

Ruimtelijke onderbouwing

Bloemgracht 101 te Zaandam

projectnummer 16057



Opdrachtgever: KPO Planontwikkeling b.v.
t.a.v. de heer C. van der Meer
Sluispolderweg 79
1505 HJ ZAANDAM

Versienummer: 4.2

Datum: 16 april 2019

Auteur: L.Q. van der Geest

Controle: I.M.E. Hazeleger

Paraaf:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' and 'Q' followed by a vertical line.

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
2 Het projectgebied	6
2.1 Projectlocatie.....	6
2.2 Omschrijving huidige situatie.....	7
2.3 Voorgenomen initiatief.....	7
2.4 Vigerend bestemmingsplan	8
3 Ruimtelijk beleid	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	12
3.2.2 Provinciale Woonvisie 2010 – 2020 'Goed wonen in Noord-Holland'	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans	13
3.3.2 Woonvisie 'Zaans Mozaïek' (2008)	14
3.3.3 Uitvoeringsagenda Wonen 2015 - 2019.....	15
3.3.4 Welstandsnota Zaandam.....	16
3.3.5 Gemeentelijk Afvalstoffen Plan (GAP)	17
4 Ruimtelijke aspecten	19
4.1 Planologie.....	19
4.1.1 Voorzien behoefte binnen het bestaand stads- en dorpsgebied	19
4.1.2 Passende ontsluiting.....	20
4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten.....	20
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets).....	22
5 Milieu- en omgevingsaspecten	24
5.1 Bedrijven en milieuzonering.....	24
5.2 Externe veiligheid.....	25
5.3 Bodem (milieukundig).....	27
5.4 Geluid.....	28
5.5 Geur.....	29
5.5.1 Beleid en normstelling	29
5.5.2 Relatie tot het plan	30
5.6 Luchtkwaliteit.....	31
5.7 Ecologie	32
5.7.1 Beleid en normstelling	32
5.8 Duurzaamheid.....	35
5.9 Mer-beoordeling.....	35
6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid.....	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37

Bijlagen

- 1 Bodemonderzoek
- 2 Ecologische quickscan
- 3 Geluidsonderzoek
- 4 Parkeeronderzoek Trajan en tekening

1 Inleiding

KPO Planontwikkeling bv is voornemens om een woontoren voor circa 46 appartementen aan de Bloemgracht 101 te Zaandam te realiseren.

Het geldende bestemmingsplan “Rosmolenwijk” staat het voorgenomen initiatief niet toe. Medewerking is mogelijk door het voeren van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, 3• van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij een dergelijke procedure dient het bouwplan te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Naar aanleiding hiervan is in opdracht van KPO Planontwikkeling bv de onderhavige ruimtelijke onderbouwing uitgevoerd. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering voor het bouwen van een woontoren ten behoeve van circa 46 appartementen in het plangebied.

2 Het projectgebied

2.1 Projectlocatie

Het projectgebied is gelegen aan de Bloemgracht 101 te Zaandam, in de Rosmolenwijk. Op minder dan 500 meter van de locatie ligt het winkelcentrum Kleurenbuurt. Op circa 1,5 kilometer afstand ligt het Zaans Medisch Centrum. Het centrum van Zaandam en het station met een rechtstreekse verbinding naar Amsterdam liggen op een afstand van circa 1 kilometer van de locatie.

Meer specifiek gezien ligt ten oosten van de projectlocatie De Gouw, ten noorden de Joachim Kleinsorgstraat die overgaat in een langzaam verkeersroute over de Gouw en ten westen is een appartementencomplex aanwezig in een gebouw van twee en drie bouwlagen. Tot slot is ten zuiden van de projectlocatie, aan de overzijde van de Bloemgracht, een woontoren van dertien verdiepingen.

figuur 1 Globale uitsnede projectlocatie binnen de rode lijnen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



De locatie is kadastraal bekend als de gemeente Zaandam sectie I perceel 8477.

figuur 2 Uitsnede kadaster, projectlocatie binnen de gele lijnen (bron: mijn.kadaster.nl)



2.2 Omschrijving huidige situatie

Ter plaatse van de projectlocatie is de bestaande kerk van Stichting Volle Evangelie Gemeente Zaanstreek (Ichtus Pinkstergemeente) gevestigd. Gemeente Zaanstad is eigenaar van de grond en heeft onderhavig perceel uitgegeven in erfpacht aan de Ichtus Pinkstergemeente. KPO en Pinkstergemeente hebben op 4 april 2016 een samenwerkingsovereenkomst gesloten betreffende de ontwikkeling van de locatie aan de Bloemgracht 101 te Zaandam.

2.3 Voorgenomen initiatief

Er is een ontwerp gemaakt van een toren met dertien woonlagen en circa 46 appartementen. De toren wordt uitgevoerd met een eigen hedendaagse architectuur met de vorm van de bestaande naastgelegen toren aan de Bloemgracht.

figuur 3 Impressie (bron: propositie Bloemgracht d.d. 11-04-2016)



Bij de uitwerking van het plan zal veel aandacht worden besteed aan de duurzaamheid met betrekking tot de toe te passen recyclebare bouwmaterialen, duurzame installaties en de bouw-fysische aspecten.

Het gehele project wordt zonder gasaansluitingen uitgevoerd. De ontwikkelaar heeft in het voortraject hiertoe op eigen initiatief besloten om aan te sluiten bij de intentieovereenkomst van 25 gemeenten rondom Amsterdam, waaronder Zaanstad. Inmiddels is een 'gasloze aansluiting' voor nieuwbouw ontwikkelingen vereist.

Bovendien wordt elk appartement voorbereid op de plannen van het toekomstig door de gemeente Zaanstad aan te leggen stadsverwarmingsnet.

Alle plattegronden van de appartementen worden ingedeeld met een dubbele meterkast, zodat in de toekomst, wanneer het stadsverwarmingsnet van de gemeente Zaanstad beschikbaar is, op eenvoudige wijze op dit duurzame verwarmingsnet aangesloten kan worden.

Behalve de drie bovenste bouwlagen vallen alle appartementen in het middenhuursegment. Deze woningtypologie is geheel in lijn met het gemeentelijk woonprogramma. Het appartementengebouw zal worden verkocht aan een institutionele belegger.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Rosmolenwijk'. Het bestemmingsplan "Rosmolenwijk" is in september 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad en op 5 juni 2007 vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

De locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' en de aanduiding '*4 regeling maximale bouwhoogte plat dak'.

figuur 4 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Rosmolenwijk', locatie rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



De regels behorende bij de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' zijn in figuur 5 opgenomen. De maximale bouwhoogte is aangegeven op de plankaart middels de aanduiding '*4 regeling maximale bouwhoogte plat dak'. De maximale bouwhoogte is 4 meter.

figuur 5 Uitsnede regels bestemmingsplan 'Rosmolenwijk' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 12 Maatschappelijke Doeleinden (M)	
Doeleindenomschrijving	
1.	De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn bestemd voor: a. maatschappelijke voorzieningen; b. bijbehorende groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen.
Bouwvoorschriften	
2.	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.
3.	Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen: a. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte 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 "M(z)" (geen gebouwen toegestaan) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd; c. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.
Nadere eisen	
4.	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.

