

**OMGEVINGS
VERGUNNING****Ruimtelijke onderbouwing**

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 het bouwen van 59 woningen op de locatie Cypresseshout 100 te Zaandam (project "Groenhout")

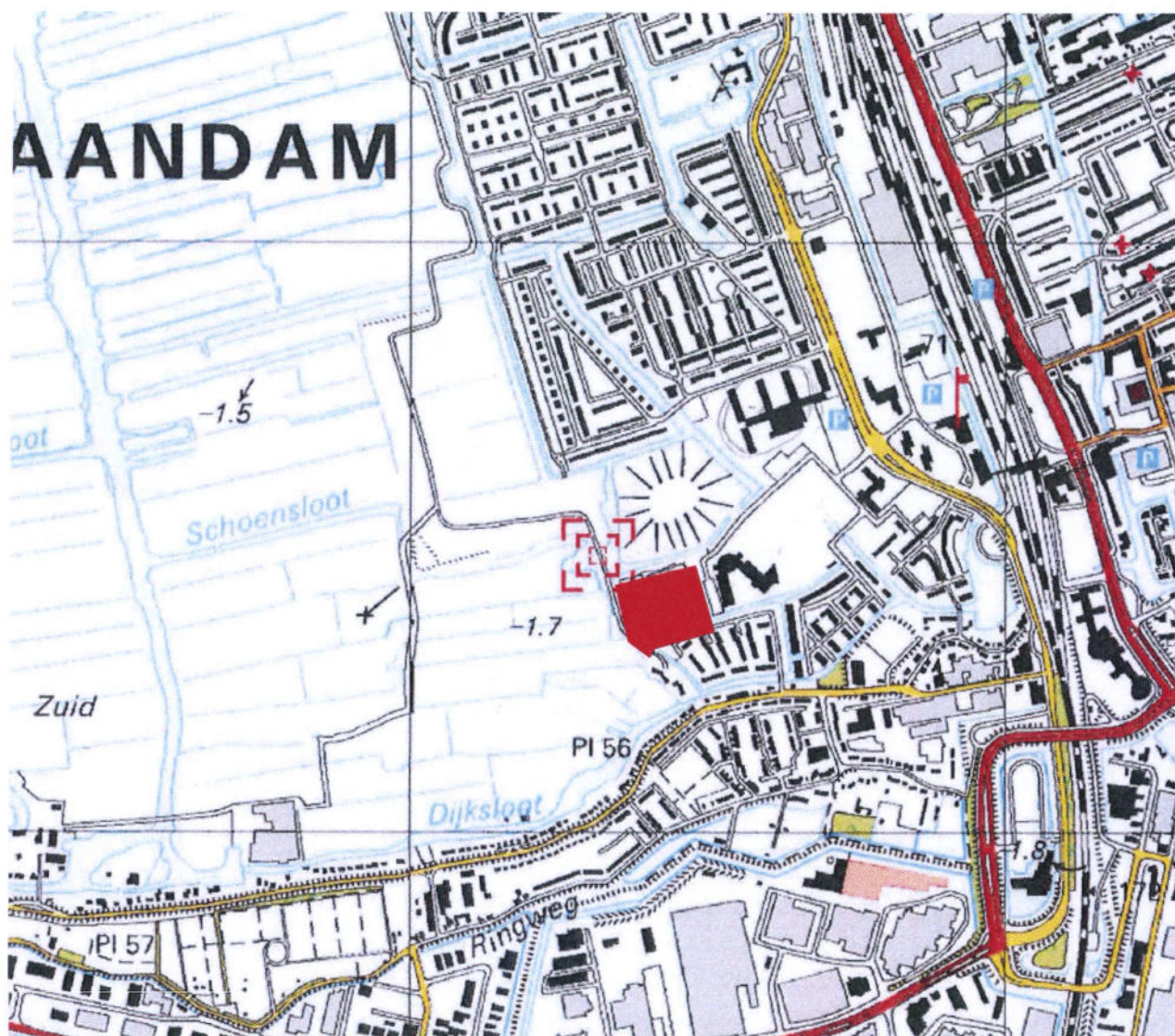
Dossiernummer: O20161419

Gemeente Zaanstad
horend bij besluit van
B en W Nr. *O.2016.1419*
02 NOV. 2017

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	4
H. 1 Inleiding	5
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	7
H. 3 Procedureel beleid	10
H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd	11
H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project	14
H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	15
H.7 Water	21
H.8 Milieuaspecten	22
H.9 Monumenten en archeologie	29
H.10 Grondexploitatie	29
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	30
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	30
H.13 Uitvoerbaarheid	31
H.14 Conclusie	31
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	32
Bijlage 2: Nieuwe situatie	34
Bijlage 3: Aanvullend onderzoek geluid, geur en milieuzonering	35
Bijlage 4: Ecologisch onderzoek	36
Bijlage 5: Ontheffing Flora- en Faunawet (kenmerk FF/75C/2016/0477)	37
Bijlage 6: Voortoets Wet natuurbescherming	38
Bijlage 7: Bodemonderzoek	39

Overzichtskaart plangebied (rood) en omgeving



H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project, de realisatie van twee met bruggen met elkaar verbonden eilanden, met daarop 59 woningen met bergingen en 11 openbare parkeerplaatsen op het perceel Cypressehout 100 in Zaandam, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling, omdat er ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen zijn voor het project ten opzichte van de omgeving. Er wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbehoefte van Zaanstad. Het project vormt een goede overgang van het landelijke gebied naar het stedelijke gebied. Het project is getoetst aan het relevante beleid van alle overheden. Effecten op omgeving en milieu zijn voldoende onderzocht.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt, is de motivering van dit besluit.

1.2 Omschrijving van het project

Het project "Groenhout" betreft in hoofdzaak de bouw van 59 eengezinswoningen, waarvan 28 twee-onder-één-kapwoningen en 31 geschakelde woningen, op het perceel Cypressehout 100 in Zaandam. De woningen bestaan uit twee lagen en een kap. De nokhoogte varieert tussen circa 10 en 12 meter.

Op het perceel staan momenteel nog de voormalige schoolgebouwen van het Regiocollege, dat is verhuisd naar het naastgelegen perceel. Met de sloop hiervan is inmiddels begonnen. De locatie maakt deel uit van het gebied Inverdan en verwordt tot een nieuw woonbuurtje met grondgebonden woningen.



Afbeelding: Verkaveling projectlocatie d.d. 23 september 2016

Het projectgebied bestaat globaal uit twee eilanden die via bruggen met elkaar verbonden zijn. Verder voorziet het project in twee speeltuinen. Een grote speeltuin in de noordwesthoek van het plangebied met een omvang van circa 332 m² en een kleine speeltuin in de zuidwesthoek met een oppervlak van circa 170 m² (totaal: circa 502 m²).

Ontsloten wordt het gebied via de Cypressehout, waarbij de auto ontsluiting in de vorm van een grote lus door het woongebied loopt. Aan de westrand zijn twee bruggen geprojecteerd voor het langzaam verkeer, waarbij een brug het noordelijke met het zuidelijke deel van het plangebied ook voor het autoverkeer

verbindt en de andere brug het plangebied met het ten westen gelegen Westerwindpad. In totaal voorziet het plan in 70 parkeerplaatsen, waarvan 16 op eigen terrein.



Afbeelding: Vogelvluhtaanzicht vanuit het zuiden

1.3 Ligging en begrenzing van het project

Het gebied ligt aan het eind van de Cypressehout. Het gebied wordt, met uitzondering van de oostkant, begrensd door water. Aan de westkant ligt het Westerwindpad met daarachter het Westzijderveld. Aan de noordzijde ligt aan de andere zijde van het water de Belt, de voormalige vuilstort. Aan de zuidzijde ligt een kleinschalig woonbuurtje met woningen met twee lagen en een kap. Ten oosten van het plangebied staat een vestiging van het Regiocollege.

Afbeelding: Ligging en begrenzing projectlocatie



1.4 Basisgegevens

Gegevens aanvrager:

AM

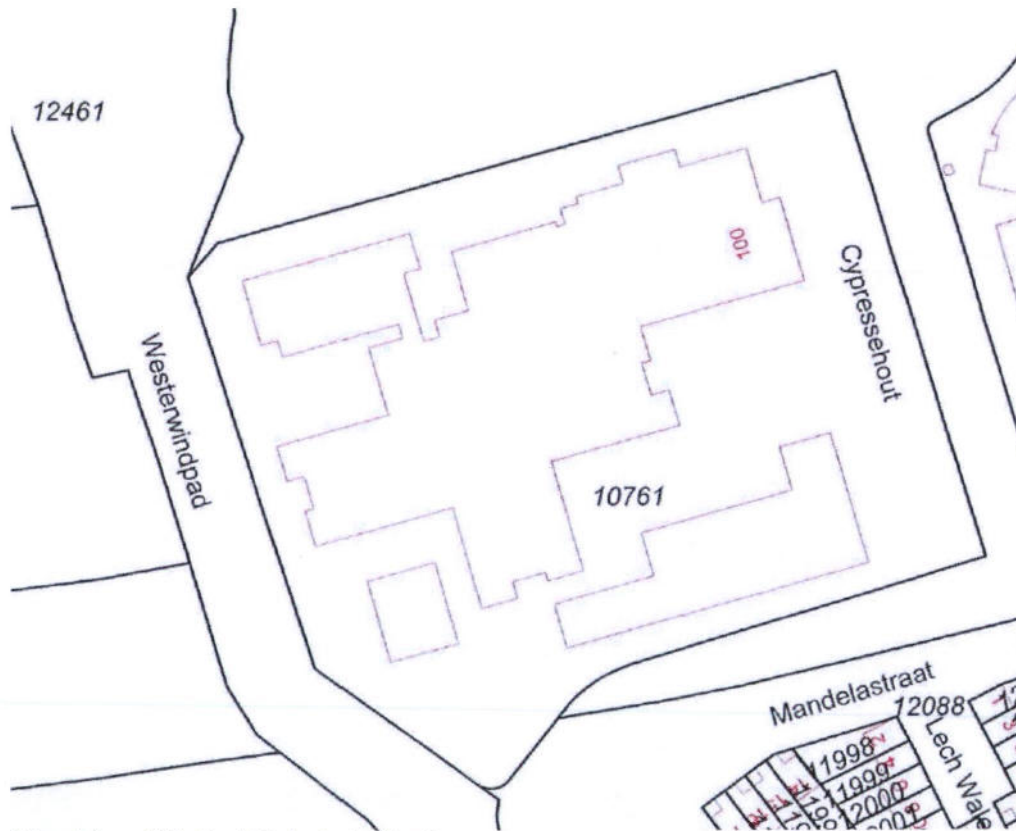
Postbus 4052

3502 HB Utrecht

Locatiegegevens:

