

Ruimtelijke onderbouwing

Zuiddijk 255C Zaandam

projectnummer 16117

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

behorend bij: 020160032

Opdrachtgever: Nunc Architecten
t.a.v. Steven Brunsmann

Versienummer: 1.2

Datum: 7 november 2016

Auteur: R. Droogendijk

Controle: drs. I.M. Dias

Paraaf: _____

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

085 – 744 08 37

Inhoudsopgave

pagina

1	Inleiding.....	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Projectlocatie.....	7
2.2	Projectplan	7
2.3	Vigerend planologisch regime.....	9
2.4	Conclusie.....	13
3	Ruimtelijk beleid	14
3.1	Rijksbeleid.....	14
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans.....	19
3.3.2	Woonvisie 'Zaans Mozaïek' (2008)	20
4	Maatschappelijk draagvlak.....	21

5	Ruimtelijke aspecten	22
5.1	Stedenbouwkundige motivatie.....	22
5.2	Welstand	24
5.3	Waterhuishoudkundige situatie (watertoets).....	27
5.4	Verkeer en parkeren.....	28
6	Milieuaspecten.....	29
6.1	Bedrijven en milieuzonering	29
6.2	Externe veiligheid.....	31
6.3	Bodem.....	33
6.4	Geluid	36
6.5	Ecologie.....	37
6.6	Luchtkwaliteit.....	39
6.7	Luchthavenindelingsbesluit Schiphol.....	41
6.8	Mer-beoordeling	43
7	Beschrijving uitvoerbaarheid	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen

- 1 Onderzoeken
 - 1.1 verkennend bodemonderzoek
 - 1.2 akoestisch onderzoek
 - 1.3 quickscan flora en fauna

1 Inleiding

In opdracht van Nunc Architecten heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van vier starterswoningen ter plaatse van de Zuiddijk 255C te Zaandam. Daartoe wordt de bestaande bebouwing, zijnde een oude houten schuur/garage, gesloopt en vervangen door de nieuwbouw. De woningen worden op het achtererf van de bestaande woning op de locatie gerealiseerd.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Zuiddijk 255C te Zaandam. De projectlocatie wordt globaal begrensd door:

- Het Hanenpadsloot (noord- en oostzijde)
- De Zuiddijk (zuidzijde)
- Het Sluispad (westzijde)

Op onderstaande afbeelding is de projectlocatie weergegeven door middel van het rode kader. De locatie bevindt zich aan de Zuiddijk op de hoek met het Sluispad en de Hanenpadsloot die via een sluis in verbinding staat met de Voorzaan.

figuur 1. Aanduiding projectlocatie (Bron: Google Maps)

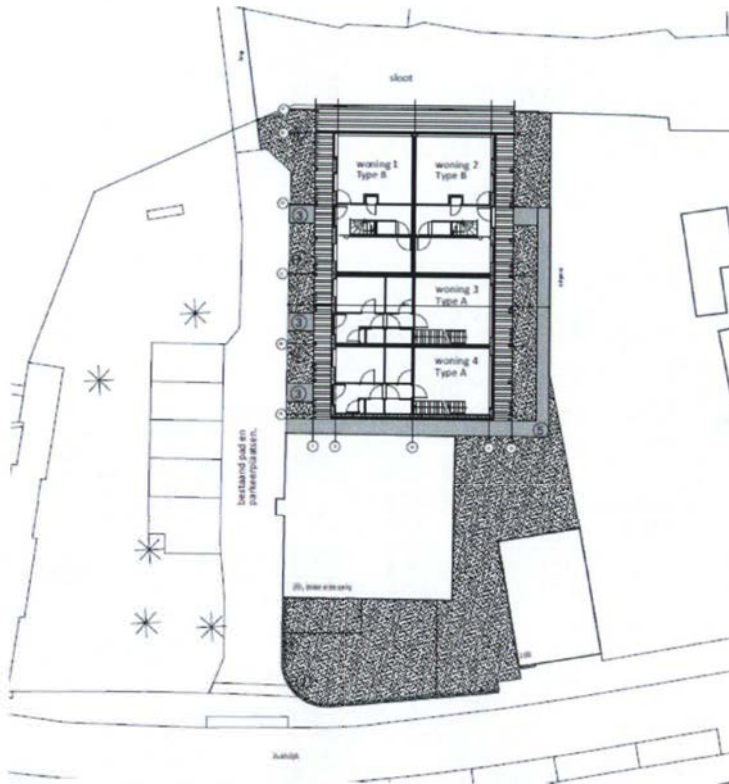


2.2 Projectplan

Het doel is vier starterswoningen te realiseren op het erf achter de woning aan de Zuiddijk 255C. Hiertoe worden de bestaande opstallen gesloopt. Het betreft een houten schuur/garage, die wordt vervangen door nieuwbouw.

Er wordt voorzien in twee woningtypen, type A en type B. Type A heeft gebruiks vloeroppervlakte van 72 m². Type B is 68 m² groot. Per type worden twee woningen gerealiseerd en elke woning telt drie kamers, verdeeld over twee bouwlagen. Het betreft een volume met een breedte van ca. 14 m, een lengte van ca. 21 m, een goothoogte van 3,5 m en een nokhoogte van 6,8 m.

Op onderstaande afbeeldingen is de plattegrond van de toekomstige situatie opgenomen en zijn impressies van de beoogde nieuwbouw weergegeven.



figuur 2: Plattegrond beoogde toekomstige situatie (bron: DO Zuidijk 255C d.d. 11-10-'16)

figuur 3. Impressies nieuwbouw vanuit (bron: voorontwerp Zuidijk 255C d.d. 16-3-'16)

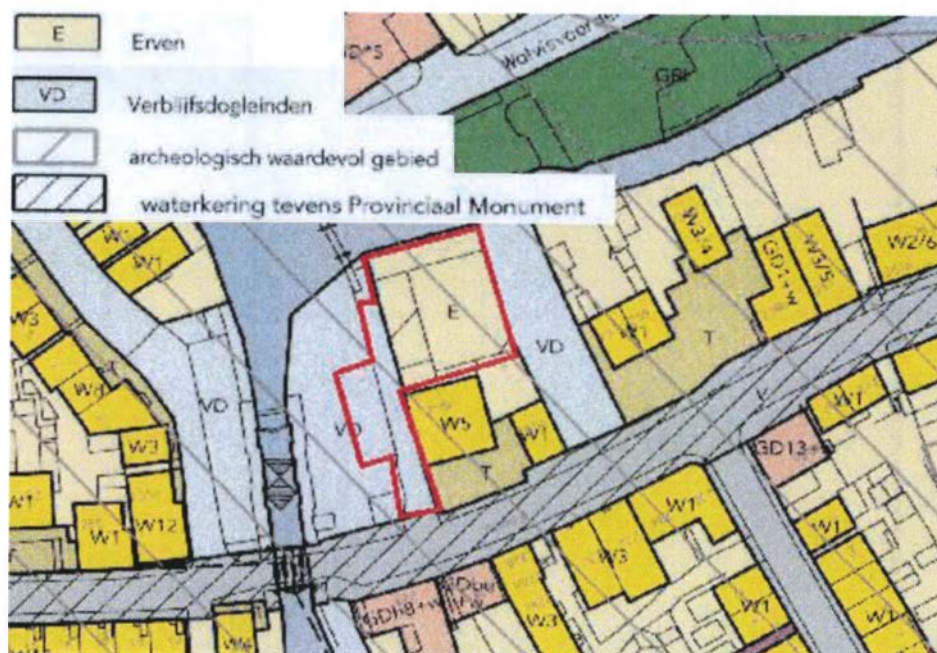


1: Impressie vanaf de Walvisvaardersstraat
 2: Impressie vanaf de voetgangersbrug op het Sluispad
 3: Vogelvlucht impressie
 4: Impressie nieuwbouw vanaf het noord-westen van de Zuiddijk

2.3 Vigerend planologisch regime

De projectlocatie is gelegen binnen bestemmingsplangebied 'Zaandam Zuid', vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad op 22 januari 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 19 mei 2009. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de verbeelding en de vigerende bestemmingen in het projectgebied. Te zien is dat de projectlocatie, globaal aangegeven in het rood, gelegen is binnen de bestemmingen 'Erven' en 'Verblijfsdoeleinden'. Bovendien ligt de locatie in een archeologisch waardevol gebied. Hierna worden beide bestemmingen besproken.

figuur 4. Uitsnede bestemmingsplankaart 'Zaandam Zuid'



Artikel 6 – Erven

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, en paden;

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:

[...]