Conclusie

Op basis van het vigerende planologische regime is de functie 'Wonen' in het projectgebied niet toegestaan. Daarnaast overstijgt de bouwhoogte van de voorgenomen ontwikkeling de maximaal toegestane bouwhoogte. Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan, is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het bestemmingsplan.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

Op 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd op de volgende punten:

- het begrip 'actuele regionale behoefte' is geschrapt en in de nieuwe Ladder vervangen door 'behoefte';
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd op grond waarvan de Laddertoets bij bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

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

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik

De wijziging van de Ladder van 1 juli 2017 is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: behoefte. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien

wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in een nieuw derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

“Provincies en gemeenten geven aan dat de term ‘actuele regionale behoefte’ voor verwarring zorgt en onvoldoende duidelijk maakt waar een beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling zich op zou moeten richten. In het bijzonder de term ‘regionaal’ is verwarrend, omdat het enerzijds betrekking heeft op de omvang van het gebied waarbinnen de behoefte moet worden gezien, ofwel het ‘ruimtelijke verzorgingsgebied’, ook wel ‘marktregio’ genoemd. Anderzijds heeft het betrekking op de aard van het overleg, waarbij de regio nogal eens wordt geïnterpreteerd als de bestuurlijke regio. Provincies hebben in een voorstel aangegeven graag een onderscheid te willen zien tussen het regionale aspect bij de behoefte in de zin van het verzorgingsgebied en het overleg in bovengemeentelijk verband. De gedachte achter dit voorstel is in dit wijzigingsbesluit overgenomen door het vervangen van de term ‘actuele regionale behoefte’ door de eenvoudiger term ‘behoefte’.”

Voorgenomen ontwikkeling omvat de herontwikkeling van het perceel aan de Bloemgracht 101 te Zaandam. Op het perceel wordt een woontoren voor circa 46 appartementen gerealiseerd. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden. De tredes worden gemotiveerd in de planologische motivering van deze rapportage.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

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

Relatie met het plan

De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden. De Bloemgracht bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies.

3.2.2 Provinciale Woonvisie 2010 – 2020 ‘Goed wonen in Noord-Holland’

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Woonvisie ‘Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020’ vastgesteld. In deze visie staat als doelstelling: “In 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu”. De Regionale Actieprogramma's (RAP's) zijn het instrument om dit doel te bereiken. Het doel van de RAP's is om te komen tot regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma biedt een robuust kader voor lokale differentiatie in woonpro-

ducten, doelgroepen en locatietypen. Als gemeenten en regio's van elkaar weten wat de plannen zijn en daar afspraken over maken, kunnen unieke lokale kansen beter benut worden, zonder dat er ongewenste concurrentie ontstaat.

De speerpunten van de provinciale woonvisie zijn:

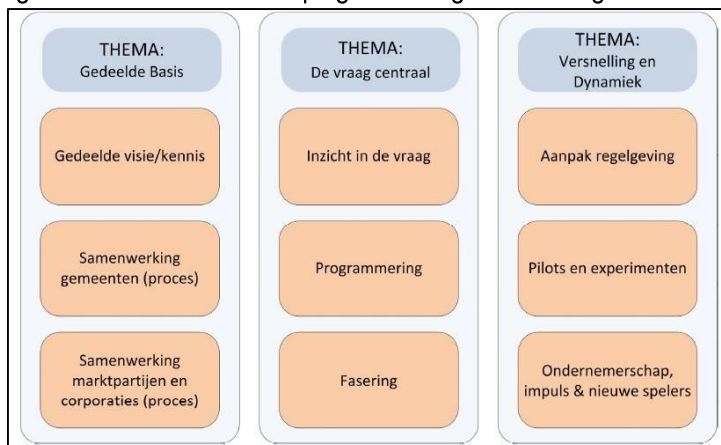
- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Voor de Metropoolregio (de regio's in Noord-Holland Zuid, aangevuld met het zuidelijk deel van Flevoland), waar Zaanstad deel van uitmaakt, is vastgelegd dat in de periode 2010-2020 netto 100.000 woningen worden toegevoegd, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland Zuid. Daarnaast is de opgave om circa 44.000 woningen te vervangen. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen.

De Stadsregio neemt in het RAP-proces een bijzondere rol in. Dit komt, omdat de Stadsregio zelfstandige bevoegdheden heeft op het beleidsveld 'Wonen' en zij ook al het traject Regionale Woningmarkt ingezet hadden. Vanuit een gezamenlijk belang om de woningmarkt te verbeteren, hebben de Stadsregio en Provincie besloten om samen op te trekken en waar mogelijk elkaar te versterken.

Het Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011-2014 "De roltrap in beweging" voor de Stadsregio Amsterdam betreft geen allesomvattende woonvisie, maar in het kort een streefbeeld (perspectief) waar de regio zich op richt. Daarnaast staan in het actieprogramma voor de belangrijkste thema's concrete en uitvoerbare afspraken om de woningmarkt beter te laten functioneren. De betreffende acties zijn in onderstaand schema weergegeven.

figuur 6 Schema acties Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011-2014



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans

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

In de Structuurvisie laat de gemeente zien hoe zij met haar beschikbare ruimte wenst om te

gaan, nu en in de toekomst. Naast keuzes en prioriteiten ten aanzien van ruimtelijke vraagstukken in het 'hier en nu' anticipeert de gemeente in deze versie waar mogelijk op ontwikkelingen in de verdere toekomst.

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

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

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

Gebiedstyperingen

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

Tuinstedelijk

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

3.3.2 Woonvisie 'Zaans Mozaïek' (2008)

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

De volgende vier beleidsopgaven geven richting aan het Zaans Mozaïek:

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

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

3.3.3 Uitvoeringsagenda Wonen 2015 - 2019

‘Samen verder met Zaanse Mozaïek’ beschrijft de woonambitie van de gemeente Zaanstad voor de komende jaren. Wonen vormt één van de belangrijkste pijlers in het beleid van de gemeente Zaanstad. Daarom wordt in de komende jaren een extra impuls geven door middel van de uitvoeringsagenda. De uitvoeringsagenda is samengesteld op basis van een programmatische aanpak rond vijf deelthema's:

- Versnelling en kwaliteit nieuwbouw;
- Verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad;
- Beter benutten sociale voorraad en borgen betaalbaarheid;
- Wijkontwikkeling;
- Langer zelfstandig wonen

Relevant voor voorgenomen ontwikkeling is de uitvoeringsagenda ‘Versnelling en kwaliteit nieuwbouw’. De verwachte huishoudensgroei op korte en lange termijn vereist de bouw van minstens 600 woningen per jaar. Zaanstad houdt rekening met doelgroepen die binnen de gemeente willen (blijven) huisvesten en met bevorderen van de doorstroming op de Zaanse woningmarkt. Door te sturen op kwaliteit en diversiteit blijft Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad en kan de positie in de regio worden versterkt.

Onderbouwing woningbehoefte

Kwantitatieve woningbehoefte

In het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland (november 2016 aangeboden aan de provincie) en de daarbij behorende oplegger (2 augustus 2017 aangeboden aan de provincie) wordt de kwantitatieve woningbehoefte voor Zaanstad onderbouwd. Gemeenten hebben in het RAP hun gezamenlijke inzet beschreven voor de versnelling van de woningbouw. Daarnaast is een kwantitatieve en kwalitatieve prognose van de woningbehoefte opgenomen per marktgebied in drie scenario's. Deze prognoses zijn afgezet tegen de woningbouwplannen. Hiermee is voldaan aan de zogeheten trede 1 onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Ten behoeve van de oplegger heeft bureau Rigo in opdracht van de deelregio's alle plannen en programma's opnieuw afgezet tegen de meest actuele woningbehoeftecijfers voor deze regio op basis van de nieuwste provinciale behoefteprognose (2017).

Uitgangspunten

In overeenstemming met de samenhang op de woningmarkt in deze regio is de volgende indeling in marktregio's gemaakt: plannen voor de deelregio Zaanstreek-Waterland worden getoetst aan de behoefte in de marktregio Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam. Onder actuele woningbehoefte wordt de behoefte voor de komende tien jaar verstaan. Dit sluit aan bij de jurisprudentie die over dit begrip is ontstaan bij de toepassing van de Ladder. Voor de marktregio Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2017-2027 geraamd op ca. 61.120 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van ruim 50.230 woningen tegenover, waardoor een tekort aan harde plannen van ruim 10.900 woningen bestaat (zie tabel 1).

