

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 realiseren van 41 appartementen in een voormalig kantoorgebouw en het toevoegen van een bouwlaag en balkons op de locatie Vincent van Goghweg 52 te Zaandam.

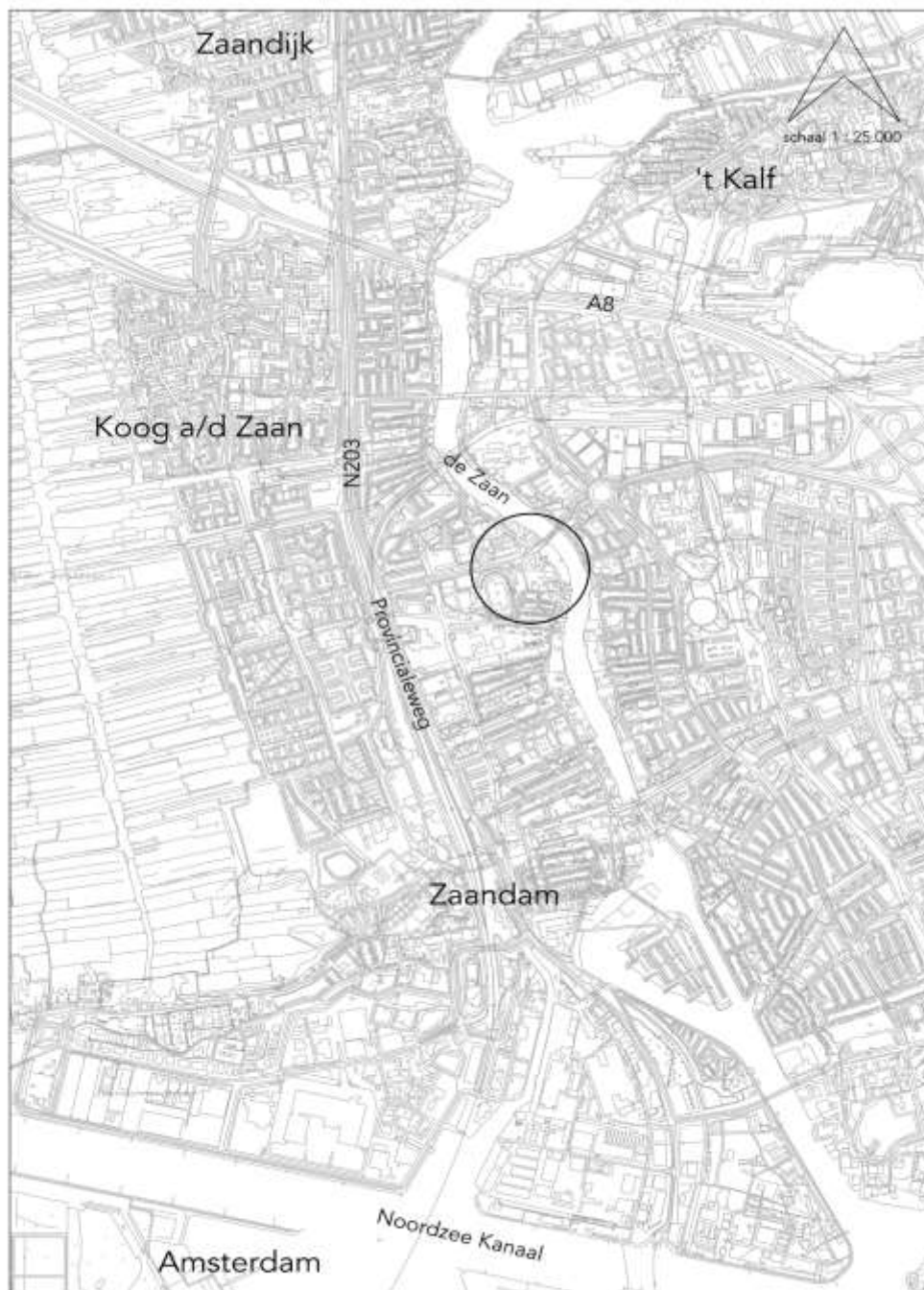
Dossiernummer: O20170239

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	5
H. 1 Inleiding	6
1.1 Conclusie	6
1.2 Omschrijving van het project	6
1.3 Ligging en begrenzing van het project.....	6
1.4 Basisgegevens.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	7
2.1 Bestemmingsplan	7
2.2 Procedure	8
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	8
H. 3 Procedureel beleid.....	9
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	9
3.2 Beleid college van B&W	9
H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd.....	10
4.1 Rijksbeleid.....	10
4.2 Provinciaal beleid.....	11
4.3 Gemeentelijk beleid	11
H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project	13
H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	13
6.1 Relatie met toekomstig bestemminggebied (indien van toepassing)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6.2 Functie gerelateerd aan omgeving	13
6.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6.4 Verkeersontsluiting/-situatie.....	13
6.5 Parkeren	13
6.6 Welstandsnota Zaanstad	14
H.7 Water 14	
H .8 Milieuaspecten	15
8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid	15
8.2 Geluid.....	15
8.3 Geur	16
8.4 Luchtkwaliteit	18
8.5 Wet natuurbescherming.....	18
8.7 Bodem.....	19
8.8 Externe veiligheid.....	20
8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	21
8.10 UMTS- en GSM antennes	22
8.11 Milieueffectrapportage (MER).....	22
8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	22
H.9 Monumenten en archeologie	23
H.10 Grondexploitatie	23

H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	23
11.1 Provincie	23
11.2 Rijk	23
11.3 Hoogheemraadschap.....	23
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	24
H.13 Uitvoerbaarheid.....	24
H.14 Conclusie.....	24
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	25
Bijlage 2: Ontwerpbesluit hogere waarden.....	30
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	30

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging Plangebied in Omgeving

H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project, het realiseren van 41 appartementen in een voormalig kantoorgebouw en het toevoegen van een bouwlaag en balkons op de locatie Vincent van Goghweg 52 te Zaandam, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

1.2 Omschrijving van het project

De aanvraag betreft de transformatie van een kantoorpand aan de Vincent van Goghweg van kantoor naar woningen. Het betreft het voormalige kantoorgebouw van de NUON. Er worden 41 appartementen in gerealiseerd. Naast deze functiewijziging wordt ook een extra verdieping toegevoegd. De aanvraag betreft nu in eerste instantie de afwijking van het bestemmingsplan. Later zal een aanvraag volgen voor de bouwactiviteiten.



