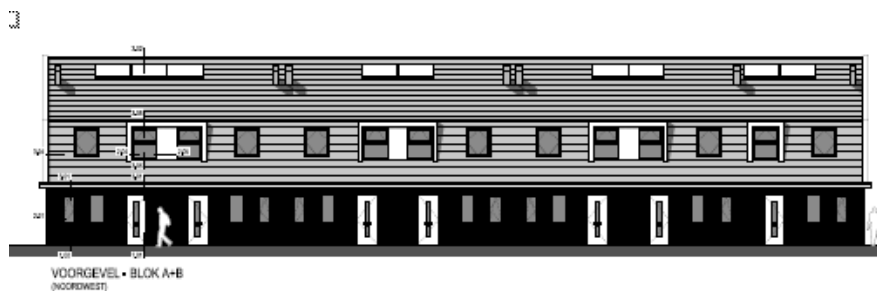
De aanvraag betreft nieuwbouw van drie blokjes bestaande uit 23 woningen op de locatie van de voormalige fabriek Luyt gelegen tussen de Dorpsstraat, Dr. Bonstraat en Sijpesteijnstraat in Assendelft.



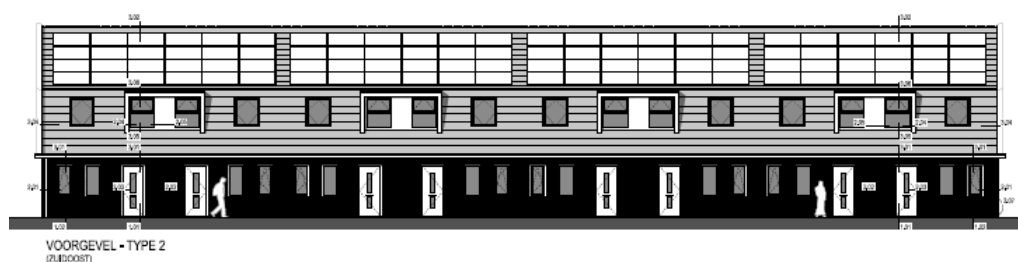
SITUATIE - NIEUW

Situatie nieuwbouw

Het bouwplan bestaat uit drie rijtjes eenvormige grondgebonden woningen gerealiseerd in 1 laag met langskap (mansardekap) met een goothoogte van zo'n 2,9 meter en een nokhoogte van zo'n 8,8 meter. Het parkeren wordt voor een groot deel in het middengebied aan de achterzijde van de woningen opgelost door middel van een als woonerf ingerichte straat met openbare parkeerplaatsen, bergingen en gebouwde erfafscheidingen. Deze straat is bereikbaar vanaf de Dr. Bonstraat.



Voorgevels (deel) aan de W. Sijpesteijnstraat



Voorgevels aan de Dorpsstraat



Impressie woningen

In het bouwplan is aandacht geschonken aan de detaillering en de herkenbaarheid van de individuele woning. Dit sluit goed aan bij de kleinschalige, meer individueel herkenbare (woon)omgeving. Tevens wordt er een mansardekap gerealiseerd die vooral aan de zijde van de Dorpsstraat zorgt voor een veel betere samenhang met de omliggende woonbebouwing. Het ook toepassen van deze woningtypes aan de kant van de W.Sijpesteijnstraat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord aangezien deze woningen qua maat en schaal goed aansluit bij de woonbebouwing verderop aan de zuidzijde van de W.Sijpesteijnstraat. Daarnaast voegt het bouwplan kwaliteit toe in de omgeving door de voorgevelrooilijn hier een meter naar achteren te leggen. In een strook langs de voorgevels van een meter diepte wordt hier in een afwijkende bestrating een zogenaamde “Delftse stoep” gerealiseerd. Deze ruimte is bedoeld voor

het toe-eigenen van dit deel van de openbare ruimte door de bewoners, bijvoorbeeld door het neerzetten van bankjes of planten.

6.2 Verkeer

De ontsluiting van het plangebied voor zowel in- als uitrijdend verkeer vindt plaats via de Dr. Bonstraat. Voor deze uitrit is inmiddels een omgevingsvergunning met de activiteit 'het maken van een uitweg' verleend. De bestaande inrit aan de W. Sijpesteijnstraat zal worden ingericht voor niet-gemotoriseerd verkeer.

6.3 Parkeren

Paraplubestemmingsplan parkeren

Dit paraplubestemmingsplan voorziet in een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid. De geldende Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 wordt van toepassing verklaard.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan de uitvoeringsnota.

Voor het woningbouwplan is de werkdagavond het maatgevende moment. Er geldt voor de woningen in het bouwplan een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning in de categorie midden (gebruikersoppervlakte $\geq 95 \text{ m}^2$, $\leq 130 \text{ m}^2$). Dit resulteert in een parkeereis van 39 parkeerplaatsen waarvan 7 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk moeten zijn voor bezoekers. Binnen het plangebied worden 43 parkeerplaatsen aangelegd die mede openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers. Het plan voldoet aan de parkeereis.

6.4 Welstandsnota Zaanstad

De welstand en monumentencommissie, heeft na een aantal behandelingen uiteindelijk op 17 maart 2020 op grond van de gebiedsgerichte criteria een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

– Advies van 3 december 2013

Het in 2013 positief beoordeelde plan (130390) is een aantal malen gewijzigd en nu ligt het laatste plan ter beoordeling voor. De wijzigingen ten opzichte van het plan uit 2013/2014 zijn beperkt, waarbij weer sprake is van een rij woningen aan de Dorpsstraat en 2 rijen aan de W. Sijpesteijnstraat, waarbij alle woningen identiek zijn aan de woningen uit de Dorpsstraat in het vorige plan, de typologie met de mansardekap. Daarnaast is er ruimte voor 1 meter delftse stoep. Stedenbouwkundig is positief geadviseerd. De commissie heeft geen bezwaar tegen de architectuur en de uitwerking, maar vraagt aandacht voor de kwaliteit van het binnenterrein gezien de openbaarheid. Het gaat o.a. om materiaal en kleur van de bergingen (vergrijzend hout) die al gauw een armoedige uitstraling zullen hebben. De commissie adviseert de tuinafsluiting aan dit binnenterrein mee te ontwerpen. Een suggestie kan zijn hier dezelfde begroeide hekken te gebruiken en deze voor de bergingen door te laten lopen.

Op 17 maart 2020 is een aangepast situatietekening aangeleverd waarin de opmerkingen van de commissie over het binnenterrein zijn verwerkt en is het plan akkoord bevonden.