Bijzondere gebruiksvoorschriften

4. Indien de aangrenzende gronden als bedoeld in het eerste lid zijn aangewezen voor Woondoeleinden (W) of voor Gemengde Doeleinden (GD) wordt onder strijdig gebruik niet verstaan het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en/of activiteiten, voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4, vierde lid dan wel artikel 8, vierde lid.

Artikel 13 – Verblijfsdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden (VD) zijn bestemd voor:
 - a. buurtontsluitingswegen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. parkeer- en groenvoorzieningen;
 - d. water en oevervoorzieningen;
 - e. speeltoestellen;
 - f. bergbezinkbassins;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "brug": tevens water, zoals bedoeld in artikel 14 van deze voorschriften.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 meter bedragen;
 - b. de helling van bruggen mag niet meer bedragen dan 4%;
 - c. de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer mag bedragen dan 3 meter, met uitzondering van vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen.
 - d.

Artikel 15 – Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

1. Daar waar op de plankaart de aanduiding "archeologisch waardevol gebied" voorkomt, dient bij projecten met een oppervlak groter dan 100m² bij de aanvraag van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet en bij de aanvraag van een aanlegvergunning als bedoeld in het tweede lid, een archeologisch rapport te worden overlegd met betrekking tot het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord.

Aanlegvergunningenstelsel

2. Daar waar op de plankaart de aanduiding "archeologisch waardevol gebied" voorkomt, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de gronden werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. dieper dan 50 cm onder het maaiveld;
 - b. met een oppervlakte groter dan 100 m²;
3. Het in lid 2 bedoelde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:
 - a. die reeds in uitvoering of vergund zijn ten tijde van inwerkingtreding van het plan;
 - b. die archeologisch onderzoek betreffen;
 - c. die het gewone onderhoud betreffen;
 - d. waarvan door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond, dat deze de archeologische waarde niet aantasten;

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorschriften verbinden aan een reguliere bouwvergunning voor een project van meer dan 100 m² als bedoeld in de Woningwet en aan een aanlegvergunning als bedoeld in het tweede lid:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor 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 door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
5. De vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt geweigerd, indien op grond van archeologisch onderzoek moet worden geoordeeld dat de desbetreffende werken en/of werkzaamheden de archeologische waarde onevenredig (kunnen) aantasten en hieraan niet door het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 4 voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Relatie tot het project

De woningen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Erven'. Binnen deze bestemming is wonen op grond van de voorschriften niet toegestaan. Naast woningen, wordt voorzien in voetpaden. Het pad langs de linkerkant van het projectgebied ligt binnen de bestemming

'Verblijfsdoeleinden'. Binnen die bestemming is een dergelijke functie toegestaan, waardoor de aan te leggen verharding geen strijdigheden oplevert op dit punt.

Ten aanzien van archeologie geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het aspect archeologie wordt verder besproken in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Conclusie

Het doel is vier starterswoningen te realiseren op het kavel aan de Zuiddijk 255C, aan de achterzijde van de bestaande woning. Hiertoe wordt de bestaande houten schuur gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het projectplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de beoogde functie niet is toegestaan binnen de bestemming 'Erven'. Om het beoogde initiatief mogelijk te maken, wordt de procedure omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' doorlopen, waarbij een Goede Ruimtelijke Motivatie opgesteld dient te worden. Voorliggende rapportage bevat de ruimtelijke motivatie voor het project.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR is opgenomen dat het Rijk, in aansluiting op doelstellingen vanuit de EU, als doel heeft de CO₂ uitstoot fors te verminderen (met 20% in 2020). Daar is vanuit Europa nog de lange termijn-doelstelling bij gekomen de uitstoot in 2050 met 60% verminderd te hebben. Om dit te kun-

nen bereiken is onder meer een transitie naar duurzame mobiliteit nodig, waaronder de verschuiving van goederenvervoer over de weg naar vervoer over het spoor en het water en de ontwikkeling van stillere, schonere, zuinigere en veiligere voertuigen. Aangegeven is dat het bedrijfsleven hierin het initiatief dient te nemen. De doelstellingen van Rutte sluiten naadloos aan op het gestelde in de SVIR. Het project is dan ook in lijn met het Rijksbeleid op dit gebied.

3.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend

van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt".

De projectlocatie is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen aan de Zuiddijk 255C te Zaandam. In de huidige planologische situatie zijn binnen de bestemming 'Erven' geen woningen toegestaan. Van extra (planologische) ruimtebeslag is geen sprake. In het omliggende gebied bevinden zich met name woonbestemmingen. Daarnaast worden slechts vier woningen mogelijk gemaakt. De wijziging ten opzichte van het huidig regime is niet van zodanige omvang dat de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en op 28 september 2015 heeft de meest recente actualisatie plaatsgevonden. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en heeft de eerdere streekplannen vervangen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld (15 januari 2016) waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

Hierna worden de voor deze ontwikkeling relevante beleidsonderwerpen voor de onderhavige locatie behandeld.

Bestaand bebouwd gebied

Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de plannenvierwiel van provincie Noord-Holland. Het gehele perceel bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied. Dat betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies.

figuur 5: uitsnede bestaand bebouwd gebied (bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening vierwiel)



Bovenstaande kaart dient echter als indicatie voor bestaand bebouwd gebied. Leidend is de definitie van 'bestaand bebouwd gebied' uit artikel 9 van de verordening. In artikel 9 is namelijk bepaald dat *"als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen"*.

In de Toelichting van de verordening staat: *"Bebouwing met een stedelijke functie is BBG. Agrarische bebouwing is geen BBG. Kassen zijn ook geen onderdeel van BBG. De bebouwing die bedoeld is voor voorzieningen, voor verkeersinfrastructuur of voor stedelijk water of stedelijk groen wordt ook tot het BBG gerekend; een weg of het sportveld zelf is derhalve geen onderdeel van BBG. De BBG begrenzing op de kaarten (kaart 2 en 3 behorende bij de verordening), maken geen onderdeel uit van de beoordeling of een bepaalde locatie al dan niet BBG is. De begrenzing op deze kaarten is slechts illustratief en derhalve niet genoemd in de tekst van de bepaling. Kaart 2 is gebaseerd op ruimtelijkeplannen.nl. Kaart 3 is gebaseerd op kaart 2."*

Het accent ligt nu op feitelijk bestaande of toegestane bebouwing en niet op het gebied zoals verbeeld op de kaart. Op basis van het vigerende bestemmingsplan én de huidige aanwezige bebouwing kan gesteld worden dat de projectlocatie binnen bestaand bebouwd gebied valt.

Sinds 1 maart 2017 is een gewijzigde Provinciaal Ruimtelijke verordening van kracht. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor het bouwplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans

Op 7 juni 2012 heeft de gemeente de Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans vastgesteld als actualisatie van de daarvoor geldende structuurschets 'Dansen op het Veen'.

In de Structuurvisie laat de gemeente zien hoe zij met haar beschikbare ruimte wenst om te gaan, nu en in de toekomst. Naast keuzes en prioriteiten ten aanzien van ruimtelijke vraagstukken in het 'hier en nu' anticipeert de gemeente in deze versie waar mogelijk op ontwikkelingen in de verdere toekomst.