Afbeelding:

Impressie van het gebouw. Het definitieve uiterlijk van het bouwwerk zal onderdeel zijn van de nog aan te vragen vergunning voor het bouwen.

1.3 Ligging en begrenzing van het project

De locatie bevindt zich op de hoek van de Vincent van Goghweg en de Westzijde in de wijk Zaandam-West. De Vincent van Goghweg maakt deel uit van de verkeersruit van Zaandam. Deze verkeersruit is het hoofdontsluitingssysteem van dit deel van de stad. De ligging in het verlengde van de ontsluiting vanaf de rijksweg A8 maakt van deze weg een belangrijke in- en uitvalsweg. De entree van de stad vanaf de afrit van de A7/A8 kenmerkt zich op een aantal plekken door hogere bouwvolumes zoals rond het Prins Bernhardplein en verder naar het westen rond de kruising van de Westzijde en de Vincent van Goghweg. De Vincent van Goghweg wordt gekenmerkt door een afwisselende bebouwing. Dit laatste zowel in functie als in bouwmassa. Aan de zuidzijde bepaalt de atletiekbaan en het Zaanlands lyceum voor een belangrijk deel het beeld door de grote, groene, open ruimte die ze samen vormen. Verder staan er, naast woningbouw de gebouwen van het Zaanlands lyceum, een tankstation en op de hoek met de Westzijde het voormalige kantoorpand, waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft.

Aan de noordzijde van de Van Goghweg zijn zowel woningen als kantoren aanwezig met een groot verschil

in bouwmassa. Het profiel van de Vincent van Goghweg is breed met gescheiden rijbanen en vrijliggende fietspaden. Bomen zorgen voor een laanachtige aankleding.

De Westzijde is een historisch lint langs de Zaan die zich in zijn algemeenheid kenmerkt door een afwisseling van kleinschalige woonbebouwing en grotere bedrijfspolumes. Direct ten oosten van de locatie is nog een klein deel kleinschalige woonbebouwing aan de westkant van de Westzijde aanwezig. Verder naar het zuiden bevindt zich een groter volume waarin een sportschool is gevestigd.

De locatie tussen Westzijde, Bernhardbrug en de Zaan ligt op dit moment voor het grootste deel braak. Er zijn plannen ontwikkeld voor herontwikkeling van de locatie naar woningbouw die zich hoofdzakelijk richt op een hoger bebouwingsblok (zo'n 8 lagen) aan de zijde van de brug en lagere bebouwing aan de zuidkant, aansluitend bij maat en schaal van de woonbebouwing langs het lint.



H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

2.1 Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Vincent van Goghweg', vastgesteld op 20-11-2008, geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden (B)' ex artikel 11 en de dubbelbestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied' ex artikel 21 van de planvoorschriften. Het bouwplan is hiermee in strijd.

Het aanvraag betreft het verbouwen van een bedrijfsgebouw naar appartementen.

De gronden op de plankaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven, alsmede voor bedrijven die niet in de lijst zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met de toegestane bedrijven gelijkgesteld kunnen worden; alsmede voor:
- b. een benzine-servicepunt, met winkel en autowasstraat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Bbs'; met de daarbij behorende:
- c. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.

De beoogde woningen passen niet binnen deze bestemming.



2.2 Procedure

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

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

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

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

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

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de plicht om de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening in de ruimtelijke onderbouwing te behandelen. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing

worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

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

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

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;
 - c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
 - a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;
 - b) Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.
3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

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

3.2 Beleid college van B&W

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

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

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

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

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

H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 Rijksbeleid

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

Ladder duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en moet overprogrammering worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

De ladder bestaat uit de volgende treden:

1. Is er een behoefte? Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een behoefte voor het betreffende ruimtelijke verzorgingsgebied? De aard en omvang van een stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.
2. Buitenstedelijk? Indien de voorgenomen stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen een bestaand stedelijk gebied in de behoefte van de ontwikkeling kan worden voorzien.

Planspecifiek

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van appartementen in een voormalig kantoorgebouw. Zaanstad zet uitdrukkelijk in op het huisvesten van de eigen bevolking en heeft tevens binnen de Stadsregio (SRA) een huisvestingstaak en bouwopdracht in verband met de bevolkingsgroei in de regio. Op dit moment is binnen de gemeente Zaanstad grote behoefte om aan de gewenste gemiddelde bouwproductie van gemiddeld 600 woningen per jaar invulling te geven. Recentelijk is vanuit de SRA de vraag voor een versnellingsopgave van 1.000 woningen per jaar voor Zaanstad gekomen. De crisis heeft gezorgd voor een aanzienlijke stagnatie van deze productiebehoefte. Hierbij wordt uitdrukkelijk voor de lijn intensiveren en transformeren gekozen om omliggende landschappelijk waarden zo veel mogelijk te ontzien. Het plan betreft het transformeren van een bedrijfspand. Dit project is een goede invulling van het woonbeleid omdat het een transformatie en verdichting binnen het stedelijk weefsel betreft. In Zaanstad is sprake van een overaanbod kantoren. Het leegstandspercentage op een gezonde kantorenmarkt is 8% (frictieniveau). In Zaanstad is er een leegstandspercentage van bijna 14%. Daarnaast voldoet een groot deel van het aanbod niet aan de huidige eisen (kwalitatieve mismatch). Er is in Zaanstad nog wel vraag naar kleinschalige hoogwaardige kantoorpanden. Dit pand aan de Vincent van Goghweg voldoet niet aan deze vraag. Daarnaast is er in Zaanstad wel een grote vraag naar woningen. Dat deze vraag opgevangen kan worden in een bestaand leegstaand kantoor, is zowel positief voor de woningmarkt als voor de kantorenmarkt.

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

4.2 Provinciaal beleid

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

In tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de verordening bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. De laatst gewijzigde PRV is op 1 maart 2017 in werking getreden, tezamen met de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

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

aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

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

- Gebiedskenmerken

Het profiel stadslint beschrijft de linten binnen het stedelijk deel van de stad. Deze stadslinten zijn een belangrijk onderdeel van het stedelijke weefsel van de stad. Zij dragen bij aan het historische beeld van de stad. Dit profiel bevat vooral de Westzijde, de Oostzijde, de Hogedijk en een deel van de Zuidoost in Zaanstad. Het lijkt in een aantal opzichten op het profiel van het dorp. Dit profiel kent echter een meer stedelijk beeld. Daarnaast is het dynamischer en kent een op sommige delen een hogere dichtheid. De dichtheid varieert van de dichtheid als bij dorps tussen de 30-50 woningen per hectare tot sommige delen van het Zaanoverproject die tussen de 70-100 woningen per hectare kennen.