H.7 Water

Artikel 3.1.6, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Dit houdt in dat een verantwoording dient te worden afgelegd van het onderzoek naar en het integrale beleid betreffende de afstemming van het ruimtelijk beleid met het waterbeleid. Alle relevante facetten van het waterbeheer in relatie met de ruimtelijke ordening dienen in beeld te worden gebracht, zoals de waterkwantiteit (vernatting of verdroging) en de waterkwaliteit, alsmede functies die aan in het plangebied voorkomend water worden toegekend. De aandacht dient zich zowel tot het grondwater als het oppervlaktewater te richten.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk;
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd;
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en;
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

Nabij de bouwlocatie liggen geen waterkeringen of dijken. Voor de realisatie van de woningen hoeven geen sloten te worden gedempt of verlegd. Het huidige terrein is voor bijna 100% verhard, waardoor geen sprake is van toename van verharding.

De realisatie van de woningen beïnvloedt de waterhuishouding niet.

H.8 Milieuaspecten

De volgende aspecten hebben wij in de beoordeling van het project betrokken:

8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid

In de ruimtelijke milieuvisie Zaanstad is het gemeentelijke milieubeleid beschreven. Dit beleid is erop gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:

- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2020
- In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Milieubelaste woningen zijn woningen die blootstaan aan een hoge geluids- en/of geurbelasting, een slechte luchtkwaliteit, een verhoogd extern veiligheidsrisico, een hoge elektromagnetische veldsterkte en woningen die zich bevinden op verontreinigde bodem. Met hoge geluidbelasting wordt bedoeld boven de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde. Met hoge geurbelasting wordt bedoeld de daarvoor geldende streefwaarde.

De aanvraag wordt aan wettelijke en gemeentelijke normen getoetst. Zo nodig wordt er gekeken of het project met behulp van aanvullende voorschriften alsnog kan doorgaan.

8.2 Geluid

Geluidsoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten.

In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt en opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'.

Toets van het geluidsgevoelige object

Het project betreft geluidsgevoelige objecten en is daarom getoetst aan de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en het gemeentelijk geluidbeleid. Het project is getoetst aan de geluidsbronnen: wegverkeerslawaaï, industrielawaai, spoorweglawaaï, en het luchtvaartlawaaï van de luchthaven Schiphol.

Het project ligt binnen een geluidszone van de Dorpsstraat en het gezoneerde industrieterrein Assendelft. Voor het project is een geluidsonderzoek gedaan. Dit onderzoek is verwerkt in een akoestisch rapport (Cauburg en Huygen 29 januari 2020). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Industrielawaai

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het industrieterrein Assendelft ten hoogste 53 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Wel blijft de waarde onder de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor industrielawaai. Alle woningen hebben een geluidsluwe zijde waarmee het plan voldoet aan de beleidslijn 'hogere waarden Zaanstad'. Voor deze gevels wordt een ontheffing voor hogere geluidswaarde tot 53 dB(A) verleend. In het ontwerpbesluit voor de vaststelling van hogere geluidsgrenswaarde (zie bijlage 'Akoestisch onderzoek (inclusief vaststelling hogere geluidsgrenswaarde') wordt gemotiveerd waarom de hogere geluidswaarde wordt vastgesteld.

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting als gevolg van de Dorpsstraat bedraagt ten hoogste 63 dB Lden na aftrek artikel 110g Wgh, deze hoogste geluidbelasting treedt op ter plaatse van de voorgevel van blok C. De voorkeursgrenswaarde wordt daar met ten hoogste 15 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden.

Ter plaatse van de achtergevel van blok C, de achtergevel en deels de voorgevel van blok B en ter plaatse van blok A wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Zoals gezegd hebben alle woningen een geluidsluwe zijde waarmee het plan voldoet aan de beleidslijn 'hogere waarden Zaanstad'. Voor deze gevels wordt een ontheffing voor hogere geluidswaarde tot 63 dB(A) verleend. In het ontwerpbesluit voor de vaststelling van hogere geluidsgrenswaarde (zie bijlage 'Akoestisch onderzoek (inclusief vaststelling hogere geluidsgrenswaarde') wordt gemotiveerd waarom de hogere geluidswaarde wordt vastgesteld.

Spoorweglawaai

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van de spoorlijn Zaandam – Uitgeest.

Cumulatie

Voor alle woningen geldt dat nergens de gecumuleerde geluidbelasting $L_{VL,cum}$ meer dan 3 dB hoger is dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Hierdoor is er nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. De benodigde hoeveelheid geluidwering wordt bepaald door de geluidbelasting op de gevel minus 33 dB. Hiermee wordt het maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Uit het ingediende akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidwering van de gevel voldoende is.

Hogere waarden

Voor een deel van deze woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Dorpsstraat en als gevolg van het industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein Assendelft.

8.3 Geur

In deze paragraaf is bekeken in hoeverre er – met het oog op mogelijke geurhinder – sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- Zijn er geurgevoelige objecten voorzien?
- Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
- Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van het plangebied?
- Is deze geurbelasting aanvaardbaar?
- Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

Zaans geurbeleid

Geur is in de gemeente Zaanstad een belangrijk onderwerp, wat de reden is dat het Zaans geurbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad (14 juli 2016). Voor een aantal bedrijven in de omgeving van het plangebied is de provincie Noord Holland bevoegd gezag. Voor de toetsing of er in het plangebied sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het Zaans geurbeleid van toepassing. Hiervoor is

het niet van belang of een bedrijf onder provinciaal of gemeentelijk gezag valt.

Het Zaans geurbeleid gaat uit van een streefkwaliteit. Uitgangspunt voor deze streefkwaliteit is een situatie waarin er geen ernstige geurhinder meer is en waarin het aantal geurgehinderden 12% of minder is. Het Zaans geurbeleid heeft als doel het op termijn behalen van de streefkwaliteit.

De geurbelasting wordt uitgedrukt in een zogenaamde 'hedonische waarde' (afgekort als H). Deze waarde duidt de (on-)aangenaamheid van geur uit. De mate van geurhinder is afhankelijk van de onaangenaamheid van een geur (hedonische waarde) maar ook van de geur concentratie (het aantal odour-units/m³). De geurbelasting geldt voor continue en discontinue bronnen voor alle typen geurgevoelige objecten. In het Zaans geurbeleid wordt gebruik gemaakt van 2 onderscheidende hedonische waarden¹:

- Licht onaangename geur: H=-1
- Onaangename geur: H=-2

De concentratie waarin een geur onaangenaam wordt verschilt per soort geur: voor de meeste mensen is chocolade (cacao) een lekkere geur, wanneer deze té overheersend wordt – zoals in sommige delen van Zaanstad regelmatig het geval is – is het echter niet meer prettig. Deze geurconcentratie wordt in odourunits per m³ uitgedrukt (OU_E/m³). Elke geur wordt in verschillende concentraties waargenomen, waarbij de concentratie in de lucht en de onaangenaamheid ook verschilt. Dit is de reden dat er volgens het Zaans geurbeleid per bedrijf, aan de hand van de overheersende geuruitstoot, bepaald is welke geurconcentratie bij welke hedonische waarde (geurbelasting) hoort. Zo kan elke geur(concentratie) 'teruggerekend' worden naar de geurbelasting die daarbij hoort.