Adres: Cypressehout 100 Zaandam

Kadastraal: Kadastrale Gemeente Zaandam/Sectie K/Perceel 10761



Afbeelding: Uittreksel Kadastrale Kaart

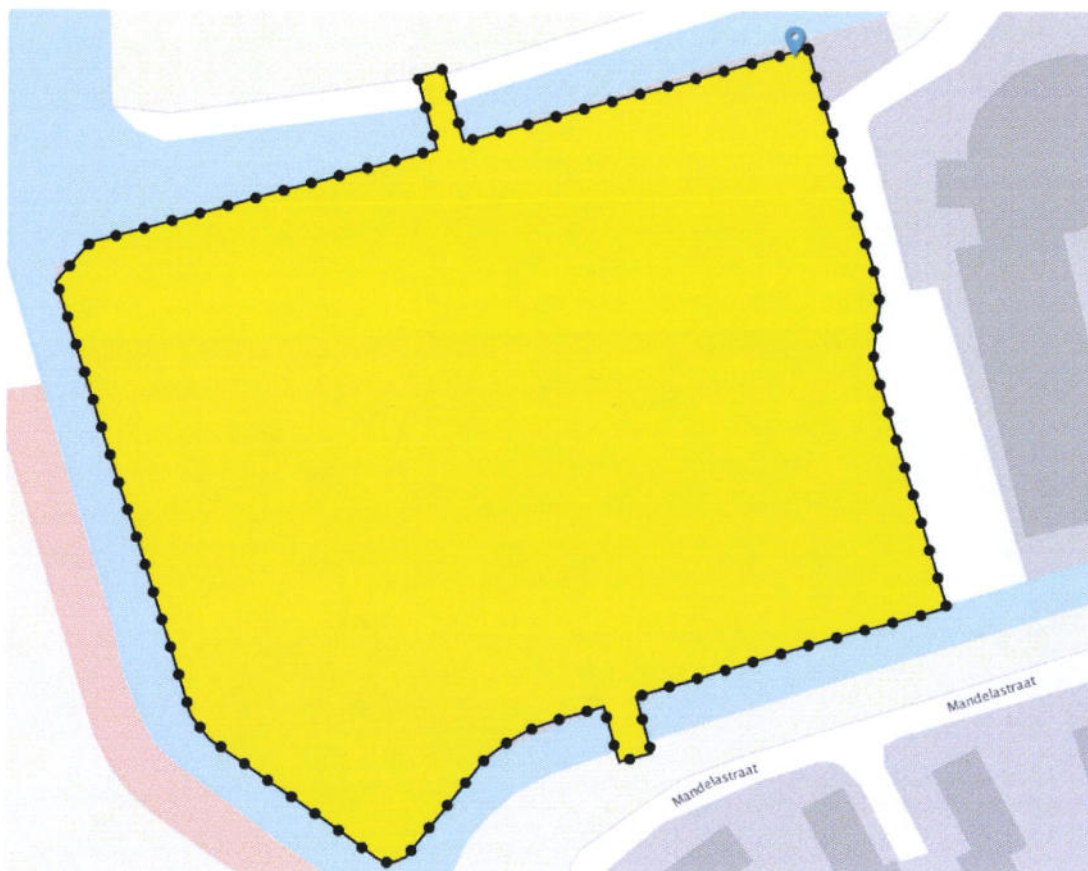
H. 2 Bevoegd gezag en procedure

Gelet op voorafgaande 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

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan "C100", dat sinds 1 december 2011 onherroepelijk is. Het hele plangebied bestaat uit één uit te werken woonbestemming (artikel 3 van de planvoorschriften).



Afbeelding: verbeelding bestemmingsplan C100

Toegestaan zijn grondgebonden woningen met bijbehorende bouwwerken, tuinen, groen- en speelforvozieningen, (openbare) nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeer- en verblijfsvoorzieningen, water en overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming. Het project is hiermee in overeenstemming.

In artikel 3 zijn uitwerkingsregels opgenomen, waaraan een uitwerkingsplan moet voldoen (zie onderstaande tabel). Zonder een in werking getreden uitwerkingsplan geldt voor betreffende gronden een bouwverbod. Aangezien voor de projectlocatie geen uitwerkingsplan is vastgesteld en dus een bouwstop geldt, is het gehele project, van woningen tot bergingen en bruggen, in strijd met het bestemmingsplan.

Het project wijkt op twee punten af van de uitwerkingsregels:

1. De nokrichting van de vrijstaande woningen en van een deel van de overige woningen wijkt af van de voorgeschreven noord-zuid of oost-westoriëntatie (regels h en i).
2. De positie van de langzame verkeersroute inclusief bijbehorende bruggen past niet binnen de kaders van de uitwerkingsregels (regels r en t).

Tabel: uitwerkingsregels bestemmingsplan

		Voldoet wel	Voldoet niet
a	het plangebied wordt uitgewerkt in de vorm van twee eilanden, met daartussen een watergang in oostwestelijke richting van 6 meter breed		
b	het bebouwingspercentage op het noordelijke eiland mag niet meer bedragen dan 38%		
c	het bebouwingspercentage op het zuidelijke eiland mag niet meer bedragen dan 32%		
d	het maximale aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 64 bedragen		
e	er mogen maximaal 5 woningen zonder onderlinge verspringing aaneen in een rij worden gebouwd		
f	de (bouw)hoogte van de vrijstaande woningen op de westkop van de eilanden mag niet meer bedragen dan 10 meter en van de overige woningen niet meer dan 12 meter		
g	de woningen dienen van een kap te worden voorzien		
h	de nokrichting van de niet vrijstaande woningen staat haaks op de aanliggende straat (noord-zuid)		
i	de nokrichting van de vrijstaande woningen staat evenwijdig aan de aanliggende straat (oost-west)		
j	de achtertuinen van de woningen dienen aan het water te grenzen en hebben een diepte van minimaal 4,5 meter		
k	als parkeernorm gelden de normen zoals neergelegd in de bouwverordening		
l	het aantal woningen dient te passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering		
m	van het aantal te bouwen woningen dient ten minste 30% in de sociale sector te worden gebouwd als bedoeld in artikel 1.70	*zie vervolg	
n	bij omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in sub m. in die zin dat het percentage naar beneden wordt bijgesteld, indien sociale woningbouw op andere wijze is zeker gesteld		
o	de ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de Cypressehout		
p	op beide eilanden dient een ontsluiting zoals genoemd in sub o. te worden aangelegd		
q	de auto-ontsluitingen zoals genoemd in sub o. dienen binnen een marge van 12,5 meter links en rechts van het midden van elk van de eilanden te worden aangelegd		
r	op beide eilanden dient een marge van 30 meter links en rechts van het midden van elk eiland een ontsluiting voor langzaam verkeer in noord-zuid richting te worden aangelegd		
s	tussen de twee eilanden wordt in het verlengde van de ontsluiting zoals genoemd in sub r. een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd in de vorm van een brug		
t	tussen een van de eilanden en de groene Belt wordt in het verlengde van de ontsluiting zoals genoemd in sub r. een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd in de vorm van een brug		
u	tussen een van de eilanden en de Mandelastraat of met het Westerwindpad wordt in het verlengde van de ontsluiting zoals genoemd in sub r. een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd in de vorm van een brug		
v	op ieder van de twee eilanden wordt op de westkop een openbare speelplaats gerealiseerd met een gezamenlijke minimale oppervlakte van 425m ² terwijl een van de speelplaatsen minimaal een oppervlakte heeft van 100 m ²		
w	in het uitwerkingsplan dient rekening gehouden te worden met een keerlus voor vuilnisauto's		

* Aan de minimale eis van 30% sociale sector woningen (m) wordt in eerste instantie niet direct voldaan, echter voorzien de regels in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast is in de toelichting aangegeven dat van deze eis kan worden afgezien, als deze elders buiten dit plangebied gerealiseerd worden. Nu in diverse andere wijken in Zaandam nieuwe sociale woningbouw wordt gerealiseerd, wordt hier aan voldaan.

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 bestemmingsplan 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 project 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 categorie 1 onder b) en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

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 Wet ruimtelijke ordening 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 project "Groenhout" past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van woningbouw. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat het project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is.

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

mobilitéitsbeleid 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.

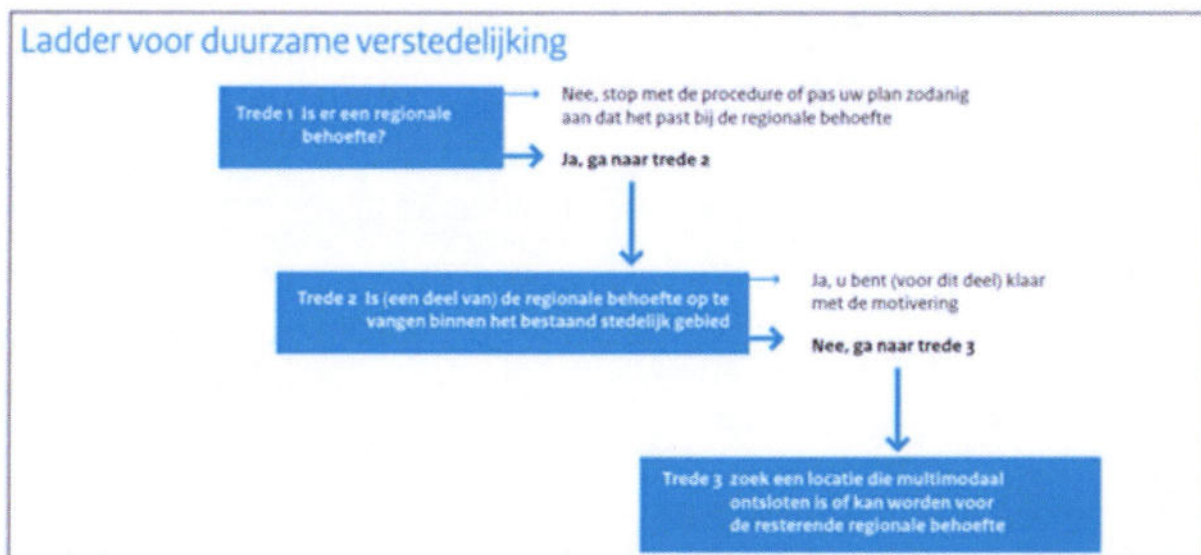
Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- 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 onderhavige project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

Ladder duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Omdat het projectgebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied zijn alleen de eerste twee treden aan de orde. Er dient daarbij te worden aangetoond dat er een actuele (regionale) behoefte bestaat aan de nieuwe invulling van de projectlocatie en dat hiervoor beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied kunnen worden benut.