- Openbare ruimte

De openbare ruimte is in hoofdzaak gelijk aan het profiel van de dorpen. Bij herstructurering vormen gebouwde parkeer oplossingen een belangrijke opgave om kwaliteit aan de openbare ruimte toe te voegen.

- Functies

De linten zijn de aanlooproutes naar het centrum. Daarnaast vormen ze ook de buurtcentra voor de achterliggende buurten. Deze functies zijn doorgaans gelegen aan het lint of zijn daar direct mee verbonden. Hierdoor kennen ze een hoge mate van functiemenging. Van oudsher hebben ze een centrumfunctie en kennen een grotere combinatie van wonen met werkgelegenheid, tussen de 15 en 25 arbeidsplaatsen per hectare.

Bij herstructurering wordt ingezet op:

- Behoud en zo mogelijk vergroten van de werkgelegenheid;
- Zorgdragen voor het in stand houden van een basisvoorzieningenpakket;
- Vestigen van broedplaatsen, dit vooral in het transitieproces van grootschalige bedrijvigheid naar intensievere werkgelegenheid, in combinatie met wonen. Het behoud van de industriële bebouwing is het uitgangspunt. De maat van het gebouw en zijn karakter vormen het uitgangspunt bij transformatie;
- Solids en andere vormen van gemengde functies vormen een belangrijke opgave.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Woonvisie 'Zaans Mozaïek'

Zaanstad wil zich profileren als aantrekkelijke woon- en werkstad met bijzondere woonmilieus in een waterrijk landschap en met een imposant industrieel erfgoed. De strategische doelstelling van de woonvisie is daarom: het gericht benutten en versterken van de verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad: Het Zaans Mozaïek.

De kwantitatieve opgave richt zich op de opvang van groei en herstructurering. Het blijven bouwen van voldoende woningen blijft een belangrijke opgave in het woonbeleid. Niet alleen om in de lokale en een deel van de regionale behoefte te voorzien, maar vooral ook omdat daarmee de gewenste verandering in het kwalitatieve woningaanbod kan worden bewerkstelligd. In 2010-2030 zal Zaanstad minimaal 13.000 woningen bouwen.

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.

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.

Vooraf de eerste beleidsopgave is voor het bouwplan relevant. Het plan sluit aan bij dit uitgangspunt. De woningen dragen bij aan de woningbouwopgave voor Zaanstad.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Het is nog niet bekend wat de reacties van bewoners uit de omgeving zijn op het plan. Initiatiefnemer is voornemens binnenkort een voorlichtingsbijeenkomst te organiseren.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Functie en bouwmassa gerelateerd aan omgeving

De bestaande situatie betreft het voormalige kantoorgebouw van de NUON op de hoek van de Vincent van Goghweg en de Westzijde te Zaandam. Het bedrijfsgebouw betreft een samengesteld volume in verschillende hoogtes. Vier bouwlagen met plat dak aan de westkant van het gebouw met daarbovenop nog een installatieruimte / trappenhuis, aflopend naar één laag met plat dak aan de zijde van de kruising. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het realiseren van appartementen in het gebouw functioneel passend in de omgeving. Met het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande pand en de ruimte eromheen verbeterd.

Het toevoegen van een extra bouwlaag aan het bestaande pand past goed gezien de ruimtelijke opbouw van het bestaande pand, de plek in de directe omgeving en de locatie in de stad langs een belangrijke invalsroute.

6.4 Verkeersontsluiting/-situatie

De verkeersontsluiting wijzigt niet.

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.

In de 'Nota Ruimte voor Parkeren' en de daarbij behorende 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad', beide in werking getreden op 9 augustus 2016, worden hiervoor regels gesteld. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in het gemeentelijk parkeerbeleid.

De locatie heeft als zone parkeernormen de zone Zeer sterk stedelijk A.

In de nieuwe situatie zijn er in het gebouw 41 woningen. Voor 21 appartementen in de categorie 'goedkoop' geldt een parkeereis van $0,8 = 16,8$, afgerond 17 plekken. Voor de 17 appartementen in de categorie 'middel' geldt een eis van $0,9 = 15,3$ plekken, afgerond 15 plekken. Voor de 3 appartementen in de categorie 'duur' geldt een eis van $1,1 = 3,3$ plekken, afgerond 3 plekken. In totaal zijn dus 35 parkeerplaatsen vereist. Er worden 36 parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat wordt voldaan aan de parkeereis.

Ook het fietsparkeren voldoet: in de nieuwe situatie is de eis 138 fietsparkeerplaatsen waarvan 69 openbaar. Hieraan wordt voldaan.

belang:

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

Nu het plan uitsluitend de transformatie van het gebouw betreft, beïnvloedt het de waterhuishouding niet.

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

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

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

De akoestische situatie van het project is in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht. Het voorgenomen project betreft de realisatie van geluidgevoelige objecten (41 appartementen). De locatie ligt niet binnen de invloedssfeer van industrie- en railverkeerslawaaï, maar de locatie ligt wel binnen de invloedssfeer van het wegverkeerslawaaï, namelijk de Vincent van Goghweg, de Westzijde en het J.A. Laanplein te Zaandam. Voor het plan is door het adviesbureau "het Geluidburo" een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Vincent van Goghweg en de Westzijde op een deel van de te realiseren nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van de 48 dB voor wegverkeerslawaaï overschrijdt, maar de geluidbelasting is lager dan de maximale toegestane geluidbelasting van 63 dB.

Uit het onderzoek blijkt dat er voor 26 woningen vanwege de Vincent van Goghweg en voor 16 woningen vanwege de Westzijde een hogere waarde voor de woningen dient te worden vastgesteld.

In de Beleidsregel hogere waarden is opgenomen, dat conform artikel 1.5 van het Besluit geluidhinder de gemeente Zaanstad alleen hogere waarden kan vaststellen als cumulatie van verschillende geluidbronnen niet leidt tot onaanvaardbare geluidbelastingen. Het bevoegd gezag moet definiëren wanneer er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting. De gemeente Zaanstad hanteert, dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden. De 3 dB komt overeen met een verhoging van de geluidbelasting die als significant hoger wordt ervaren. In die gevallen kan of niet gebouwd worden of er

worden oplossingen gezocht met dove gevels. Hierbij is de bronsoort met de maximale grenswaarde maatgevend, in dit geval het wegverkeerslawaaï.