Tabel 1: Woningbehoefte versus plancapaciteit in de drie deelregio's uitgedrukt in woningen

	behoefte 2017-2027 ³	plancapaciteit 2017		totaal	tekort harde capaciteit 2017-2027
		hard	zacht		
Markregio Amsterdam (regio totaal)	79.510	62.440	112.250	174.690	17.070
Markregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	61.120	50.230	81.930	132.160	10.890
Markregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	65.560	56.410	95.230	151.650	9.150

NB: de markregio's overlappen elkaar. Woningbehoefte, plancapaciteit en tekort kunnen niet bij elkaar worden opgeteld.

Actuele harde plancapaciteit Zaanstad

In Zaanstad bedraagt de totale harde plancapaciteit per oktober 2018 3.300 woningen, waarvan 3.100 gepland voor de periode 2018 t/m 2027 (bron: monitor plancapaciteit Zaanstad). Met het oog op de ambitie om 1.000 woningen per jaar te realiseren (MAAK.Zaanstad, Coalitieakkoord, begroting) is dit weinig. Er is meer harde plancapaciteit nodig om aan de vraag te voldoen.

Actuele woningvraag Zaanstad

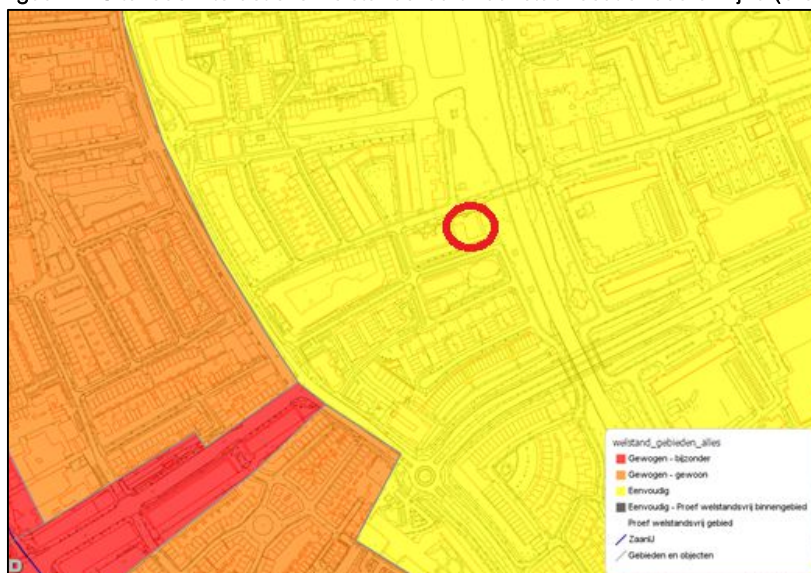
Voorlopig neemt het aantal huishoudens in Zaanstad nog toe en daarmee ook de woningbehoefte. Volgens de jongste prognose van de provincie Noord-Holland zal de woningbehoefte tussen 2017 en 2025 met een kleine 6.400 toenemen en tussen 2025 en 2030 met nog eens circa 3.200. Deze toename van de voorraad is nodig om de toename van het aantal huishoudens op te vangen. Wordt dit aantal niet gehaald, dan zal de druk op de markt oplopen. De woningbehoefte houdt gelijke tred met het aantal huishoudens.

3.3.4 Welstandsnota Zaandam

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

Gemeente Zaanstad heeft een interactieve welstandskaat ontwikkeld. Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van deze kaart, geraadpleegd op 17 mei 2017. De gemeente Zaanstad is onderverdeeld in diverse welstandsgebieden die hun eigen criteria kennen. Te zien is dat de locatie gelegen is binnen welstandsgebied 'eenvoudig'. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor vernieuwing en experimenten, met behoud van sturing op primaire kwaliteiten. De lichte toetsing richt zich op voor-, zij- en achterkanten van een gebouw en heeft betrekking op zowel erf, gevel als dakvlak.

figuur 7 Uitsnede interactieve welstandskaat Zaanstad locatie rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Projectlocatie is gelegen in gebied 5 van de Welstandsnota: woongebieden vanaf 1950.

Woongebieden vanaf 1950

Vanaf 1950 hebben de woongebieden van Zaanstad veelal een planmatige opzet met clusters laagbouw, middelhoogbouw en hoogbouw aan overwegend groene straten. Verspreid over deze gebieden komen verschillende voorzieningen voor, zoals scholen, zorgfuncties en winkels. De uitbreidingswijken liggen verspreid over de gemeente en zijn bekend onder namen als Saendelft, Kleurenbuurt, Poelenburg en Zaaneland. De uitbreidingswijken van Zaanstad zijn onder te verdelen in rechte wijken, meanderwijken en thematische wijken.

3.3.5 Gemeentelijk Afvalstoffen Plan (GAP)

De gemeente Zaanstad heeft een Gemeentelijk Afvalstoffen Plan (GAP) met verschillende inzamelmethoden en inzamel frequenties.

Bij hoogbouw woningen en/of appartementen vindt inzameling plaats via (gemeenschappelijke) inpandige rolcontainers. Voor deze rolcontainers dient een woningbouwcomplex een inpandige ruimte te reserveren; dan wel op eigen terrein een ruimte vrij te houden. De gemeenschappelijke containers dienen door een huismeester of bewoners ter leiding op de openbare straat te worden aangeboden (en na lediging weer ingenomen te worden). Voor de projectontwikkelaar geldt, dat er bij inpandige opslag rekening moet worden gehouden met een voldoende breedte van de deuren voor de grotere rolcontainers.

Op verzoek kunnen in de nabijheid van het complex ook ondergrondse afvalcontainers door de gemeente op kosten van de projectontwikkelaar, worden geplaatst. In alle gevallen is het essentieel, dat in het bouw- of aanlegproject voor het opslaan en aanbieden van het afval rekening is gehouden met de inzamelmethode, de manoeuvreerruimte, de route van de huisvuilauto en de afstand tot het inzamelpunt. Voor de inzameling van het huishoudelijk afval kan worden aangesloten op de reguliere afvalinzamelingsroute.

Restafval en de grondstofstromen: glas, papier, kunststoffen en groente-, fruit- en tuinafval dienen gescheiden te worden opgeslagen, aangeboden en afgevoerd. Hiervoor zijn in de directe omgeving mogelijkheden geboden om de grondstofstromen aan te bieden.

In overleg met de gemeente wordt gekeken naar de mogelijkheden voor een ondergrondse afvalcontaineropstelling conform de belendende percelen en het gemeentelijk beleid.

Conclusie

De Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans vormt geen belemmering voor het project daarnaast past de beoogde ontwikkeling binnen het gebiedsprofiel zoals gedefinieerd in de Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans. Ook vormt het huidige ontwerpplan voor welstand geen belemmering en voorziet het plan de toenemende woningbehoefte. Het plan is hiermee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Planologie

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. De motivatie dient te gebeuren aan de hand van een drietal treden:

1. Behoeftte en benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied;
2. Mogelijkheden om locatie passend te ontsluiten in geval van realisatie buiten bestaand stedelijk gebied.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd in artikel 1.1.1. lid 1 sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van circa 43 appartementen aan de Bloemgracht 101 te Zaandam. 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.

Voor de Metropoolregio (de regio's in Noord-Holland Zuid, aangevuld met het zuidelijk deel van Flevoland), waar Zaanstad deel van uitmaakt, is vastgelegd dat in de periode 2010-2020 netto 100.000 woningen worden toegevoegd, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland Zuid. Daarnaast is de opgave om circa 44.000 woningen te vervangen. De ambitie van de Metropoolregio Amsterdam is een hoogwaardig en duurzaam leef- en woonmilieu te bieden, waar bedrijven, bewoners en bezoekers zich graag willen vestigen.

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 bouwen van grondgebonden woningen. Het bouwen van deze woningen in bestaand stedelijk gebied sluit aan bij dit beleidsuitgangspunt. Dit project is een goede invulling van het woonbeleid omdat het een transformatie en verdichting binnen het stedelijk weefsel betreft en zorgwoningen betreffen.