1. Actuele regionale behoefte

Uit de jaarlijkse provinciale Monitor Woningbouw (2016) blijkt dat de provinciale woningbehoefte, en met name in de stadsregio Amsterdam (SRA), waar Zaanstad deel van uitmaakt, erg groot is en ook de komende jaren groot zal blijven. Dat betekent dat de bouw van de woningen voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1). In de woonvisie van Zaanstad (zie verderop in deze tekst) wordt aangegeven, dat minimaal 600 woningen per jaar gebouwd moeten worden om aan de behoefte van Zaanstad te kunnen voldoen. Hierbij wordt uitdrukkelijk voor de lijn van intensiveren en transformeren gekozen om omliggende landschappelijke waarden zo veel mogelijk te ontsien. Het gaat hierbij om het bouwen van eengezinswoningen. Het bouwen van deze eengezinswoningen in bestaand stedelijk gebied sluit aan bij dit beleidsuitgangspunt. Het project "Groenhout" faciliteert deze vraag en is een goede invulling van het woonbeleid omdat het de aspecten bouwen binnen het stedelijk gebied en de verstedelijking rond stations en voorzieningen (Knooppuntenbeleid provincie Noord-Holland) combineert.

2. Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied

De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Het gaat om de vervanging van een leegstaand scholencomplex. Er is daarmee volop sprake van het benutten van beschikbare gronden (gebouwen) in bestaand stedelijk gebied.

Nu aan de eerste twee treden van de Ladder wordt voldaan, behoeft geen toepassing te worden gegeven aan de derde trede.

4.2 Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De wet voorziet in een stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals 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.

De Structuurvisie Noord-Holland en de PRV zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. De laatst gewijzigde PRV is op 12 december 2016 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 maart 2017 in werking getreden. Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 de uitvoeringsregeling met betrekking tot regionale afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen in Noord-Holland vastgesteld. Deze uitvoeringsregeling is ook op 1 maart 2017 in werking getreden. Op grond van het overgangsrecht is op dit project nog de verordening van toepassing zoals die gold voor 1 maart 2017.

In de PRV wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRV.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Zichtbaar Zaan'

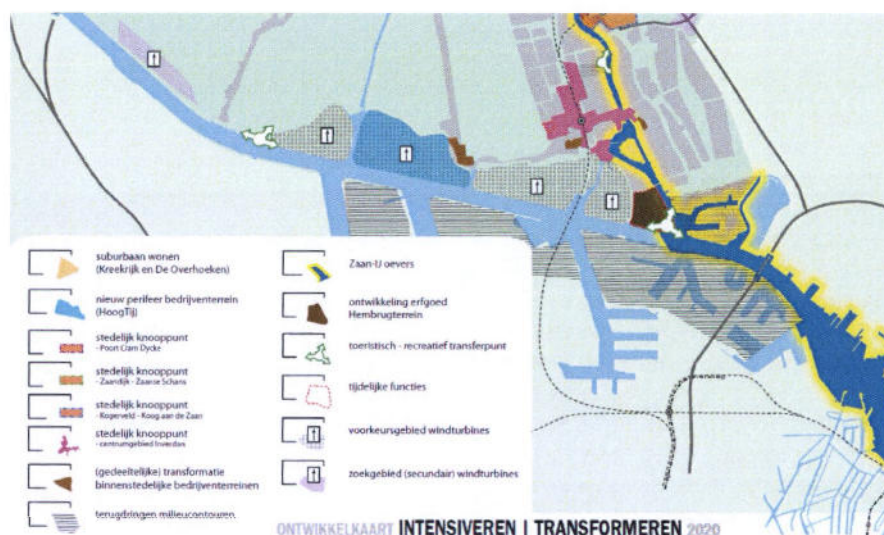
De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk 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 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 Zaan' vastgesteld, die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

De structuurvisie geeft een overzicht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Belangrijk element hierin is de verbinding met Amsterdam en de positie in de Metropoolregio. Dit heeft veel consequenties voor Zaanstad op het gebied van aansluiting openbaar vervoer, de verstedelijkingsopgave en de ontwikkeling van de economie. Ook in Zaanstad zelf zijn veel ontwikkelingen gaande op het gebied van onder andere knooppunten van openbaar vervoer, herstructurering van bedrijventerreinen, industrieel erfgoed en de woningbouwopgave. Het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap is een belangrijk onderdeel van de structuurvisie, evenals de wens om de milieubelasting in het gebied terug te brengen.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaan' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Centrum Gebied'. Deze typering beschrijft de concentratie van verschillende functies, waarbij diverse

verhoudingen tussen wonen, werken, voorzieningen en recreëren mogelijk zijn. Het project is hiermee in overeenstemming.

Op de bij de visie horende *Ontwikkelkaart* is de projectlocatie tevens aangeduid als 'stedelijk knooppunt'.



Zaanstad gaat verder met de ontwikkeling van stedelijke knooppunten. Hier liggen bij uitstek kansen voor binnenstedelijke intensivering. Concentreren van functies en voorzieningen op knooppunten van vervoersassen maakt het bovendien mogelijk om de kwaliteit, frequentie en comfort van het openbaar vervoer te vergroten en zo goed en direct verbonden te zijn met de regio. Bovendien draagt dit bij aan de milieudoelstellingen. De factor 'tijd' speelt zowel in werk als in de privésfeer een steeds belangrijkere rol. Woningbouw op en rond stedelijke knooppunten in combinatie met voorzieningen voor flexwerken en vergaderen, winkels, scholen en kinderopvang spelen hier op in. Een toenemende concentratie van mensen en functies leidt tot intensiever gebruik van publieke ruimten en stelt extra eisen aan de inrichting, de kwaliteit en het beheer. De nu beoogde woningbouw past in de doelstellingen van de knooppunten.

MAAK.Zaanstad

Inwoners, organisaties en bedrijven van Zaanstad maken samen met de gemeente MAAK.Zaanstad. MAAK.Zaanstad heeft tot doel om er samen voor te zorgen dat Zaanstad ook op de lange termijn een sociaal duurzame en veilige stad is, waar mensen zich thuis voelen en met plezier wonen, werken en leren. MAAK.Zaanstad is een Ruimtelijk Economische Agenda die verbonden is met thema's op het gebied van onderwijs, werk, bereikbaarheid, cultuur en bouwen en wonen. MAAK.Zaanstad is in juni 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

Zaanstad is een onlosmakelijk onderdeel van de metropoolregio en functioneert ook als zodanig. Dat is goed zichtbaar op de regionale woningmarkt, waarover hiervoor als is opgemerkt dat de druk daarop hoog is. En druk op de regionale woningmarkt betekent druk op Zaanstad. Zaanstad onderzoekt of zij met 20.000 woningen haar bijdrage kan leveren aan de regionale woningbehoefte. Een stevige opgave die vooral voor Zaandam een forse verstedelijking betekent, omdat er steeds dichter bebouwd gaat worden. Burgemeester en wethouders hebben op 20 september 2016 de MAAK.Zaanstad investerings- en uitvoeringsagenda 2017-2020 vastgesteld. Op het gebied van Bouwen en Wonen is daarmee de 'versnelling en vergroting van de woningbouwproductie' geambieerd. Het onderhavige project past goed in deze woningbouwambitie en strookt met de verstedelijking in de kern Zaandam.

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

In het kader van de vaststelling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dat al voorziet in de realisatie van een woonwijk, heeft overleg met omwonenden plaatsgevonden. Dit had ook te maken met de bruggen die geplaatst worden tussen het plangebied en de wijk erachter. Omwonenden hebben toentertijd hiermee ingestemd.

Belanghebbenden in de omgeving van de projectlocatie zijn geïnformeerd over het project en er zal nog voortdurend overleg plaatsvinden. Tot nu toe zijn er geen negatieve geluiden vernomen.

Op 24 september 2016 is er voor Zaans Hout (Inverdan West), waar "Groenhout" onderdeel van is, een inloopavond georganiseerd voor belangstellenden. Op het project hebben 330 geïnteresseerden zich ingeschreven, waarmee ook in die zin het draagvlak aangetoond is. In september 2017 organiseert de projectontwikkelaar wederom een informele inloopavond, naast de formele terinzagelegging van het project.

Daarnaast vindt regelmatig overleg plaats met het naastgelegen Regiocollege, de voormalige eigenaar en gebruiker van de gronden. Het oude schoolgebouw staat nog grotendeels op de projectlocatie. Het Regiocollege is positief over het onderhavige project.

Binnenkort zal ook overleg plaatsvinden met de boerderij aan de overkant (Westerwindpad).

Hierdoor is het maatschappelijk draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling afdoende gewaarborgd.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Relatie met toekomstig bestemmingsgebied

Het plangebied voorziet met een uit te werken woonbestemming reeds in de woonfunctie. Het onderhavige project past op hoofdlijnen binnen de uitwerkingsregels. De afwijkingen, zoals de nokrichting, zijn beperkt en zullen geen negatief ruimtelijk effect hebben. Voorts vindt in de directe omgeving van de projectlocatie in verschillende fasen woningbouw plaats, zodat het project hierbinnen passend is.

6.2 Functie gerelateerd aan omgeving

De nieuwe woonfunctie past goed in de omgeving, die gekenmerkt wordt door diverse functies, waaronder ook wonen. Het betreft een kleinschalig woonmilieu dat aansluit bij de woonbuurten ten zuiden van de locatie en de geplande eilanden (met vrije kavels) ten noorden van deze locatie. Als tegenhanger van het hoog stedelijke milieu rond het station aan het centrum, biedt het project een ruimer en groener opzet die een overgang vormt naar bij het open landschap ten westen van de Westenwindpad en naar De Belt. De komst van "Groenhout" betekent ook het einde van het ruimtelijke isolement van het naastgelegen Regiocollege wat positief is voor de sociale veiligheid.

6.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Het project voorziet in 59 uitsluitend grondgebonden woningen in twee lagen met een kap. Dat sluit in schaal goed aan bij de gevarieerde bouwmassa in de omgeving, zoals de woonbuurten ten zuiden van de locatie en de Zaanse Eilanden ten noorden van de planlocatie. Ook de agrarische woning aan de overkant is van vergelijkbare omvang.

De omgeving wordt getypeerd door diverse functies, zoals wonen, onderwijs, groen en agrarische bedrijvigheid. Het project vormt een goede en meer geleidelijke (ten opzichte van de huidige situatie) overgang van het stedelijke centrumgebied van Zaandam ten oosten naar het open agrarisch gebied ten westen van de locatie.

De afwijking van de nokrichting is in overleg met het Supervisieteam Inverdan bepaald. De gekozen compositie van de daken onderstreept het informele en kleinschalige karakter van wonen op de eilanden; het zorgt voor genoeg variatie en geeft anderzijds een overtuigend en rustig straatbeeld.



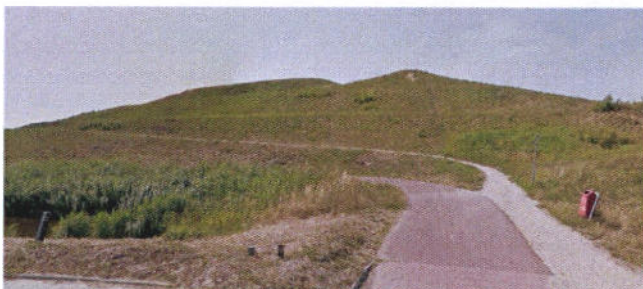
Afbeelding: woonwijk en boerderij ten zuiden van de projectlocatie

Het Regiocollege is duidelijk groter van omvang. Zowel qua hoogte als oppervlak. Dat heeft alles te maken met de functie als onderwijsinstelling.



Afbeelding: regiocollege ten oosten van de projectlocatie

Ten noorden en westen van de locatie bevindt zich veel open groen in de vorm van agrarische gronden en de voormalige vuilstortplaats die nu de vorm van een groene heuvel heeft.



Afbeeldingen: voormalige vuilstort (links) en boerderij ten westen van de projectlocatie (rechts)

De projectlocatie vormt mede door een groener en ruimere opzet een overgang van de grootschalige bebouwing van het Regiocollege en het hoog stedelijke milieu rond het station aan het centrum naar de vergelijkbare woonwijk ten zuiden van de locatie en het open landschap met boerderijen aan het Westenwindpad en naar De Belt.

6.4 Verkeersontsluiting/-situatie

Het plangebied ligt aan het eind van de Cypresseshout, aan een deel van de weg dat nu nog afgesloten is met een slagboom. Deze slagboom zal worden verwijderd. Het plangebied is dan over de openbare weg bereikbaar. Ook het profiel van de Cypresseshout wordt aangepast. Deze profielwijziging maakt niet alleen

het plangebied bereikbaar, maar geeft ook de ingang naar het terrein van het Regiocollege beter vorm en geeft de fietser naar De Belt en het Westenwindpad meer ruimte. Bij de school komt ook een kiss & ride zone. Het nieuwe ontwerp van de weg gaat het huidige (illegaal) parkeren langs de rijbaan tegen door een slim gekozen inrichting.



Afbeelding: voorlopig ontwerp openbare ruimte Cypressehout/Letterhout

In de huidige situatie sluit het Cypressehout via het Letterhout aan op de Houtveldweg. In de toekomst wordt deze route gestrekt en sluit rechtstreeks aan op de hoofdontsluiting van Westerwatering. Het Letterhout wordt dan een zijstraat van de Cypressehout.

De nieuwe woonbuurt wordt met bovenstaande aanpassingen in de toekomst op een goede manier op de hoofdinfrastructuur aangesloten.



Afbeelding: Verkeersontsluiting projectlocatie

In het plangebied zelf vindt de auto ontsluiting in de vorm van een grote lus, die door het woongebied loopt, plaats. Voor alle straten zal een maximum snelheid van 30 km/uur gaan gelden. De straten krijgen een zodanige inrichting dat deze snelheid ook als vanzelfsprekend is voor de automobilist. In ieder geval het fietsverkeer maakt van de zelfde ruimte gebruik als het autoverkeer. Wanneer ook voetgangers worden gemengd met het autoverkeer is speciale aandacht voor het profiel (en daarmee de te verwachte snelheden) noodzakelijk.

Aan de westrand zijn twee bruggen geprojecteerd voor het langzaam verkeer, waarbij een brug het noordelijke met het zuidelijke deel van het plangebied ook voor het autoverkeer verbindt en de andere brug het plangebied met het ten westen gelegen Westerwindpad. Ook om naar De Belt te lopen kan deze verbinding gebruikt worden, of via de Cypressehout de duikerbrug oversteken. Door deze extra verbindingen voor het langzaam verkeer worden korte afstanden naar speel- en recreatievoorzieningen gegarandeerd. De plaatsing van de brug tussen de eilanden wijkt af van de uitvoeringsregels om zodoende een rondweg te creëren, zodat op de smalle eenrichtingswegen op de projectlocatie geen keerlus gerealiseerd hoeft te worden. Hiervoor is immers geen ruimte. De twee toegangsbruggen, vanuit Cypressehout, zijn gepositioneerd in het verlengde van de paden en zijn voor zowel auto- als fietsverkeer en voor voetgangers. Een tweede brug voor langzaam verkeer is vanwege tegenstand bij omwonenden naar de zuidkant net buiten de projectlocatie verplaatst. Die komt nu in het verlengde van de Cypressehout.

Verkeergeneratie

Voor de berekening van een eventuele toename van het verkeer door de nu beoogde ontwikkelingen is gebruik gemaakt van de CROW-online Rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren. In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een schoolgebouw met een bruto vloeroppervlak van circa 3.400 m². Uitgaande van 5 m² (bvo) per leerling resulteert dat in 680 leerlingen. Bij toepassing van de rekentool resulteert dat in 90 tot 127 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal).

Door de realisatie van 31 rijenwoningen en 28 twee-onder-een-kap woningen ontstaat een verkeersgeneratie van circa 413 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie neemt weliswaar toe maar blijft gering. Een erftoegangsweg heeft een capaciteit van circa 4.000 mvt/etmaal. Hier wordt duidelijk onder gebleven,

zodat geconcludeerd kan worden dat het verkeer ook in de toekomstige situatie goed een veilig afgewikkeld kan worden.

6.5 Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 4 augustus 2015 in werking getreden met terugwerkende kracht tot 1 april 2012, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'.

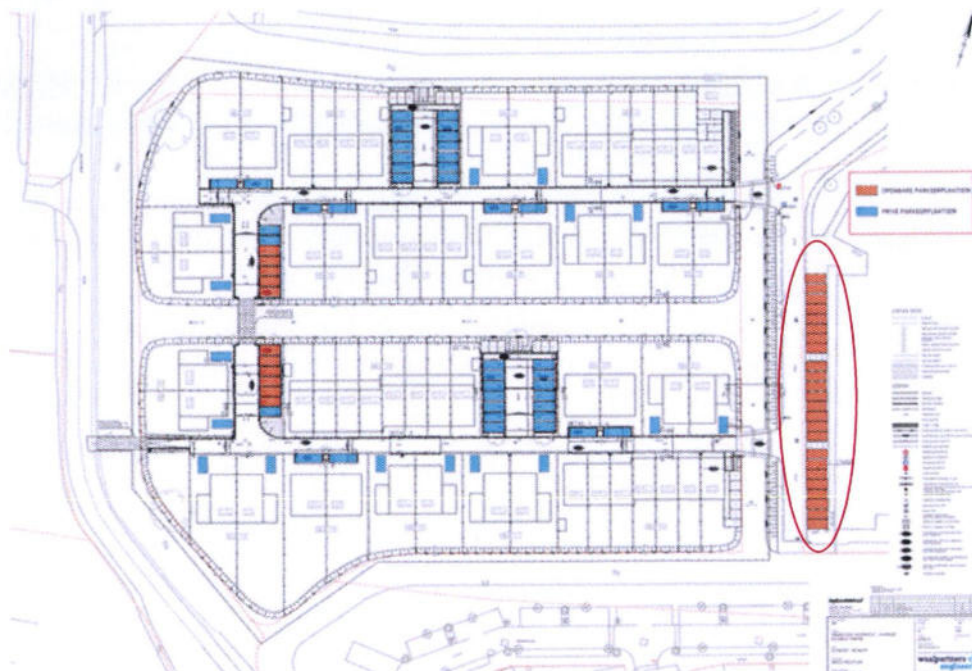
Parkeerbehoefte

Het project bestaat uit twee woningtypes met parkeernormen van 1,5 respectievelijk 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dat resulteert in de volgende parkeerbehoefte:

Woning type 'twee-onder-een-kap': 28 stuks p-norm: 1,7	= 47,6 parkeerplaatsen
Woning type 'rijwoningen': 31 stuks p-norm: 1,5	= 46,5 parkeerplaatsen
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen:	= 94,1 parkeerplaatsen

Hiervan moeten minimaal 17,7 parkeerplaatsen openbaar zijn.

Het project voorziet in 11 openbare parkeerplaatsen op de eilanden (hieronder in oranje weergegeven) en 59 privé parkeerplaatsen, al dan niet op eigen terrein (hieronder in blauw weergegeven). In totaal dus 70 parkeerplaatsen. Hieruit volgt dat er binnen de projectlocatie een tekort is van 24 parkeerplaatsen. Dit tekort kan worden opgevangen door het (dubbel)gebruik van tenminste 24 parkeerplaatsen die beschikbaar zijn op het aangrenzende terrein van het Regiocollege.



Afbeelding: 24 parkeerplaatsen bij school (rood omcirkeld)

Het Regiocollege beschikt over in totaal 212 parkeerplaatsen, waarvan 108 parkeerplaatsen aan de Cypressehout 99 en 104 parkeerplaatsen in de parkeergarage aan de Cypressehout 95/97. De parkeerbehoefte van de school met circa 2.000 leerlingen bedraagt minimaal 76 en maximaal 116 parkeerplaatsen (conform CROW). Het overschot aan parkeerplaatsen is met minimaal 96 parkeerplaatsen zodanig groot dat ten allen tijden dubbelgebruik door bewoners mogelijk is. Daarnaast verschillen de dagen en tijdstippen van de grootste parkeerbehoefte van de woonfunctie en de onderwijsfunctie duidelijk van elkaar.

In de volgende tabel wordt ervan uitgegaan dat de benodigde 24 parkeerplaatsen bij de school ook voor 100% door de school gebruikt worden (door de grote overschot aan parkeerplaatsen zal dat in de praktijk niet (altijd) het geval zijn).

Tabel: Parkeerbalans, normering Zaanstad/CROW

	aanwezigheidspercentages	benodigd woningen	benodigd school	totaal benodigd	totaal beschikbaar	overschot
'werkdag middag'	woningen 60% / school 100%	$60\% \times 94,1 = 56,5 \text{ pp}$	$100\% \times 23 = 23 \text{ pp}$	$56,5 + 23 = 79,5 \text{ pp}$	$70 + 23 = 93 \text{ pp}$	$93 - 79,5 = 13,5 \text{ pp}$
'werkdag avond'	woningen 100% / school 0%	$100\% \times 94,1 = 94,1 \text{ pp}$	$0\% \times 23 = 0 \text{ pp}$	$94,1 + 0 = 94,1 \text{ pp}$	$70 + 23 = 93 \text{ pp}$	$93 - 94,1 = -1,1 \text{ pp}$

De parkeerbehoefte van woningen is het grootst in de late avond nacht en in het weekend, terwijl dan juist de parkeerbehoefte van een school nihil is. Voor scholen is de parkeerbehoefte het grootst overdag op een doordeweekse dag. Dan is de parkeerbehoefte van de woningen duidelijk lager. Door dubbelgebruik wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van zowel het projectgebied als de ernaast gelegen onderwijsinstelling.