Volgens het geurbeleid verschillen objecten in gevoeligheid voor geur het onderscheid is als volgt: standaard gevoelige objecten, minder geurgevoelige objecten en minst geurgevoelige objecten. Voor de standaard gevoelige objecten, zoals woningen, geeft de concentratie horend bij H=-1 van continue bronnen de streefkwaliteit weer. Is een object minder geurgevoelig, dan is de toegestane geurconcentratie hoger. Het Zaans geurbeleid maakt onderscheidt in:

1. Standaard geurgevoelige objecten, zoals woningen;
2. Minder geurgevoelige objecten, zoals horeca en maatschappelijke functies;
3. Minst geurgevoelige objecten, zoals bedrijven.

Op grond van het geurbeleid geldt dat bij standaard en minder geurgevoelige objecten de H=-2 contour niet mag worden overschreden. Er mag dus geen sprake zijn van ernstige geurhinder.

Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

De ontwikkeling betreft de realisatie van 23 eengezinswoningen. De woningen worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvoorschriften², geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in onderstaande tabel 3 en worden hierna toegelicht.

¹ De hedonische waarde (H) is uitgedrukt als percentiel. Dit betekent dat bij een score van H=0 er geen onaangename geur wordt waargenomen. Bij H=-2 geeft de waarde aan die 98% van de tijd niet wordt overschreven en dus 2% van de tijd (176 uren per jaar) wel.

² Milieuvoorschriften:

de voorschriften die vastgesteld zijn in het kader van: besluiten over een, al dan niet aangevraagde, vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder e en i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze in het besluit dan wel in de bij het besluit behorende aanvraag zijn opgenomen (dat wil zeggen bij een vergunning voor het oprichten, veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting)

verklaringen van geen bedenkingen

- maatwerkvoorschrift

Tabel 3. Onderzochte bedrijven.

nr	Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor de ontwikkeling
1	Forbo Flooring Coral N.V.	1393	Vlietsend 20A	Ca. 600 m	50	Nee	Nee	nee
2	Forbo Flooring B.V.	n.v.t.	Industrieweg 12	Ca. 500 m	Niet bekend	Ja	Ja	Ja

Forbo Flooring Coral

Uit het onderzoek blijkt dat het bedrijf geen relevante geurhinder veroorzaakt. Het bedrijf overschrijdt niet de richtafstanden tot de geurgevoelige objecten en er zijn ook geen andere aspecten waaruit blijkt dat de streekkwaliteit zou kunnen worden overschreden.

Het bedrijf veroorzaakt geen geurhinder die relevant is voor deze ontwikkeling. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Met het oog op dit bedrijf is geur daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Forbo Flooring B.V.

Het bedrijf Forbo Flooring B.V. produceert marmoleum en linoleum. Voor het bedrijfsproces van het bedrijf is geen richtafstand voor geur opgenomen in de VNG-Handreiking. Uit een geurrapport blijkt echter dat het bedrijf relevante geurhinder veroorzaakt. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

Streekkwaliteit voor geurbelasting voor deze ontwikkeling

Voor de woningen in deze ontwikkeling is het Zaans geurbeleid gericht op het behalen van de streekkwaliteit voor geurbelasting. De streekkwaliteit wordt uitgedrukt in een hedonische waarde voor de geurbelasting. Met het begrip hedonische waarde wordt de onaangenaamheid van de geur gerelateerd aan de geurconcentratie. De hedonische waarde $H=-1$ staat voor een licht onaangename geur en de hedonische waarde $H=-2$ staat voor een onaangename geur.

Omdat de concentratie waarin een geur als onaangenaam wordt ervaren per type geur verschilt, wordt per bedrijf, aan de hand van de overheersende geurutstoot, bepaald welke geurconcentratie bij welke hedonische waarde behoort. De geurconcentratie wordt in odourunits per m^3 uitgedrukt (OU_E/m^3).

Voor woningen is de streekkwaliteit een concentratie horend bij $H=-1$ bij continue bronnen (98-percentiel) en $2 \times H=-1$ bij discontinue bronnen (99,5-percentiel). Bij Forbo Flooring B.V. zijn zowel continue, als discontinue bronnen in werking. In dit geval zijn de continue bronnen maatgevend. De hedonische waarden kunnen worden weergegeven in geurcontouren.

Beschrijving en beoordeling van de geursituatie op de ontwikkellocatie

Beschrijving van de geurbelasting vanwege Forbo Flooring B.V.