De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het maatgevende wegverkeerslawaaï voor nieuwe woningen bedraagt ongecorrigeerd 68 dB. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï niet hoger is dan 71 dB, gebaseerd op de ongecorrigeerde ten hoogste toelaatbare grenswaarde voor het wegverkeerslawaaï. De berekende maximale cumulatieve geluidbelasting op de gevel van de voorgenomen appartementen bedraagt 65 dB, waardoor er nog sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

In het Zaanse geluidbeleid 'Beleidsregel hogere waarde en actieplan geluid' staat dat indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden de gemeente conform deze beleidsregel dezelfde voorwaarden stelt als die voor een weg met een zone. Concreet betekent dit dat een geluidluwe gevel noodzakelijk is.

Volgens het beleid van Zaanstad kunnen aan de woningen hogere waarden worden verleend, indien de woningen worden voorzien met een geluidluwe buitenruimte c.q. gevel. Voor appartementenflats kan volstaan worden met geluidluwe te openen delen.

- **Bouwbesluit**

Het betreft het verbouwen van een kantoorgebouw tot 41 appartementen. Daarnaast wordt er op de bestaande pand nog 1 nieuwe bouwlaag (5^{de} bouwlaag) voor de realisatie van de nieuwe appartementen gebouwd. Voor het verbouwen van een pand tot de appartementen is in het Bouwbesluit 2012 als eis opgenomen dat voldaan moet worden aan het reeds verkregen niveau. Hierdoor kunnen geen eisen worden gesteld aan de binnenwaarde voor het toekomstige appartement volgens het Bouwbesluit 2012.

Voor de appartementen op de nieuwe bouwlaag (5^{de} bouwlaag) dient er wel worden voldaan aan het vereiste binnen niveau van de 33 dB voor het wegverkeerslawaaï. Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van de nieuwe gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevels dusdanig te zijn dat wordt voldaan aan het vereiste binnen niveau voor het wegverkeerslawaaï. De geluidwering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidwering in gebouwen'. Dit zal verder bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden beoordeeld.

- **Conclusie**

De locatie ligt binnen de geluidzone van het Vincent van Goghweg en de Westzijde. Voor het voorgenomen plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er voor 26 woningen vanwege de Vincent van Goghweg en voor 16 woningen vanwege de Westzijde hogere waarden voor de woningen dienen te worden vastgesteld. De berekende maximale cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de voorgenomen appartementen bedraagt 65 dB, waardoor er nog sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Volgens de Beleidsregel hogere waarden van de gemeente dienen de appartementen waarvoor hogere waarden worden verleend voorzien te zijn van een geluidluwe gevel. Voor appartementenflats kan volstaan worden met geluidluwe te openen delen. De appartementen voldoen aan de Beleidsregel. Voor het geluidniveau in de woningen is het Bouwbesluit van toepassing. De maximaal toelaatbare binnenwaarde voor woningen bedraagt 33 dB.

8.3 Geur

- **Zaanse geurbeleid**

In deze paragraaf wordt het aspect geur op de voorgenomen ontwikkellocatie getoetst aan het Zaanse geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. 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. Het beleid is niet van toepassing op veehouderijen omdat hiervoor landelijke regels gelden.

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? Anders gezegd: welke streefkwiteit geldt er voor de betrokkenen (standaard, minder, minst) geurgevoelige objecten?
4. Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat? Hierbij toetsen we de geurbelasting ter plaatse van de geurgevoelige objecten.

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

Op de ontwikkellocatie wordt het bestaande kantoorgebouw getransformeerd naar een woongebouw. Er worden nieuwe geurgevoelige objecten voorzien. Het betreft hier de realisatie van 41 appartementen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Voor deze geurgevoelige objecten hanteert de gemeente een streefkwiteit. 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 deze ontwikkeling?

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvoorschriften¹, geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van de ontwikkellocatie.

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 de locatie van geurgevoelige objecten	Richtafstand geur (rustige woonwijk)	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Geurklachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor de planlocatie
Tango-benzine service tankstation zonder LPG	473	Vincent van Goghweg 46	45 meter	30	10	nee	nee	Niet relevant
Verkade	1072	Westzijde 103 Zdam	350 meter	100 meter	50	Ja	ja	niet relevant

- Tango Benzineservicestation zonder LPG

Op circa 45 meter afstand van de planlocatie bevindt zich aan de Vincent van Goghweg 46 te Zaandam het Tango benzine tankstation zonder LPG. Op basis van het VNG-boekje "Bedrijven en milieuzonering" uitgave 2009 heeft het bedrijf een Sbi-code 473 'benzineservicestation zonder LPG' met een richtafstand van 30 meter voor het aspect geur. De woningen liggen op circa 45 meter van het tankstation. Voor het bedrijf wordt voldaan aan de richtafstand. Dat wil zeggen dat er voldaan wordt aan de streefkwiteit voor geur. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal kunnen worden veroorzaakt. Geur is daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

¹ Milieuvoorschriften:

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

- Verkade bv Westzijde 103 te Zaandam

Verkade is een type B bedrijf en valt sinds 2013 onder het Activiteitenbesluit. De vergunning geldt daardoor niet meer. De geursituatie is op dit moment niet vastgelegd. Wel is er in maart 2017 een ontwerpmaatwerkvoorschrift vastgesteld. In dit maatwerkvoorschrift is de huidige geursituatie vastgelegd op basis van een geuronderzoek (Evaluatie geursituatie Koninklijke Verkade (versie 4), SGS, 26 mei 2016).

De streefkwiteit voor Verkade komt overeen met een concentratie van 5 OUE/m³. Uit de contour zoals opgenomen in het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de ontwikkeling wordt voldaan aan de streefkwiteit. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal toenemen. Geur van Verkade is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

- Overige bedrijven

Overige bedrijven geven geen relevante geurhinder.

- Conclusie

Op de ontwikkellocatie zijn 41 appartementen voorzien. Woningen worden aangemerkt als standaard geurgevoelig. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of de geurhinder overlast kan geven. Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte bedrijven nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder veroorzaken die relevant is voor deze ontwikkeling. Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat op de ontwikkellocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

8.4 Luchtkwaliteit

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

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

Het project betreft de realisatie van 41 appartementen. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 1 van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwproject valt onder één van deze aangewezen gevallen. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

- Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

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. Daarvoor is medio 2016 een Quicksan uitgevoerd.