Het Regiocollege heeft in een schriftelijke verklaring toestemming gegeven voor het gebruik van de parkeerplaatsen. Na oplevering van de woningen wordt voor deze parkeerplaatsen betaald parkeren ingevoerd door het gemeentebestuur, dat tevens zorgdraagt voor de benodigde voorzieningen en handhaving.

Fietsparkeren

Onderdeel van het project is het realiseren van (fietsen)bergingen. Elke woning heeft een eigen berging.

6.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad (hierna: AWMZ), heeft op 11 juni 2017 op grond van de gebiedsgerichte criteria 'Gewogen bijzonder, Centrum Zaandam, Inverdan' een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

Dit advies is tot stand gekomen na positief advies van het Supervisie team Inverdan (team dat de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan Inverdan bewaakt en toetst, inclusief de openbare ruimte) over het bouwplan. Het advies van het Supervisie team luidt als volgt:

Het plan voor Cypressenhout 100 ligt op twee nieuw te maken eilanden op de locatie van het voormalige ROC gebouw. Het betreft 59 eengezinswoningen in twee lagen met een kap, in zowel aaneengesloten rijen van rond de 8 woningen als twee-onder-een kappers. Alle woningen hebben een dak en zijn in een eigentijdse Zaanse architectuur uitgevoerd (gedeeltelijk houten gevels in grijs/groen kleuren). Het plangebied voorziet in een woonbestemming en in de uitwerkingsregels wordt gevraagd om een kleinschalig en informeel woonmilieu, met smalle eenrichtingsstraten, parkeren vooral in parkeerhoven en met speelplekken aan het water (westkant).

Het nu voorliggende plan biedt dit kleinschalige en informele woonmilieu, dat de gewenste tegenhanger vormt op het hoogstedelijk milieu rond het station. Het vormt daarbij de schakel, die het naastgelegen nieuwe ROC met de stad verbindt. In de architectonische uitwerking is het Zaanse idioom goed herkenbaar en is de afwisseling op detailniveau voldoende aanwezig om tot een rijk geschakeerd eindbeeld te komen.

Op basis hiervan gaat Supervisie akkoord met het plan en adviseert de AWMZ dit akkoord over te nemen.

Op 11 juli 2017 heeft de AWMZ dit advies overgenomen.

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.

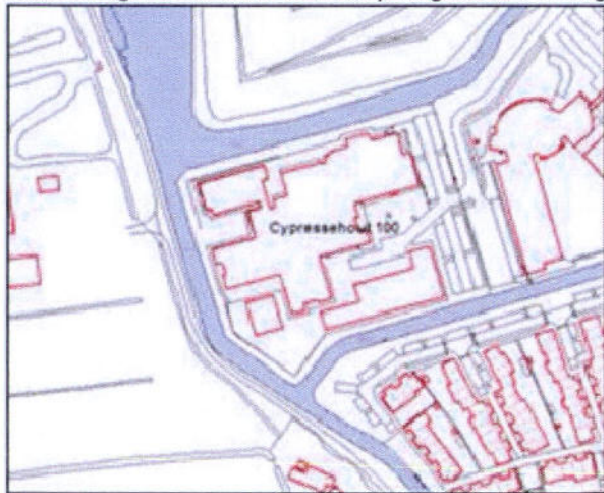
Het waterkwaliteitsbeheer en -kwantiteitsbeheer wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, evenals het beheer van de waterkeringen. Als beheerder zijn zij verantwoordelijk voor de veiligheid tegen overstromingen. Het rioolbeheer wordt uitgevoerd door de gemeente Zaanstad.

Watertoets

In het kader van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dat op hoofdlijnen reeds voorziet in woningbouw, is op 17 mei 2011 overleg geweest met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Naar aanleiding van dat overleg kan het volgende worden vermeld ten aanzien van de waterhuishouding. De locatie ligt waterhuishoudkundig gezien in de Polder Westzaan. Het waterpeil in de Polder Westzaan is NAP-1,04 m. De eilanden ontstaan door het graven van watergangen van ongeveer 8 meter breed, door het midden en aan de oostzijde van het perceel. De nieuwe watergangen komen in open verbinding te staan met het bestaande oppervlaktewater.

Bij de maatvoering van de watergangen moeten de volgende aspecten in acht worden genomen: de wenselijkheid van steigers aan de achterzijde van de woningen, de onderhoudbaarheid van de watergangen met varend materieel en de robuustheid van het watersysteem met betrekking tot de waterkwaliteit. Zo zijn hier steigers met een maximale diepte van 1 meter vanaf de beschoeiing toegestaan, zodat er minimaal 6 meter overblijft in verband met het onderhoud door het hoogheemraadschap of gemeente.

Afbeelding: Bestaande situatie plangebied en omgeving



De bestaande watergangen om het plangebied zijn in beheer en onderhoud bij de gemeente. Afhankelijk van de verdere uitwerking zullen de watergangen in beheer en onderhoud komen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier of de gemeente Zaanstad.

Voor heel Inverdan wordt in samenspraak met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, een waterbalans bijgehouden. Beschouwd wordt of de toename van verharding voldoende gecompenseerd

wordt door toename van wateroppervlakte. Bij de laatste beschouwing in 2009 was er een sluitende waterbalans. In deze beschouwing was met de huidige planvorming voor de locatie Cypressenhout 100 rekening gehouden. Dit plangebied heeft een positieve bijdrage voor de waterbalans aangezien het oppervlak aan open water toeneemt en er sprake is van een verhardingsafname.

Aan de westzijde van de ontwikkelingslocatie aan de overzijde van het Westerwindpad ligt het Westzijderveld met een streefpeil van ca. NAP -2,10 meter. Gezien de afstand tussen de nieuwbouw en de onderbemaling in het Westzijderveld is de verwachting dat de realisatie van de nieuwbouw geen invloed heeft op de peilscheiding rond de onderbemaling.

Bij de verdere uitwerking zal de maatvoering van bruggen en duikers vastgelegd worden. Aspecten die hierbij van belang zijn, zijn de doorvaarbaarheid (ook in verband met onderhoud) en de waterafvoer. Afhankelijk van het gebruik van de oevers zullen deze van een beperkte, natuurlijkvriendelijke beschoeiing of van een gebruikelijke beschoeiing voorzien worden.

De ontwatering van het perceel zal verbeteren omdat door het graven van de watergangen de afstanden tot oppervlaktewater verkleinen. Bij verdere uitwerking van het plan zal nagegaan worden of de ontwatering voldoende is om toekomstige problemen met grondwater voorkomen.

In de huidige situatie is de school aangesloten op een rioolpersleiding. In het nieuwe wijkje zal een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden. Het regenwater van daken en verharding zal geloosd worden in het oppervlaktewater. Nader beschouwd moet worden of de persleiding voldoende capaciteit heeft om het afvalwater van de woningen te kunnen afvoeren. Gedurende de realisering van het project vindt voortduren overleg met het Hoogheemraadschap plaats, waarmee het toezicht op de invloed op de waterhuishouding voldoende gewaarborgd is.

H.8 Milieuaspecten

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

8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid

Het gemeentelijke beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. De doelstellingen hiervoor zijn in de ruimtelijke milieuvisie Zaanstad opgenomen, vastgesteld op 24 september 2009 door de gemeenteraad. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:

- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2010
- In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, almede woningen waar bewoners zich in een 'matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat' bevinden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico's als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op de zelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.

Het klimaatbeleid wordt verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

8.2 Geluid

In verband met het volgen van de uitgebreide procedure tot afwijken van het bestemmingsplan moet het project worden getoetst aan de Wet geluidhinder voor de aspecten wegverkeer-, industrie- en railverkeerslawaai.

Wegverkeer

De projectlocatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van gezoneerde wegen, zodat akoestisch onderzoek voor de planologische afweging niet nodig is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door onderzoeksbureau Cauberg-Huygen voor de volledigheid wél onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de nieuwbouwwoningen door niet gezoneerde wegen met een 30 km/u regime in de omgeving (zie bijlage). Het gaat hierbij om de volgende wegen:

- Amberhout;
- Cypressehout;
- Mandelastraat;
- Westenwindpad;
- Westzanerdijk.

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Cypressehout bedraagt maximaal 49 dB_{Lden}. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Amberhout, de Mandelastraat, het Westenwindenpad en de Westzanerdijk bedraagt maximaal 33 dB_{Lden}. De voornoemde geluidbelastingen zijn inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. De maximaal optredende gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek bedraagt 54 dB_{Lden}.

Industrielawaai Westpoort

Het projectgebied is gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein Westpoort. Voor het plan is ter plaatse van de maatgevende woningen berekend wat de geluidbelasting als gevolg van industriellawaai afkomstig van het gezoneerde industrieterrein Westpoort is.

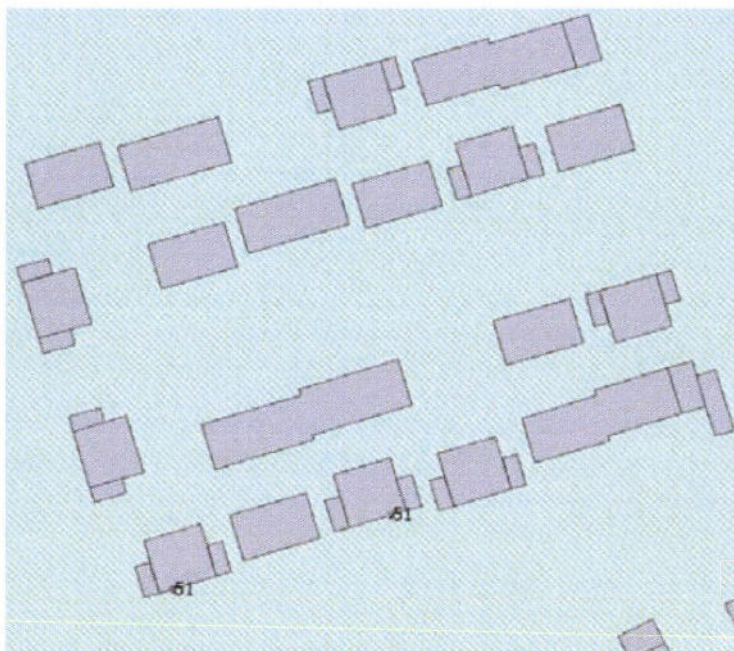
Uit de berekeningsresultaten volgt dat ter plaatse van de zuidkant van het plan (zie volgende afbeelding) een overschrijding is van de voorkeursgrenswaarde voor industriellawaai (50 dB) van 1 dB. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 51 dB_{Letmaal}. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Railverkeerslawaai

De projectlocatie ligt met hemelsbreed ruim 500 meter buiten de geluidszone voor de spoorlijn Zaandam – Uitgeest, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wgh,

Conclusie

Door de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde met 1 dB dienen voor de betreffende woningen aan de zuid- en westkant van het plan hogere waarden te worden vastgesteld.



Afbeelding: Berekeningsresultaten industriellawaai Westpoort

8.3 Geur

In deze paragraaf wordt het aspect geur van de ontwikkeling getoetst aan het Zaans geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van afwijkingen van het bestemmingsplan moet beoordeeld worden in hoeverre er, met het oog op mogelijke geurhinder, sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In deze paragraaf gaan we in op de volgende aspecten:

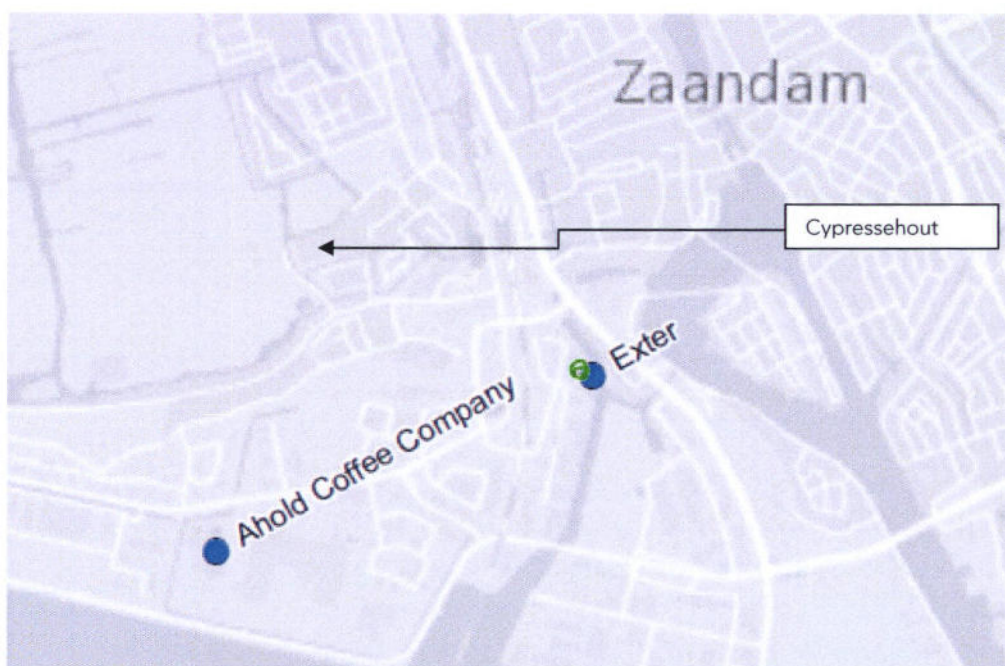
1. Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien? Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de ontwikkeling of het plangebied?
3. Is deze geurbelasting aanvaardbaar?

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

De ontwikkeling betreft de realisatie van 59 woningen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij de ontwikkeling en is deze geurbelasting aanvaardbaar?

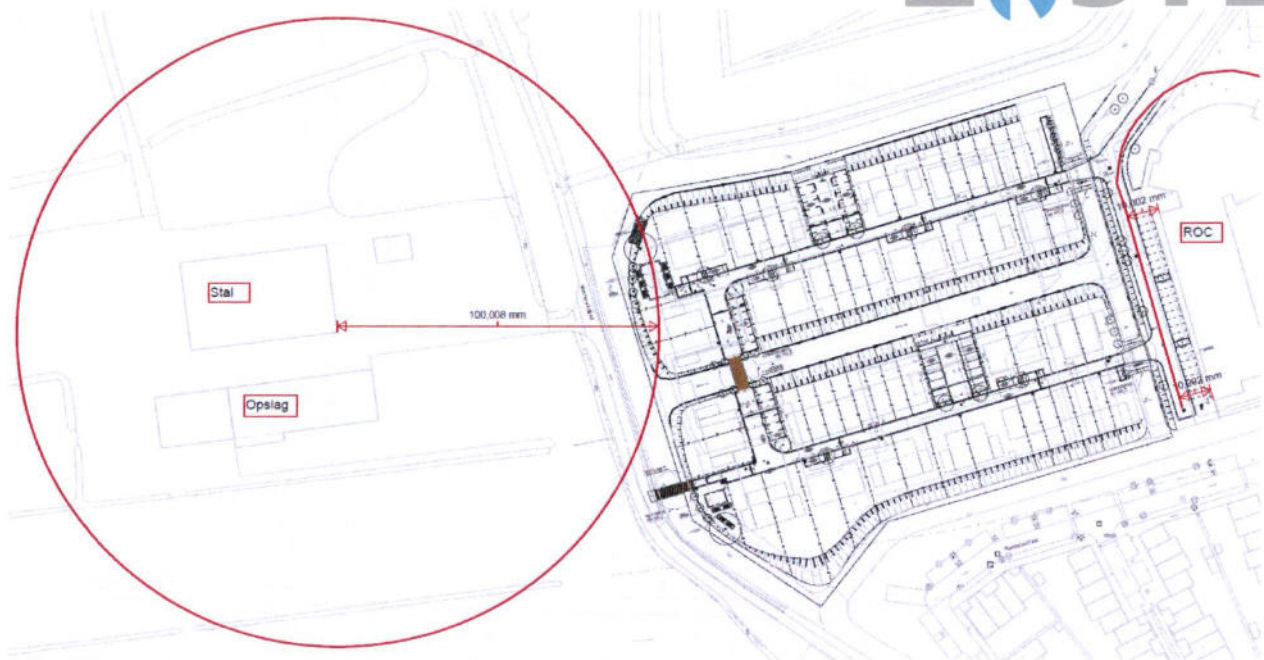
In december 2016 is een geurcontourenkaart opgesteld voor geuremitterende bedrijven binnen de gemeente Zaanstad. In de onderstaande figuur is een uitsnede gemaakt van de geurcontourenkaart ter hoogte van de omgeving van de locatie.



Afbeelding: Uitsnede geurcontourenkaart

Uit het onderzoek blijkt dat er in de nabijheid van de geurgevoelige objecten geen bedrijven zijn die relevante geurhinder veroorzaken. De aanwezige bedrijven overschrijden niet de richtafstanden tot de geurgevoelige objecten en er zijn ook geen andere aspecten waaruit blijkt dat de streefkwaliteit zou kunnen worden overschreden. Deze bedrijven veroorzaken geen geurhinder die relevant is voor deze ontwikkeling.

Aan de westzijde van het plangebied is een bestaande agrarische inrichting gelegen. Aan de hand van de richtafstanden uit de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering is bepaald of de nieuwe woningen in het bestemmingsplan toelaatbaar zijn. Voor een agrarische inrichting met het fokken en houden van rundvee (SBI-2008: 0141, 0142) geldt een richtafstand van 100 meter, waarvan het milieuaspect geur de grootste afstand bepaalt. Doorgaans wordt de richtafstand bepaald tussen het bouwvlak van de milieubelastende functie (i.c. agrarische inrichting) en het bouwvlak van de milieugevoelige functie (i.c. woningen). Vanwege het feit dat het in onderhavige situatie een agrarische inrichting betreft wordt de richtafstand gemeten overeenkomstig artikel 5 Wet geurhinder en veehouderij, namelijk van gevel tot gevel. Gebleken is dat de richtafstand tussen de gevels groter is dan 100 meter (zie volgende afbeelding).



Afbeelding: richtafstanden agrarisch bedrijf en Regiocollege

Deze werkwijze leidt evenmin tot beperking van de toekomstige bedrijfsvoering van de agrarische inrichting. Immers, het vigerende bestemmingsplan staat reeds woningen toe en de eerder hier aanwezige maatschappelijke doeleinden (onderwijsinstelling) genieten een gelijkwaardig niveau van bescherming als de woningen. Voorts verplichten de planregels van het vigerende bestemmingsplan (landelijke gebied Westzaan) de agrarische inrichting ertoe om het emissiepunt van de bedrijfsgebouwen zo ver mogelijk van de geurgevoelige objecten te projecteren (artikel 3.2.2 aanhef en onder e.). Het agrarisch bedrijf zelf dient te voldoen aan de minimumafstanden uit het Activiteitenbesluit.

Overigens leidt het plan tot vervanging van het ene geurgevoelige object (school) door een ander geurgevoelig object (woningen). De afstand van geurgevoelig object tot het agrarisch bedrijf verandert niet noemenswaardig.

Daarnaast zijn er geen concrete plannen bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Met het oog op deze bedrijven is geur daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Op de ontwikkellocatie zijn 59 geurgevoelige objecten voorzien. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of deze geurhinder aanvaardbaar is. Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte bedrijven nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder veroorzaken die relevant is voor deze ontwikkeling. Nu de afstand van gevel tot gevel onveranderd blijft wordt tevens de toekomstige bedrijfsvoering van de agrarische inrichting niet in gevaar gebracht.

Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat op de ontwikkellocatie ten aanzien van het aspect geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

8.4 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit, wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in de Wet milieubeheer opgenomen 'grenswaarden' zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de grenswaarden. Een eventuele (toename van een) overschrijding van deze waarden kan als consequentie hebben dat bepaalde nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn.

De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. De vastgestelde grenzen voor woningen komen beiden overeen met een maximale concentratietoename van 1,2 microgram/m³.

Het project komt niet in de buurt van deze grenzen en komt bovendien in de plaats van de te slopen onderwijsinstelling. De extra verkeersproductie van het bouwplan is gering en is daarom als 'niet in betekende mate' aan te merken.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

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.

Overgangsrecht

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming. Er is geen specifiek overgangsrecht voor aanvragen omgevingsvergunning die zijn ingediend vóór inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming. Daarom geldt het recht zoals dat geldt ten tijde van het nemen van de beslissing op de aanvraag. In dit geval is dat de nieuwe Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000-gebieden), die zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. 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.

De projectlocatie ligt op ongeveer 400 meter van het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'. Vanwege de tussenliggende afstand, de ligging in bebouwde kom en tussen liggende watergangen worden negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied niet verwacht. Met behulp van

Aerius zijn berekeningen gemaakt ten aanzien van de verwachte stikstof depositie door het project op het Natura 2000-gebied (zie bijlage). Uit deze berekening blijkt dat als gevolg van de woningbouw geen toename van stikstof-depositie zal plaats vinden.

Soortenbescherming

Het Natura 2000-gebied maakt deel uit van foerageergebied van de meervleermuis. Deze soort verblijft in de bebouwde omgeving rond het Natura 2000-gebied. Door onderzoeksbureau Aqua-Terra Nova in november 2015 een ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Geconcludeerd werd hierbij dat afdoende vleermuizenonderzoek nodig was. Dat onderzoek is in het voor- en najaar van 2016 uitgevoerd (zie bijlage).

Er zijn meerdere waarnemingen gedaan van de gewone dwergvleermuis in het plangebied. De dieren zijn voornamelijk foeragerend in het plangebied of ter plaatse van de twee waterlopen aangetroffen. Daarnaast zijn in het voorjaar een water- of meervleermuis (*Myotis spec.*) en laatvlieger waargenomen buiten het plangebied. Er zijn twee zomerverblijfplaatsen van solitaire gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Ook blijken de waterlopen rond het plangebied een belangrijke functie te hebben als foerageergebied en vliegroute. Het te slopen gebouw wordt niet gebruikt als paar- of winterverblijfplaats.

De bestaande bebouwing in het plangebied wordt geheel verwijderd waardoor twee verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis worden verstoord. De omliggende waterlopen worden gebruikt als vliegroute en foerageergebied. De waterlopen om het gebied heen blijven behouden. Er wordt in de nieuwe situatie een waterloop dwars door het plangebied bij gegraven die door de tactische ligging voor vleermuizen kan dienen als extra foerageergebied en vliegroute. Door aanplant in de tuinen kunnen vleermuizen ook in de nieuwe situatie diffuus gebruik maken van het plangebied.

De wijk krijgt een ruime opzet met ruime tuinen en ruimte voor water. Dit betreft geschikt foerageer- en migreergebied voor gewone vleermuizen en laatvlieger. Op termijn zullen hierdoor nieuwe, geschikte vliegroute en foerageergebieden beschikbaar worden.

Door de werkzaamheden worden twee verblijfplaatsen verstoord. Er zijn per te verstoren verblijfplaats vier vervangende verblijfplaatsen geplaatst op het naastgelegen gebouw. Ter vervanging van de twee zomerverblijfplaatsen zijn na het afronden van het voorjaaronderzoek begin september acht kasten opgehangen op het dak van het naastgelegen gebouw van het Regiocollege. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omstandigheden van de bestaande verblijfplaatsen. De openingen zijn richting het zuiden, zuidwesten en noorden gericht om zo verschillende microklimaten te creëren. Door de hoogte zijn de kasten onbereikbaar voor predatoren als katten of verstoring door mensen en er is geen lichtbron aanwezig. Echter vormt het bestaande gebouw van het Regiocollege het beste alternatief. Er zijn spouwmuuren aanwezig die toegankelijk zijn door open stootvoegen op diverse hoogten en in diverse richtingen en een smal boeiboord aan de dakrand van het gebouw. Door de vele stootvoegen kunnen meerdere ruimten worden benut afhankelijk van verschillende weeromstandigheden (*Soortenstandaard gewone dwergvleermuis*). Met het najaar onderzoek is aangetoond dat het gebouw in gebruik is door een gewone dwergvleermuis als paarverblijfplaats waardoor met zekerheid kan worden aangegeven dat het gebouw geschikt is voor vleermuizen waarmee het een geschikt reeds bestaand alternatief vormt.

De effecten op het plangebied als foerageergebied zijn van tijdelijke aard. Door graaf- en bouwwerkzaamheden zal het plangebied voor circa 1 jaar minder geschikt zijn voor vleermuizen. Op termijn zal het plangebied en de omgeving daarvan aantrekkelijker worden voor vleermuizen als gewone dwergvleermuis. Dit doordat het terrein momenteel geheel is verhard en bij de nieuwe inrichting onverhard terrein terug komt en zowel openbaar groen als groen in de tuinen bij de woningen. Tijdens de werkzaamheden blijft het foerageergebied boven de waterlopen en de graslanden met kavelsloten (polder Gouw) ten oosten behouden en is er alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van openbaar groen en in de tuinen van de woningen ten zuiden van het plangebied.

Voor de sloop van de bestaande bebouwing is ontheffing van de Flora- en faunawet (inmiddels opgegaan in de Wet natuurbescherming) vereist. Op 28 oktober 2016 is deze ontheffing door de staatssecretaris verleend met kenmerk FF/75C/2016/0477 (zie bijlage).

Conclusie

De vereiste ontheffing van de voormalige Flora- en faunawet is verkregen. Negatieve effecten van het

project op het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan' en op aanvliegroutes tussen de bebouwde kom en het Natura 2000-gebied worden overigens uitgesloten. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

8.7 Bodem

Op basis van artikel 2.1.5 onder 5 van de bouwverordening dient bodemonderzoek plaats te vinden nadat de aanwezige bebouwing, dat het bouwen van een bouwplan in de weg staat, is gesloopt. Op de planlocatie staat nu nog een schoolgebouw dat gesloopt gaat worden, waardoor volledig onderzoek plaatsvindt nadat de school is gesloopt. Dit wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is ter indicatie een verouderd onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend (zie bijlage). In het verouderde rapport wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen realisatie van woningen. In het rapport wordt geadviseerd om na de sloop ter plaatse van de huidige bebouwing nog een verkennend milieukundig bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

Het aspect bodem vormt naar verwachting geen belemmering en aan de omgevingsvergunning wordt het aanleveren van een recent verkennend bodemonderzoek als voorwaarde verbonden.

8.8 Externe veiligheid

De projectlocatie ligt niet binnen een risicocontour van een bedrijf of een route en of leiding van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet binnen een risicocontour van Schiphol.

8.9 Milieuzonering

Agrarisch bedrijf

Het plangebied ligt op meer dan 100 meter van de stal van het boerenbedrijf aan het Westenwindpad 102. Hiermee wordt voldaan aan afstandseisen die gelden voor geurgevoelige objecten tot een veestal of een mestopslag (zie ook paragraaf 8.3 Geur).

Regiocollege

Ten oosten van de planlocatie bevindt zich het Regiocollege. De VNG-richtlijn voor scholen geeft voor wat betreft geluid een afstandsrichtwaarde van 30 meter. Voor overige facetten 10 meter. De projectlocatie wordt geluidbelast door de activiteiten verricht op het industrieterrein Westpoort (zie ook paragraaf 8.2). Het betreft derhalve geen stille woonwijk. Een afstandstap minus 1 ten opzichte van de VNG-richtlijn is hierdoor verantwoord. Door de ligging van de gebouwen van het ROC is een afstand contour van 10 meter voldoende om een goed woon- en leefklimaat te realiseren. De contour is in de afbeelding in paragraaf 8.3 aangegeven. De woningen zijn buiten de 10 meter contour gelegen en zijn planologisch inpasbaar.

8.10 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningsleidingen binnen de invloedssfeer van de projectlocatie.

8.11 UMTS- en GSM antennes

Er bevinden zich geen UMTS- of GSM antennes binnen de invloedssfeer van de projectlocatie, die een negatief effect op de locatie zouden kunnen hebben.

8.12 Milieueffectrapportage (MER)

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De zogenaamde C en D lijsten zijn hierbij bepalend.

Het nieuwe besluit komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) beneden de drempelwaarden in de D-lijst een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

- de aard van de voorgenomen activiteit;
- de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
- de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
- mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Aangezien het voorliggende project betrekking heeft op een sloop en nieuwbouwproject van, in het perspectief van het Besluit m.e.r., zeer geringe schaal, is een beperkte beoordeling aan de orde. Het project leidt niet of nauwelijks tot nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande planologische situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door de nieuwbouw. Het project geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r. of m.e.r. beoordeling.

8.13 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Uit het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen geen negatieve effecten heeft op het milieu binnen het plangebied en daaromheen.

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument of gebied van archeologische waarde. Daarom zijn de Archeologienota Zaanstad 2009 en de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart niet van toepassing.

Daarnaast is de projectlocatie in de huidige situatie al bebouwd met een schoolgebouw. De gronden zijn daarom ter plaatse reeds zodanig verstoord, dat geen archeologische waarden (meer) in het gebied verwacht kunnen worden. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

H.10 Grondexploitatie

Een doel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) inclusief de Grondexploitatiewet is dat gemeenten regie en sturing hebben 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 op 11 november 2009 een anterieure overeenkomst

gesloten en op 8 december 2016 een allonge toegevoegd. Daarin is onder andere het kostenverhaal en de vergoeding van eventuele planschade geregeld, welke overigens niet wordt verwacht.

H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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 niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

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 Hoogheemraadschap (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit gebeurd bij het opstellen van eerder genoemd waterplan. (zie H.7 Water). Aanvrager dient een watervergunning aan te vragen.

H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

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

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

In 2005 is met de invoering van de UOV in afdeling 3.4 Awb, de in het toenmalige art. 6a WRO voorgeschreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 van de Gemeentewet gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking worden voorgeschreven. Voor dit plan is de inspraakprocedure niet van toepassing.

H.13 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een planschaderisicoanalyse gevoegd waarin wordt geconcludeerd dat het project niet zal leiden tot planschade. Vooralsnog zijn er dan ook geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

In artikel 6.1 van de Wro is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een vergunning voor het bouwen schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen. Op grond van artikel 6.4a van de Wro kan het college met de vergunningaanvrager overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten, waarmee de aanvrager zich verbindt om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van een (niet te verwachten) eventuele planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van de door de aanvrager ingediende aanvraag door de gemeente wordt vastgesteld en in werking treedt.

Maatschappelijk uitvoerbaarheid

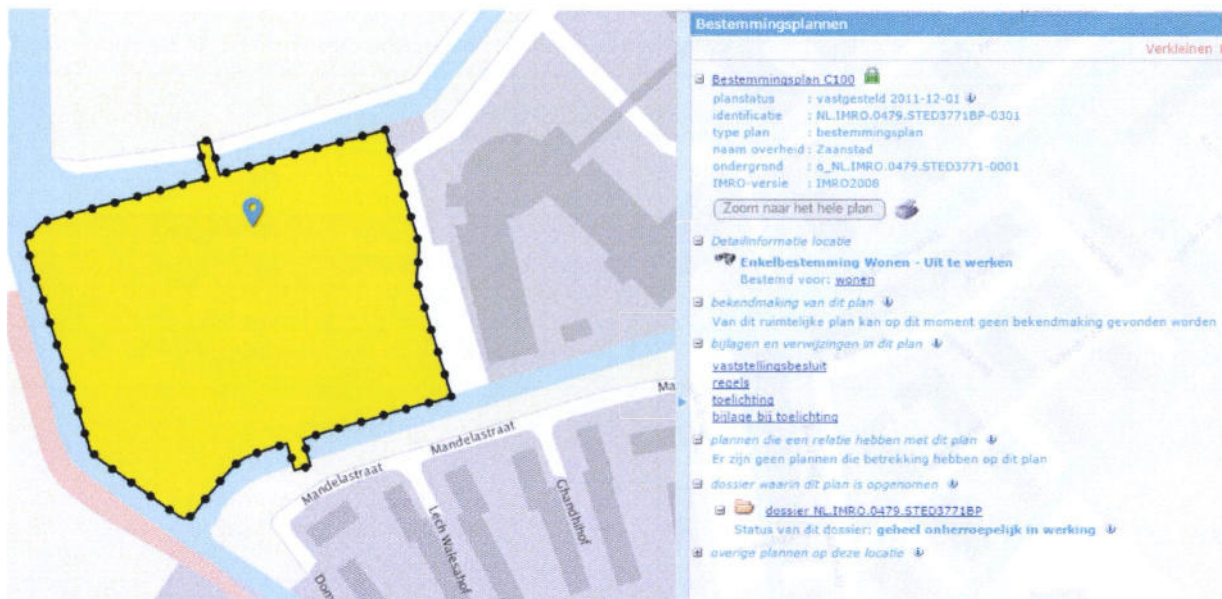
Conform artikel 3.10 Wabo onder a zal ter voorbereiding van het besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden gevolgd.

De ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

H.14 Conclusie

Het woningbouwproject "Groenhout" aan de Cypressehout 100 te Zaanstad, 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



Artikel 3 Wonen - Uit te werken (UW)

[3.1 Bestemmingsomschrijving](#)

[3.2 Uitwerkingsregels](#)

[3.3 Bouwregels](#)

[3.4 Afwijken van de bouwregels](#)

[3.5 Aanlegvergunning](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - Uit te werken \(UW\)](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

grondgebonden woningen;

bijbehorende bouwwerken;

met de daarbij behorende:

tuinen;

groen- en speelvoorzieningen;

(openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

verkeer- en verblijfsvoorzieningen en

overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

water.

3.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening uit en met inachtneming van de volgende regels:

a. het plangebied wordt uitgewerkt in de vorm van twee eilanden, met daartussen een watergang in oost-westelijke richting van 6 meter breed;

b. het bebouwingspercentage op het noordelijke eiland mag niet meer bedragen dan 38%;

het bebouwingspercentage op het zuidelijke eiland mag niet meer bedragen dan 32%;

het maximale aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 64 bedragen;

er mogen maximaal 5 woningen zonder onderlinge verspringing aaneen in een rij worden gebouwd;

de (bouw)hoogte van de vrijstaande woningen op de westkop van de eilanden mag niet meer bedragen dan 10 meter en van de overige woningen niet meer dan 12 meter;

de woningen dienen van een kap te worden voorzien;

de nokrichting van de niet-vrijstaande woningen staat haaks op de aanliggende straat (noord-zuid);

de nokrichting van de vrijstaande woningen staat evenwijdig aan de aanliggende straat (oost-west);

de achtertuinen van de woningen dienen aan het water te grenzen en hebben een diepte van minimaal 4,5 meter;

als parkeernorm gelden de normen zoals neergelegd in de Bouwverordening;

het aantal woningen dient te passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering;

van het aantal te bouwen woningen dient ten minste 30% in de sociale sector te worden gebouwd als bedoeld in artikel 1.70;

bij omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in sub m. in die zin dat het percentage naar beneden wordt bijgesteld, indien sociale woningbouw op andere wijze is zeker gesteld;

de ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de Cypressehout;

op beide eilanden dient een ontsluiting zoals genoemd in sub o. te worden aangelegd;

de auto-ontsluitingen zoals genoemd in sub o. dienen binnen een marge van 12,5 m links en rechts van het midden van elk van de eilanden te worden aangelegd;

op beide eilanden dient binnen een marge van 30 meter links en rechts van het midden van elk eiland een ontsluiting voor langzaam verkeer in noord-zuid richting te worden aangelegd;

tussen de twee eilanden wordt in het verlengde van de ontsluiting zoals genoemd in sub r. een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd in de vorm van een brug;

tussen een van de eilanden genoemd en de groene Belt wordt in het verlengde van de ontsluiting zoals genoemd in sub r. een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd in de vorm van een brug;

tussen een van de eilanden en de Mandelastraat of met het Westerwindpad wordt in het verlengde van de ontsluiting zoals genoemd in sub r. een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd in de vorm van een brug;

op ieder van de twee eilanden wordt op de westkop een openbare speelplaats gerealiseerd met een gezamenlijke minimale oppervlakte van 425 m² terwijl een van de speelplaatsen minimaal een oppervlakte heeft van 100m²;

in het uitwerkingsplan dient rekening gehouden te worden met een keerlus voor vuilnisauto's;

3.3 Bouwregels

3.3.1 Voorlopig bouwverbod

Voorlopig bouwverbod

Op de in lid 3.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijking voorlopig bouwverbod

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3.1 indien het bouwplan past in een vastgesteld maar nog niet in werking getreden uitwerkingsplan dan wel in een terinzage gelegd ontwerp-uitwerkingsplan.

3.4.2 Afwijkingsregels

In het in 3.3.1. bedoelde uitwerkingsplan kunnen, binnen de grenzen van de bestemmings- en uitwerkingsregels, afwijkingsregels worden opgenomen ten aanzien van in het plan opgenomen bouwregels en specifieke gebruiksregels en kan een nadere-eisenregeling worden opgenomen.

3.5 Aanlegvergunning

3.5.1 Algemeen

Het is, zolang het plan nog niet is uitgewerkt en het uitwerkingsplan nog niet in werking is getreden, verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

het ophogen van de bodem;

het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;

het aanleggen van bos of boomgaard;

het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

3.5.2 Uitzondering

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² en werken en werkzaamheden welke:

het normale onderhoud betreffen;

reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare, nutsvoorzieningen;

Bijlage 2: Nieuwe situatie

Steenhuis Bukman Architecten

0331

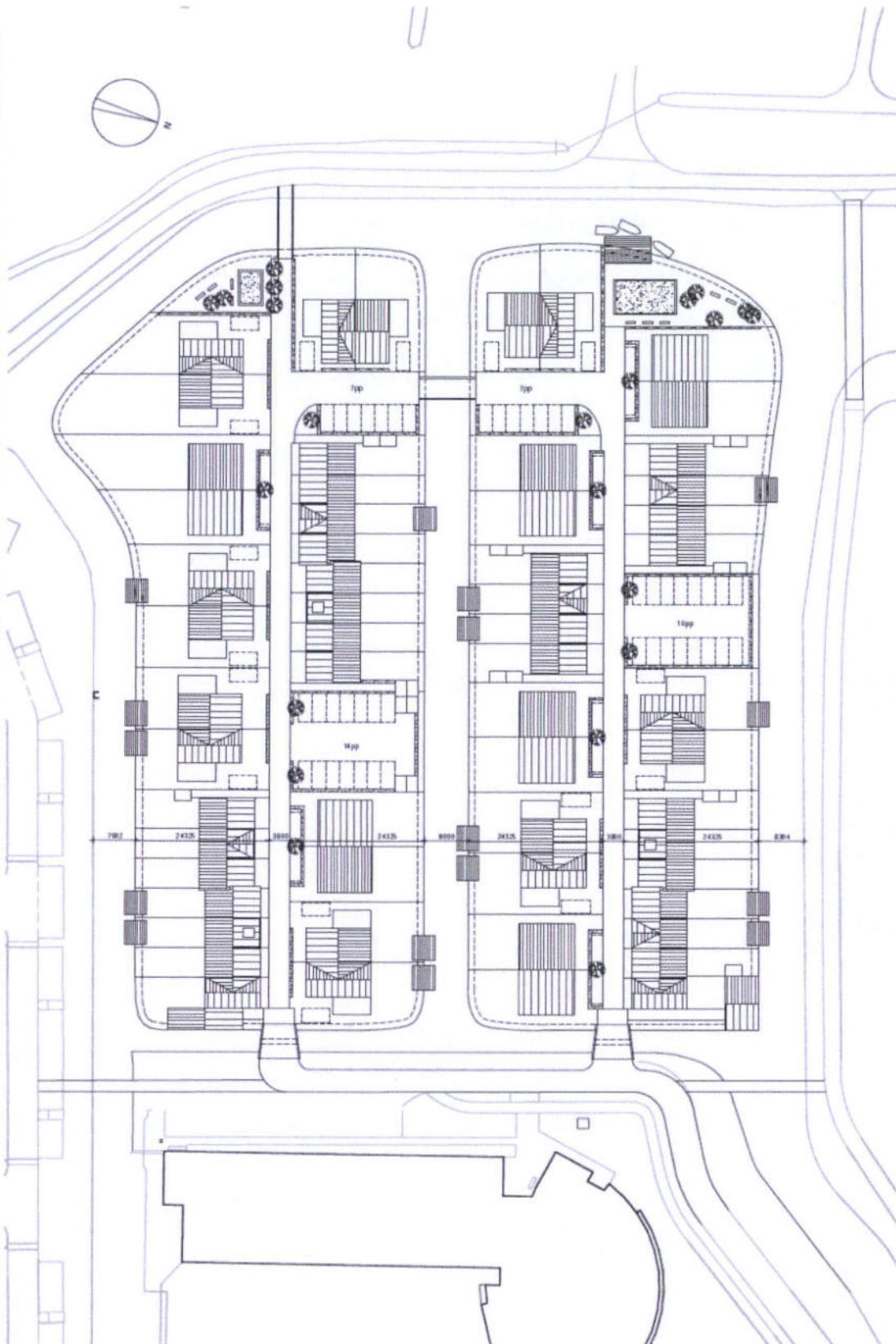
Groen Hout, Zaanen

situatie

1:600

21.07.16

D102



Bijlage 3: Aanvullend onderzoek geluid, geur en milieuzonering

Bijlage 4: Ecologisch onderzoek

Bijlage 5: Ontheffing Flora- en Faunawet (kenmerk FF/75C/2016/0477)

Bijlage 6: Voortoets Wet natuurbescherming

Bijlage 7: Bodemonderzoek