Er kan gesteld worden dat behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.1 Voorzien behoefte binnen het bestaand stads- en dorpsgebied

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1. lid 1 sub h Bro wordt het begrip bestaand stedelijk gebied gedefinieerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". De projectlocatie is gelegen in de schil van centrum Zaandam en maakt deel uit van een samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, bedrijvigheid, horeca, openbare of sociaal culturele voorzieningen en stedelijk groen en infrastructuur. Zie hiervoor tevens paragraaf 3.2.1.

4.1.2 Passende ontsluiting

Omdat de projectlocatie gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied is het niet nodig passende ontsluiting nader te motiveren.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een behoefte aan woningen en wordt gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied. De voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking voldoende gemotiveerd.

4.2 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

KPO Planontwikkeling B.V. heeft de voorgenomen ontwikkeling laten toetsen door de gemeente Zaanstad. De gemeente Zaanstad heeft hiertoe een integraal advies met betrekking tot stedenbouw, verkeer en milieu opgesteld. Het gehele integrale advies is opgenomen in de bijlagen, waar nodig worden gedeelten van het advies hieronder weergegeven.

Parkeernota 2016 gemeente Zaanstad

De gemeente is van mening dat als parkeren zoveel mogelijk openbaar wordt aangeboden, parkeervoorzieningen efficiënter worden gebruikt. Het aanbieden van parkeervoorzieningen buiten het eigen terrein is één van de middelen om dit te bereiken. Te denken valt aan:

- Parkeervoorzieningen op het terrein van derden. De aanvrager/ontwikkelaar dient aanmerkelijk te maken, bijvoorbeeld met een recente parkeertelling dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk beschikbaar zijn voor de bewoners/gebruikers van de voorziening en er dient toestemming te zijn van de eigenaar van het terrein;
- Parkeren op de Openbare Straat (POOS). Wanneer de aanvrager aantoont dat binnen een straal van 250 m van de ontwikkeling voldoende vrije plaatsen beschikbaar zijn op het moment dat de ontwikkeling deze nodig heeft, dan is aanleg van extra parkeerplaatsen niet nodig;
- Het parkeren wordt opgelost binnen een stedenbouwkundig plan. Wanneer het bouwplan deel uit maakt van een stedenbouwkundigontwerp waarin zowel de bebouwing als het parkeren in voldoende mate is opgenomen is dit eveneens afdoende.

Parkeren op de Openbare Straat (POOS)

De meest voor de hand liggende optie ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte is Parkeren op de Openbare Straat (POOS). Wanneer aangetoond kan worden dat binnen een straal van 250 meter van de projectlocatie voldoende vrije plaatsen beschikbaar zijn op het moment dat de ontwikkeling deze nodig heeft, dan is de aanleg van extra parkeerplaatsen niet nodig. Het gebruik van POOS maakt deel uit van de onderbouwing die de aanvrager aanlevert.

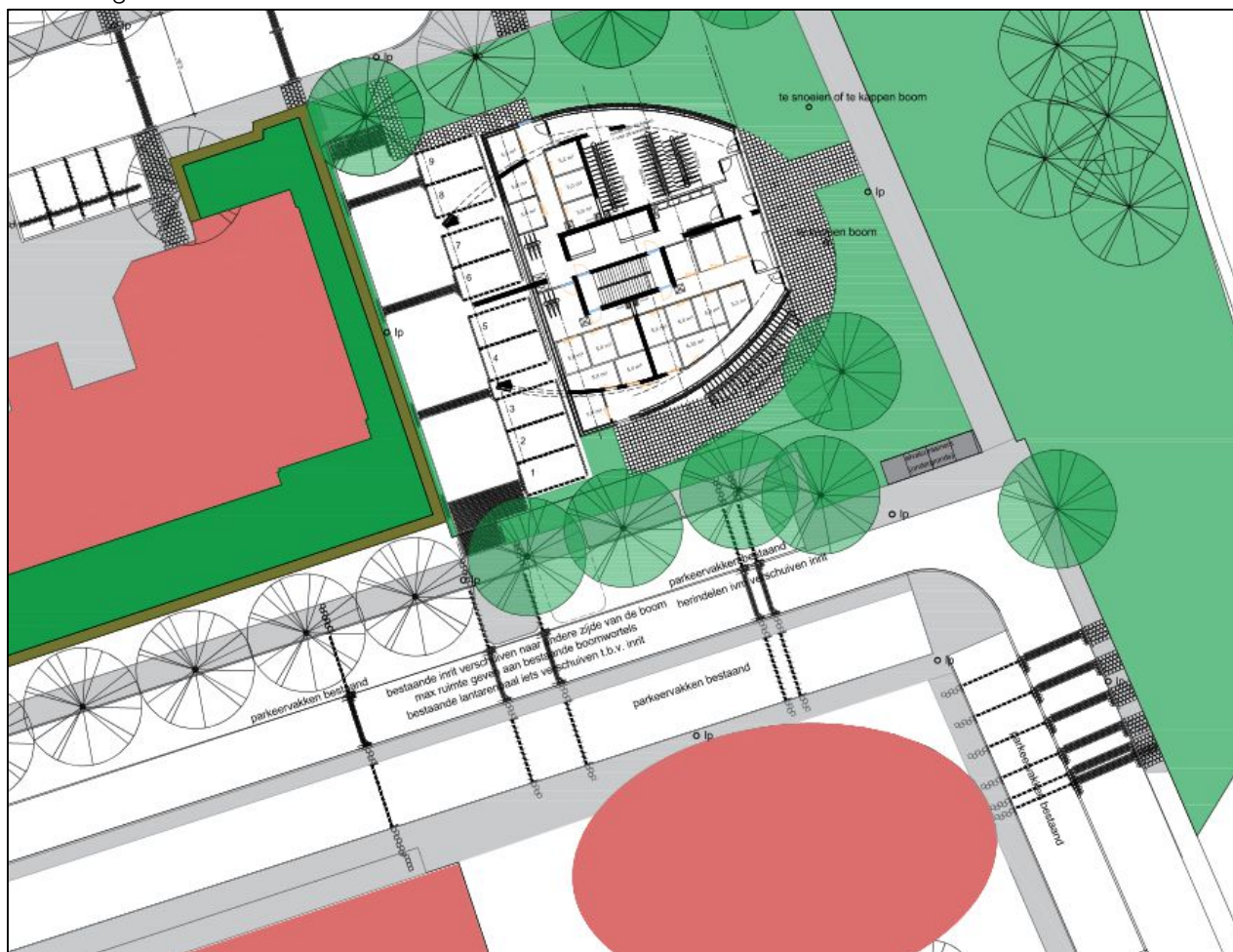
Voorkomen moet worden dat gebruik van de openbare ruimte tot overlast leidt. De openbare ruimte mag daarom gebruikt worden tot een maximum van 80%. Wanneer voor het gebruik van POOS aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn, dan draagt de aanvrager de kosten. Blauwe zones stimuleren kort parkeren ten behoeve van de bezoekers. Bewoners hebben in deze gebieden geen plek. De aanwezigheid van vrije plaatsen in een blauwe zone is geen argument om af te zien van een parkeereis voor bewoners.

Relatie met het plan

De projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Zeer Sterk stedelijk B'. Uit de parkeertoets komt voor dat er 44 parkeerplaatsen benodigd zijn. Hiervan worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Totaal dus $44 - 9 = 35$ parkeerplaatsen. De 11 parkeerplaatsen op de Joachim Kleiorgstraat zijn niet meegenomen in de berekening. Om vast te kunnen stellen of voor de 35

parkeerplaatsen gebruik kan worden gemaakt van POOS is een parkeeronderzoek uitgevoerd door adviesbureau Trajan.

Het aantal van 35 auto's opgeteld bij het aantal geparkeerde auto's dan komt de parkeerdruk op zondagochtend op 78% en voldoet daarmee aan POOS. Het aspect parkeren is geen belemmering.



4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet, tot deze wet op 1 juli 2016 werd vervangen door de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad

De gemeente Zaanstad vindt het wenselijk dat het monumentenbeleid (inclusief archeologie, cultuurhistorie, historische geografie en stedenbouw- en landschapskunde) integraal onderdeel uitmaakt van haar ruimtelijk orderingsbeleid. Cultuurhistorische waardenkaarten, cultuur-

historische verkenningen, cultuurhistorische effectrapportages en beeldkwaliteitsplannen zijn hiervoor geschikte middelen.

In 2006 is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de gemeente Zaanstad door het gemeentebestuur goedgekeurd als beleidsinstrument voor het opstellen van bestemmingsplannen. Hiermee was Zaanstad de eerste gemeente met een eigen CHW-kaart. Op de kaart staan alle gebieden binnen de gemeente aangegeven die van cultuurhistorisch belang zijn. Dit kan zijn vanwege een historisch stratenpatroon, oude dijken of een oude verkaveling.

In de CHW-kaart is een overzicht opgenomen van alle beschermde monumenten binnen Zaanstad (bijvoorbeeld Zaanse huizen, fabrieken, pakhuizen, arbeidershuizen, kantoren en molens) en gebieden van archeologische waarde (bijvoorbeeld terreinen met resten van prehistorische bewoning, middeleeuwse boerderijen, oude molenplaatsen of voormalige traankokerijen).

De CHW kaart wordt regelmatig aangepast, omdat gebieden en gebouwen kunnen afvallen door sloop, brand, herinrichting en er komen gebieden of gebouwen bij door archeologische ontdekkingen of door plaatsing op de monumentenlijst. Het is de bedoeling dat bij het opstellen van structuur plannen, bestemmingsplannen, infrastructurale plannen, natuurontwikkelingsplannen, bouwplannen en plannen met betrekking tot aanpassing van de grondwaterstand, zwaarwegend rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuur-historische waarden binnen een bepaald gebied.

figuur 8 Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad, projectlocatie rood omlijnd



Relatie met het plan

De projectlocatie is gelegen in het gebied van nationale archeologische (figuur 8). De gronden zijn echter al geroerd. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt en de nieuwbouw komt hiervoor in de plaats. Door de huidige bebouwing en fundering is de grond al dermate verstoord dat het niet het niet de verwachting is dat archeologische waarden aanwezig zijn. Nader onderzoek is niet nodig.

4.4 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de wa-

terbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2003 en 2008. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om vijf thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater.

Het projectgebied is gelegen in het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK behartigt belangen op het gebied van waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en in enkele gebieden wegen. Zij adviseren bijvoorbeeld over bouwbeperkingen of aanvullende maatregelen voor plannen langs een dijk. Ook geven zij aan welke compenserende maatregelen nodig zijn bij toename van verharding. Een toename van verharding betekent namelijk dat neerslag versneld wordt afgevoerd van een terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie verslechteren.

Ten behoeve van het uitvoeren van de watertoets zal in de formele adviesaanvraag aan het hoogheemraadschap aangegeven moeten worden op welke wijze rekening is gehouden met deze wateraspecten.

Waterkwantiteit

- Dempen = graven; 100% compensatie van gedempt oppervlaktewater binnen het plan- of peilgebied.
- Compensatie van toename verharding afhankelijk van o.a. de toelaatbare peilstijging, afvoercapaciteit en rioolstelsel.
- Waar mogelijk en wenselijk verbetering van de waterhuishouding in samenwerking met het hoogheemraadschap door realisatie van extra waterberging (evt. in combinatie met natuur, openbaar groen of recreatie).

Waterkwaliteit

Realisatie van doorspoelbaar watersysteem door:

- ontsluiting van doodlopende watergangen en
- geen nieuwe doodlopende watergangen.

Voorkomen van 'snipper-blauw' (vijvers met stilstaand water, geïsoleerde slootjes e.d.)

Voorkomen van vervuiling van oppervlaktewater:

- door het beperken van de toepassing van:
 - o koperen, loden of zinken dakbedekking;
 - o chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
 - o verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing.
- door het zoveel mogelijk beperken van bladval in het oppervlaktewater

Voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater.

Waar mogelijk aanleg van natuurvriendelijke oevers (zoals plasbermen en rietoevers). Dit kan extra waterberging opleveren.

Waterkeringen

Rekening houden met een vrijwaringzone langs een waterkering:

- Primaire waterkeringen: 100 meter uit teen van de waterkering;
- Regionale keringen: 50 meter uit teen van de waterkering.

Rekening houden met max. verkeersbelasting.

Afvalwaterketen

- Afkoppelen/niet aankoppelen van verhard oppervlak
- Aangeven of en hoe een toename van het (vuilwater) aanbod in het riool wordt verwerkt.
- In nieuwe gebieden geen regenwater naar de rioolwaterzuivering, maar naar het oppervlaktewater afvoeren of infiltreren.

Beheer en onderhoud nieuw oppervlaktewater

- Watergangen en kunstwerken zodanig dimensioneren dat deze door het hoogheemraadschap varend kunnen worden onderhouden (in de regel geldt dat sloten met een breedte van minimaal 6 meter en een diepte van 1 meter hieraan voldoen).
- Indien geen varend onderhoud mogelijk of wenselijk is, rekening houden met een of twee onderhoudsstroken (ongeveer 5 meter breed) langs watergangen.
- Oppervlaktewater binnen nieuwe stedelijke gebieden kan in onderhoud worden overgenomen door het hoogheemraadschap. Hierover moeten in een vroeg stadium van de planvorming afspraken worden gemaakt.

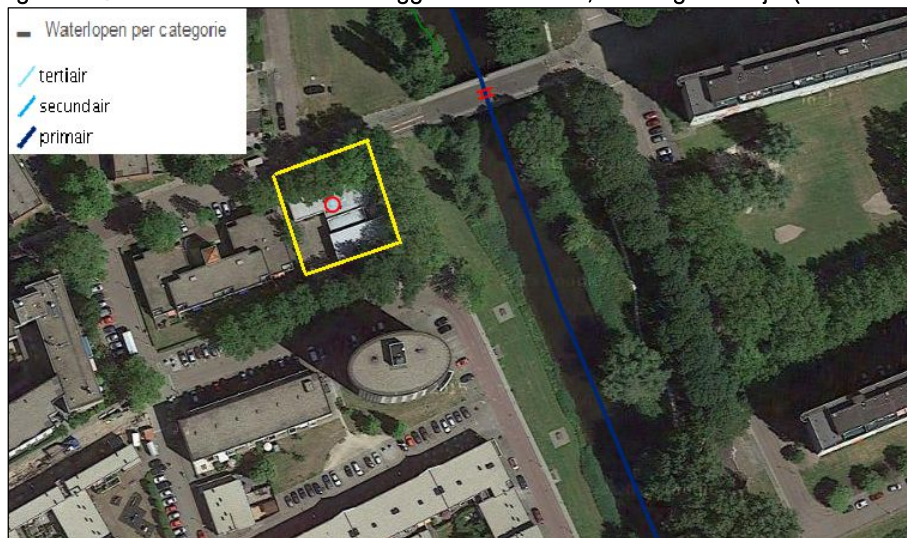
Relatie met het plan

Gezien de locatie grotendeels reeds is verhard, wordt verwacht dat compensatie van toename in verharding niet noodzakelijk is. Het projectgebied is gelegen in de vrije ruimte (zone van 100 meter) van een primaire waterkering. Hiertoe zal een vergunning worden aangevraagd bij HHNK. Dit vormt echter geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Artikel 4.1 Watervergunning waterstaatswerken en beschermingszones

3. Het is verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur verboden in het profiel van vrije ruimte werken te plaatsen of te behouden.

figuur 8 Uitsnede interactieve kaart Legger Wateren 2015, locatie geel omlijnt (bron: hhnk.nl)



5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krij-

gen is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie (tabel 1).

tabel 1 richtafstanden per milieucategorie

Richtafstanden in meters per omgevingstype		Milieucategorie
Rustige woonwijk	Gemengd gebied	
10	0	1
30	10	2
50	30	3.1
100	50	3.2
200	100	4.1
300	200	4.2
500	300	5.1
700	500	5.2
1.000	700	5.3
1.500	1.000	6

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

Relatie met het plan

De projectlocatie kan getypeerd worden als het omgevingstype rustige woonwijk. De locatie wordt voornamelijk omsloten door woningbouw. Nabij het projectgebied is Stichting Hervormd Centrum Pennemes gelegen, dit is een verpleeg/verzorgingshuis. Een verpleeghuis (SBI-code 2008 871) valt onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk geldt. Het verpleeg/verzorgingshuis Stichting Hervormd Centrum Pennemes is op ongeveer 80 meter afstand gelegen. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. De overige bedrijven liggen op een zodanige afstand dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor deze bedrijven.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

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

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

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

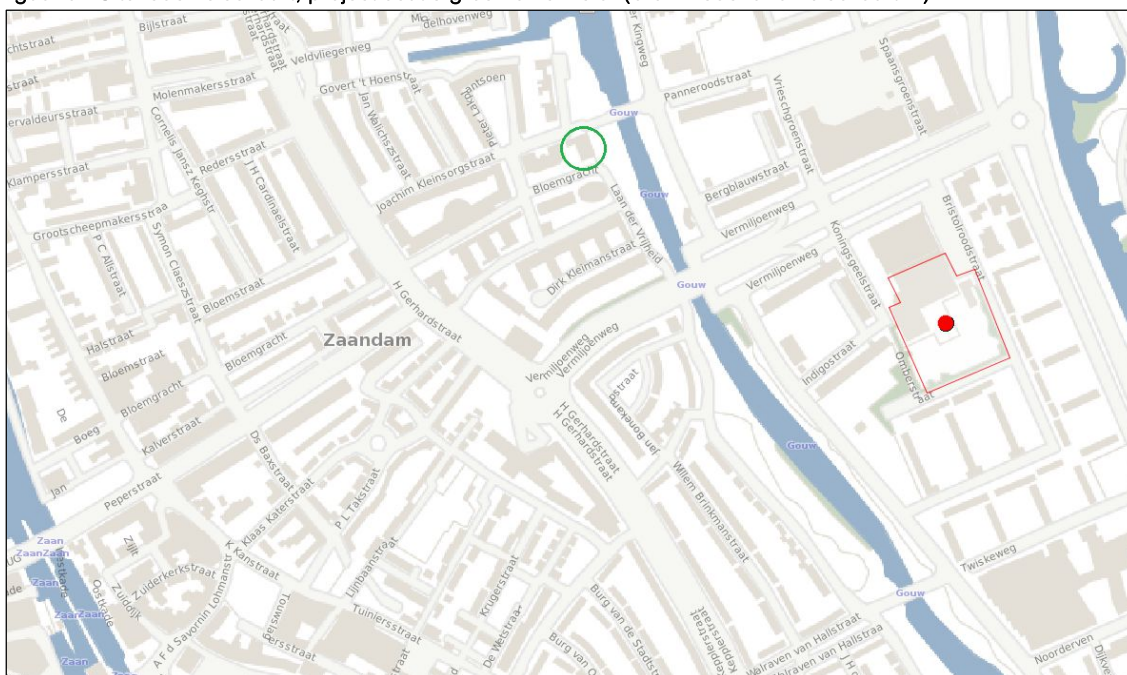
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied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

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Relatie met het plan

Nabij het projectgebied zijn meerdere risicobronnen aanwezig. Eén van deze risicobronnen is het zwembad 'De Slag'. Het zwembad is gelegen aan de Koningsgeelstraat 3 te Zaandam. Het zwembad heeft een chloorbeeklooftank installatie waarin opslag plaatsvindt. Het zwembad heeft geen risicocontour en is op ongeveer 340 meter afstand van de projectlocatie gelegen. De overige risicobronnen liggen op een grotere afstand dan het zwembad van de projectlocatie. De risicobronnen zijn dus op een zodanige afstand van de projectlocatie gelegen, dat zij geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

figuur 9 Uitsnede risicokaart, projectlocatie groen omcirkeld (bron: nederland.risicokaart.nl)



5.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

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

Door KWINFRA is op 20 juni 2017 een verkennend bodemonderzoek opgeleverd. Het rapport is als bijlage toegevoegd en de resultaten zijn hieronder weergegeven.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan een oordeel worden gegeven over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie. De zintuiglijk schone bovengrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De zintuiglijk zwak puin- en koolashoudende zanderige ondergrond is ten hoogste licht verontreinigd met lood, zink, PAK en PCB. Ter plaatse van boring 02 is in de matig puin- en zwak koolashoudende veenlaag van 1,3-1,8 m een sterke verontreiniging met zink en een matige verontreiniging met lood aangetroffen. Verder zijn ten hoogste lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en PCB aangetroffen in de matig puin en zwak koolashoudende veenlaag.

Het grondwater is ten hoogste licht verontreinigd met barium, nikkel en naftaleen.

In het samengestelde mengmonster van de zwak puin- en koolashoudende zandlaag van 0,5 tot 0,9 m-mv en in het samengestelde mengmonster van de zwak tot matig puin- en koolashoudende veenlaag van 0,9 tot 1,3 m-mv is analytisch geen asbest aangetoond. Gezien de aangetroffen verontreinigingen wordt de hypothese onverdacht niet bevestigd. De aangetoonde lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen, PCB, PAK en minerale olie kunnen

vermoedelijk gerelateerd worden aan de aangetroffen zintuiglijke bijmengingen en/of verhoogde achtergrondwaarden. Om vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ($>25\text{m}^3$ boven interventiewaarde verontreinigd) dient formeel een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de sterke verontreiniging met zink in de ondergrond. Aanvullend onderzoek naar de overige lichte verontreinigingen in grond en grondwater is naar inziens van KWINFRA niet benodigd.

Voor eventuele graafwerkzaamheden in en afvoer van verontreinigde grond heeft men de verplichting dit aan het bevoegd gezag (gemeente Zaanstad) kenbaar te maken middels een BUS-melding. De gemeente dient over de BUS-melding haar goedkeuring te geven.

De bodemkwaliteit is in kaart gebracht voor de omgevingsvergunningaanvraag en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de graafwerkzaamheden zal een BUS-melding gedaan worden.

5.4 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden. Aangezien voorgenomen ontwikkeling woningen realiseert, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In dit kader is door Adviesbureau Vobru een onderzoek uitgevoerd. De rapportage van 27 december 2017 wordt als bijlage bijgevoegd en de onderzoeksresultaten worden hieronder samenvattend beschreven.

Het onderzoek omvat een bouwplan voor een appartementencomplex (13 woonlagen) aan de Bloemgracht 101 te Zaandam.

De hoogst berekende geluidsbelasting (inclusief aftrek art 110g) ten gevolge van de verkeersintensiteit op de H. Gerhardstraat, Vermiljoenweg en de Kepplerstraat is in figuur 10 weergegeven ter plaatse van de gevel(s) van het appartementengebouw. Bij de voorkeursgrenswaarde Lden 48 dB worden geen eisen gesteld aan de gevel(s) van de appartementen.

Toetsing bouwbesluit

In kader van de Wet geluidhinder is voor de nieuwbouw een binnenwaarde in geluidgevoelige ruimten van 33 dB van toepassing, waarbij in kader van het bouwbesluit 2012 een minimale geluidwering van de gevel is vereist van 20 dB. Dit betekent concreet dat bij een geluidbelasting van maximaal 53 dB ($33 + 20$) de binnenwaarde in geluidgevoelige ruimten is gewaarborgd. De hoogst bepaalde cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek 110g op de rekenpunten zoals aangegeven in onderstaande tabel bedraagt maximaal Lden 51 dB.

figuur 10 Hoogst berekende geluidbelasting per rekenpunt (incl. art. 110g) ter plaatse van de appartementen. Cumulatief berekende geluidbelasting excl. art. 110g (bron: Vobru, 27 december 2017)

Rekenpunt	H. Gerhardstraat	Vermiljoenweg	Kepplerstraat	Hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting exclusief art 110 g Wgh	Grenswaarde
	Hoogst berekende waarde	Hoogst berekende waarde	Hoogst berekende waarde		
001	42	38	37	51	48/63
002	39	31	32	46	48/63
003	39	30	32	46	48/63
004	39	30	32	45	48/63
005	39	32	33	46	48/63
006	39	33	34	46	48/63
007	39	33	34	47	48/63
008	42	39	37	51	48/63
009	39	42	37	51	48/63
010	39	41	31	50	48/63
011	39	33	32	48	48/63
012	34	42	30	50	48/63
013	37	30	<10	45	48/63
014	43	18	17	48	48/63
015	42	21	--	48	48/63
016	41	17	--	48	48/63
017	19	42	23	49	48/63
018	21	42	25	49	48/63

In kader van de Wet geluidhinder is geen belemmering aanwezig voor realisatie van het appartementengebouw. Gezien de berekende geluidbelasting is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.5 Geur

In Nederland bestaat geen landelijke vastgestelde norm voor geurhinder; het acceptabele geurhinderniveau wordt door het bevoegd gezag bepaald. Voor geuremissie worden geen 'harde' grenswaarden gehanteerd. Geuremissie kan op diverse manieren worden gepresenteerd. In Nederland wordt de 'odour unit' (ou) veelvuldig als geurconcentratiewaarde gebruikt.

5.5.1 Beleid en normstelling

Op 14 juli 2016 is door de gemeenteraad het Zaans geurbeleid vastgesteld. Doel van het geurbeleid is de geurhinder in Zaanstad te beperken waardoor de kwaliteit van de leefomgeving verbetert en Zaanstad voor huidige en toekomstige bewoners prettiger is om te wonen. De bedrijven passen door de geurreductie beter in de woonomgeving, waardoor de Zaanse identiteit met een sterke menging van wonen en werken behouden blijft. De combinatie van wonen en werken heeft tot gevolg dat de geuremissies van bedrijven kunnen leiden tot geurhinder.

Voor de vraag wat een aanvaardbaar geurniveau is, wordt onderscheid gemaakt in standaard geurgevoelige objecten, minder geurgevoelige objecten en minst geurgevoelige objecten. De

mate waarin bedrijven geur mogen uitstoten ligt vast in de voor het bedrijf geldende milieuvoorschriften. Het Zaans geurbeleid is gericht op het op termijn behalen van de streefkwaliteit. De streefkwaliteit is vertaald naar een hedonische waarde voor de geurbelasting. Uiteindelijk wordt gestreefd naar het behalen van de ambitiekwaliteit.

Het geurbeleid biedt de volgende duidelijke kaders voor de toetsing van woningbouwplannen:

1. Worden 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 de geurbelasting aanvaardbaar? Anders gezegd: welke streefkwaliteit geldt er voor de betrokken geurgevoelige objecten?
4. Als alles in ogenschouw is genomen, is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

5.5.2 Relatie tot het plan

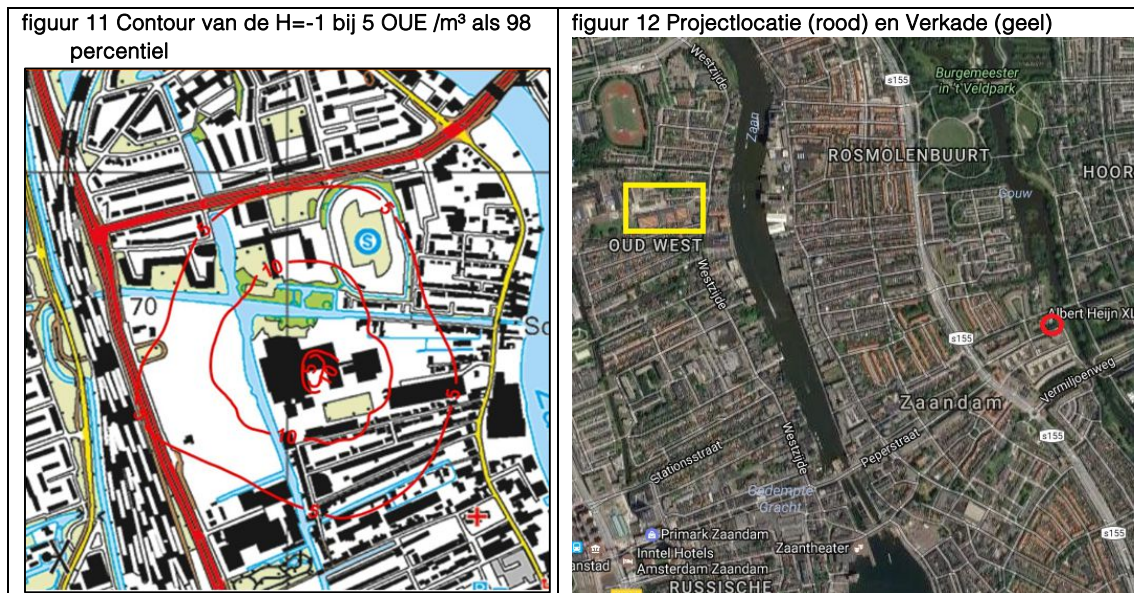
Voorgenomen ontwikkeling betreft een woontoren voor ca. 46 appartementen. Woningen worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Er is sprake van nieuwe geurgevoelige objecten. Voor deze woningen streeft de gemeente Zaanstad naar een streefkwaliteit voor de geurbelasting. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is. Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvoorschriften, geuronderzoek en eventueel geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder zouden kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.

Voor de beoordeling van bedrijven is voor voorgenomen ontwikkeling, gezien de ligging, slechts Verkade relevant.

Verkade

Verkade is een type B bedrijf en valt sinds 2013 onder het Activiteitenbesluit. De gemeente heeft, in samenwerking met Verkade, recentelijk een onderzoek uitgevoerd naar de geursituatie van de huidige situatie. Hiervan is een rapport verschenen (Evaluatie geursituatie Koninklijke Verkade, SGS, 22 november 2016). De inhoud van dit rapport is akkoord bevonden door zowel Verkade als het bevoegd gezag. Uitgangspunt is om de geursituatie, op basis van dit geurrapport, vast te leggen in een maatwerkvoorschrift.

De streefkwaliteit voor Verkade komt overeen met een concentratie van 5 OUE/m³. Uit de geurcontour, zoals opgenomen in het onderzoek en is weergegeven in de onderstaande figuur, blijkt dat ter plaatse van de ontwikkeling wordt voldaan aan de streefkwaliteit. Daarnaast zijn geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder toeneemt. Verkade (SBI-2008) heeft voor geur binnen gemengd gebied een richtafstand van 50 meter. De afstand van Verkade tot de projectlocatie is circa 1000 meter. Geur van Verkade is daarmee geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.



Conclusie

Ter plaatse van Bloemgracht 101 te Zaandam wordt een woontoren voor circa 46 appartementen gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied met betrekking tot het aspect geur sprake is van een goede en gezonde fysieke leefomgeving. Het aspect geur vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

In paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd ligt de basis voor luchtkwaliteit (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteits-eisen opgenomen.

Daarnaast is de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) van toepassing. Een belangrijk element is het begrip 'niet in betekende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

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

AMvB 'niet in betekende mate'

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

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

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

Relatie tot het plan

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 46 woningen gerealiseerd. Dit ligt ver onder de grens van 1.500 woningen waarboven een project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit verslechtert.

Goed woon- en leefklimaat

Uit de nsl-monitoringstool blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2016 van fijnstof PM₁₀ 20,0 µg/m³, van fijnstof PM_{2,5} 11,5 µg/m³ en van stikstofdioxide NO₂ 23,1 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ en voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentratie van zowel fijnstof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

tabel 2. achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2016	23,1	20,0	11,5
Grenswaarden	40	40	25

5.7 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

5.7.1 Beleid en normstelling

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op

enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Nationaal Natuurnetwerk

De term EHS werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In 2013 veranderde de naam van Ecologische Hoofdstructuur naar Nationaal Natuurnetwerk (NNN). NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in of in de nabijheid van het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'.

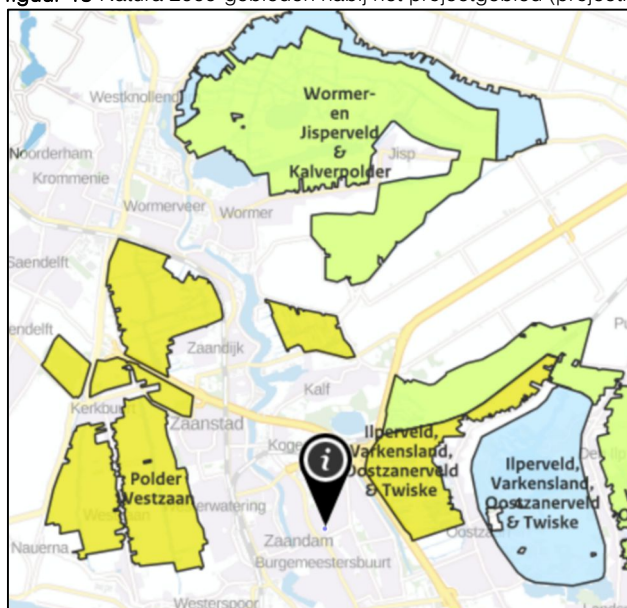
Ten behoeve van deze ontwikkeling is door Dresmé&VanderValk een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan van 29 januari 2018 is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet in of nabij het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) of Natura 2000-gebieden gelegen, zie figuur 16 en 17. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske en Polder Westzaan op een afstand van circa 1 respectievelijk 2 kilometer. Het Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder is gelegen op een afstand van 3 kilometer van het projectgebied. Afbeelding 5 laat zien dat geen NNN nabij het projectgebied aanwezig is.

Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door de sloop- en bouwwerkzaamheden. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Gezien de afstand en het tussengelegen stedelijke gebied worden geen effecten verwacht op het NNN of Natura 2000-gebieden als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van beschermde gebieden.

figuur 13 Natura 2000-gebieden nabij het projectgebied (projectlocatie aangewezen met i, bron: AERIUS.nl)



figuur 14 NNN nabij het projectgebied (locatie rood) (bron: provincie Noord-Holland, structuurvisie 2040)



Soortenbescherming

Omdat het projectgebied gelegen is in een sterk verstedelijkte omgeving, is onderzoek gedaan naar zoogdieren, broedvogels, flora amfibieën en reptielen. Behalve vleermuizen, worden beschermde soorten niet verwacht ter plaatse van het projectgebied. In het dak van het pand kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden uitgesloten. Nader onderzoek in de periode mei-september is nodig om te bepalen of en welke soorten op welke tijdstippen in het jaar aanwezig zijn. Op basis van deze kennis kan vervolgens worden bepaald of sprake is van een voor de populatie belangrijke verblijfplaats en wat de effecten zijn op populatieniveau.

Aangezien negatieve effecten op vleermuizen door de werkzaamheden niet uitgesloten zijn, is onderzoek naar in gebruik zijnde verblijfplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Dit onderzoek is reeds in gang gezet waaruit de eerste ronde vooralsnog geen vleermuizen zijn waargenomen.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Mogelijk komen soorten als roodborst, pimpelmees en winterkoninkje tot broeden in de aanwezige struiken en bomen rondom het projectgebied. Deze vogelsoorten zijn genoemd in bijlage 2 van het verdrag van Bern. De nesten van deze soorten zijn alleen in het broedseizoen (globaal van 15 maart t/m 15 juli) beschermd. Indien groen voor of na het broedseizoen wordt verwijderd, wordt overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.

- Bij de werkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Mogelijk is wel een ontheffing in verband met vleermuizen nodig. Hiertoe wordt nader onderzoek uitgevoerd. De mogelijke noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming kan tot enige vertraging leiden, maar zorgt er niet voor dat het plan onuitvoerbaar wordt.

5.8 Duurzaamheid

Bij de uitwerking van het plan zal veel aandacht worden besteed aan de duurzaamheid met betrekking tot de toe te passen recyclebare bouwmaterialen, duurzame installaties en de bouwfysische aspecten.

Om aan de in het Bouwbesluit 2012 voorgeschreven energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4 te voldoen, wordt het opwekken van duurzame energie toegepast. Daarnaast worden hoogwaardige dak- en gevelisolatie aangebracht. De gevelkozijnen worden voorzien van HR++ beglazing, waar nodig als triple-beglazing. Middels een berekening van de EPC is aangetoond dat aan het vereiste niveau wordt voldaan.

Het gehele project wordt zonder gasaansluitingen uitgevoerd. De ontwikkelaar heeft in het voortraject hiertoe op eigen initiatief besloten om aan te sluiten bij de intentieovereenkomst van 25 gemeenten rondom Amsterdam, waaronder Zaanstad. Inmiddels is een 'gasloze aansluiting' voor nieuwbouw ontwikkelingen vereist. Alle appartementen worden voorzien van een individuele luchtwarmtepomp met een laag temperatuur vloerverwarmingssysteem. In de gevelkozijnen worden CO₂ gestuurde ventilatieroosters aangebracht, zodat de toevoer van buitenlucht geregeld wordt naar de individuele behoefte. Op de bovenste daklaag worden zonnepanelen gemonteerd voor het opwekken van het benodigde elektrisch vermogen.

De circulaire economie vraagt om nieuwe verdienmodellen. Zo zal voor deze appartementen worden onderzocht of de installaties ondergebracht kunnen worden in een lease-constructie, waarbij de bewoners geen installatie-eigenaar meer zijn maar een afnemer van een dienst. Geen warmtepomp en zonnepaneel kopen, maar verwarming en licht leasen. De producent blijft eigenaar van het product. Zo blijven grondstoffen behouden en kunnen ze hergebruikt worden.

Bovendien wordt elk appartement voorbereid op de plannen van het toekomstig door de gemeente Zaanstad aan te leggen stadsverwarmingsnet.

De plattegronden van alle appartementen worden ingedeeld met een dubbele meterkast, zodat in de toekomst, wanneer het stadsverwarmingsnet van de gemeente Zaanstad beschikbaar is, op eenvoudige wijze op dit duurzame verwarmingsnet aangesloten kan worden.

5.9 Mer-beoordeling

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

volgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkelingen kan gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject (tabel 3).

figuur 1. relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De beoogde ontwikkeling valt niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r. ten aanzien van projecten waarbij milieusignificantie een rol speelt (kolom 2). De aard en omvang van het beoogde initiatief is zeer beperkt t.o.v. de richtwaarden van het Besluit m.e.r.. Belangrijke nadelige gevolgen in het kader van het Besluit m.e.r. voor het milieu zijn dan ook niet te verwachten.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld en bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag zal hierover een besluit nemen.

6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan Bloemgracht 101 te Zaandam is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Zaanstad en KPO planontwikkeling B.V. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is maart 2018 in de Zaanse nieuwskrant de Orkaan opgenomen. De reacties die KPO inmiddels heeft ontvangen zijn overwegend positief. Zo zijn een aantal verzoeken om een appartement te kunnen kopen binnen gekomen en waren bewoners blij dat met de nieuwbouw de kerk zich elders zal vestigen. Het plan is tijdens een inloopavond op 16 mei 2018 aan de buurt gepresenteerd.

Daarnaast zal voor dit plan de uitgebreide procedure worden gevolgd zoals die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit bestaat de mogelijkheid voor een ieder gedurende deze periode van zes weken mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen in te dienen. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan en / of om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Raad van State ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde besluit. De bestuursrechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

Met bovenstaande procedures is en wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

Bijlage

1 Bodemonderzoek

Bijlage

2 Ecologische quickscan

Bijlage

3 Geluidsonderzoek

Bijlage

4 Parkeeronderzoek Trajan en tekening