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. Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. De afstand van het plangebied tot beschermde gebieden is dermate groot in verhouding tot de schaal van de ingreep dat een negatief effect op voorhand is uit te sluiten.

Soorten bescherming

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd binnen het plangebied kan worden uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden van invloed kunnen zijn op beschermde soorten, waar het gaat om vogels, planten, zoogdieren, reptielen en amfibieën, indien de onderstaande maatregelen worden genomen.

- De laurierhaag dient in stand te worden gehouden omdat dit het leefgebied is van de huismus, deze heeft een beschermde status.
- Indien verstorende werkzaamheden binnen het broedseizoen gaan plaatsvinden, dient zeker te zijn dat er geen broedgevallen binnen de invloedssfeer van deze werkzaamheden aanwezig zijn. Richtlijn voor de broedperiode voor vogels is 15 maart t/m 15 juli.
- Voor vijf ramen van het kantoorpand zijn houten platen geplaatst, deze geven mogelijkheden – in het najaar- voor het invliegen van vleermuizen voor hun winterverblijf, het advies is om deze voor het najaar goed af te dichtten.

Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor alle in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het project.

8.7 Bodem

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling de volgende bodemonderzoeksrapporten aangeboden:

- Risicobeoordeling, Milieutechniek ZVS Eemnes, 03 april 2017, kenmerk: JM/53br17/21825
- Verkennend bodemonderzoek, Milieutechniek ZVS Eemnes, 21 juli 2017, kenmerk: AF/53br17/21864
- Binnenluchtonderzoek, Pro Monitoring, 01 november 2017, kenmerk: r013240

Het oppervlak van de onderzochte locatie is circa 1.500 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 grond (0,8–1,2 m -mv) (meter beneden maaiveld) onder het pand bestaat uit zand en is licht verontreinigd met minerale olie en naftaleen en plaatselijk sterk verontreinigd met cyanide (vrij).

Er is geen grondwateronderzoek uitgevoerd omdat dit in pandig niet mogelijk is gebleken. In plaats daarvan is een onderzoek uitgevoerd naar de binnenluchtkwaliteit. Uit dit onderzoek volgt dat er geen sprake is van humane gezondheidsrisico's als gevolg van het uitdampen van de grond-/grondwaterverontreinigingen naar de binnenlucht.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan gesteld 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.

Conclusie

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

8.8 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van de luchthaven Schiphol. De risico's van de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen legt beperkingen op aan de directe omgeving.

Het voorgenomen project betreft realisatie van kwetsbare objecten.

- Risicodragende activiteiten bij bedrijven

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf.

- Transport gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en het water

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, een spoortraject of een vaarweg, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding (W-570-07) van de Gasunie. De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het project is een kwantitatieve risico analyse (QRA) door het adviesbureau Witteveen en Bos uitgevoerd.

- Plaatsgebonden risico

Uit het ingediende rapport blijkt dat er voor de leidingen W-570-07 geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar aanwezig is. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmering op voor het herontwikkelen van het kantoorpand tot wooneenheden. Voor het project wordt er voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

- Het groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico nauwelijks verandert bij de voorgenomen ontwikkeling.

De plansituatie leidt tot een toename van het groepsrisico met 10 % (van 0,059 tot 0,065). Het groepsrisico blijft ook in de plansituatie kleiner dan 10 % van de oriëntatie waarde, de toename van het groepsrisico is daarom verwaarloosbaar

Het groepsrisico is kleiner dan 10 % van de oriëntatiewaarde, ook in de nieuwe situatie wordt deze grens niet overschreden. Omdat het groepsrisico nauwelijks toeneemt, kan conform artikel 12 lid 3 Bevb worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

- Verantwoording van het groepsrisico

Bij de plannen in het kader van de Wro is in artikel 12 van het Besluit transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Bevb) een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Conform het artikel 12 lid 3 van Bevb kan in dit geval worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR, omdat het groepsrisico minder dan 10 % toeneemt.

Hiervoor is aan de veiligheidsregio Zaanstreek Waterland (VrZW) advies over de bestrijdbaarheid van een ramp en de zelfredzaamheid van de personen tijdens de ontwikkeling van de ramp gevraagd. Het advies van VrZW is, voor zover van toepassing, in deze verantwoording van het groepsrisico verwerkt.

- Mogelijkheden tot risicovermindering

De maatregelen ter beperking van het groepsrisico kunnen zowel bronmaatregelen als maatregelen in de omgeving van een risicobron zijn. Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen om de risico's op een ongeval te verkleinen. In dit geval zijn geen bron maatregelen aan de hogedruk aardgasleiding mogelijk. Maatregelen aan het gebouw zijn ook niet mogelijk, omdat het project betreft transformatie van een bestaande kantoorgebouw naar een woongebouw.

- Bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval

De bestrijdbaarheid van een calamiteit wordt beoordeeld op de aspecten of een rampenscenario te bestrijden is en het invloedsgebied voldoende ingericht is om bestrijding te faciliteren. In het advies van

VrZW is de bestrijdbaarheid van de rampenscenario's van een Jet fair (fakkel brand) beschreven. In het advies van de brandweer is aangegeven dat een fakkelbrand door brandweer nauwelijks te voorkomen is. De gezamenlijke hulpdiensten richten zich voornamelijk op het veiligstellen van het gevarengedebiet, het bestrijden van branden en het helpen van slachtoffers. Door middel van waterschermen zal zij proberen te verhinderen dat omliggende objecten in brand raken. De brandweer heeft een goede bereikbaarheid en voldoende bluswatervoorzieningen nodig om de schadelijke gevolgen van een buisleidingongeval te reduceren.

Voor een goede bestrijdbaarheid in het plangebied is het van belang dat de bluswatervoorzieningen op orde zijn. Volgens het advies van VrZW is de primaire bluswatervoorziening in de omgeving van het plan niet conform de norm. Er dient binnen een afstand van 40 meter een ondergrondse brandkraan te worden gerealiseerd met een capaciteit van tenminste 30 m³ per uur of er dient een alternatieve voorziening te worden aangelegd. In overleg met VrZW zal gekeken worden naar de bluswatervoorziening.

Naast het aspect bluswater is het voor een goede bestrijdbaarheid ook noodzakelijk dat het plangebied dan wel een eventueel incident goed bereikbaar is. De bereikbaarheid van dit betreffende pand dient via twee zijden te worden geregeld. Gelet op de locatie kan dit worden gerealiseerd. Voor wat betreft de aanrijdtijd voorziet de brandweer geen knelpunten.