Voor de periode tot 2020 heeft de gemeente haar ruimtelijke ambities vertaald in een aantal ruimtelijke ontwikkelopgaven. Genoemd kunnen worden:

- Herstructureren en revitaliseren, oftewel het verbeteren van de kwaliteit van een aantal woonbuurten en bedrijventerreinen;
- Beheren en versterken, oftewel het op peil houden en verbeteren van het bestaande stedelijke en resterende landelijke gebied;
- Intensiveren en transformeren, oftewel verstedelijking door middel van slim, veranderend en meervoudig ruimtegebruik;
- Verbinden, oftewel het verbeteren van de lokale en regionale bereikbaarheid.

Met de Ruimtelijke Structuurvisie heeft de gemeente een beleidsmatig en juridisch kader in handen voor de ruimtelijke ontwikkelingen van Zaanstad.

Gebiedstyperingen

De ruimtelijke doelstellingen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt in gebiedstyperingen en -profielen. De gebiedsprofielen vertalen ruimtelijke opgaven en bijzondere karakteristieken in referentiebeelden en meetbare eenheden. Hiermee heeft gemeente een instrument in handen dat op een hoog schaalniveau als leidraad dient voor ontwikkeling, vernieuwing en/of uitbreiding. Aan de hand van deze leidraad kan voor specifiekere gebieden door gemeente en/of marktpartijen een uitwerking worden gemaakt in onder andere gebiedsvisies en ontwikkelvisies. Het projectgebied maakt onderdeel uit van het gebiedstype Woongebied, profiel Tuinstedelijk.

Tuinstedelijk

Het tuinstedelijke profiel is van toepassing op de meeste vooroorlogse wijken met een woonprogramma dat voornamelijk uit laagbouw bestaat. Dit profiel wordt gekenmerkt door een gemiddelde dichtheid van 20-30 woningen per hectare. In deze wijken liggen de voorzieningen in de aangrenzende dorpslinten, soms geclusterd in een winkelcentrum. Deze wijken hebben een goede samenhangende structuur en een eigen karakter. Bij vernieuwing wordt aangesloten op het karakter van de buurt en rekening gehouden met een iets grotere differentiatie in dichtheden en woontypologieën. De wijken bestaan uit architectonisch samenhangende buurten.

Relatie tot het project

De beoogde woningen passen binnen het profiel Tuinstedelijk, waar voornamelijk laagbouw aanwezig is. Mede in relatie tot stedenbouw (zie paragraaf 4.1) en welstand (zie paragraaf 4.2) is het ontwerp van de woningen dusdanig vormgegeven dat het rekening houdt met het karakter van de omgeving. Zo worden de woningen gebouwd in de stijl van de oude houten schuur aan de achterzijde van de bestaande woning, en krijgen de woningen bovendien een ondergeschikt karakter ten opzichte van de huidige bebouwing aan de voorkant van het kavel. Hierdoor blijft het eigen karakter langs dit deel van de Zuidijk behouden.

Conclusie

De Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans vormt geen belemmering voor het project. De beoogde ontwikkeling past binnen het gebiedsprofiel waar het projectgebied onder valt.

3.3.2 Woonvisie 'Zaans Mozaïek' (2008)

In de gemeentelijke Woonvisie kijkt de gemeente tot 2020 vooruit op het wonen in Zaanstad en op de wijze waarop dit zich verder moet ontwikkelen. Het gaat hier vooral om de kwaliteit van wonen; in dat opzicht wil Zaanstad zich profileren als aantrekkelijke woon- en werkstad met bijzondere woonmilieus en in een waterrijk landschap en met een imposant industrieel erfgoed. De strategische doelstelling van de Woonvisie is dan ook gericht op het benutten en versterken van de verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad: het Zaans Mozaïek.

De volgende vier beleidsopgaven geven richting aan het Zaans Mozaïek:

1. Door sterker te sturen op kwaliteit en gedifferentieerde woonmilieus kan Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad blijven en haar positie binnen de regio versterken.
2. Het tegengaan van verval en benutten van kansen in de wijken versterkt de fysieke, economische en sociale kwaliteit van de wijken en draagt bij aan de verscheidenheid van de stad.
3. De vergrijzing en het streven om mensen met een zorgvraag te laten participeren in de samenleving vraagt om een verdere uitrol van het ingezette beleid van wonen, welzijn en zorg.
4. Duurzaamheid als basis is een voorwaarde voor een op de langere termijn kwalitatief hoogwaardige, aantrekkelijke, veilige en gezonde stad.

Om van beleid tot uitvoering te komen stelt de gemeente in de Woonvisie dat samenwerking met onder meer marktpartijen (waaronder ontwikkelaars) essentieel is om de ambities te realiseren.

Relatie tot het project

Voor onderhavig project is met name de eerste pijler van belang. Gesteld wordt dat de gemeente sterker wil sturen op kwaliteit en gedifferentieerde woonmilieus zodat Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad blijft. Met voorliggend plan wordt beoogd vier starterswoningen te realiseren, die zo een kleine bijdrage levert aan het realiseren van een gedifferentieerd woonmilieu.

4 Maatschappelijk draagvlak

Bij gemeente Zaanstad zijn bezwaren bekend tegen dit bouwplan. De burens van Zuidelijk nummer 259 hebben aangegeven te vrezen voor overlast en kortdurende verhuur aan verschillende personen en daarmee weinig tot geen binding met de buurt.

Gebleken is dat in de aanvraag is opgenomen dat de woningen zijn bedoeld voor de verhuur in het hogere segment. Het is derhalve niet waarschijnlijk dat de woningen kortdurend zullen worden verhuurd. Bovendien woont de initiatiefnemer zelf in de woning aan de dijk en is deze bereikbaar ingeval er overlast wordt ervaren.

Om draagvlak te creëren, heeft de initiatiefnemer gesprekken gevoerd met de burens aan beide zijden van het kavel, de nummers 255D en, 259 alsook de burens van 259b. Naar aanleiding van het gesprek zijn enkele aanpassingen doorgevoerd in het bouwplan, waarmee tegemoet is gekomen aan een deel van de bezwaren.

De vrees voor overlast en het gevoel van weinig binding met de buurt blijft bestaan.

Aan de andere zijde grenst de nieuwbouw aan de openbare weg, en het terrein daar direct achter is in eigendom van Hoogheemraadschap. Het plan is in verschillende gesprekken besproken met het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het definitieve plan.

5 Ruimtelijke aspecten

5.1 Stedenbouwkundige motivatie

De Zuiddijk is een historisch lint dat van belang is voor de geschiedenis van de Zaanstreek. De dijk heeft een belangrijke cultuurhistorische betekenis op regionaal niveau. De bebouwing langs de dijk bestaat uit kleinschalige bedrijven en woningen aan de dijk. Op de achtererven staan schuren, stallen, loodsen en uitbreidingen van de woningen, in het algemeen ondergeschikt aan de bebouwing langs de dijk. Het kavel Zuiddijk 255C neemt een bijzondere positie in deze historische structuur.

Direct langs het kavel loopt haaks op de dijk een langzaam verkeersverbinding, het Sluispad. Aan de overzijde van het Sluispad is de ruimte naar de sluis open en voornamelijk groen. De ruimte naast de sluis is een van de zeldzame open plekken langs de Zuiddijk. Op dit punt is de structuur van de paden, het water, de hoogte van de dijk en de sluis zelf goed zichtbaar.

Het ontwerp voor de nieuwbouw van vier starterswoningen achter de dijk langs het Sluispad houdt rekening met deze bijzondere positie. Het betreft een kalm ontwerp dat refereert aan de Zaanse droogschuren zoals deze vaak achter de dijk te zien zijn. Op een oude foto is zelfs te zien dat er in het verleden een droogschuur met een vergelijkbaar volume heeft gestaan op deze plek.

Door de goothoogte van de nieuwbouw te beperken tot 3 meter en de rooilijn van de zijgevel iets terug te leggen ten opzichte van de bestaande boerderij, toont het volume zich bescheiden vanaf de dijk en vormt het langgerekte gebouw een vanzelfsprekende beëindiging van het groengebiedje en het Sluispad. Aan de achterzijde van het erf opent het gebouw zich juist met een glazen kopgevel naar de sloot toe. Ook de repeterende houten draagconstructie, zwart-geteerde planken en een langskap met blauwgrijze pannen verwijzen naar de Zaanse droogschuren. Tegelijkertijd maken de glazen kopgevel aan de sloot en de strakke moderne detaillering het gebouw tot een ontwerp van nu.

Op onderstaande oude foto is te zien dat er in het verleden een langgerekte droogschuur op het achtererf stond. Dit gebouw vormt in vorm en materialisering de inspiratie voor de nieuwbouw.

De bestaande woning is met de voorgevel op de straat georiënteerd. Het bestaande bijgebouw heeft een ondergeschikte positie en ligt op de achtergrond.

Langs de kavel loopt een langzaam verkeer verbinding, het Sluispad. Aan de overzijde van het Sluispad is de ruimte naar de sluis open en voornamelijk groen. Er zijn een aantal parkeerplaatsen aanwezig die van het Hoogheemraadschap zijn.

De open ruimte naast de sluis is een van de zeldzame open plekken langs de Zuiddijk. Op dit punt is de structuur van de paden, het water, de hoogte van de dijk en de sluis zelf goed zichtbaar. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van belang om op dit bijzondere punt een kwalitatief hoogwaardige open ruimte te behouden.

Vanuit de vakgroep Stedenbouw zijn enkele uitgangspunten geformuleerd die er voor zorgen dat de cultuurhistorische waarden bewaard blijven en het project vanuit dit discipline haalbaar is. Dit zijn de volgende uitgangspunten:

- Behoud openheid plek aan de sluis;
- Ondergeschiktheid aan de woning aan de dijk van de te realiseren bebouwing op het achtererf. Wellicht mogelijk vormgeving als schuur;
- Laag aantal wooneenheden;
- Weghalen hoge erfscheiding langs het Sluispad;
- Behoud openheid aan de oever van de dijksloot;

Op basis van de conclusie van het vooroverleg, kan gesteld worden dat de vakgroep Stedenbouw na enkele aanpassingen aan het ontwerp geen bezwaren heeft tegen de voorgenomen ontwikkeling.

figuur 6: Droogschuur achtererf Zuiddijk 255C (bron: voorontwerp Zuiddijk 255C d.d. 17-3-2016)

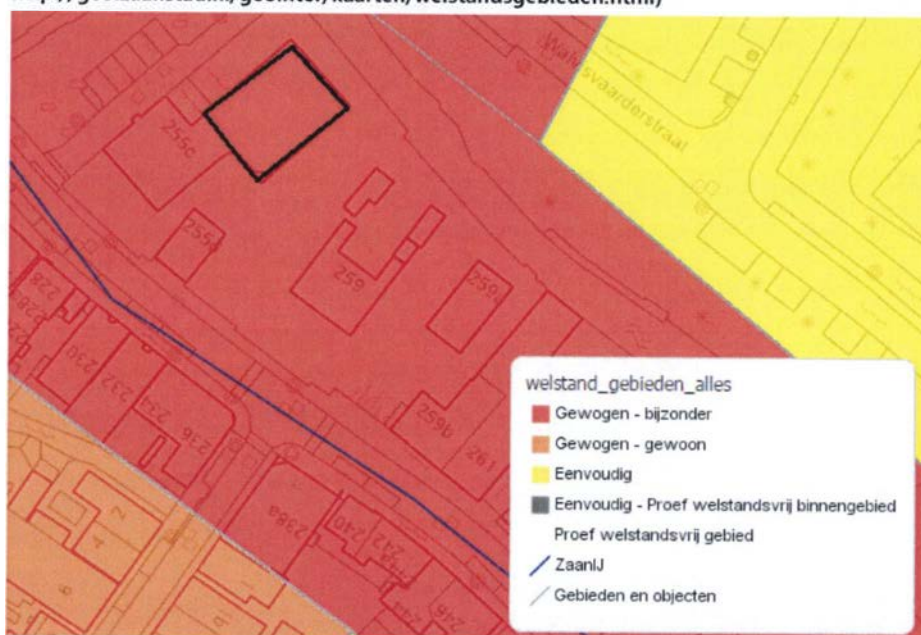


5.2 Welstand

Binnen gemeente Zaanstad is de Welstandsnota Zaanstad 2013 van kracht. Hierin zijn criteria opgenomen voor de beoordeling van plannen. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving, waarbij de nadruk ligt op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en omgeving. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. In de beschrijvingen en uitgangspunten wordt daarom de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de stad als geheel gewogen. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de stad zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zo nodig zorgvuldiger worden gewogen.

Gemeente Zaanstad heeft een interactieve welstandskaat ontwikkeld. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van dezekaart, geraadpleegd op 25 augustus 2016. De gemeente Zaanstad is onderverdeeld in diverse welstandsgebieden die hun eigen criteria kennen. Te zien is dat de locatie gelegen is binnen welstandsgebied 'gewogen – bijzonder'.

figuur 7: Uitsnede interactieve welstandskaat Zaanstad (bron: <http://geo.zaanstad.nl/geointer/kaarten/welstandsgebieden.html>)



Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een nieuw gebouw. Voor de gebieden met een eenvoudig welstandsniveau worden deze criteria wat soepeler geïnterpreteerd, in de gewogen gebieden juist wat preciezer. Voor dit gebied geldt het volgende:

- per kavel is er één hoofdmassa, hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- de bouwmassa is evenwichtig en in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken langs de weg
- gebouwen zijn kleinschalig en afwisselend en hebben in beginsel een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- Pakhuizen, loodsen en fabrieken zijn individueel of maken deel uit van een industrieel complex met een sterk functionele plaatsing binnen het bebouwingspatroon van het gebied.
- Houten pakhuizen hebben in beginsel een rechthoekige onderbouw van één laag en een hellend dak.

Ten behoeve van de ontwikkeling is meermalen overleg gevoerd met de presentatie van de plannen is aangegeven dat indien de plannen op deze wijze nader worden uitgewerkt, het plan zicht biedt op een positief advies.

Op 15 november 2016 heeft een laatste toetsing plaatsgevonden door de Welstandscommissie Welstandscommissie, die toetst of het plan voldoet aan het vigerende welstandsbeleid. De bijeenkomsten vonden plaats op 6 oktober 2015, 23 februari 2016 en 22 maart 2016. Naar aanleiding van de overleggen met de Welstandscommissie is het ontwerp op enkele punten aangepast. Bij de laatstewaarin is aangegeven dat de aanvraag omgevingsvergunning is uitgewerkt conform het eerder goedgekeurde schetsplan.

Conclusie

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 15 november 2016 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Daarmee voldoet het bouwplan aan de algemene eisen van redelijke welstand

Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt“.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeo-

logische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologischvriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Nota archeologie Zaanstad

In deze nota zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Monumentenwet 1988 verwerkt. In de nota staat dat de gemeente in haar bestemmingsplannen de gebieden van archeologische waarde aan gaat geven. Aan omgevingsvergunningen voor projecten die binnen deze gebieden vallen, verbindt de gemeente voorwaarden om archeologische vindplaatsen in de bodem te beschermen. Is dit niet mogelijk dan zal de aanvrager van de vergunning de vindplaatsen op moeten laten graven. Dergelijke eisen worden ook opgenomen in projectbesluiten en ontheffingen van het bestemmingsplan.

Situatie plangebied archeologie

Het projectgebied is gelegen binnen een gebied met archeologische waarde. Wanneer de bodem over een oppervlakte van 100 m² én dieper dan 50 cm verstoord wordt, is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Het projectgebied heeft weliswaar een oppervlakte van meer dan 100 m², maar funderingsbalken zullen grotendeels boven de 50 cm onder het huidig peil komen te liggen. Indien een funderingsbalk wel dieper dan 50 cm onder huidig peil komt te liggen, zorgt dit nog niet voor een verstoring van een oppervlakte die groter is dan 100m². Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Situatie plangebied cultuurhistorie

De locatie bevindt zich aan de Zuiddijk op de hoek met het Sluispad en de Hanenpadsloot die via een sluis in verbinding staat met de Voorzaan. Het Sluispad en de Hanenpadsloot hebben evenals de Zuiddijk een belangrijke cultuurhistorische betekenis. Daarnaast kent de sluis een monumentale status.

De Zuiddijk is een historisch lint dat van belang is voor de geschiedenis van de Zaanstreek. De dijk heeft dan ook een belangrijke cultuurhistorische betekenis op regionaal niveau. De bebouwing langs de dijk bestaat uit zowel bedrijven als woningen die voornamelijk direct aan de dijk liggen waarbij hier en daar verspringen in de rooilijn voorkomen. De bebouwing is kleinschalig in 1 en 2 lagen met kap.

Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. Hierbij wordt gekeken naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, riolering en beschermde zones.

Waterkwantiteit

Extra verharding vindt in enige mate wel plaats, maar er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden. Dit omdat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in haar Keur heeft geregeld dat dit noodzakelijk is bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 800 m². Van een dergelijk omvangrijke toename is in dit project geen sprake.

Waterkwaliteit

Realisatie van de het woningen heeft geen invloed op de waterkwaliteit. Er worden geen uitlogen- de materialen zoals lood en zink gebruikt die met het hemelwater in aanraking kunnen komen.

Riolering

Op het perceel staat een rioolgemaal van de gemeente. Het afvalwater uit de nieuwe woningen zal geloosd worden in dit rioolgemaal. De dakafvoeren lozen in de sloot achter de woning.

Beschermde zones

De Zuiddijk is een waterkering. De projectlocatie ligt binnen de beschermingszone van die water- kering. Ten behoeve van de ontwikkeling is advies gevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, die beheerder is van deze waterkering. Het Hoogheemraadschap heeft aangege- ven medewerking te willen verlenen aan het project, mits heiwerkzaamheden trillingsarm plaats- vinden en er zo min mogelijk ontgraven wordt. Met deze voorwaarden wordt rekening gehouden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Conclusie

Met realisatie van beoogde ontwikkeling zijn er geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoud- kundige situatie.

5.4 Verkeer en parkeren

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk parkeer- beleid, de Gemeentelijke Parkeernota uit 2013. De gemeente Zaanstad heeft haar grondgebied verdeeld in zones, waar verschillende parkeernormen voor gelden. Daarnaast gelden verschillende normen voor verschillende soorten woningen.

Uitgangspunten voor het uitvoeren van deze parkeertoets zijn de volgende:

- Toetsing aan de Parkeernota uit 2013
- Starterswoningen (< 75 m² GBO)
- Bouwplan ligt in de sterk stedelijke zone B.
- De te hanteren parkeereis is 0,6 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,2 parkeer- plaats per woning voor bezoekers wordt toegerekend (openbaar toegankelijk)

De aanvraag betreft de bouw van 4 starterswoningen. Hieruit volgt een totale parkeereis van 2,4 parkeerplaatsen, afgerond 2.

In het eerste voorstel zijn 2 langsparkerplekken voor de woningen weergegeven. Ten behoeve van de bereikbaarheid is er door de initiatiefnemer overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap.

Op het terrein van het Hoogheemraadschap wordt een deel van de groenstrook voorzien van verharding zodat er gemanoeuvreerd kan worden.

Dit deel van het Sluispad betreft een langzaam verkeerverbinding. Het heeft de voorkeur, gezien de verkeersveiligheid hier het aantal verkeersbewegingen minimaal te houden. Gezien het beperkt aantal verkeersbewegingen die uit het bouwplan voortvloeien is dit nog aanvaardbaar, echter is de voorgestelde oplossing wegens het manoeuvreren niet wenselijk met de 2 parkeerplaatsen voor de woningen en manoeuvreerruimte aan de overzijde van het Sluispad. De voorgestelde parkeeroplossing gaat tevens ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van deze bijzondere plek.

De locatie Zuiddijk 255c bevindt zich volgens de parkeernota in het gebied 'sterk stedelijke zone B'. Voor zowel 'sterk stedelijk zone A' als 'sterk stedelijk zone B' geldt dat de voorkeur er naar uit gaat dat de uit het bouwplan voortvloeiende parkeervraag wordt afgekocht middels een parkeerovereenkomst tegen een bedrag van €4285,71 euro. De parkeerovereenkomst dient ondertekend te zijn alvorens het bouwplan ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het college.

6 Milieuaspecten

6.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

tabel 1. Richtafstanden handreiking VNG

Richtafstanden in meters per omgevingstype		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1

30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Functiemenging

Uit het bestemmingsplan blijkt dat gebruik gemaakt wordt van functiemenging, omdat vrijwel alle bedrijvigheid gelegen is in een gebied dat getypeerd wordt als Zaans gemengd gebied.

Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder voorwaarden toelaatbaar zijn. Binnen deze gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure zijn dan niet toepasbaar.

In bijlage 4 van de VNG-brochure is een voorbeeld-Staat-van-Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging opgenomen, die specifiek gericht is op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Deze voorbeeld-Staat-van-Bedrijfsactiviteiten bevat geen richtafstanden maar categorieën A, B en C die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn.

Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.

Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.

Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
4. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;

5. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur

Relatie tot het project

Aan de overzijde van de sloot, langs het Sluispad, is de bestemming Gemengd Gebied opgenomen. Artikel 8 gaat in op gemengd gebied en geeft aan dat enkel bedrijven uit de categorie A zijn toegestaan. Deze zijn aanpandig toelaatbaar aan woningen. De projectlocatie ligt op een afstand van ongeveer 27 meter, waardoor de gemengde bestemming geen belemmering vormt voor het project.

Op een afstand van ongeveer 50 meter ligt daarnaast een bedrijfsbestemming. Op dit terrein mogen bedrijven uit de categorie A en B zich vestigen. Gelet op de afstand tot de projectlocatie in relatie tot de toegestane categorieën bedrijven, vormt ook de bedrijfsbestemming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR

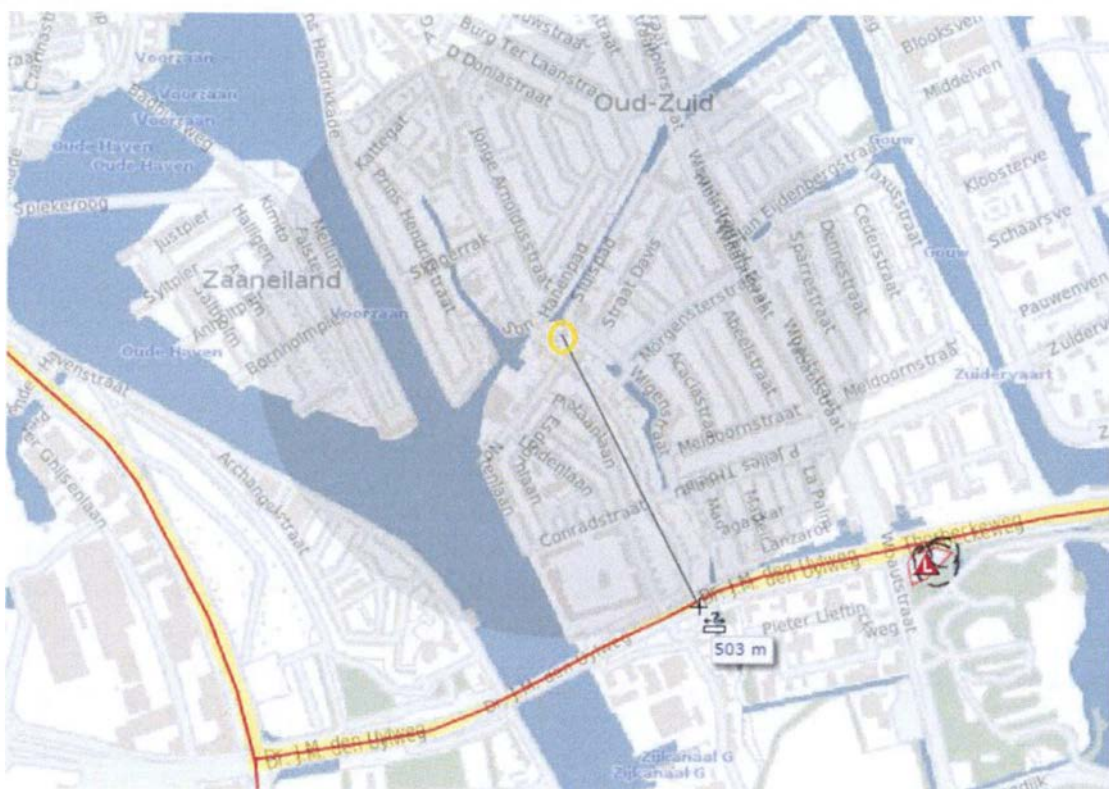
is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Risico-inventarisatie

Op basis van de risicokaart Nederland is de volgende inventarisatie gemaakt.



figuur 8: Uitsnede risicokaart Nederland

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een bedrijf waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtbij zijnde weg waar ge-

vaarlijke stoffen getransporteerd worden ligt op ruim 500 meter afstand. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoortraject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt tenslotte niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgas-transportleiding van de Gasunie.

Voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over het water wordt het volgende opgemerkt: Het plangebied ligt op circa 220 meter afstand van de Zaan. De Zaan is in het landelijke basisnet water opgenomen als groene vaarweg. De groene vaarwegen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen minder belangrijke vaarwegen. Dit zijn de overige scheepvaartwegen binnen het basisnet, dus de categorie scheepvaart zonder frequent vervoer. Over de groene vaarwegen vindt weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Volgens het basisnet water vindt in de huidige situatie over de groene vaarwegen alleen vervoer van brandbare vloeistoffen plaats met minder dan 1 geladen benzinetanker of het equivalent daarvan per dag. Voor groene vaarwegen geldt in principe geen ruimtelijke beperking. Wel . gelden beperkingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Volgens het basisnet water geldt voor "de Zaan" (groene vaarwegen) het volgende:

- geen beperkingen voor bebouwing;
- geen Plasbrand aandachtsgebied (PAG);
- geen groepsrisico verantwoording.

Dit geldt zowel voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als voor de bestaande situatie. Het plaatsgebonden risico (PR) Voor de Zaan geldt, op basis van het basisnet water, geen grenswaarde (plafond) voor het plaatsgebonden risico. Omdat verwacht wordt dat er geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar voorkomt, ligt de PRcontour van 10^{-6} per jaar ook niet op het water. Het groepsrisico (GR) Voor de Zaan geldt ook geen plafond voor het groepsrisico, omdat er geen invloedsgebied is.

Conclusie

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt geen belemmering voor het plan. Gelet op het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

6.3 Bodem

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de

bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

In het kader van de woningbouwontwikkeling heeft GRS Milieu in oktober 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Het onderzoek is als bijlage terug te vinden. Hieronder worden de resultaten integraal weergegeven.

Verkennend bodemonderzoek

In opdracht van de heren B. Schermer en G. Kaldewaay is door GRS Milieu een verkennend bodemonderzoek (regulier en asbest) uitgevoerd op het perceel aan de Zuiddijk 255c te Zaandam. Aanleiding voor het onderzoek is de ontwikkeling van de locatie waarbij de locatie als 'wonen zonder tuin/appartementen' zal worden ingericht. Doel van het onderzoek is het in kaart brengen van de milieuhyïenische kwaliteit van de bodem. De werkzaamheden zijn onafhankelijk van de opdrachtgever uitgevoerd conform de eisen van de BRL SIKB 2000 en daarbij behorende protocollen. Het onderzoek valt onder verantwoordelijkheid van GRS milieu (certificaat VB-048).

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 213 m².

Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740., het bodemonderzoek is niet ouder dan twee jaar, het bodemonderzoek is op het juiste terrein uitgevoerd.

Resultaten

De bovengrond (0,07 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit zand en is matig verontreinigd met lood. Daarnaast zijn er lichte verontreinigingen met kobalt, kwik, zink, minerale olie, PAK en PCB's aangetoond.

De ondergrond (0,7 – 1,2 m -mv) bestaat uit veen en is matig verontreinigd met koper en lood. Er zijn ook lichte verontreinigingen met kwik, zink en PAK aangetoond.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 0,72 m –mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, kobalt, nikkel en zink.

Ten aanzien van het onderzoek kunnen de volgende bijzonderheden worden opgemerkt:

Er is in het onderzoek ook aandacht besteed aan asbest in de bodem. Er is visueel geen asbest aangetroffen. Ook is er een monster geanalyseerd waarbij geen asbest boven de detectielimiet is aangetoond.

In de boven- en ondergrond zijn matige verontreinigingen met lood en/of koper aangetoond.

Deze verontreinigingen zaten in een mengmonster. Deze monsters zijn niet uitgesplitst. Zeer plaatselijk zou er een sterke verontreiniging kunnen worden aangetroffen, maar ook zouden er slechts lichte verontreinigingen aangetroffen kunnen worden. Dit heterogene verontreinigingsbeeld komt vaak voor in de gemeente Zaanstad.

Bodemadvies

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming "wonen zonder tuin", er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

In het kader van de Woningwet zien wij, wat de bodem betreft, geen belemmering voor de afgifte van een Omgevingsvergunning.

Dit advies is geen besluit in het kader van de Wet Bodembescherming, maar een beoordeling van de aangeleverde bodemgegevens voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning.

Geldigheid bodemonderzoek

De uitspraak omtrent de bodemkwaliteit van de locatie heeft alleen betrekking op het beoogde gebruik. Bij een wijziging in gebruik dient opnieuw een advies over de bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. In de bouwverordening van Zaanstad is aangegeven dat een onderzoeksrapport maximaal 2 tot 5 jaar oud mag zijn om te worden gebruikt voor een Omgevingsvergunning.

Voor dit advies bodemkwaliteit verloopt de termijn twee jaar nadat het onderzoek is uitgevoerd, zijnde 18 oktober 2018.

6.4 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde (spoor)wegen en industrieterreinen onderzocht moeten worden.

Het projectgebied ligt binnen de geluidszone van industrieterrein Westpoort. Op de gevel van nieuwe woningen binnen een dergelijke zone geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A). Daarnaast dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaai afkomstig van de Zuiddijk.

In dit kader is door Greden Raadgevende Ingenieurs in september 2016 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage terug te vinden. De resultaten zijn hieronder integraal weergegeven.

Wegverkeerslawaai

Ruimtelijk ordening

Met betrekking tot wegverkeerslawaai geldt dat de maatgevende wegen vallen binnen het 30

km/uur regime. Toetsing aan het wettelijk kader is hier niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van deze wegen wel inzichtelijk gemaakt. De maximale geluidbelasting bedraagt 48 dB Lden op de zuidwestgevel

van de appartementen.

Industrielawaai

Op de appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde op geen enkele gevel overschreden (zie onderstaande tabel).

Tabel 5.2.1 Geluidbelasting vanwege Industrielawaai (IT Westpoort) in dB(A)

gebouw (perceel)	Gevel	Waarneemhoogte	
		1,5 meter	4,5 meter
Zuiddijk 255c	Noordwest	45	45
	Noordoost	47	48
	Zuidoost	48	49
	Zuidwest	49	49
	t/m 50 dB(A)	Voldoet aan voorkeursgrenswaarde	
	50-65 dB(A)	Hogere waarde mogelijk	
	> 65 dB(A)	Bebouwing niet mogelijk	

Toetsing Bouwbesluit

Conform het Bouwbesluit dient de opbouw van de gevels te worden bepaald teneinde het conform de wetgeving gestelde binnenniveau te garanderen. Binnen de geluidgevoelige ruimten van het gebouw, die gelegen zijn binnen de akoestische invloedssfeer van de wegen

en industrieterreinen dient respectievelijk een binnenniveau waarde van maximaal 33 dB Lden

4 en 35 dB(A) Letmaal te worden gewaarborgd.

Voor onderhavige situatie dient de minimale geluidwering (op basis van de maximale geluidbelasting) derhalve:

- $(49 \text{ dB(A)} - 35 \text{ dB(A)}) = 14 \text{ dB(A)}$ te bedragen m.b.t. industrielawaai (zie § 5.2);
- $(48 \text{ dB(A)} - 33 \text{ dB(A)}) = 15 \text{ dB(A)}$ te bedragen m.b.t. wegverkeerslawai (zie §5.1.1);

Derhalve dienen de volgende karakteristieke geluidweringen minimaal behaald te worden:

Gebouw	Geluidbelasting	Karakteristieke geluidwering gevel in dB Lden			
		Noord-oost	Zuidoost	Zuidwest	Noordwest
Zuidelijk 225c	Wegverkeerslawai	20	20	20	20

Deze waarden wordt doorgaans behaald door toepassing van "normale" voorzieningen, zoals:

- standaard dubbel glas;
- enkele naad- en kierdichting;
- (indien aanwezig) standaard ventilatieroosters;
- dichte (spouw)gevel met een massa van minimaal 200 kg/m².

De betreffende woningen worden minimaal op een dergelijke wijze opgebouwd.

6.5 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

Natuurbeschermingswet

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het Rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het Rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de Beschermde natuurmonumenten en de Staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Flora- en faunawet

De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Relatie met het project

Door Douglas Water en Milieu Advies is in september 2016 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage terug te vinden. De resultaten zijn hieronder integraal weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van speciale beschermingszones. Er worden geen negatieve effecten van de activiteiten in het plangebied op de flora en fauna, voorkomend in de speciale beschermingszones (externe werking), verwacht.

Soortenbescherming

Planten

Er zijn geen beschermde planten waargenomen, noch worden deze verwacht.

Amfibieën en reptielen

Er zijn geen beschermde amfibieën en reptielen waargenomen. De kans is klein dat zij op het terrein voorkomen, en ze worden daarnaast niet door de geplande activiteit bedreigd.

Zoogdieren

Bijna alle te verwachten zoogdieren behalve de vleermuizen vallen onder tabel 1 en 3 van de

AMvB behorende bij artikel 75 van de Flora- en faunawet (behalve de Bruine rat).

Alle vleermuissoorten in Nederland komen voor op tabel 3 van de flora- en faunawet.

Vleermuizen kunnen het terrein gebruiken als foerageergebied en worden daarin niet bedreigt.

Bomen en Vogels

Indien (ten behoeve van de nieuwbouw) aanwezige bomen en of struiken gekapt moeten worden dient dit alleen buiten het broedseizoen te gebeuren om de flora- en faunawet niet te

overtreden. Men dient hiervoor een kapvergunning aan te vragen.

Jaarrond beschermde nesten

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen.

Zorgplicht

Bij het uitvoeren van de activiteiten in het plangebied dient de zorgplicht (paragraaf 3.1.2) in acht te worden genomen.

Indien bovenstaande aanbevelingen in acht worden genomen geldt geen verplichting voor de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora-en Faunawet.

Inmiddels is nieuwe wetgeving van kracht geworden. Deze wetgeving heeft voor dit bouwplan geen andere gevolgen dan hierboven beschreven.

6.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (lucht-kwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

AMvB 'niet in betekenende mate

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Zo draagt een project niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit indien de bijdrage van een project niet meer dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bedraagt. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Voorliggend plan betreft realisatie van 4 woningen. Gelet op bovenstaande voorbeelden overschrijdt dit project daarom de 3%-grens niet. Hierdoor draagt het project niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Met behulp van atlasleefomgeving.nl is op 23 augustus 2016 vastgesteld wat de huidige achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het plangebied. Dit om te bepalen of het rea-

liseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is.

Uit de resultaten van Atlas Leefomgeving blijkt dat de achtergrondconcentratie zowel voor NO₂ als voor PM₁₀ onder de grenswaarden, namelijk 40 µg/m³ voor NO₂, 31,2 µg/m³ voor PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} blijft. Gelet op het kleinschalige karakter van het project kan geconcludeerd worden dat het aantal vervoersbewegingen deze concentraties niet dusdanig verhogen dat de grenswaarden worden overschreden. Een goed woon- en leefklimaat is daarom gewaarborgd.

figuur 9: achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2014	21.6	22.0	13.8

Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet op de achtergrondconcentraties en het aandeel extra verkeer na realisatie van het project wordt tevens een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

6.7 Luchthavenindulingsbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op de Wet luchtvaart. In de Wet luchtvaart is bepaald dat onder andere bij de vaststelling van een bestemmingsplan het Libin acht moet worden genomen.

In het Lib is o.a. een beperkingengebied vastgesteld waar in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming of het gebruik van de grond. Het beperkingengebied is aangegeven op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het LIB. Het LIB bevat regels over:

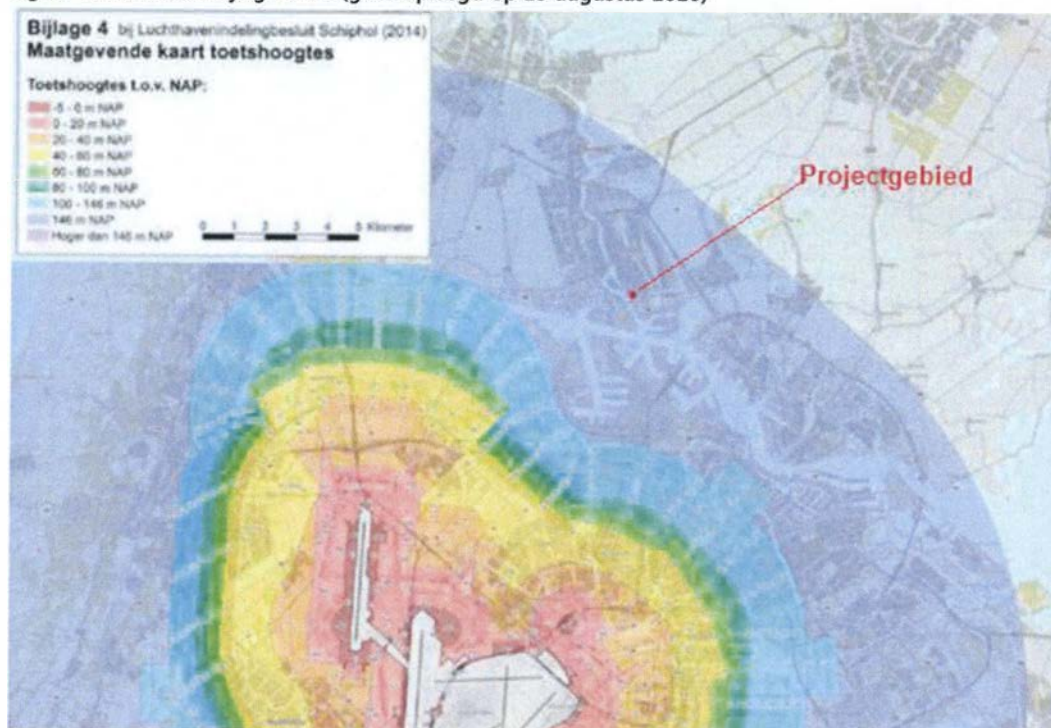
- De bebouwing en het gebruik van gronden in verband met het externe-veiligheidsrisico vanwege het luchthavenverkeer;
- De bebouwing en het gebruik van gronden in verband met de geluidsbelasting vanwege het luchthavenverkeer;
- De maximale bouwhoogte van objecten in, op of boven de grond in verband met de veiligheid van het luchthavenverkeer;
- Bebouwing die, of een gebruik dat vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen. Ten behoeve van maximale bouwhoogten voor gebouwen of andere projecten is van belang dat gemeten wordt ten opzichte van het NAP.

Relatie tot het project

Het projectgebied valt binnen het beperkingengebied van het Lib. Op onderstaande afbeelding is de projectlocatie globaal weergegeven in het rood.

figuur 10: Uitsnede bijlage 4 Lib (geraadpleegd op 25 augustus 2016)

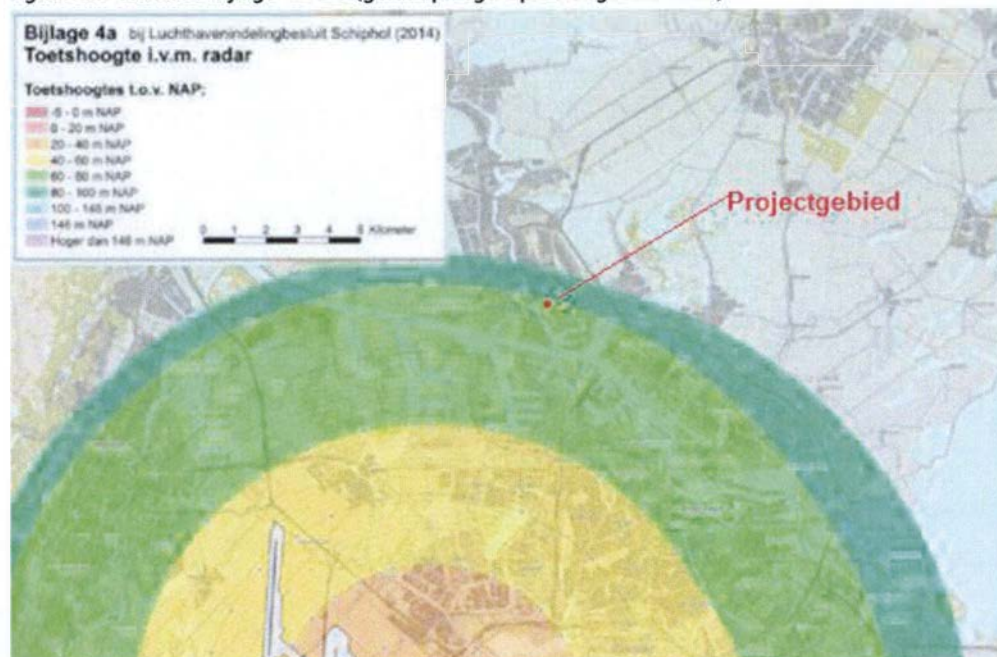


Op grond van artikel 2.2.2 van het Lib, zijn behoudens uitzonderingen geen objecten toegestaan die hoger liggen dan op de kaart staat aangegeven. Het projectgebied valt binnen de zone waar geen objecten van meer dan 146 meter boven NAP zijn toegestaan. Het project overschrijdt deze hoogte niet aangezien het gaat om vier starterswoningen van maximaal twee bouwlagen.

Een zelfde soort regeling is in het Lib opgenomen in verband met de radar. Onderstaande afbeelding bevat de toetshoogtes. Te zien is dat het projectgebied ligt in een zone waarbinnen een waarde van 60 tot 80 meter boven NAP geldt. Hierbinnen mogen wél objecten

van een dergelijke hoogte worden gerealiseerd, mits hierover een positief advies is afgegeven van de Inspectie Leefomgeving en Transport. Zoals gesteld overschrijdt het project ook deze hoogten niet, het zijn immers vier woningen van twee bouwlagen, dus ten aanzien van het Lib gelden voor het project ook hier geen beperkingen.

figuur 11: Uitsnede bijlage 4A Lib (geraadpleegd op 25 augustus 2016)



6.8 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een ontwikkelingsproject als de realisatie van vier woningen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van het project

Met het project worden vier woningen mogelijk gemaakt aan de Zuiddijk te Zaandam. Hier-
toe dient bestaande bebouwing gesloopt te worden.

2. Plaats van het project

Het projectgebied ligt deels op het achtererf van de bestaande bebouwing aan de Zuiddijk. Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid van speciale beschermingszones. Er worden

geen negatieve effecten van de activiteiten in het plangebied op de flora en fauna, voorkomend in de speciale beschermingszones (externe werking), verwacht.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Op basis van de beoordeling van het project ten aanzien van onder andere geluid, ecologie, luchtkwaliteit en bodem, kan gesteld worden dat het realiseren van vier starterswoningen geen significant negatieve effecten met zich meebrengt, waardoor een m.e.r.-beoordeling niet nodig is.

6.9 Geur

In deze paragraaf wordt het aspect geur op de voorgenomen locatie getoetst aan het Zaans geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de hoofdlijnen van de wet- en regelgeving, in het bijzonder het Zaans geurbeleid 2016, wordt verwezen naar bijlage 1. Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad

www.zaanstad.nl en op de algemene website van de overheid:

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Zaanstad/411607/411607_1.html

In deze paragraaf gaan we in op de volgende aspecten:

Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien?

Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?

Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de ontwikkeling of het plangebied?

Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

Op de voorgenomen locatie zijn geurgevoelige objecten voorzien. Het betreft hier 4 woningen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Voor deze woningen streeft de gemeente naar een streefkwaliteit voor de geurbelasting van $H=-1$.

2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij deze ontwikkeling

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvorschriften¹, 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 1 en worden hierna toegelicht.

Tabel 1: mogelijke geurrelevante bedrijven binnen- en buiten het besluitgebied.

Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie geurgevoelig object	Richtafstand geur (rustige woongebied)	Geurklachten bekend	Geur-rapport aanwezig	Relevantie voor de ontwikkel locatie
Café 't Sluisje (overdekt)	931-1	Zuidelijk 224	30 meter	10 meter	Nee	Nee	Voor de locatie wordt voldaan aan de richtafstand.

1

¹ Milieuvorschriften:

- 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

Uit het onderzoek blijkt dat er in de nabijheid van de voorgenomen geurgevoelige objecten geen bedrijven zijn die relevante geurhinder veroorzaken. Het dichtstbijzijnde geurrelevante bedrijf overschrijdt niet de richtafstanden tot de geurgevoelige objecten en er zijn ook geen andere aspecten waaruit blijkt dat de streefkwiteit zou kunnen worden overschreden. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal toenemen. Geur is daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Op de voorgenomen locatie aan de Zuiddijk wordt voldaan aan de streefkwiteit voor de geur. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

7 Beschrijving uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek te worden ingesteld naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente, waarbij ook de uitvoerbaarheid in beeld dient te komen.

Exploitatieplan

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. In deze wet is onder meer geregeld dat gemeenten via een exploitatieplan de gemeentelijke exploitatiekosten voor de openbare ruimte kunnen verhalen op particuliere ontwikkelaars. Daarnaast voorziet de wet in uitzonderingen voor gevallen waarin het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen. Eén van deze uitzonderingen doet zich voor als het verhaal van de met het project gepaard gaande gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er zijn geen gemeentelijke kosten gemoeid met dit project. Er is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer, waardoor eventuele planschade volledig voor rekening komt van de initiatiefnemer.

Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit plan zal de uitgebreide procedure worden gevolgd zoals die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit bestaat de mogelijkheid voor een ieder gedurende deze periode van zes weken mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen in te dienen. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan en / of om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Raad van State ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde besluit. De bestuursrechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 verkennend bodemonderzoek

Bijlage

1.2 akoestisch onderzoek

Bijlage

1.3 quickscan flora en fauna