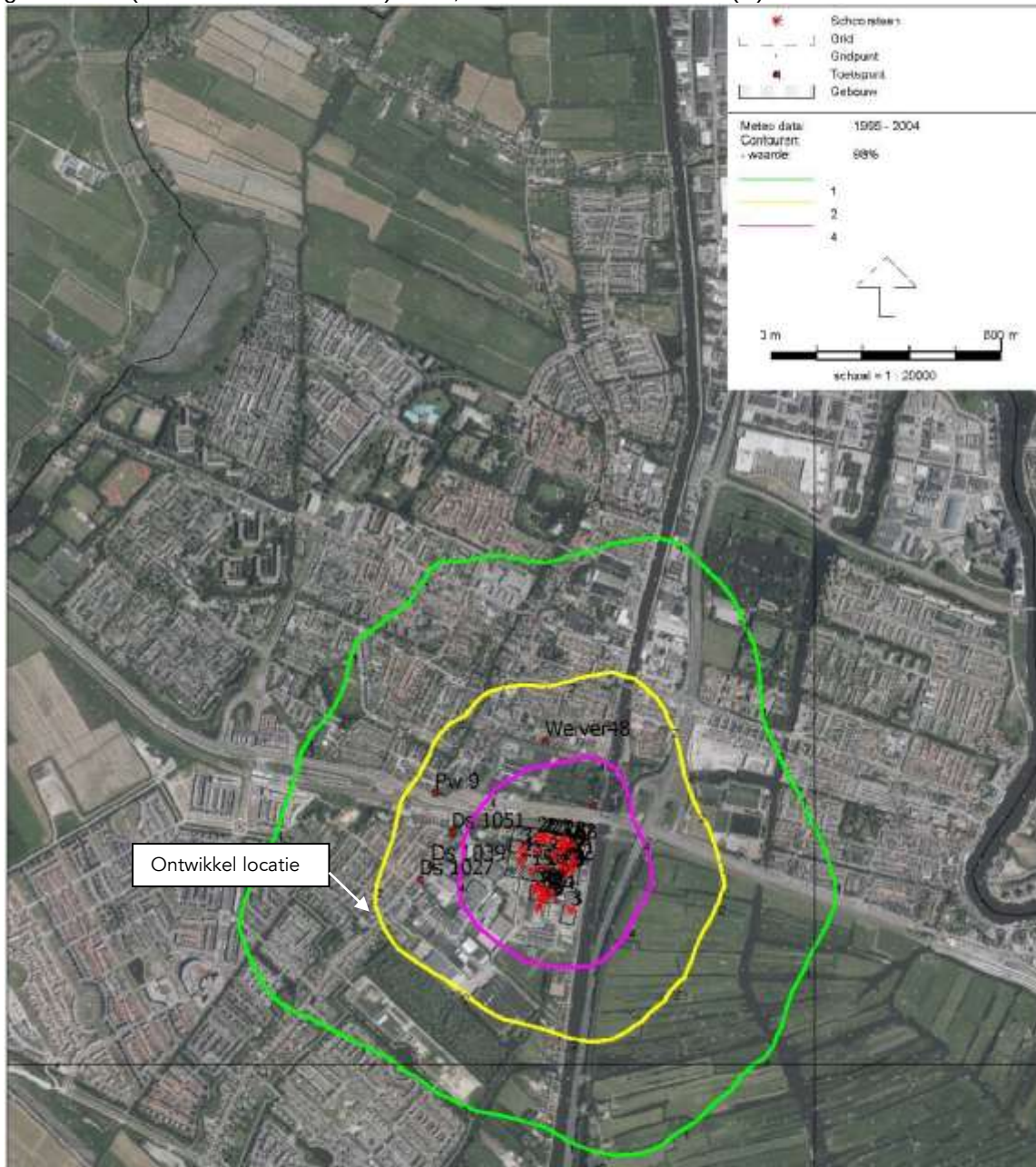
Forbo Flooring BV produceert marmoleum en linoleum. Voor het bedrijfsproces van Forbo Flooring BV is geen richtafstand voor geur opgenomen in de VNG-Handreiking. Ten behoeve van een aanvraag voor een nieuwe Omgevingsvergunning Milieu is in opdracht van Forbo Flooring B.V. door het bureau Olfasense het geuronderzoek 'Actualisatie geurrapport Forbo Flooring te Krommenie', d.d. oktober 2017, kenmerk FORB16B4, uitgevoerd. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) heeft het rapport vrijgegeven voor de toetsing van woningbouwlocaties. Uit het geurrapport blijkt, dat het bedrijf relevante geurhinder veroorzaakt ter plaatse van de ontwikkeling.

Geurconcentraties bij hedonische waarden

Onderdeel van het geuronderzoek van Forbo 'Geuronderzoek bij Forbo Linoleum bv te Assendelft' was het vaststellen van de gemiddelde hedonische waarden $H=-1$ en $H=-2$. In het onderzoek is er geen hedonische waarde voor het totale bedrijf, maar per bron afzonderlijk vastgesteld. Op basis hiervan zijn in de onderstaande figuur 2 de geurcontouren van de hedonische waarde behorend bij $H=-1$ voor de standaard (type 1), minder (type 2) en minst (type 3) geurgevoelige objecten weergegeven.

Figuur 2. Geurcontouren als 98-percentielwaarde voor de vergunde situatie. Toets volgens Zaans

geurbeleid: (van buiten naar binnen) $H=-1$, $2x H=-1$ en $4x H=-1$ $OU_E(H)/m^3$ als 98P.



Beoordeling van de geurbelasting

Uit de geurcontouren blijkt dat de geurbelasting vanwege Forbo Flooring B.V. op de ontwikkellocatie hoger is dan de concentratie behorend bij de hedonische waarde $H=-1$ maar lager dan de concentratie behorend bij de hedonische waarde $2xH=-1$. Daarmee wordt voor de woningen niet voldaan aan de streefkwaliteit. De gemeente acht geurgevoelige objecten in gebieden waarin de streefkwaliteit wordt overschreden mogelijk als er voldoende waarborgen bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, een goed woon- en leefklimaat. Hierna gaan wij in op de randvoorwaarden die daarvoor in het Zaans geurbeleid 2016 zijn geformuleerd.

Geurimmissie is beter dan onaangenaam

In gevallen waarin de $H=-2$ contour wordt overschreden wordt de geur als onaangenaam ervaren. Conform het Zaans geurbeleid 2016 mogen er daarom in beginsel géén nieuwe standaard geurgevoelige objecten (zoals woningen) en minder gevoelige objecten (zoals een kantoor) worden geprojecteerd in een gebied

gelegen binnen een geurcontour die een hedonische waarde van $H=-2$ overschrijdt. Uit het geurrapport blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de ontwikkellocatie lager is dan de concentratie horend bij de $H=-2$. Ter plaatse van de ontwikkeling van de woningen wordt dan ook voldaan aan het criterium dat de geurhinder beter is dan onaangenaam.

Cumulatie voldoet aan de randvoorwaarde

Om ontoelaatbare cumulatie te voorkomen is in het geurbeleid opgenomen dat standaard geurgevoelige objecten niet binnen meer dan twee $H=-1$ contouren mogen staan. Staan standaard geurgevoelige objecten binnen meer dan twee $H=-1$ contouren dan is de geurimmissie ontoelaatbaar, omdat in dat geval deze veelvuldig geurbelast zullen zijn door verschillende bedrijven. Uit het onderzoek blijkt dat de standaard geurgevoelige objecten alleen binnen de $H=-1$ contouren van Forbo Flooring B.V. ligt. Er wordt daarmee voldaan aan de randvoorwaarde dat de locatie niet binnen meer dan 2 $H=-1$ geurcontouren mag liggen. Ter plaatse van de ontwikkeling is geen sprake van een ontoelaatbare cumulatie.

Geurbelasting op minst geurgevoelige objecten (type 3)

Het Zaans geurbeleid 2016 geeft ook een randvoorwaarde voor de geurbelasting op een minst geurgevoelig object als de geurbelasting niet voldoet aan de streefkwaliteit. Het betreft in dit geval alleen standaard geurgevoelige objecten. Deze randvoorwaarde is daarom niet op deze ontwikkeling van toepassing.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De geurconcentratie ter plaatse van de ontwikkeling ligt binnen de $H=-1$ geurcontour van Forbo Flooring B.V. De concentratie ligt echter onder de concentratie behorend bij de geurcontour van $H=-2$, welke in beginsel als onaanvaardbaar wordt beschouwd. In de geldende Omgevingsvergunning Milieu van 3 december 1998 zijn geen verdere maatregelen vastgelegd om de geuremissie in de toekomst verder te reduceren.

Voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten, i.c. woningen, binnen deze geurcontour geldt, dat het alleen is toegestaan indien er geurmaatregelen genomen worden waarmee het geurniveau binnen deze woningen aanvaardbaar is. Als voorwaarde dienen de te realiseren woningen voorzien te worden van een balansventilatie met een geurfilter waarmee een geurhinderniveau binnen de woningen wordt bereikt dat lager is dan de concentratie behorend bij $H=-1$. Daarom wordt in het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan de voorwaarde gesteld om deze geurbeperkende maatregelen te treffen en in stand te houden.

Bedrijfsvoering geuremitterende bedrijf

De ontwikkeling ligt in een gebied tussen bestaande woningen en komt daardoor niet dicht bij het geuremitterende bedrijf te liggen dan de reeds bestaande woningen. De ontwikkeling zal daarmee geen beperkingen geven voor de vergunde bedrijfsvoering van Forbo Flooring.

Conclusie

Op de ontwikkellocatie zijn standaard geurgevoelige objecten voorzien. In het Zaans geurbeleid 2016 is voor deze geurgevoelige objecten een streefkwaliteit opgenomen voor de geurbelasting. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of de geurhinder aanvaardbaar is. De locatie ligt in de omgeving van het bedrijf Forbo Flooring B.V. Dit bedrijf produceert marmoleum en linoleum. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Op de ontwikkellocatie wordt niet voldaan aan de streefkwaliteit voor woningen als gevolg van de geurbelasting door Forbo Flooring B.V. Gelet op het Zaans Geurbeleid 2016 is woningbouw wel mogelijk. Er zullen in dat geval voldoende waarborgen moeten bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; een goed woon- en leefklimaat;
- Vanwege de geurbelasting van Forbo Flooring B.V. is voor de woningen nader onderbouwd of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, namelijk:
 1. de geurimmissie van Forbo Flooring B.V. is beter dan onaangenaam;
 2. er is geen sprake van een onaanvaardbare cumulatie van geur;

3. de geurconcentratie ter plaatse van de ontwikkeling overschrijdt de streefkwaliiteit behorend bij een hedonische waarde van H=-1. De geurbelasting ligt wel onder de geurbelasting die in beginsel als onaanvaardbaar wordt beschouwd;
4. door het toepassen van maatregelen bij de woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden bereikt;
5. De ontwikkeling zal het bedrijf niet beperken omdat de ontwikkeling ligt in een bestaand woongebied en de woningen niet dichterbij het bedrijf komen te liggen

Bij de ontwikkeling wordt op dit moment en in de toekomst de streefkwaliiteit overschreden. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken dienen daarom maatregelen aan de woningen getroffen te worden om geurhinder in de woningen te voorkomen. Daarom wordt in het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan de voorwaarde gesteld om deze geurbepurende maatregelen in de vorm van een balansventilatie met geurfilter te treffen en in stand te houden. Met in achtneming van deze voorwaarde – is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8.4 Luchtkwaliiteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliiteitseisen Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliiteit) zijn de normen voor luchtkwaliiteit opgenomen. In artikel 5.16 en 5.16a Wet milieubeheer staat hoe het onderwerp luchtkwaliiteit bij planvorming in acht genomen dient te worden. Op basis hiervan kunnen projecten worden uitgevoerd indien:

- de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer niet worden overschreden, of,
- de luchtkwaliiteit per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of,
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliiteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliiteit (NSL).

Het project betreft de bouw van 23 eengezinswoningen. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 1 tot en met 4 van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliiteit. Het bouwproject valt onder één van deze aangewezen categorieën, omdat het een bouwplan betreft van minder dan 1500 woningen. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliiteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliiteit vormt geen belemmering voor het bouwproject.

8.5 Wet Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Ook bevat de wet enkele bepalingen over de jacht en houtopstanden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet '98, de Flora- en Faunawet en de Boswet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of het plan van invloed is op de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden, die zijn aangewezen als beschermd natuurgebied (Natura 2000 gebieden). De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Indien er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Het project ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden. Er is een stikstofberekening gemaakt door het ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot. Hieruit volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen 0,00 mol/ha/jaar is op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.”

Soortenbescherming

Met de uitgevoerde ecologische quickscan en het aanvullend onderzoek is de potentiële aanwezigheid van en effecten op beschermde soorten inzichtelijk gemaakt. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van beschermde soorten binnen de planlocatie op het perceel. De resultaten van het onderzoek volgt dat het voorkomen van deze soorten niet aanvaardbaar is op het perceel. Het werken met een ecologisch werkprotocol wordt aanbevolen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

8.6 Bodem

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend. (Brieffrapport verkennend bodem- en asbestonderzoek terrein Luyt in Assendelft, Parteon, 07v april 2014, kenmerk: 265935). Uit deze rapportage blijkt dat op deze locatie sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Aangezien op de locatie een souterrain aanwezig is, zal grondverzet in deze laag plaatsvinden. Omdat bij de ondergrondse sloop of de bouw in deze verontreinigde laag wordt gegraven, moet conform de Wet bodembescherming voor deze werkzaamheden een BUS-melding of een saneringsplan worden ingediend. De BUS-melding is inmiddels ontvangen en goedgekeurd waardoor er vanuit bodemtechnisch opzicht geen belemmeringen meer zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

8.7 Externe veiligheid

De opslag van, het vervoer van en/of handelingen met gevaarlijke stoffen brengen binnen hun invloedsgedebied risico's met zich mee. Het gaat om risicovolle bedrijven, risicovolle installaties zoals o.a. windturbines en transportroutes voor gevaarlijke stoffen, over de weg, het Noordzeekanaal en hoge druk aardgastransportleidingen. Voorts kent Zaanstad een veiligheid- en een beperkingengebied als gevolg vliegtuigbewegingen. De projectlocatie ligt niet in het invloedsgedebied van een van de hiervoor genoemde risicobronnen.

Conclusie

Het aspect van de externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

8.8 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Uit statistisch onderzoek is gebleken dat kinderen die lange tijd op korte afstand van de hoogspanningsleidingen wonen als gevolg van de elektromagnetische straling een verhoogd gezondheidsrisico lopen. De gemeente Zaanstad heeft op 05-02-2004 het beleid hoogspanningsleidingen en UMTS-antennes vastgesteld. Bij de toetsing van het project aan het gemeentelijke beleid voor bovengrondse hoogspanningsleidingen blijkt, dat het project niet ligt in de strook van 2 x 119 meter onder de hoogspanningsleidingen, gemeten vanuit het midden van het hoogspanningstracé.

Conclusie

Het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

8.9 UMTS- en GSM antennes

Hoewel het nog steeds een punt van een maatschappelijke discussie is en het tot op heden niet bewezen is dat de straling van antennes voor het netwerk van mobiele telefoons gezondheidsschade toebrengt aan de gebruikers, is dit aspect toch getoetst. Uit onderzoek is gebleken, dat het bouwproject niet in strijd wordt gebouwd met de regels (in het horizontale vlak 3 meter en in de overige richtingen op 0,5 meter tussen een UMTS of GSM antenne en een of meerdere woningen).

Conclusie

De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

8.10 Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Van een verplichting om een milieueffectrapportage of vormvrije m.e.r. beoordeling uit te voeren kan sprake zijn als het initiatief valt onder één van de omschrijvingen op de C- of D-lijst uit de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Om te bepalen of voor dit project een m.e.r.-beoordeling vereist is, moet worden beoordeeld of het project kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Of sprake is van het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject is afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval. Relevant daarbij zijn onder andere de aard en omvang van het project, het gebied waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, of er sprake is van uitbreiding van bebouwing, wat de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zijn en de milieugevolgen.

Toegepast op dit project

Dit project, het bouwen van 23 eengezinswoningen, kan niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Het gaat namelijk om een kleinschalig project, in een reeds bebouwde omgeving met stedelijke functies. De verkeersaantrekkende werking van het project is ten opzichte van de directe omgeving beperkt en op het perceel zijn bovendien bij recht al bebouwing en bedrijfsfuncties mogelijk. Omdat het project niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage, is in dit geval geen formele of vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

8.11 Bedrijven en milieuzonering

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'. Op deze handreiking is de Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging uit het bestemmingsplan Saendelft gebaseerd. De locatie op ongeveer 10 meter afstand van het bestemmingsplan Industrierrein Assendelft-Noord. In dit bestemmingsplan is de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein opgenomen. Om woningbouw op deze locatie toe te staan is onderzocht of de omliggende bedrijven een belemmering vormen voor de realisatie van het bouwplan.

- Bestemmingsplan Saendelft.

In het bestemmingsplan Saendelft is de omgeving van de projectlocatie als een gebied met functiemenging aangewezen. De locatie heeft o.a. de bestemming 'Bedrijven'. Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan geen woningen toegestaan.

In gebieden met enige vorm van functiemenging kan niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen. Vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. Daarom wordt in gebieden met functiemenging gewerkt met de Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging. De Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. Aan de hand van deze criteria zijn in dit bestemmingsplan de categorieën bepaald die binnen de bestemmingen zijn toegestaan. De criteria zijn als volgt:

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen of andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen of andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan³. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen of andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten zoals genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

³ Dit betreffen bedrijven die in de 'Richtafstandenlijst' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

Beoordeling omliggende bedrijven binnen bestemmingsplan Saendelft.

De projectlocatie is binnen het bestemmingsplan Saendelft omgeven met woningen, waardoor er binnen het bestemmingsplan Saendelft geen bedrijven zijn die mogelijk invloed kunnen hebben op de woningbouwlocatie.

- Bestemmingsplan Industrierrein Assendelft-Noord.

In het bestemmingsplan Industrierrein Assendelft-Noord is de omgeving van de projectlocatie als een gemengd gebied met functiescheiding aangewezen. Het betreft een gemengd gebied, waardoor ten opzichte van de woningbouwlocatie de richtafstand met 1 afstandscategorie wordt teruggeschaald. In de volgende tabel 1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Tabel 1: Richtafstanden en omgevingstype

Milieu-categorie	richtafstand van de bepalende milieufactor tot woning in rustige woonwijk	richtafstand van de bepalende milieufactor tot woning in gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Beoordeling omliggende bedrijven.

In het bestemmingsplan Industrierrein Assendelft-Noord is functiescheiding toegepast door middel van inwaartse milieuzonering. Hierdoor voldoen de bedrijven binnen het bestemmingsplan Industrierrein Assendelft-Noord na terugschaling met 1 afstandscategorie aan de algemeen toelaatbare richtafstanden ten opzichte van het woningbouwplan. De ontwikkellocatie ligt niet binnen de milieuzone o.b.v. de richtafstand van een nabijgelegen bedrijf.

Conclusie

De ruimtelijke inpassing vormt geen belemmering voor het bouwen van 23 eengezinswoningen op de locatie aan Dorpsstraat 988 in Assendelft.

8.13 Huishoudelijk afval

Zaanstad heeft een Gemeentelijk Afvalstoffen Plan (GAP) met verschillende inzamelmethoden en inzamelfrequenties. Onderscheid van de inzamelmethoden wordt gemaakt voor hoog- en laagbouw.

Inzameling bij laagbouwwoningen vindt plaats via rolcontainers, per woning 3 stuks (restafval, papier en groente-, fruit- en tuinafval). Deze containers dienen op eigen terrein te worden gestald. Uit de bijgevoegde situatietekening blijkt, dat de woningen voldoende ruimte hebben om de containers op eigen terrein te stallen.

Het is essentieel, dat voor het opslaan en aanbieden van het afval rekening wordt gehouden met de inzamelmethode, de manoeuvreerruimte, de route van de huisvuilauto en de afstand tot het inzamelpunt. Het opslaan en aanbieden van het afval wijkt in dit geval niet af van de opslag en aanbieding bij de overige woningen in de omgeving. Er wijzigt derhalve ook niets aan de inzamelmethode, de manoeuvreerruimte en de route van de huisvuilauto, alsmede de afstand tot het inzamelpunt.

Voor de grondstofstromen glas en kunststoffen zijn in de omgeving mogelijkheden geboden om deze aan te bieden.

De afvalinzameling vormt geen belemmering voor het project.

Conclusie

Bovengenoemde milieuaspecten vormen geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

H.9 Monumenten en archeologie

Monumenten

In het onderhavige geval is er geen sprake van een monument.

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen.

Voor dit gebied heeft de aanvrager van de vergunning een archeologisch vooronderzoek laten uitvoeren (Salomons, K.T., 2014: 'Archeologisch bureauonderzoek met aanvullende verkennende boringen, Dorpsstraat 974-990 te Assendelft, gemeente Zaanstad' in: Hollandia Reeks 486, Zaandijk).

Dit vooronderzoek heeft uitgewezen dat een strook grond langs de Dorpsstraat en haaks daarop van archeologische waarde kan zijn. Op deze twee stukken grond van mogelijke archeologische waarde worden woningen gebouwd. De mogelijk in de grond aanwezige archeologische vindplaatsen kunnen hierdoor worden verstoord.

Omdat de bodem op die plekken wordt verstoord, is er een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd ter hoogte van het braakliggend grasveld op het terrein. Hieruit is gebleken dat het terrein voor een groot deel al is verstoord. Er is daarom geen reden gevonden voor nader vervolgonderzoek.

H.10 Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zonder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van de realisering van dit project is een (anterieure) overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer het volgende geregeld:

- de onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied;
- grondtransactie van een tot het exploitatiegebied behorend perceel gemeentegrond ter grootte van circa 48 m², gelegen aan de Dorpsstraat te Assendelft, kadastraal bekend gemeente Zaanstad sectie A nummer 4339, (ged.);
- de afhandeling van planschade ingeval bij de gemeente een dergelijk verzoek binnenkomt;
- afspraken over de aanleg van de Voorzieningen van openbaar nut en de infrastructuur door de exploitant en een (Europese) aanbestedingsverplichting hiervoor, zodat de exploitant tevens zal voorzien in de (Europese) aanbesteding van de gemeentelijke werken;
- afspraken over de waarborging voor een goede en adequate ontwikkeling en bebouwing van de gronden gelegen in het exploitatiegebied, alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente;
- afspraken voor de planontwikkeling, de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, de uitvoering van de bouw, de eventuele grondtransacties en aan de gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen.

H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven, dat van toepassing is op grond van artikel 5.20 Bor jo artikel 3.1.6, lid 1 sub c Bro.

11.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012 beslist, onder nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten te berichten dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.

Dit is het geval, omdat het project één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist. Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszone van het gezoneerde bedrijventerrein Forbo (Assendelft). Het bouwplan is op 4 november 2014 en op 10 juni 2020 voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

11.2 Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I (Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

11.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerpbesluit kan eenieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

H.13 Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin financiële afspraken zijn vastgelegd (Hoofdstuk 10 Grondexploitatie).

Daarnaast is er een planschaderisico-analyse uitgevoerd en deze heeft uitgewezen dat er slechts een beperkt planschaderisico is. Bovendien is via de anterieure overeenkomst een planschadeovereenkomst afgesloten met de ontwikkelaar.

Er zijn geen aanwijzingen dat het plan door de ontwikkelaar niet zou kunnen worden uitgevoerd.

De economische uitvoerbaarheid van het project is hiermee gegarandeerd.

H.14 Conclusie

Het project voor de nieuwbouw van drie blokjes met (23) rijenwoningen op de locatie van de voormalige fabriek Luyt Metaalwaren BV gelegen tussen Dorpsstraat, Dr. Bonstraat en Sijpesteijnstraat in Assendelft, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

A) Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor één bedrijfswoning;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan met een SBI-code zoals genoemd in onderstaande tabel:

Functieaanduiding	SBI-code	Omschrijving	Adres
Specifieke vorm van bedrijf - 1	464	Groothandel in overige consumentenartikelen	Dorpsstraat 1066A

- de bij deze doeleinden behorende overige voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen;

waarbij geldt dat:

- de functies zoals bedoeld onder a uitsluitend zijn toegestaan indien zij voorkomen in categorie A, B1 of B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- bedrijfsactiviteiten die behoren tot de volgende functies zijn niet toegestaan:
 - cultuur en ontspanning;
 - detailhandel;
 - dienstverlening (zakelijke en consumentverzorgende);
 - horeca;
 - kantoren, met uitzondering van kantoren behorend bij de wel toegestane bedrijven;
 - maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen.
- Voor de bedrijfsactiviteiten vallende in categorie B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging gelden de volgende voorwaarden:
 - De bedrijfspanden dienen vrij te staan van woningen en andere milieugevoelige functies, danwel
 - Aan de bedrijfspanden dienen andere bouwkundige voorzieningen getroffen te zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- ter plaatse van de maatvoeringsaanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte en bouwhoogte toegestaan;
- voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde bij de in lid 3.1 onder b genoemde bedrijfswoning gelden de regels van artikel 18.2.2 en 18.2.3.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 onder b teneinde bouwwerken hoger dan 3 meter toe te staan als dat voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. lid 3.2.2 onder teneinde lichtmasten toe te staan ten dienste van de bestemming met een maximum bouwhoogte van 4 meter.

3.3.2 Voorwaarden

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 3.3.1 wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de bezonnings situatie op de aangrenzende percelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- c. de verkeerssituatie ter plaatse.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat na beëindiging van de specifiek bestemde bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in 3.1 onder c de specifieke vorm van bedrijvigheid komt te vervallen en uitsluitend de algemeen toelaatbare milieucategorie geldt.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wonen, slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw en op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen;
- c. een carport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';
- d. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

13.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. aan de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw is een erker toegestaan;
- b. een erker is alleen toegestaan wanneer er sprake is van een vlakke voorgevel;
- c. de breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 66% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. de voorzijde van de erker mag niet meer dan 50% van de diepte van de afstand tussen de voorgevelrooilijn tot de perceelsgrens beslaan met een maximum van 1,5 meter;
- e. de hoogte van de erker mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdiepingvloer van het bijbehorende hoofdgebouw +0,30 meter;
- f. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker is toegestaan tot een maximum van de diepte van de betreffende erker;
- g. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. garage(s) ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- c. een terras ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- d. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. verkeersvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en
- k. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

16.2 Bouwregels

16.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de helling van bruggen mag niet meer dan 4% bedragen;
- b. maximale bouwhoogte speeltoestellen: 5 meter;
- c. maximale bouwhoogte andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorangsregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel Leiding - Gas (Leiding - Gas);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel Waarde - Archeologie 1 (Waarde - Archeologie 1);

22.2 Bouwregels

22.2.1 Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

22.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 22.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 22.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 50 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

22.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie 1, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerdere bestemmingsvlakken met dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het bodemverlagen, het afgraven, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,50 meter;
- c. de bodem ophogen hoger dan 0,50 meter;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- h. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,50 meter;
- i. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het uitvoeren van heilwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,50 meter.

22.4.2 Uitzondering

Het in lid 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder dan 50 m² bedraagt.

22.4.3 Vergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 22.4.1 kan worden verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

22.4.4 Vaststelling archeologische waarden

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

22.4.5 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

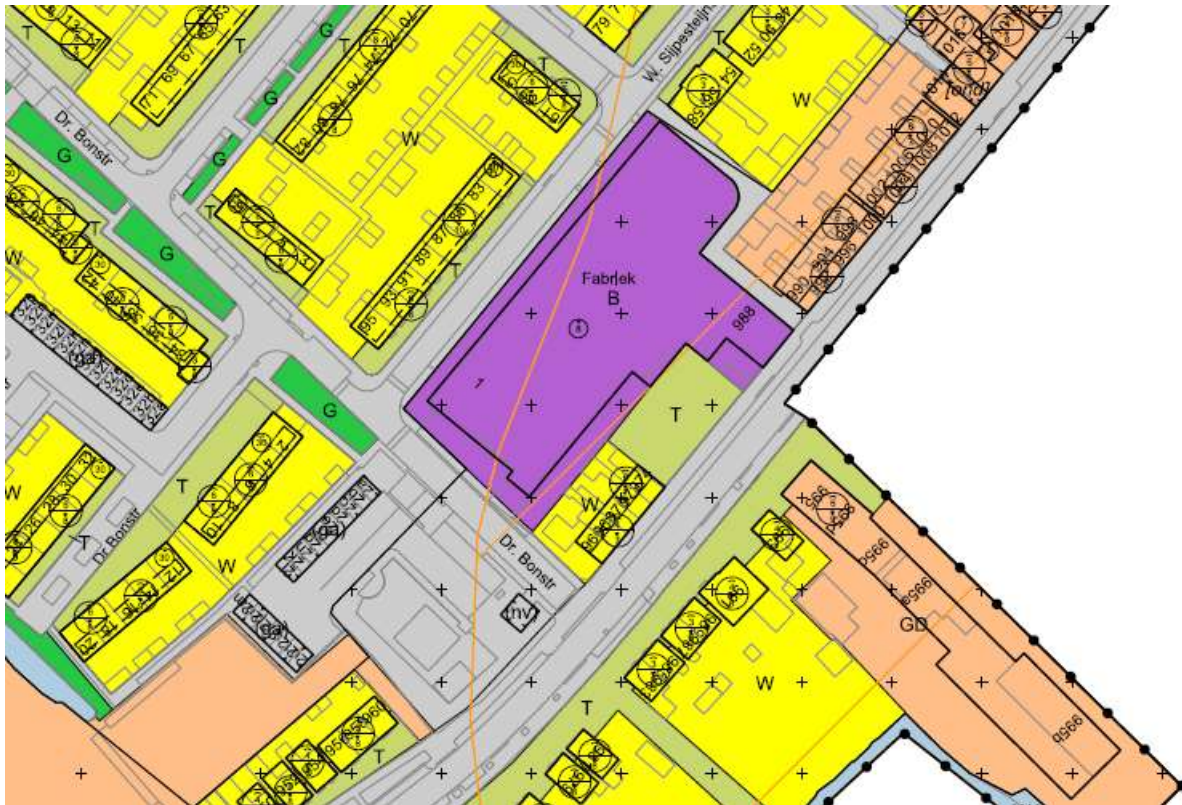
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

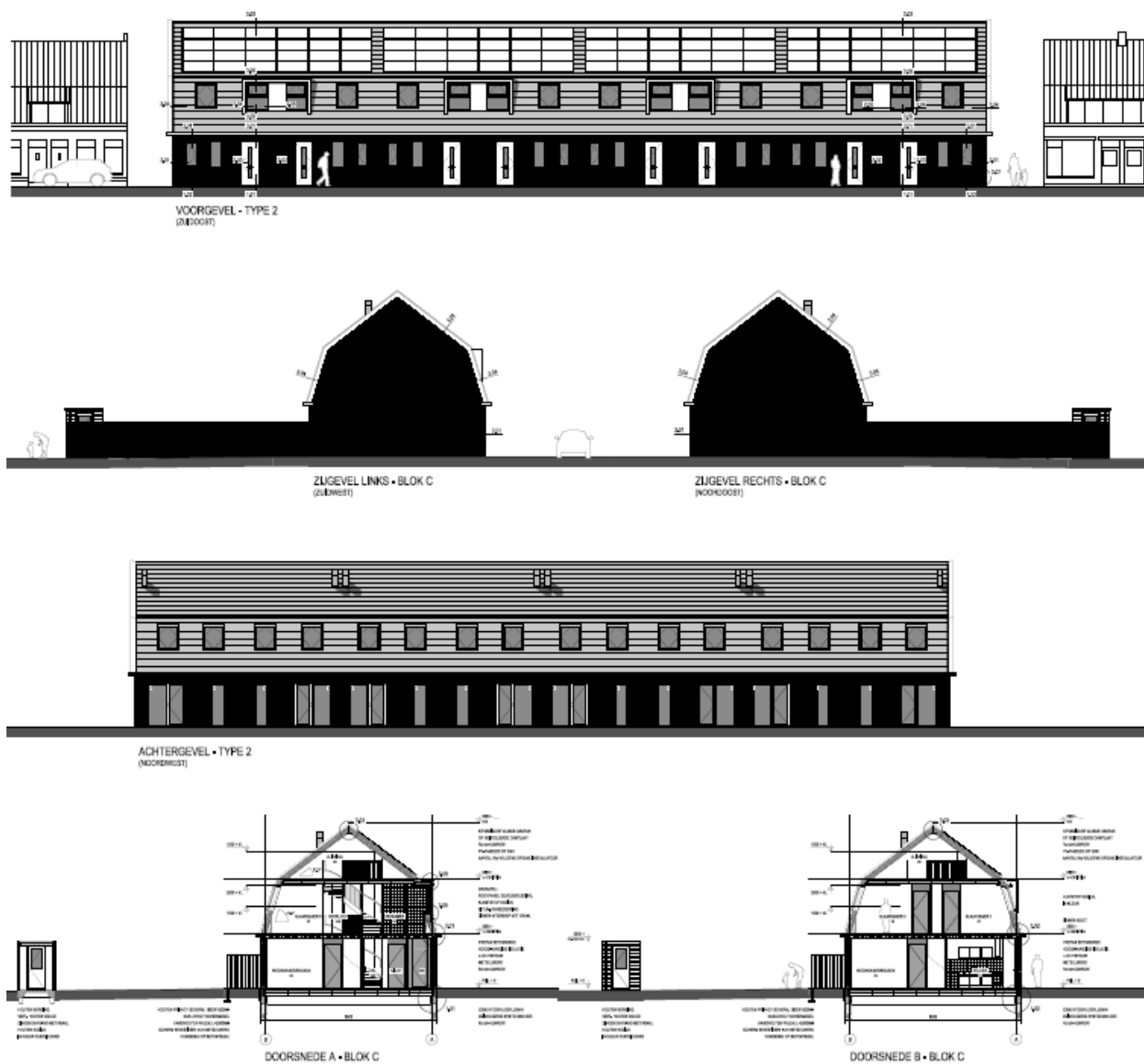
26.1 Geluidzone - industrie 1

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 1' is gelegen de geluidzone 'Bedrijventerrein Forbo', zoals vastgesteld bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 16 januari 1990 en goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 14 mei 1990, welke gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

B) Verbeelding



Bijlage 2: Nieuwe situatie



Bijlage 3: Akoestisch onderzoek (inclusief ontwerpbesluit vaststelling hogere geluidgrenswaarde)

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Bodemonderzoek

Bijlage 6: Risico analyse planschade