- **Zelfredzaamheid**

De zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en vluchten. Het zelfredzame vermogen van een persoon in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om slachtoffers bij een calamiteit te voorkomen.

De personen in het voorgenomen appartementsgebouw worden beschouwd als zelfredzame personen. Om snel en veilig aan de oostzijde (richting de Prins Bernhardbrug) te kunnen vluchten zijn uitgangen nodig die van de hogedruk aardgasleiding af zijn gericht.

Verder adviseert VrZW dat de zelfredzaamheid van de bewoners vergroot kan worden door specifieke risicocommunicatie. Hiermee worden de aanwezige personen in het effectgebied geïnformeerd over de mogelijke ongevalsscenario's met hogedruk aardgastransportleidingen. Deze personen nemen kennis van de waarschuwingsprocedure en de acties, die zij moeten ondernemen om zichzelf in veiligheid of naar een veilig gebied te brengen.

Het communiceren over de risico's kan bijvoorbeeld door standaard een veiligheidsparagraaf in het koopcontract/de huurovereenkomst op te laten nemen.

- **Conclusie**

Voor het voorgenomen project wordt er voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. De omvang van het groepsrisico neemt in nieuwe situatie in beperkte mate toe, maar het groepsrisico is kleiner dan 10 % van de oriëntatiewaarde, ook in de nieuwe situatie wordt deze grens niet overschreden. Voor de invulling van de verantwoording van groepsrisico is advies gevraagd aan de VrZW. Voor de verbetering van de bestrijdbaarheid van een ongeval dient binnen een afstand van 40 meter een ondergrondse brandkraan te worden gerealiseerd met een capaciteit van tenminste 30 m³ per uur of er dient een alternatieve voorziening te worden aangelegd. Daarnaast dient de bereikbaarheid van het betreffende pand via twee zijden te worden geregeld. Gelet op de locatie kan dit worden gerealiseerd. Verder adviseert VrZW voor de bevordering van de zelfredzaamheid van de bewoners. Hiervoor adviseert VrZW de uitgangen van het gebouw van de hogedrukaardgasleiding af te richten (richting de Prins Bernhardbrug) en het voeren van de specifieke risico communicatie.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd, dat in het plangebied voor de aanwezige personen een passend beschermingsniveau met het treffen van de geadviseerde maatregelen voldoende gewaarborgd zal worden.

8.9 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen hoogspanningsleidingen in de buurt van de projectlocatie aanwezig

8.10 UMTS- en GSM antennes

Er zijn geen telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig;

8.11 Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Voor dit project is geen onderzoek nodig in het kader van de MER, omdat het een zeer kleinschalig project betreft.

8.12 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Bedrijven en milieuzonering

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'.

Het omgevingstype ter plaatse is een gemengd gebied, langs een gebiedsontsluitingweg. In het bestemmingsplan "Vincent van Goghweg" is de richtafstandenlijst van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', opgenomen. In deze lijst wordt gewerkt met richtafstanden. De richtafstanden zijn gebaseerd op het voorkomen van hinder dat een bedrijf kan veroorzaken bij woningen in een rustige woonwijk. Binnen bepaalde gebiedstypen kan de gevoeligheid voor bepaalde milieuaspecten echter meer of minder zijn dan in een "rustige woonwijk". Dit is bijvoorbeeld het geval in zogenaamde "gemengde gebieden". In gemengde gebieden geldt dan volgens de gehanteerde systematiek voor categorie 1 bedrijven een richtafstand van 0 meter. Deze bedrijven zijn in principe toelaatbaar direct grenzend aan woningen. Indien voor een categorie 2 bedrijf op basis van de gebiedstypering één afstandsstap minder in acht kan worden genomen dan in een rustige woonwijk, geldt een richtafstand van 10 meter.

- **Invloed omgeving op project**

Aan de westkant van de voorgenomen locatie op circa 45 meter afstand bevindt zich Tango benzineservicestation zonder LPG. In de VNG-brochure is voor een benzineservicestation zonder LPG een afstand van 30 m voor de aspecten geur en geluid opgenomen. Het project bevindt zich volledig buiten een afstand van 30 meter van de tankstation. Aan de zuidkant van de voorgenomen locatie bevindt zich een basisschool. Een basisschool heeft op basis van SBI-code een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid.

De appartementen bevinden zich op circa 50 meter afstand van de school. Voor de school wordt er voldaan aan de richtafstanden. De overige bedrijven in de omgeving zijn voornamelijk categorie 1 bedrijfsactiviteiten. Voor deze bedrijven wordt er voldaan aan de richtafstanden. Er zijn in de directe omgeving van het project geen andere bedrijven die invloed hebben op de projectlocatie.

- **Invloed van het project op de omgeving**

Het voorgenomen project betreft transformatie van een bestaand kantoorgebouw naar een kantoor- en woongebouw. In het gebouw zullen bedrijfsruimtes en appartementen worden gerealiseerd. Op basis van de gebiedskenmerken en de situering van de voorgenomen appartementen ten opzichte van de bedrijfsruimten zijn ter plaatse bedrijfsactiviteiten van categorie 1 algemeen toelaatbaar.

- **Conclusie**

Er wordt voldaan aan richtafstanden voor geluid en geur met betrekking tot de omliggende bedrijfsactiviteiten. De omliggende bedrijfsactiviteiten vormen geen belemmering voor de realisatie van de woningen. In de voorgenomen bedrijfsruimte in het gebouw zijn op basis van de gebiedskenmerken, de bedrijfsactiviteiten van categorie 1 algemeen toelaatbaar.

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. In dit geval wordt echter niet in de grond geroerd, zodat nader onderzoek niet aan de orde is, aangezien archeologische waarden niet zullen worden verstoord.

H.10 Grondexploitatie

Een doel van de Wro inclusief de Grondexploitatiewet is dat gemeenten regie en sturing hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder 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 het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is. Het project heeft namelijk geen ingrijpende infrastructurele gevolgen.

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 HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken. Ook het eventueel van toepassing zijn van een inspraakprocedure wordt in deze paragraaf onderbouwd.

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

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

In 2005 is met de invoering van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb, de in het toenmalige art. 6a WRO voorgeschreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 Gemw 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

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

H.14 Conclusie

Het project, het realiseren van 41 appartementen in een kantoorgebouw en het toevoegen van een bouwlaag en balkons op de locatie Vincent van Goghweg 52 te Zaandam, 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

Inhoud van de voorschriften

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen	1
Artikel 1 Begripsbepalingen	1
Artikel 2 Wijze van meten	5
Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling	6
Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik	7
Artikel 4 Woondoeleinden (W)	7
Artikel 5 Tuinen (T)	9
Artikel 6 Erven (E)	10
Artikel 7 Garages en Bergplaatsen	11
Artikel 8 Gemengde Doeleinden (GD)	12
Artikel 9 Detailhandel (D)	15
Artikel 10 Maatschappelijke Doeleinden (M)	16
Artikel 11 Bedrijfsdoeleinden (B)	17
Artikel 12 Groenvoorzieningen (GR)	19
Artikel 13 Recreatieve Doeleinden (R)	20
Artikel 14 Verkeersdoeleinden (V)	21
Artikel 15 Verblijfsdoeleinden (VD)	22
Artikel 16 Verkeersdoeleinden railverkeer (VR)	23
Artikel 17 Verblijfsdoeleinden groen (VDg)	24
Artikel 18 Water	25
Artikel 19 Primair Leidingen	26
Hoofdstuk III Algemene bepalingen	28
Artikel 20 Geluidzones	28
Artikel 21 Archeologie	29
Artikel 22 Beperkingengebied Schiphol	31
Artikel 23 Hoogteaanduidingen	32
Artikel 24 Algemene vrijstellingsbevoegdheden	33
Artikel 25 Gebruik van gronden en bouwwerken	34
Artikel 26 Algemene procedurevoorschriften	35
Artikel 27 Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik	36
Artikel 28 Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken	37
Artikel 29 Bijlagen	38
Artikel 30 Titel	39

Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging
2. Staat van Horeca-activiteiten

Artikel 11 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

- 1 De gronden op de plankaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven, alsmede voor bedrijven die niet in de lijst zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met de toegestane bedrijven gelijkgesteld kunnen worden;
 - alsmede voor:
 - b. een benzine-servicepunt, met winkel en autowasstraat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Bbs';
 - met de daarbij behorende:
 - c. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.
- 2 Onder bedrijven als bedoeld in lid 1, zijn in ieder geval niet begrepen:
 - a. detailhandels- en horecabedrijven;
 - b. bedrijven die zijn aangewezen als inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Bouwvoorschriften

- 3 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 4 Voor het bouwen als bedoeld in lid 3, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de nokhoogte danwel bouwhoogte c.q. de goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";
 - b. daar waar op de plankaart de aanduiding "B(z)" voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd;

Nadere eisen

- 5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21 Archeologie

Onderzoeksverplichting

- 1 Daar waar op de plankaart de aanduiding "archeologisch waardevol gebied" of "archeologisch onderzoeksgebied" voorkomt, dient de aanvrager 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 overleggen met betrekking tot het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord.
- 2 Het bepaalde in lid 1 geldt niet voor projecten:
 - a. met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ter plaatse van de aanduiding "archeologische waardevol gebied";
 - b. met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied".

Aanlegvergunning

- 3 Daar waar op de plankaart de aanduiding Archeologisch waardevol gebied (awg) of Archeologisch onderzoeksgebied (aog) voorkomt, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 cm;
 - b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
 - g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - h. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - i. het scheuren van grasland;
 - j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

Uitzonderingen

- 4 Het in lid 3 bedoelde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:
 - a. met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ter plaatse van de aanduiding "archeologische waardevol gebied";
 - b. met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied";
 - c. die reeds in uitvoering of vergund zijn ten tijde van inwerkingtreding van het plan;
 - d. die archeologisch onderzoek betreffen;
 - e. die het gewone onderhoud betreffen;

- f. in of op een perceel dat is aangewezen als archeologisch monument.

Voorschriften

- 5 Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorschriften verbinden aan een reguliere bouwvergunning 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.

Weigeringsgrondslag

- 6 De vergunning als bedoeld in lid 3 wordt geweigerd indien op grond van archeologisch onderzoek moet worden geoordeeld dat de betreffende werken en/of werkzaamheden de archeologische waarde onevenredig (kunnen) aantasten en hieraan niet door het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 5 voldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 7 Voor zover burgemeester en wethouders krachtens dit bestemmingsplan bevoegd zijn vrijstelling te verlenen, wordt die vrijstelling voor de in het eerste lid bedoelde gronden, niet verleend als redelijkerwijs aannemelijk is dat door uitvoering van die werken en/of werkzaamheden de archeologische waarde onevenredig wordt of kan worden aangetast en hieraan niet door het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 5 voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Bijlage 2: Ontwerpbesluit Hogere waarden

Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor de woningen aan de Vincent van Goghweg 52 te Zaandam

Beslissing van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad, gelet op artikel 110a van de Wet geluidhinder, tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï van Vincent van Goghweg en Westzijde te Zaandam in het kader van de omgevingsvergunning onder nummer 020170239, ten behoeve van het project afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van appartementen in een kantoorgebouw, het toevoegen van een extra bouwlaag met appartementen, en het toevoegen van balkons, op de locatie Vincent van Goghweg 52 te Zaandam. Kadastraal bekend gemeente Zaandam 01, sectie H, nummer 06371.

Inleiding

Het project betreft transformatie van een bestaand kantoorgebouw tot 41 appartementen. Dit betreffen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De locatie ligt binnen de invloedssfeer van het wegverkeerslawaaï. Voor een aantal van deze geluidgevoelige objecten zal een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 49 (industrielawaai), 76a (wegverkeerslawaaï) van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) en artikel 4.2. Besluit geluidhinder (railverkeerslawaaï) worden bij de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, de maximaal toelaatbare waarden voor geluidsbelasting vanwege (industrie-, wegverkeer- en railverkeerslawaaï) uit de Wgh in acht genomen.

Ten behoeve van dit project is akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voor wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (zie artikel 4.9 Besluit geluidhinder en artikel 44 en 82 Wgh). Hiervoor kan een hogere waarde worden vastgesteld (zie artikel 4.10 Besluit geluidhinder en artikel 45 en 83 Wgh). Het akoestisch onderzoek van het adviesbureau 'het geluidBuro' is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt hier integraal deel van uit.

Hogere waarde vanwege wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Het voorgenomen plan ligt binnen de invloedssfeer van de wegverkeerslawaaï. De wettelijke **voorkeursgrenswaarde** voor een 'geluidsgevoelig object', is **48 dB** voor wegverkeerslawaaï (artikel 82, lid 1 Wgh).

Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan - onder voorwaarden - een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. De in artikel 83 lid 2 Wgh vastgelegde uiterste grenswaarden mogen daarbij niet worden overschreden. Voor de geluidsgevoelige objecten in binnenstedelijk gebied bedraagt, voor wegverkeerslawaaï, de uiterste **grenswaarde 63 dB**.

In onderhavige geval liggen de nieuwe appartementen binnen de geluidszone van de Vincent van Goghweg en de Westzijde in Zaandam.

Akoestisch onderzoek

De akoestische situatie van het project is in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht. Het voorgenomen project betreft de realisatie van geluidgevoelige objecten (appartementen). De locatie ligt niet binnen de invloedssfeer van industrie- en railverkeerslawaaï, maar de locatie ligt wel binnen de invloedssfeer van het wegverkeerslawaaï, namelijk de Vincent van Goghweg, de Westzijde en J.A. Laanplein te Zaandam. Voor het plan zijn door het adviesbureau 'het Geluidburo' de volgende akoestisch onderzoeken naar het wegverkeerslawaaï uitgevoerd:

- Rapport GeluidBuro 1506 JD - 52 WO 002 12.03.2018 V1.0 (begane grond, 12-03-2018)
- Rapport GeluidBuro 1506 JD - 52 WO 001 01.05.2017 V1.1 (verdiepingen, 01-05-2017)

In de akoestisch onderzoeken is voor de nieuwe appartementen bekeken of er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaaï.

Uit de akoestisch onderzoeken blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op de Vincent van Goghweg bij 26 appartementen, en de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Westzijde bij 16 appartementen de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. In alle gevallen is de geluidbelasting lager dan de maximale grenswaarde van 63 dB.

Voor de appartementen waarvoor hogere waarden worden vastgesteld gelden de voorwaarden uit de 'beleidsregel hogere waarde'. Dit houdt in dat ter plaatse van tenminste één buitengevel van een appartement de te openen delen (deuren/ramen, geen suskasten) geluidluw moeten worden uitgevoerd

De hoogste waarde van de gecumuleerde geluidbelasting van de gezamenlijke wegen bedraagt 60 dB inclusief aftrek ex artikel 3.4 RMW 2012 (artikel 110g Wgh). Dit is 1 dB hoger dan de afzonderlijke geluidbelasting van 59 dB vanwege de Vincent van Goghweg. Conform de beleidsregel hogere waarde van de gemeente Zaanstad is hiermee sprake van een aanvaardbare geluidbelasting.

Motivering.

Op basis van artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder is de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting.

Ingevolge artikel 110a lid 5 (Wgh) kan er enkel een hogere waarde worden vastgesteld, wanneer maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zullen zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard. Uit het akoestische onderzoek blijkt dat de maatregelen echter niet mogelijk zijn om de volgende redenen:

- Gezien de beperkte omvang van het plan, kunnen bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig en efficiënt worden uitgevoerd.

Hierdoor kunnen voor de woningen hogere waarden worden vastgesteld.

Beleid

Als voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde geldt dat de woningen waarvoor de hogere waarde wordt verleend een geluidluwe zijde hebben en dat er geen sprake mag zijn van een onaanvaardbare geluidscumulatie. Aan de voorwaarden uit het gemeentelijk hogere waarde beleid kan worden voldaan, omdat:

- De woningen met een te hoge geluidsbelasting beschikken ten minste aan de noord- of oostgevel over een geluidluwe buitengevel. De woningen worden voorzien van afsluitbare loggia's en voorzetrampen aan de geluidluwe buitengevel.
- Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de cumulatieve geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï niet hoger is dan 71 dB. In het onderhavige geval bedraagt de berekende cumulatieve geluidbelasting maximaal 60 dB inclusief aftrek ex artikel 3.4 RMW 2012 (artikel 110g Wgh). Daarmee wordt er voldaan aan de maximaal toegestane gecumuleerde geluidsbelasting waardoor er sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Voor de woningen kan daarom een nieuwe hogere waarde voor geluid als gevolg van het wegverkeerslawaaï worden vastgesteld. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt hier integraal onderdeel van uit.

Procedure

Overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen is ons voornemen een hogere waarde vast te stellen gepubliceerd in het weekblad 'Zaans Stadsblad' van <DATUM>. Het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, is gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is aan belanghebbenden de gelegenheid geboden tot het naar voren brengen van zijn of haar zienswijze omtrent het voornemen.

Besluit

Wij besluiten op grond van artikel 110a van de Wet Geluidhinder voor de locatie Vincent van Goghweg 52 te Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam 01, sectie H, nummer(s) 06371.

een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaaï vast te stellen. In de volgende tabel zijn de vast te stellen hogere waarden weergegeven.

Tabel 1. Vast te stellen Hogere Waarden

Bouwlaag/ appartement nr.	Gevel oriëntatie	Benodigde hogere waarde	
		Vincent van Goghweg	Westzijde
Begane grond			
Appartement BG01	Zuidgevel	52	--
Appartement BG02	Westgevel	57	--
Appartement BG03	Westgevel	57	49
Appartement BG04	Westgevel	58	50
Appartement BG05	Westgevel	58	52
Appartement BG06	Westgevel	58	56

Bouwlaag/ appartement nr.	Gevel oriëntatie	Benodigde hogere waarde	
		Vincent van Goghweg	Westzijde
1 ^e verdieping			
Appartement 01	Noordgevel	58	55
Appartement 02	Noordgevel	59	54
Appartement 03	Noordgevel	59	52
Appartement 04	Noordgevel	58	50
Appartement 05	Noordgevel	57	--
Appartement 06	Westgevel	52	--
2 ^e verdieping			
Appartement 12	Noordgevel	57	53
Appartement 13	Noordgevel	59	53
Appartement 14	Noordgevel	59	53
Appartement 15	Noordgevel	57	--
Appartement 16	Westgevel	53	--
Appartement 17	Westgevel	49	--
3 ^e verdieping			
Appartement 21	Noordgevel	55	--
	Oostgevel	--	49
Appartement 22	Noordgevel	58	53
Appartement 23	Noordgevel	57	--
Appartement 24	Westgevel	53	--
4 ^e verdieping			
Appartement 26	Oostgevel	53	53
Appartement 27	Noordgevel	58	53
Appartement 28	Noordgevel	57	49
Appartement 36	Westgevel	53	--

De akoestisch onderzoeken van het adviesbureau zijn als bijlage bij dit besluit gevoegd en maken hier integraal deel van uit.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek