

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning

“Realisatie 40 woningen fase 3 Amandelbloesem te Wormerveer”

Gemeente Zaanstad

April 2019

OMGEVINGS
VERGUNNING

behorend bij: 020171523



Ingekomen op

16 APR. 2019

Sector KCC

Versie 15 april 2019 gemaakt door:



HzA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A

1621 GH Hoorn

T: +31 (0)229 216757

info@hzabv.nl

In opdracht van:



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding tot planopstelling	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Doel	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	RUIMTELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Beoogde ontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	11
2.4	Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving	14
3.	AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER	15
3.1	Beleid hogere overheden	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Beleid gemeente Zaanstad	19
3.5	Conclusie afweging relevant beleidskader	21
4.	AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1	Duurzaamheid	22
4.2	De Watertoets	23
4.3	Bodemkwaliteit	25
4.4	Erfgoed	26
4.5	Natuurwaarden	26
4.6	Groentoets	27
4.7	Geluidhinder	31
4.8	Verkeer en parkeren	32
4.9	Bedrijven en milieuzonering	32
4.10	Luchtkwaliteit	33
4.11	Externe veiligheid	34
4.12	Kabels en Leidingen	34
4.13	M.e.r.-beoordeling	35
4.14	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	35
5.	AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID	37
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid	37
5.2	Economische en financiële haalbaarheid	37
6.	CONCLUSIE VAN DE AFWEGINGEN	39

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Ontwerp bouwdeel F Amandelbloesem, BBHD architecten, 20 januari 2017
- Bijlage 2. Prestatieafspraken 2017
- Bijlage 3. Welstandsadvies Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, 14-11-2017
- Bijlage 4. Digitale watertoets, 5 december 2017
- Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek, Landview, 7 augustus 2017
- Bijlage 6. Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 29 november 2017
- Bijlage 7. Akoestisch onderzoek wegverkeer bouwplan, Roelofs, 3 oktober 2017
- Bijlage 8. Aanmeldingsnotitie M.e.r., HzA stedenbouw & landschap, 8 december 2017
- Bijlage 9. Vleermuisonderzoek 2018, Groot Eco Advies, 9 oktober 2018
- Bijlage 10. Stikstofdepositieonderzoek, AERIUS- berekening en PAS-beoordeling, HzA stedenbouw & landschap, 5 april 2019

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

Het wooncomplex Amandelbloesem wordt door WormerWonen omgebouwd naar zelfstandige senioren-woningen. Fase 1 van dit project is in 2016 geopend, fase 2 komt naar verwachting begin 2018 gereed voor verhuur. WormerWonen heeft het voornemen om in fase 3 het dienstencentrum het Vinkennest, bouwdeel F van de Amandelbloesem, te slopen, ter plekke nieuwbouw te realiseren en het omliggende terrein aan te passen. Op 28 februari 2017 presenteerden drie architecten hun ideeën voor een nieuwbouw appartementengebouw dat na sloop van het Vinkennest bij de Amandelbloesem gerealiseerd kan worden. Tijdens de presentatieavond kwam een sterke voorkeur voor het plan van BBHD naar voren (*schetsontwerp zie bijlage 1*). BBHD heeft in opdracht van WormerWonen het plan verder uitgewerkt. De realisatie van 41 sociale huurwoningen in de periode 2018 t/m 2020 is opgenomen in de Prestatieafspraken 2017 gemeente Zaanstad, woningcorporaties en huurders-organisaties (*zie bijlage 2*).

Op basis van het bestemmingsplan Wormerveer (vastgesteld 2015) hebben de gronden de bestemming wonen, met als aanduiding zorgwoning. De uitbreiding van het bestaande gebouw voor de realisatie van het woongebouw is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van fase 3 is daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan of een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig. Dit laatste kan via een omgevingsvergunning met een uitgebreide voorbereidingsprocedure op basis van art 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo (*zie hoofdstuk 1.3*).

De gemeente Zaanstad wil meewerken aan de planontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt centraal in Wormerveer-Noord en wordt omgeven door overwegend woonbuurten uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. Het wooncomplex Amandelbloesem ligt tussen de Noorderstraat, de Lijsterstraat en de Vinkenstraat in. Het complex wordt ontsloten vanaf de Vinkenstraat. Fase 3 betreft het zuidelijke deel van het complex, met de omliggende tuin en een mogelijke verbinding met de Noorderstraat (*zie afb. 1*).



afb. 1 Ligging van het plangebied (plangrens indicatief, bron: google.nl/maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Wormerveer

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Wormerveer' (vastgesteld 11 juni 2016). De planlocatie heeft de bestemming 'Wonen' met als functieaanduiding 'zorgwoning' en de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Water' en 'Groen'.

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is het wonen mogelijk, al dan niet als een zorgwoning¹ en in combinatie met overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming. Gebouwen zijn alleen binnen het aangegeven bouwvlak mogelijk tot een maximale bouwhoogte van 6 m. Het aantal woningen is niet vastgelegd.

De aangrenzende bestemmingen kennen o.a. de volgende gebruiksmogelijkheden:

- Verkeer – en Verblijfsgebied: wegen en parkeervoorzieningen;
- Water: waterlopen, bruggen en groenvoorzieningen;
- Groen: groen, voet- en fietspaden.



afb.2 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Wormerveer

Planologische strijdigheid

Het gewenste bouwplan is in strijd met bouwregels uit de voorschriften 'Wonen' van het bestemmingsplan. Op de plankaart zijn gedetailleerde bouwvlakken opgenomen. Binnen het bouwvlak is een maximum bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Het bouwplan voegt zich niet volledig binnen het bouwvlak. Daarnaast is het bouwplan hoger dan 6 meter. De planologische strijdigheid is als volgt:

- bouw/goothoogte overschrijding met bijna 23 meter (bouwplan is 28,65 meter);
- bouwvolume 3 meter buiten het bouwvlak aan de oost-, west- en zuidzijde.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Burgemeester en wethouders zijn pas bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat zij daartegen geen bedenkingen heeft: een verklaring van geen

¹ Zie begrippenlijst bij de regels: 'Vorm van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs)'

bedenkingen (vvgb). De gemeenteraad mag deze verklaring alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Om procedures te bespoedigen heeft de raad op 23 januari 2014 de beleidsregels afwijken bestemmingsplannen en beheersplannen afwijken Wabo Zaanstad 2010 opnieuw, gewijzigd vastgesteld. Op basis van de beleidsregels valt onderhavig plan behoort tot de categorie plannen 'overige plannen', waarbij het gaat om een ontwikkeling die politiek niet gevoelig ligt en er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

1.4 Doel

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo, waarmee de realisatie van fase 3 herontwikkeling Amandelbloesem mogelijk wordt gemaakt.

Het plan betreft de sloop van het dienstencentrum het Vinkennest, de bouw van een appartementencomplex met 40 woningen op de vrijgekomen locatie, het aanpassen van het omliggende terrein: de kap van enkele bomen, het aanpassen van de vijver, het aanleggen van de tuin en de realisatie van 40 parkeerplaatsen.

De realisatie van de extra parkeerplaatsen en de aanpassing van de buitenruimte is binnen de bestemmingen Wonen en Verkeer - Verblijfsgebied mogelijk. Gezien de samenhang binnen het plan is deze ruimte wel binnen het besluitvlak meegenomen.

1.5 Leeswijzer

Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan is een motivering nodig, waaruit blijkt dat de functieverandering niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

De ruimtelijke onderbouwing vormt de toelichting op het afwijkingsbesluit. Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving waarin de huidige situatie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan bod komen.

Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Zaanstad.

Hoofdstuk 4 onderbouwt waarom het bestemmingsplan op het gebied van de verschillende omgevingsaspecten uitvoerbaar is en waarom wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van o.a. duurzaamheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, flora en fauna en archeologie.

Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de procedure voor de omgevingsvergunning omschreven.

Hoofdstuk 6 vormt de conclusie van de afwegingen.

2. RUIMTELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING

2.1 Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

De omgeving van de Amandelbloesem is voor een belangrijk deel meer planmatig tot stand gekomen. Er liggen een aantal openbare groenstroken haaks op de Zaan die het gebied structureren. Hiertussen bevinden zich woonzones. Rond de planlocatie zijn voornamelijk rijenwoningen van twee lagen plus kap aanwezig, met langs de Noorderstraat appartementengebouwen van vier lagen. Het voormalige verzorgingshuis Amandelbloesem vormt een verbijzondering midden in het eenzijdige, 'gestempelde' woongebied: het gebouw bestaat uit een kop (de woontoren), lijf en staartvolume (dienstencentrum het Vinkennest).

Een functionele structuur verbindt de delen van Wormer-Noord. Het versterken van de ruimtelijke structuur is een belangrijk aandachtspunt.

Functionele structuur

De Amandelbloesem ligt centraal in Wormerveer, aan de Noorderstraat dichtbij supermarkt, bushalte en marktplein. In het complex waren voorzieningen en (groeps-) activiteiten, waar ook de wijkbewoners en de bewoners van de aanleunwoningen gebruik van konden maken. Hierdoor had de Amandelbloesem een centrale plek in de wijk.

In november 2015 nam WormerWonen het wooncomplex Amandelbloesem over van wooncorporatie Zaandams Volkshuisvesting (ZVH). In Amandelbloesem werkt WormerWonen (eigenaar complex) samen met vereniging De Bloesem, De Zorgcirkel en Stichting MIES. Het wooncomplex Amandelbloesem wordt omgebouwd naar zelfstandige seniorenwoningen. In het complex blijven het restaurant, het buurtcentrum en het vernieuwde atrium de centrale ontmoetingsruimtes voor bewoners van het complex en buurtbewoners.

Bebouwing

Fase 1 van dit project is in 2016 geopend. Dit betreft de renovatie van de laagbouw inclusief het atrium. In de laagbouw zijn 4 eenkamerwoningen aanwezig, ten behoeve van kortdurend verblijf (KDO) voor bijvoorbeeld mensen die uit het ziekenhuis komen en nog niet naar hun eigen huis kunnen. Ook zijn er 10 appartementen gerealiseerd voor begeleid wonen van jong volwassenen met een beperking. Een aantal jong volwassenen zal in het kader van werktraining voorzien in het onderhoud en de schoonmaak van gebouw en tuin.

Fase 2 betreft de verbouw van de oude eenkamerwoningen in de woontoren tot zelfstandig verhuurbare tweekamerappartementen, waarbij ouderen voorrang krijgen. In het eerst kwartaal van 2018 komen deze woningen gereed voor verhuur.

De woningen hebben het woonlabel 'Beschut Wonen'. Dit betekent dat er voorzieningen zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen: met zorg aan huis, de mogelijkheid om samen dingen te doen (activiteiten) of samen in het restaurant te eten.



afb.3 Foto oude situatie met verzorgingshuis (bron: WormerWonen)

2.2 Beoogde ontwikkeling²

Ruimtelijke structuur

Fase 3 bestaat uit een appartementengebouw van 8 lagen met een kap, dat na sloop van recreatieruimte het Vinkennest (in 2018) bij de Amandelbloesem gerealiseerd zal worden. Het is de bedoeling medio 2019 te starten met de nieuwbouw.

Het bestaande volume wordt vernieuwd en vergroot, maar blijft een compact volume ten behoeve van korte looplijnen voor verbinding met de laagbouw en het behoud van zichtlijnen.

In beeld is verwantschap gezocht met de toren (kopvolume). Qua uitstraling is er sprake van een samenspel van zelfstandige lijkende gebouwen (plastische gevel), waarbij elke beuk zichtbaar is in het gevelbeeld en elk volume een eigen kleur heeft: oranje baksteen, wit geglaazuurde steen en een bruine steen. De volumes worden beëindigd met schuine kappen. Het gebouw heeft een plint van twee lagen, gelijk aan de naast gelegen bebouwing van 2 lagen.

Door de vergroting van de massa krijgt het gebouw een krachtiger vorm en wordt de positie als buurtcentrum meer benadrukt.

Massa

In de aanvraag wordt een woontoren voorgesteld met een behoorlijke massa. In het voortraject is gekozen voor een toren die als tegengewicht/tegenhanger van de andere toren kan worden gezien. De locatie is voldoende ruim voor een tegenhanger van deze toren. Dit is goed mogelijk en verbindt de nieuwe aan de oostzijde van het pand.

De voorgestelde toren is massiever dan de aanwezige toren. Door de toren architectonisch op te delen, wordt dit in beleving terug gebracht.

Positionering toren

Het plan betreft een ensemble van tegen elkaar geplaatste torens en staat met de voet in het water. In de plint komen ook appartementen aan de waterzijde. Dit levert een kwalitatieve landing van de toren met de openbare ruimte op. De toren is alzijdig.

Aan de oostzijde van de toren wordt een fietsenberging toegevoegd. De gevels hebben een open uitstraling, waarmee een blinde wand wordt voorkomen. De fietsenberging volgt de vormtaal van het gebouw met een aaneenschakeling van volumes. Rond het gebouw is een blauw/groene rand behouden, waarmee het gebouw als een bouwwerk in de ruimte herkenbaar blijft.

Terreininrichting

Ook de (her-)inrichting van het terrein behoort tot de ontwikkeling. Het parkeren wordt groen ingepast. Door het parkeren goed in te pakken met hagen en de openbare ruimte verder in te vullen als verblijfsruimte met kwaliteit kan worden voldaan aan de wens om de kwaliteit van de groene zone te behouden.

Functionele structuur

Ontsluiting en omgeving

De entree bevindt zich aan de Vinkenstraat met parkeerterrein (parkeren met hagen omringd) en een hoofdentree.

Er komt een nieuwe voetgangersbrug naar de Noorderstraat en voetgangersverbinding naar de vissteiger. Ook aan deze zijde is een entree van de Amandelbloesem voorzien.

Parkeren

Er worden 40 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd aan de zijde van de Vinkenstraat. De parkeerkoffers kennen rondom hagen.

² De in deze ruimtelijke motivering opgenomen tekeningen zijn illustratief. Alle relevante tekeningen zijn bij de omgevingsvergunningaanvraag gevoegd.

Groen en water

Het water wordt verbreed en het gebouw staat in het water, met uitkragende balkons boven het water. Ten behoeve van de realisatie van de parkeerplaatsen en het woongebied moeten 16 bomen worden gekapt. Nieuwe bomen zullen in de tuin worden aangeplant. De tuin betreft privéterrein van WormerWonen maar is wel vrij toegankelijk. Langs het water komt een nieuw terras aan de zijde van de Noorderstraat.

Bebouwing

Het gebouw kent een centraal trappenhuis met hieromheen de woningen (40 overwegend 3-kamer appartementen). Bergingen zijn voorzien achter de appartementen op de begane grond, dus er is sprake van een woonfunctie op het maaiveld. Binnendoor is het restaurant bereikbaar.

Brandweervoorzieningen

De huidige brandweervoorzieningen rond de Amandelbloesem zijn voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

Afval

De woningen maken gebruik van het huidige afvalopphaalsysteem in de wijk. Dit is voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

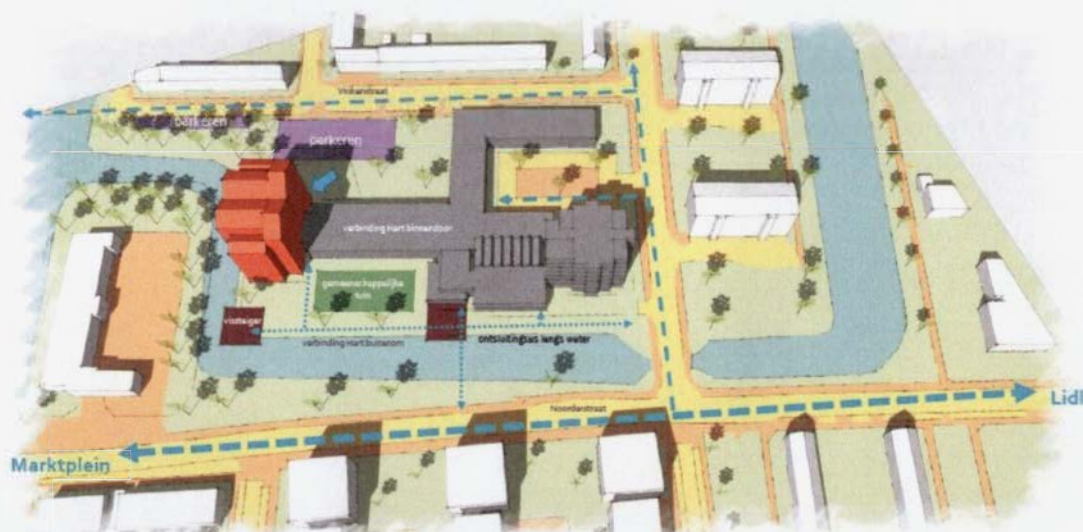


afb.4 Situatietekening bestaande en gewenste situatie, DO (bron: BBHD architecten)



afb.5 Impressies van het gebouw, DO (bron: BBHD architecten)

"herkenbaar bebouwingsensemble als hart van de wijk"



afb.6 Basis: planvoorstel SO uit prijsvraag (bron: BBHD architecten)

2.3 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Zowel de stedenbouwkundige opzet als de bebouwing is beoordeeld op "passendheid".

2.3.1 Landschappelijke en cultuurhistorische context

Verschiede momenten in de geschiedenis van de Wormerveer hebben de huidige verschijningsvorm bepaald. Restanten van deze historische structuren zijn nog steeds als 'scherven' in het huidige dorpsbeeld herkenbaar, zoals de historische linten langs de Zaan en de paden, het oorspronkelijke ontginningspatroon van het landschap en de industrie langs de Zaan. Binnen deze structuur zijn bijzondere gebouwen als "landmark" aanwezig.

De planlocatie omstreeks 3000 v. Chr. ontstaan als hoogveenmoeras. De top van de rug lag ter hoogte van wat nu de Nauernasche Vaart is. Ten oosten van deze veenrug stroomde de veenrivier de Zaan. De voet van de rug lag bij de Zaan. Het was een vrij kaal en drassig landschap. Vanaf de veenhelling stroomde regenwater naar beneden richting de Zaan.

Vanaf de Middeleeuwen werd het gebied ontgonnen en als agrarisch gebied gebruikt. Haaks op de Zaan werden sloten in het veen te graven zodat het water uit het veen weg kon stromen de Zaan in en de drassige veenbodem droger en begaanbaar werd. Zo ontstonden **rechthoekige percelen** van ongeveer 1250 meter lang en 115 meter breed. Op dit ontgonnen land werd graan verbouwd en vee gehouden.

Door de voortgaande daling van de bodem werd uiteindelijk graanverbouw in het gebied niet meer mogelijk, en ontstond wateroverlast vanuit de Zaan. In de 13e en 14e eeuw wierpen de boeren daarom dan ook een dijk langs de Zaan op. De aanleg van de dijk maakte de Zaanoever bewoonbaar.

De 17e en 18e eeuw worden gekenmerkt door verder gaande economische opbloei en bevolkingsgroei. Wormerveer ontwikkelde zich tot een welvend industriedorp waar, vooral in het veld maar ook hier en daar langs de Zaan, vele molens stonden. De molens in het veld waren door middel van **paden verbonden met de dijk** langs de Zaan waar de bewoning lag. Van deze paden is nog een aantal aanwezig. Langs de Zaan breidde de voornamelijk nog steeds houten bebouwing zich uit tot aan de Zaan dijk. De gehele dijk langs de Zaan in het plangebied was dus in deze periode volgebouwd.

Na 1850 begon een tweede industriële bloeiperiode. Veel molens maakten plaats voor fabrieken of verdwenen definitief. Alle molens zijn inmiddels verdwenen maar binnen het plangebied zijn nog steeds oude fabrieken en bedrijfspanden te vinden, aan weerszijden van de Zaan.

Op het einde van de 19e eeuw en in het begin van de 20e eeuw maakten veel van de houten huizen plaats voor stenen gebouwen. Voor de fabrieksarbeiders verzezen woonwijken met stenen huizen tussen de 17e en 18e eeuwse bebouwing langs de Zaan en de rond 1870 aangelegde spoorlijn Amsterdam-Alkmaar (Indische buurt, Zeeheldenbuurt, Schildersbuurt). Dwars door de 19e eeuwse uitbreidingen legde men de Wandelweg aan waar de wat duurdere woningen kwamen te staan.



afb.7 Topografische kaart 1925



afb.8 Topografische kaart 1950



afb.9 Topografische kaart 1971

Na de oorlog groeide Wormerveer door. Nieuwbouwwijken en sportvelden kwamen in het noordwesten van het plangebied te liggen. Het volbouwen van het Guisveld ging op het laatste moment niet door en dit veenweidelandschap kreeg de status van natuurgebied.

Het noordelijk deel van Wormerveer bestaat vooral uit planmatig opgezette woonwijken (zie afb.9). De zijn opgezet vanuit een logische gedachte en daarmee systematisch van opzet, met woningen van gelijke vorm en opzet waarbij deze strak op eenzelfde rooilijn zijn gebouwd. De woonwijken bestaan vooral uit grondgebonden woningen, maar er zijn ook een aantal woonflats in het gebied aanwezig.

In de naoorlogse wijk is de oude verkavelingsstructuur nog deels herkenbaar. Rondom de waterstructuur en de strokenbouw heeft het gebied nog een enigszins groen karakter, terwijl de overige delen een vrij steenachtig karakter hebben.

Paden en sloten, voornamelijk in oost-westrichting, zijn de ruimtelijke dragers van het gebied. De bebouwing heeft zich hieraan ontwikkeld. De Marktstraat, de Krommenieërweg en het Krommenieërpad zijn de belangrijkste verbindingen direct nabij en rond het plangebied. Samen met onder meer de Zaanbocht, het Marktpllein, de Kerkstraat, de Noorderstraat en de paden langs de Soldatensloot, vormen ze nu het bepalende openbare ruimtelijke netwerk in het gebied.

2.3.2 Inpassing en ruimtelijke aspecten

Het stedenbouwkundige plan sluit aan op het hierboven beschreven DNA van het gebied (de landschappelijke en cultuurhistorische context van de projectlocatie).

Locatie

De locatie betreft een gebouw in een groene waterrijke ruimte. Het gebouw is opgedeeld in een centrale ruimte van 2 lagen hoog, een toren tot 8 lagen hoog en enkele vleugels van 2 lagen. De toren is opgebouwd uit verschillende volumes die de beleefbare massa verzacht tot 6/7 lagen en staat aan de interne gemeenschappelijke ruimte. De maatvoering is afwijkend van de stedenbouwkundige wanden rondom.

Aangrenzend aan de planlocatie staat bebouwing variëren van 2 lagen tot 5 lagen met kap. Naast het gebouwencomplex staan ook twee kerken in de groene ruimte van 1 a 2 lagen hoog. De reeds aanwezige toren aan de kop van de Amandelbloesem is 7 lagen hoog. De voorgenomen ontwikkeling

gaat uit van een versterking van de 'staart' van het gebouw, waardoor er in ruimtelijk opzicht een evenwichtige samenhang in het complex ontstaat. Deze indeling ondersteunt de functie van het gebouw als markeringspunt in de wijk. De éénlaagse bebouwing op de plek van de geplande toren is ondertussen gesloopt.

In de structuurvisie wordt het gebied geprofileerd als 'Nieuw Tuinstedelijk'. Een naoorlogse wijk met veelal laagbouw met geclusterde voorzieningen in (wijk) centra. Er wordt gedacht aangestapelde bouw rond de wijkcentra, stadscentrums en stations. Dit sluit aan op de ambitie op deze plek waar zowel een wijkcentrum als gestapelde bouw wordt gesitueerd.

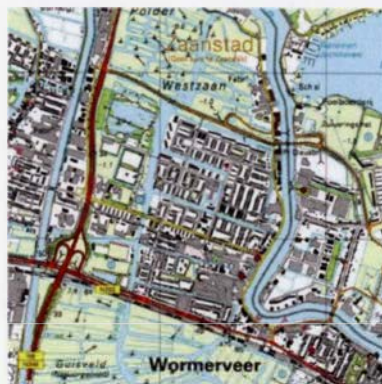
Het gebouw is alzijdig ontworpen en door de woningen op de begane grond is er ook op begane grond niveau toezicht. Voor de tuin wordt in combinatie met de realisatie van de parkeerplaatsen een nieuw inrichtingsconcept bedacht.

Routes door het gebouw en over het terrein sluiten op een logische manier aan op de omgeving. Via een nieuwe brug is er ook een directe aansluiting op de Noorderstraat.

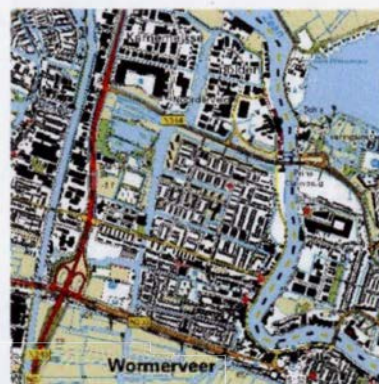
Beeldkwaliteit

De woongebieden van na 1950 zijn eenvoudig welstandsgebied. De waarde ligt vooral in het rustig wonen. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige clusters. De architectuur varieert van eenvoudig tot verzorgd.

Uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Per cluster is met name samenhang in de bouwvolumes en architectonische hoofdlijnen van belang.



afb.10 Topografische kaart 2000



afb.11 Topografische kaart 2016



afb.12 Aansluiting op architectuur omgeving

Met de vernieuwing van de Amandelbloesem verandert het aanzien van (vooral) de Noorderstraat. De voorgenomen ontwikkeling ondersteunt als volgt de beeldkwaliteit in dit gebied:

- Het concept van opgeknipte, gestapelde en gevarieerde volumes met dak is passend in deze omgeving.
- De samenhang in het gebouw tussen kop, middenstuk en staart is met dit ontwerp versterkt. Het nieuwe volume heeft een alzijdige oriëntatie. Het is een bijzonder element in de rustige omgeving.
- De hoogte van het gebouw is ruimtelijk passend in de omgeving.
- Er is een goede aandacht voor inpassing in de omgeving door de vergroting van de waterpartij, het ingepaste parkeerterrein en de vormgeving van de entree.
- Eenvoudige detaillering in aansluiting op de karakteristiek van de wijk.
- Aansluiting op het materiaalgebruik in de omgeving: steen (voor het metselwerk), hout en gebakken pannen.
- Het kleurgebruik is afgestemd op het kopgebouw.

Het initiatief is onder voornoemde beeldkwaliteitseisen (ruimte, gebouw, detaillering, materiaal en kleur) goed inpasbaar in de omgeving.

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft het plan getoetst op deze aspecten. Het ontwerpplan is door de commissie in hoofdlijnen, met enkele aandachtspunten, positief beoordeeld³.

2.4 Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving

- De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het DNA van het woongebied en doet recht aan oorspronkelijke landschappelijke lijnen in het gebied. In de structuurvisie wordt het gebied geprofileerd als 'Nieuw Tuinstedelijk'. De nieuwe toren wijkt af van de omliggende bebouwing en sluit aan op de ambitie op deze plek waar zowel een wijkcentrum als gestapelde bouw wordt gesitueerd.
- Het initiatief is onder voornoemde beeldkwaliteitseisen (ruimte, gebouw, detaillering, materiaal en kleur) goed inpasbaar in de omgeving. Het gebouw is een belangrijk markeringspunt in het wijkcentrum. In de vormgeving en materialisatie wordt aansluiting gezocht met de aanwezige toren, waardoor er meer samenhang in het complex ontstaat.
- Het ontwerpplan is door de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad al in hoofdlijnen, met enkele aandachtspunten, positief beoordeeld (zie *bijlage 3*).



afb.13 Verbetering aansluiting op Noorderstraat met nieuwe brug

³ Voor een verdere beschrijving en gebiedscriteria voor het welstandsgebied wordt verwezen naar de Welstandsnota Zaanstad 2013.

3. AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.1 Beleid hogere overheden

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vormt het nieuwe integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking, die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bouwplan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.1.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd.

Ook het RAP volgt de ladder om tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling te kunnen komen.

Per 1 juli 2017 geldt de volgende, nieuwe, Laddersystematiek:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de **behoefte** aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een **motivering** daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

De Provinciale Verordening Ruimte is van toepassing op een omgevingsvergunning ex artikel 3.1.6 lid 2 Bro, waardoor ook op kruimelvergunningen toetsing aan de duurzaamheidsladder van toepassing is. Met de herontwikkeling van het complex Amandelbloesem is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking en de wijze waarop leegstand wordt voorkomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

Op 28 september 2015 is de actualisatie van de 'Structuurvisie 2040 Duurzaam met ruimte' uit 2010 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen (zie afb.14). Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

De provinciale ambities uit de structuurvisie zijn nader uitgewerkt in onder andere de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

afb.14 Provinciale belangen (bron: provincie Noord-Holland)

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 1 maart 2017 in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied en regels en regels voor het landelijke gebied, water, groene ruimte e.d. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing.

Zonnepanelen kunnen worden gezien als toename van verstedelijkt gebied. **Artikel 5a** van de PRV is van toepassing: 'Een bestemmingsplan⁴ kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.' Regionale afstemming vindt plaats in aanvulling op de regels die de Barro stelt over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden.

⁴ Bestemmingsplan kan in deze zin worden gelezen als 'een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2', van de West algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht'

In **artikel 33** van de PRV (energie en duurzaam bouwen) staat dat in een bestemmingsplan⁵ beschreven moet worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie.

3.2.3 Provinciale woonvisie

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland een woonvisie vastgesteld voor de periode 2010-2020. In deze visie verschuift de nadruk van kwantitatieve woningvraag naar kwalitatieve woningvraag. Speerpunten in het beleid zijn:

1. 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;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Met de realisatie van het voorgenomen woningbouwplan wordt een voormalig zorgcentrum gefaseerd getransformeerd tot appartementencomplex. Dit heeft een positief effect op de uitstraling van de gebouwen en beantwoordt bovendien aan de vraag naar betaalbare woningen in een stedelijke omgeving.

De transformatie sluit goed aan op de volgende ambities uit speerpunt 1 (afstemming vraag en aanbod):

- streven naar gevarieerd en volwaardig woningaanbod voor de toenemende groep senioren en zorgvragers;
- mogelijk maken dat ouderen langer in hun huidige woning blijven wonen.

3.2.3 Provinciaal Milieubeleidsplan

De provinciale milieudoelstellingen zijn nader uitgewerkt in het 'Provinciaal Milieubeleidsplan (2015-2018)', dat op 14 december 2014 door provinciale staten is vastgesteld.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt daarin beschreven hoe die moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn.

Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provincie is het de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

In het Milieubeleidsplan 2015-2018 stelt de provincie voor daarnaast in te zetten op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen. In het Visie-deel van dit plan agendaert de provincie een viertal integrale opgaven, die gericht zijn op kansen voor de toekomst, waarbij milieu is gekoppeld aan de andere kerntaken van de provincie. Deze integrale opgaven krijgen mogelijk een plek in een Omgevingsvisie. Deze integrale opgaven zijn:

- Gezonde stad en mobiliteit
- Visie op de ondergrond
- Circulaire economie
- Transitie duurzame energie

In het Programma-deel beschrijft de provincie in hoofdlijnen de thematische of sectorale opgaven van ons milieubeleid. De sectorale thema's zijn: luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, externe veiligheid, afval, licht en donkerte, duurzame energie.

⁵ Bestemmingsplan kan in deze zin worden gelezen als 'een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de West algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht'

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal "tranches" (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd.

Op de sectorale milieuaspecten die samenhangen met dit woningbouwplan wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4.

De realisatie van dit project is niet in strijd met het provinciaal beleid. De wijze waarop het project voldoet aan regionale afstemming en aan de eisen van duurzaam bouwen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.1.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners (rijk, provincie, waterleidingbedrijven en gemeenten) haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

In het plangebied wordt de hoeveelheid verhard oppervlak vergroot. De bebouwing ligt binnen 5 meter van een primaire waterloop. Op de effecten op de waterhuishouding wordt nader ingegaan in de watertoets in paragraaf 4.2

3.3.2 Zaanstad in de regio

Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio Amsterdam is het samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 33 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. Het metropoolgebied omvat het grondgebied van het noordelijk deel van de Randstad: de MRA strekt zich uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot de Haarlemmermeer. Elke gemeente en deelregio brengt kwaliteiten in die het totaal versterken. De kracht van de MRA is de diversiteit, zowel economisch, stedelijk als landschappelijk.

De druk op de ruimte in de MRA is groot. Dit vraagt om een goede ruimtelijke afstemming en afweging tussen de betrokken ruimtelijke gemeenten en provincies. De overheden zetten zich gezamenlijk in voor het ontwikkelen van een duurzaam leef- en woonmilieu.

De metropoolregio kent een sterke bevolkingsgroei. Tussen 2016 en 2040 is er behoefte aan maar liefst 250.000 nieuwe woningen. De uitdaging is hierin te voorzien met behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Daarom is de inzet met name gericht op verdichting en transformatie.

Het voornemen betreft een vernieuwing van bestaande woningbouw, zodat deze beter aansluit op huidige woonwensen.

Regionale Actieprogramma Wonen (RAP)

De provincie en de Noord-Hollandse gemeenten hebben afspraken gemaakt over onder andere het aantal te bouwen woningen, de kwaliteit, duurzaamheid en voorzieningen. Deze afspraken staan in de regionale actieprogramma's. De eerste actieprogramma's golden voor de periode 2011-2015. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam Zaanstreek-Waterland (vhn Stadsregio Amsterdam) is in 2017 vastgesteld.

De relatie tussen wonen, zorg en welzijn is een belangrijk onderwerp in het RAP. De ambitie op dit terrein verschilt per deelregio. De gemeente Zaanstad valt onder de deelregio Zaanstreek-Waterland. In Zaanstreek-Waterland wonen steeds meer oudere huishoudens en binnen die groep zal het aantal alleenstaande ouderen toenemen. De mate van vergrijzing loopt per gemeente flink uiteen. Ouderen moeten en willen langer zelfstandig blijven wonen en de woningvoorraad is daar nog niet op toegesneden. Streven is om de groeiende groep oudere inwoners in staat te stellen langer zelfstandig te blijven wonen. Inzet is gericht op bewustzijn hierover onder ouderen te vergroten, om hen te faciliteren om hun woning aan te passen en om meer geschikte huisvestingsmogelijkheden te realiseren. Bij dat laatste gaat het zowel om levensloopbestendige woningen en om specifieke woonvormen voor senioren die zorg en ondersteuning nodig hebben. Voor langer zelfstandig wonen is méér nodig dan een geschikte woningvoorraad. De nabijheid van voorzieningen, zorg aan huis, de woonomgeving en het sociale netwerk zijn andere belangrijke aspecten.

Het project Amandelbloesem past binnen de ambitie van geschikte huisvesting in de nabijheid van voorzieningen.

3.4 Beleid gemeente Zaanstad

3.4.1 Stadsvisie MAAK.Zaanstad (2016)

Onder de noemer MAAK.Zaanstad formuleerden inwoners, organisaties en bedrijven in Zaanstad samen met de gemeente de afgelopen jaren een ambitieus plan voor de toekomst. Acht maanden gesprekken voeren, tussentijdse schetsen presenteren en schaven aan de juiste woorden, resulteerden in het ambitiesdocument MAAK.Zaanstad.

MAAK.Zaanstad schetst de belangrijke woningbouwopgave de komende jaren. De meest in het oog springende ontwikkeling in de Metropool Amsterdam – en dus ook Zaanstad – is de trek naar de stad. De stad is een magneet. Steeds meer mensen komen naar de stad. Daar is het werk, daar kun je jezelf ontwikkelen. Mensen zoeken een plek in de Metropoolregio en laten hun blik ook op Zaanstad vallen. De druk op de Zaanse woningmarkt neemt toe. De verwachting is dat er tussen nu en 2040 in de metropoolregio Amsterdam tussen de 200.000 en de 300.000 woningen moeten worden gebouwd om iedereen die hier wil blijven of komen wonen, van een woning te voorzien. Een simpele rekensom leert dat er dan in Zaanstad tussen de 15.000 en 20.000 woningen bij zouden moeten komen. Dit aantal extra woningen kan bereikt worden door nieuwbouw, of door alternatieven zoals transformatie van panden en door splitsing/aan- of bijbouwen bij bestaande woningen.

De opgave voor de komende 10 jaar is het verhogen van de woningproductie naar 1000 woningen per jaar. Immers, als niet wordt voorzien in de vraag, worden wachtlijsten langer en stijgen huizenprijzen. Projectontwikkelaars zullen de laatste plekken in de stad zoeken om te bouwen voor de vraag van dat moment. MAAK.Zaanstad probeert in de wijze waarop kwaliteit voor de stad te verzorgen.

MAAK.Zaanstad gaat over Meer Kwaliteit. De groei van het aantal mensen en woningen in Zaanstad is een middel om deze kwaliteit te bereiken. Door het gebruiken van de komst van al die mensen en de bouw van al die woningen. Gebruiken om kwaliteit aan de stad toe te voegen. Meer diversiteit in het woningaanbod, zodat Zaanstreekers gemakkelijker een wooncarrière kunnen maken in eigen stad. Een uitgebreider aanbod van zaken als cultuur, sport en horeca. Goed onderwijs en ruimte om te ondernemen. Nieuwe verbindingen in de stad, en met de rest van de Metropool. Allemaal voor de mensen van nu en straks.

3.4.2 Structuurvisie Zichtbaar Zaan

Op 7 juni 2012 is de Ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaan door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft een overzicht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Belangrijk element hierin is de verbinding met Amsterdam en de positie in de Metropoolregio. Dit heeft veel consequenties voor Zaanstad op het gebied van aansluiting openbaar vervoer, de verstedelijkingsopgave en de ontwikkeling van de economie. Ook in Zaanstad zelf zijn veel ontwikkelingen gaande op het gebied van onder andere knooppunten van openbaar vervoer, herstructurering van bedrijventerreinen, industrieel erfgoed en de woningbouwopgave. Het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap is een belangrijk onderdeel van de structuurvisie, evenals de wens om de milieubelasting in het gebied terug te brengen.

Het herstructureren van verouderde woonbuurten is als thema opgenomen in de structuurvisie. Herstructurering betekent niet alleen kwaliteitsverbetering van woningen en woonomgeving, maar biedt daarnaast juist kansen voor meer differentiatie van woningtypen en duurzame maatregelen, zoals minder energieverbruik en intensiever en meervoudig ruimtegebruik.

In de structuurvisie zijn karakteristieke gebieden opgenomen, elk met een eigen (ruimtelijk) gebiedsprofiel. Dit gebiedsprofiel vormt de basis voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De planlocatie ligt in het gebiedstype woongebied, profiel Nieuw Tuinstedelijk. De transformatie van de Amandelbloesem sluit als volgt aan op het gebiedsprofiel:

- er is sprake van een geclusterde voorziening, met aandacht voor groen- en waterstructuur;
- het vergroot de differentiatie in dichtheid en woningtypologie in deze mono functionele wijk;
- er vindt verdichting en stapeling plaats bij het wijkcentrum;
- het plan behoudt de architectonische samenhang met het bestaande complex.

Verdichting bij dit wijkcentrum past binnen de structuurvisie.

3.4.3 Woonvisie Zaanstad

De woonvisie van de gemeente Zaanstad is vastgelegd in de Uitvoeringsagenda wonen 2015-2019, Raamovereenkomst 2016-2020 en Strategische agenda rondom ouder worden (2017).

Op het gebied van wonen, zorg en welzijn staan hierin de volgende actiepunten:

- labelen ouderenwoningen toetsen op nut en noodzaak;
- kansenkaart nieuwbouw voor senioren en levensloopbestendig maken van woningen;
- voortzetten maatwerkbenadering senioren via corporaties (inzet seniorenmakelaar);
- inzicht in vraag en aanbod van ouderen en andere kwetsbare groepen, behoefte aan woonconcepten in kaart brengen en onder de aandacht brengen bij ontwikkelaars en beleggers;
- mantelzorgwoningen faciliteren via de woonruimteverdeling als via nieuwbouw;
- regionale visie beschermd wonen Zaanstreek uitvoeren.;
- vraag en aanbod voor senioren beter in beeld krijgen en benutten;
- opgave voor levensloopbestendig wonen, woningaanpassingen en geclusterd wonen, zoals opgenomen in de strategische agenda ouder worden, worden wijkgericht met betrokken partners uitgewerkt en opgepakt.

Met 'Zaans Mozaïek' sloeg Zaanstad een nieuwe koers in waarbij de focus veranderde van uitbreiding naar transformatie en van kwantiteit naar kwaliteit. Dat betekent gedifferentieerde woonmilieus, keuzevrijheid in woningaanbod, kwalitatief goede woningen en een goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken.

De transformatie van de Amandelbloesem sluit aan op de opgave voor het levensloopbestendig wonen en geclusterd wonen. De woningen hebben het woonlabel 'Beschut Wonen'. Dit betekent dat er voorzieningen zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

3.4.4 Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

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

Gegeven de inhoud van de parkeertoets in het vooroverleg is de parkeernorm voor de auto 0,8 parkeerplaats per woning (W5: serviceflat, aanleunwoning), hetgeen leidt tot een vereiste parkeercapaciteit van 32 parkeerplaatsen, waarvan 12 parkeerplaatsen toegankelijk voor bezoek. Daarnaast dient een stallingscapaciteit van 32 fietsplaatsen aanwezig te zijn, met een openbaarheidsis van 12 plaatsen. In het plan wordt voldaan aan de parkeereis auto en aan de parkeereis fiets (en de daarbij horende aanvullende eisen). Er is sprake van een positieve parkeerbalans (zie paragraaf 4.8).

3.5 Conclusie afweging relevant beleidskader

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten en veroorzaakt geen conflicten met sectorale wet- en regelgeving.

Het initiatief dient op basis van het nationaal-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid nader onderzocht te worden op de aspecten duurzaamheid, wegverkeerslawaaï, bodem, water en ecologie.

4. AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijkere rol. Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het afwijken van het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

4.1 Duurzaamheid

4.1.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

Uitgangssituatie:

- door de scheiding van wonen en zorg voldoen de woningen kwalitatief niet meer aan de behoeften van deze tijd;
- fase 3 maakt onderdeel uit van het totale herstructureringsproject van de Amandelbloesem;
- in het gebied worden eenzelfde aantal woningen in de sociale huur teruggebouwd.

Afweging behoefte:

- het totale woningbouwprogramma voor deze regio past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de woningbehoefte bij een doorkijk naar de komende 10 jaar. Voor binnenstedelijke plannen is de actuele regionale kwantitatieve én kwalitatieve behoefte in dit RAP aangetoond. Dit op basis van de provinciale prognose 2017, het WiRA 2015 en de monitor plancapaciteit 2017⁶;
- Zaanstad is in toenemende mate populair bij huishoudens uit de gemeente Amsterdam. In Zaanstad stijgt het aantal inwoners met ongeveer 24.000 bij een huishoudensgroei van 14.000;
- binnen de marktregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam) is er in de periode 2017-2027 (bron: RAP) een tekort van 10.890 woningen;
- er is in de regio Zaanstreek-Waterland in de periode 2015-2025 een woningbehoefte van 44.050 woningen, terwijl er een plancapaciteit is van 26.380 woningen (bron: RAP);
- de website plancapaciteit.nl laat ook voor de gemeente Zaanstad een tekort aan plannen zien;
- de planlocatie Amandelbloesem is passend op basis van de kwantitatieve behoefte aan woningen in Zaanstad;
- in de regio Zaanstreek-Waterland binnen het stedelijk-suburbaan woonmilieu een woningbehoefte van 36.050 woningen, terwijl er een plancapaciteit is van 22.850 woningen (bron: RAP)
- binnen de regio Zaanstreek-Waterland zijn er tekorten in vrijwel alle marktsegmenten:
 - met name tekort aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middeldure en betaalbare segment;
 - voor appartementen zijn vraag en plancapaciteit nagenoeg in evenwicht;
- ook in Zaanstad is de vergrijzing groot, maar in tegenstelling tot grote delen van Nederland groeit ook het aantal jongeren en de beroepsbevolking;
- de planlocatie Amandelbloesem is passend op basis van de kwalitatieve woningbehoefte:
 - de woningen worden gerealiseerd in de betaalbare sector;
 - de woningen worden als nultreden woningen gerealiseerd;
 - de woningen worden in een stedelijk-suburbaan woonmilieu gerealiseerd.

Afweging bestaand stedelijk gebied:

- het gebied waarop de afwijkingsprocedure van toepassing is, ligt binnen het stedelijk gebied van Wormerveer. Het is een herstructureringslocatie. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van het gebied en wordt geen extra beslag gelegd op gronden in het

⁶ De prognose dient jaarlijks te worden bijgesteld. Omdat het RAP in 2017 is vastgesteld, zijn de prognose en conclusies uit het RAP nog actueel

landelijk gebied. Door het optimaal inrichten van het plangebied wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling.

Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de **regionale afspraken**:

Binnen de nieuwbouwplanning geeft de RAP-regio, conform de Ladder voor duurzame verstedelijking en conform provinciaal beleid, prioriteit aan projecten die binnen het bestaande stedelijke gebied⁷ liggen en transformatie van bestaand vastgoed.

Het plan wordt gerealiseerd in een bestaande woonwijk, door sloop van een bestaand pand en nieuwbouw van een nieuw woongebouw.

Het plan sluit aan op de regionale afspraken zoals opgenomen in het RAP. Er zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling in de regio nog geen schriftelijke afspraken gemaakt. Het RAP spreekt in deze zin alleen over bestuurlijke afspraken bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied.

4.1.2 Duurzaam bouwen

WormerWonen ziet het als een deel van haar maatschappelijke doelstelling om een sociaal duurzame woningbestand te ontwikkelen. In een omgeving die veilig, schoon en leefbaar is en die een plek biedt aan verschillende leefstijlen. Een plek waar mensen zich thuis voelen en waar mensen een complete wooncarrière binnen de wijk kunnen doorlopen.

Het plan versterkt de kwaliteit van het groen rond het gebouw, en de aanwezige waterstructuur.

Het plan besteedt aandacht aan de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid voor voetgangers. Er zal een nieuwe voetgangersbrug over het water richting Noorderstraat worden gerealiseerd. Het parkeren zal worden geconcentreerd in 'parkeerkoffers' omringd door hagen, waardoor de auto geen dominant deel uit maakt van het straatbeeld.

Daarnaast is er ambitie op het gebied van milieu en energie. Met de vernieuwing van de Amandelbloesem wordt een energiezuinige complex gerealiseerd, die met het oog op de toekomst gekenmerkt wordt door een hoge mate van wooncomfort en een laag energieverbruik. Enerzijds wordt dat bereikt met een duurzaam ontwerp van de gebouwen, anderzijds biedt techniek een scala aan oplossingen. Bij het ontwerp gaat het om uitstekende isolatie, geschiktheid voor het toepassen en gebruik maken van (passieve) zonne-energie, gebruik van minder milieubelastende materialen en constructies, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het appartementencomplex is energieneutraal. Dit betekent dat het totale complex net zoveel energie oplevert, als er verbruikt wordt voor de verwarming, ventilatie, warmwater, de algemene verlichting en de lift. Per appartement kan dit verschillen door de ligging van het appartement (hoekwoning of tussenwoning) of het stookgedrag van de bewoner. Het verbruik van andere huishoudelijke apparatuur is hierin niet meegenomen.

Betekenis voor dit project:

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

4.2 De Watertoets

Het plan van WormerWonen bestaat uit het slopen van het Vinkennest en de nieuwbouw van een appartementencomplex, inclusief het uitbreiden van de waterpartij, de realisatie van een voetgangersbrug en de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen.

Voor de beoogde ontwikkeling is een digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage 4). De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. Ook is de watertoets verankerd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en verplicht bij een uitgebreide afwijkinsprocedure zoals ook beschreven in de Wabo.

De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

⁷ Conform de definitie van het Rijk voor de Ladder en conform de definitie van de provincie

Verharding en compenserende maatregelen

Omdat er een toename van verharding is ten opzichte van het geldende plan heeft de beoogde ontwikkeling invloed op de waterhuishouding. Het bestaande hoofdgebouw zal worden uitgebreid. Binnen het bestemmingsplan zijn de parkeerplaatsen realiseerbaar. De watertoets is in het leven geroepen om ontwikkelingen waterneutraal te laten plaatsvinden en om verslechtering van het watersysteem te voorkomen.

Er moeten compenserende maatregelen worden genomen.

De watergang langs het plangebied en de vijverpartij die hier op aansluit zijn als secundaire waterloop opgenomen op de legger van HHNK. Vanuit de Keur van het hoogheemraadschap dient een verhardingstoename (groter dan 800 m²) gecompenseerd te worden (15%) en dienen dempingen 1 op 1 te worden gecompenseerd.

De hoeveelheid verharding in het plangebied neemt door deze ontwikkeling toe met 911 m². Dit betekent dat 136 m² water moet worden gecompenseerd in het plangebied.

De huidige vijver heeft een omvang van ca. 225 m². Dit dient 1 op 1 te worden gecompenseerd in het plan.

In het inrichtingsplan is 361 aan (extra) water opgenomen.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Plan Amandelbloesem fase 3 (m ²)
Gebouwen	365	685
Verharding buitenruimte	449	1040
Totaal verharding	814	1725
Compensatie verharding		136
Compensatie vijver		225
Water	225	361

Zonering primaire waterlopen

Het water langs de Amandelbloesem (inclusief de 'vijver') is een secundaire waterloop. Ontwikkelingen binnen de zonering van deze waterloop vallen onder de invloedssfeer van het hoogheemraadschap.

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud.

Het bouwplan heeft gevolgen voor de bestaande waterstructuur en onderhoudssituatie.

Waterkwaliteit en riolering

De uitgangspunten ten aanzien van 'waterkwaliteit' en 'afvalwaterketen' uit het resultaat van de watertoets (zie hiervoor de bijlage) zullen bij de bouw van de woningen in acht genomen worden.

Betekenis voor dit project:

- Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project. Er is wel watercompensatie noodzakelijk. Deze kan deels worden gecreëerd door verbreding van de aanwezige waterpartij rond het nieuwe gebouw. In de buitenruimte is daarnaast nog extra water noodzakelijk.
- Er is een watervergunning noodzakelijk voor werkzaamheden binnen een zone van 5 meter vanaf de waterlopen.

4.3 Bodemkwaliteit

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning is door Landview BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (*bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek, Landview, 7 augustus 2017*).

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een verdachte locatie. De hypothese voor het onderzoek is echter, dat er (licht) verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de mogelijk puinhoudende grond aanwezig zijn. Het veldwerk is, door KIWA gecertificeerde medewerkers, uitgevoerd onder het procescertificaat BRL SIKB 2000, conform de VKB protocollen 2001 en 2002.

In de ondergrond van boring 3 is een verontreiniging tot boven de interventiewaarde met som PAK geconstateerd. Daarnaast zijn lichte verhogingen van kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, minerale olie en som PCB's aangetroffen. In het mengmonster van de bovengrond zijn lichte verhogingen van koper, kwik, lood, nikkel, zink, minerale olie, som PAK en som PCB's aangetroffen. In het aanvullend onderzoek zijn in de (meng)monsters maximaal lichte verhogingen van som PAK aangetroffen. *De hypothese dat in de grond licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek niet bevestigd. In de ondergrond van boring 3 wordt de interventiewaarde voor PAK overschreden.*

In het grondwater is een matige verhoging van naftaleen en zijn lichte verhogingen van arseen, molybdeen, nikkel, minerale olie, benzeen en som xylenen aangetroffen. *De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek eveneens niet bevestigd.*

De aangetroffen verhogingen zijn reeds aanvullend onderzocht, zodat voor het instellen van een nader onderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen; de aangetroffen verontreiniging bevindt zich in de ondergrond waar normaal geen contact mee is.

Gezien de geconstateerde verontreinigingen in de ondergrond bij boring 3 zullen eventuele graafwerkzaamheden alhier op last van de ARBO moeten gebeuren onder extra veiligheidsmaatregelen en na een BUS-melding. Conform de CROW132 worden werkzaamheden voorlopig ingedeeld in klasse 3T/0F. Ook zijn er beperkingen geconstateerd de mogelijkheden tot hergebruik van vrijkomende grond buiten de locatie. De sterk verontreinigde grond van boring 3 komt niet voor hergebruik in aanmerking buiten de locatie. Voor de overige grond op de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. In de grond is puin aangetroffen, maar dit is in het veld als niet asbestverdacht aangemerkt. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. Indien het bodemonderzoek voorafgaand aan eventuele sloop van opstallen, waar asbest in is verwerkt, is uitgevoerd, kan het bevoegd gezag eisen dat NA sloop een verkennend asbestonderzoek wordt uitgevoerd.

Betekenis voor dit project:

- Bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.
- Na sloop van de huidige bebouwing zal een verkennend asbestonderzoek moeten worden uitgevoerd.
- Gezien de geconstateerde verontreinigingen in de (boven)grond zullen graafwerkzaamheden op last van de ARBO moet gebeuren onder extra veiligheidsmaatregelen. Conform de CROW132 wordt het werk voorlopig ingedeeld in klasse 3T/0F.

4.4 Erfgoed

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

4.4.1 Archeologie

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zo nodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Voor een overgroot gedeelte van het plangebied geldt dat de gronden zijn verstoord. Daarnaast geldt dat voor de gronden geen algemene inrichtings- en beheersadviezen zijn gegeven in de Nota Archeologie Zaanstad 2009.

Overigens blijft de **archeologische meldingsplicht** conform art. 53 van de Wamz van kracht. Wanneer er bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dient dit onverwijld bij de gemeente te worden gemeld.

Betekenis voor dit project:

- Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er vooralsnog geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.4.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij een afwijkingsbesluit in het kader van de Wro.

Met het voorliggende plan worden geen cultuurhistorische waarden, zoals paden, schansen, historische linten of historische waterstructuren gesloopt of aangetast. Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

Betekenis voor dit project:

- Het aspect landschap en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.5 Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet.

Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

Het onderzoeksgebied betreft het te slopen gebouw van de recreatieruimte, de omliggende tuin ten behoeve van de aanleg van de parkeerplaatsen en de nieuwbouw van het appartementencomplex en de wateroever. Groot Eco Advies heeft in augustus 2017 een quickscan opgemaakt van de aanwezige natuurwaarden op de planlocatie (zie bijlage 6: *Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, augustus 2017*). Dit rapport dient in samenhang met deze ruimtelijke onderbouwing gelezen te worden. Naar aanleiding van deze eerste verkenning heeft aanvullend onderzoek plaatsvinden.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de Natura 2000-gebieden Polder Westzaan en Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder en delen van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Externe effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen echter op voorhand worden uitgesloten gezien de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de bufferende werking van de bebouwing van Wormerveer. Het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Stikstofdepositieonderzoek (Aerius-berekening en PAS-beoordeling)

Mogelijk is de ontwikkeling van invloed op de vermisting en verzuring van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Al jaren is er in veel Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstofdepositie, veroorzaakt door verkeer, landbouw en overige menselijke activiteit. Op 1 juli 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. In het kader van de PAS werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Binnen de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) moet inzichtelijk gemaakt worden hoe het zit met de Kritische Depositie Waarde (KDW) van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden en of de stikstofdepositie in dat kader een passende beoordeling vereist. Per project of plan met extra stikstofemissie wordt met behulp van de rekentool 'AERIUS' bepaald wat de gevolgen daarvan zijn op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Als de bijdrage maximaal 0,05 mol/ha/jaar bedraagt, wordt dit als verwaarloosbaar gezien. Tussen 0,05 en 1 mol/ha/jaar geldt een meldingsplicht, daarboven een vergunningplicht. Afhankelijk van de hoeveelheid 'ontwikkelingsruimte' wordt een vergunning afgegeven of (tijdelijk) geweigerd.

In het kader van de Programmatische Aanpak Stikstofdepositie (PAS) heeft nader stikstofdepositie-onderzoek plaatsgevonden (AERIUS-berekening en PAS-beoordeling uitgevoerd). Op basis van verkeersaantrekkende werking, bouwphase en gebruiksfase van het initiatief is in het onderzoek de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden beoordeeld (zie bijlage 10).

Uit de berekening komt naar voren dat in de huidige situatie er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan de drempelwaarde. Uit de berekening komt naar voren dat de toename van stikstofdepositie op de hectare, zowel in de eindsituatie, als tijdens de werkzaamheden, minder dan 0,05 mol/ha/j zal bedragen. Hieruit volgend kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

4.5.2 Soortenbescherming

Op de locatie zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen. Voor beschermde plantensoorten zijn geen geschikte groeiplaatsen aangetroffen.

De recreatieruimte zal worden gesloopt en vervangen door de bouw van een woontoren. De recreatieruimte is ongeschikt voor gebouwbewonende broedvogels als Huismus en Gierzwaluw. Deze zullen ontbreken. Op de plaats waar nieuwe parkeerplekken worden gerealiseerd staan bomen, als onderdeel van de bij het complex horende tuin. De beplanting is ongeschikt voor jaarrond beschermde vogels als bijvoorbeeld de Buizerd. Potenties hiervoor ontbreken.

De tuin is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Verblijfplaatsen in de vorm van holtes in bomen zijn niet aangetroffen. De recreatieruimte heeft geschikte spouwgaten, waarachter vleermuizen kunnen verblijven. Effecten op vleermuizen kunnen daardoor niet worden uitgesloten.

Overige zoogdieren als Egel en muizen zullen geen hinder ondervinden van de aanleg van de parkeerplaatsen. Hun leefgebied zal slechts beperkt worden aangetast.

Overigens is er op grond van de Flora- en faunawet altijd naleving van de **algemene zorgplicht** vereist. Teneinde de zorgplicht voor (beschermde) soorten na te leven worden bij de sloop van het Vinkennest en de bouw van de nieuwe woningen voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden de volgende praktische richtlijnen gehanteerd:

- versturende werkzaamheden zoals het kappen van struiken en bomen vindt buiten het broedseizoen plaats om verstoring van broedvogels te voorkomen;
- aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) worden gefaseerd verwijderd. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijheid een ander leefgebied te benutten;
- indien tijdens de sloop beschermde soorten worden aangetroffen dienen, in overleg met de gemeente, de voor de soort geschikte compenserende maatregelen te worden getroffen.

Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de gestelde zorgplicht.

Aanvullend onderzoek

Op 9 oktober 2018 is een aanvullend onderzoek uitgebracht met betrekking tot vleermuizen. Dit onderzoek is als bijlage 9 toegevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat deze dieren niet zijn aangetroffen binnen het plangebied. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Aan de zuidzijde is aantrekkelijk foerageergebied aanwezig. Hierboven werd in het najaar door twee Gewone dwergvleermuizen ook gebaltst. Met de herinrichting van het groen zal mogelijk tijdelijk de kwaliteit van een deel van het foerageergebied kunnen verminderen. Op de baltsplek (buiten de locatie) heeft dit geen invloed.

Van de overige fauna werden behalve enkele algemene broedvogels slechts enkele volgens de PRV vrijgestelde zoogdieren waargenomen. Het gaat om spitsmuizen en de Egel. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig. Werkzaamheden aan het groen dient buiten het broedseizoen (april-juli) plaats te vinden. Effecten op broedvogels wordt daardoor voorkomen en daarmee ook de noodzaak tot ontheffing.

Mochten er werkzaamheden aan het groen in het broedseizoen plaatsvinden dan dient er door een ecooloog een controle op nesten plaats te vinden.

Betekenis voor dit project:

- Ten aanzien van de gebiedsbescherming worden effecten op de instandhoudingsdoelen uitgesloten.
- De afbraak van de recreatieruimte veroorzaakt geen conflict met de Wet Natuurbescherming, mits geen verstoring plaatsvindt van broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten. Mochten er werkzaamheden aan het groen in het broedseizoen plaatsvinden dan dient er door een ecooloog een controle op nesten plaats te vinden.
- Op basis van het aanvullend onderzoek heeft de sloop van het pand geen negatieve effecten op de instandhouding van vleermuizen en wordt er niet in strijd met de Wet natuurbescherming gehandeld.
- Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën in het water of langs de oever waargenomen. Bij werkzaamheden aan vijver of oevers dient rekening te worden gehouden met amfibieën. In de winterperiode overwinteren Groene kikkers in de bodem van waterpartijen. In het voorjaar trekken op het land overwinterende amfibieën als Gewone pad, bruine kikker en Kleine watersalamander weer naar hun voortplantingswater.
- Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de gestelde zorgplicht. Indien tijdens de sloopwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetrokken dienen, in overleg met de gemeente en RUD, de voor de soort geschikte (aanvullende) compenserende maatregelen te worden getroffen.

4.6 Groentoets

Ten behoeve van de planontwikkeling wordt het bijbehorende parkeerterrein uitgebreid en de tuin rond het gebouw heringericht. Er zullen een aantal bomen worden gekapt (en herplant).

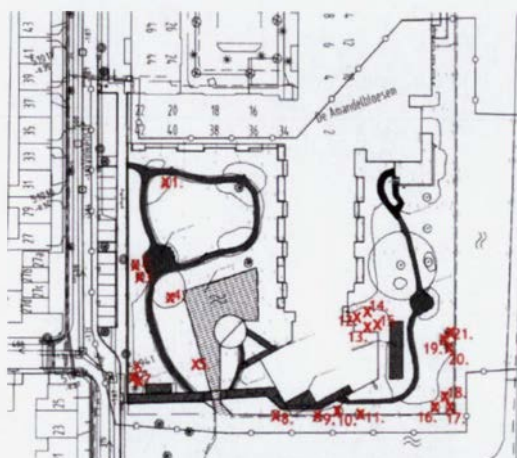
De gemeente Zaanstad hanteert de gedragscode flora fauna van Amsterdam. Voor een boom die op eigen grond staat, is alleen een vergunning nodig als de boom in de gemeentelijke lijst van waardevolle bomen staat. Dan geldt tevens een herplantplicht. De Wet Natuurbescherming is altijd een randvoorwaarde.

Waardevolle bomen

De belangrijkste groenstructuren in de omgeving van de planlocatie zijn bomen langs het water haaks op de Zaan, en rond het plangebied, en de platanen langs de Vinkenstraat. De tuin van de Amandelbloesem kent een parkachtige inrichting met een diversiteit aan bomen, overwegend inheems van oorsprong. De bomen bevinden zich op privégrond en hebben geen monumentale waarde. De bomen maken geen onderdeel uit van groenstructuren in de omgeving van de planlocatie.

Een deel van de aanwezige bomen kan, in het perspectief van de voorgenomen ontwikkeling, in haar huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, niet duurzaam behouden blijven.

Het gaat om de volgende bomen:



- | | |
|------------|---|
| 1 | Crataegus (Meidoorn) |
| 2, 3 | Platanus (Plataan) |
| 4,5 | Taxus |
| 6,7 | Alnus Glutinosa (Zwarte Els) |
| 8, 9, 11 | Salix alba (Knotwilg) |
| 10 | Robinia Pseudoacacia (Gewone Acacia, bolvorm) |
| 12, 13 | Catalpa (Trompetboom) |
| 14, 15 | Prunus (Kers) |
| 16, 17, 18 | Betula (Berk) |
| 19, 20, 21 | Populier |

De bomen zijn als volgt beoordeeld:



- | | |
|-----|--|
| (2) | Plataan, grote boom.
ca. 30 jaar oud, redelijk gezond
niet te handhaven op parkeerplaats |
| (3) | Plataan, grote boom
ca. 30 jaar oud, redelijk gezond
niet te handhaven op parkeerplaats |
| (1) | Meidoorn, middelgroot
matige kwaliteit, veel takbreuk.
niet te handhaven op parkeerplaats. |



(5) Taxus, middelgroot
matige kwaliteit
niet te handhaven op parkeerplaats

(4) Taxus, middelgroot
matige kwaliteit, eenzijdig gesnoeid
niet te handhaven op parkeerplaats



(19)
(20)
(21) Populier, groot
slechte kwaliteit, takbreuk en bomen zijn in
elkaar gegroeid
niet te handhaven door aanpassing waterlijn
en realisatie vlonder

(16)
(17)
(18) Berk, klein
Redelijke kwaliteit (bomen deels in elkaar
gegroeid, verplaatsing hierdoor discutabel)
niet te handhaven door aanpassing waterlijn



(6)
(7) Zwarte els, groot
Redelijke kwaliteit, op leeftijd
niet te handhaven op parkeerplaats

Boom 8 t/m 15 betreft kleine bomen, van redelijke kwaliteit, die deels dicht op de waterkant en dicht tegen het huidige gebouw aanstaan. In verband met het bouwplan kunnen deze niet gehandhaafd blijven. Mogelijk is verplaatsing mogelijk. De overige bomen in het plangebied kunnen mogelijk een inpassing in het nieuwe terreininrichtingsplan krijgen. Deze is op dit moment nog niet bekend.

Betekenis voor dit project:

- op basis van het ontwerp zijn 21 bomen niet te handhaven;
- de bomen hebben geen natuurlijke waarde: in de bomen zijn tijdens het veldbezoek door de ecoloog geen nesten aangetroffen;
- de bomen maken geen onderdeel uit van een (wijk) groenstructuur;
- de bomen staan niet op de gemeentelijke lijst van waardevolle bomen (*een vergunning is niet noodzakelijk*);
- een deel van de bomen heeft een slechte kwaliteit door ziekte of verkeerde snoei, of heeft vanwege de nabijheid van bebouwing weinig toekomstperspectief (*wordt tijdens aanvullend ecologisch onderzoek nader afgewogen*);

- een deel van de bomen kan niet herplant worden (wordt tijdens aanvullend ecologisch onderzoek nader afgewogen);
- rond het complex is voldoende ruimte om bomen te herplanten. In de terreininrichting zal hiermee rekening worden gehouden.

4.7 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

In opdracht van HzA heeft Roelofs Advies en Ontwerp een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Noorderstraat op de gevels van het nieuwe woongebouw (zie bijlage 7).

Het doel van het onderzoek was het bepalen van de geluidbelasting op de gevels van de onderhavige woningen vanwege de bovengenoemde geluidsbronnen en het toetsen van de geluidbelasting aan de wettelijk gestelde eisen.

De overige straten in het gebied zijn erftoegangswegen, 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek is dan niet noodzakelijk.

Noorderstraat

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels gericht op de weg maximaal 50 dB is en boven de voorkeurswaarde van 48 dB uitkomt. Om het plan mogelijk te maken dient een hogere grenswaarde geluid te worden vastgesteld door de gemeente. De geluidsbelasting blijft ruim onder de maximale waarde van 63 dB.

Bij het bouwkundig ontwerp van enkele gevels dient rekening te worden gehouden met voldoende geluidsisolatie om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen (maximaal 33 dB binnen). Uitgangspunt daarvoor is de geluidsbelasting zonder aftrek.

Spoorweglawaaï

Er is geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is niet in een geluidszone van een industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wet Geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Betekenis voor dit project:

- Op basis van het akoestisch onderzoek van Roelofs dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing Realisatie 40 woningen fase 3 Amandelbloesem te Wormerveer) te nemen voor het wegverkeer op de Noorderstraat. De hoogste geluidbelasting bedraagt 50 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- Bij het indienen van de Omgevingsvergunning dient op basis van de berekende geluidbelasting, de geluidwering van de gevel te worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

De locatie is bereikbaar via de Vinkenstraat. Deze heeft een goede aansluiting op het omliggende doorgaande wegensysteem (Cor Bruijnweg, Noorderstraat), waardoor omwonenden zoveel mogelijk worden ontzien. De extra verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn. Het aantal verkeersbewegingen is op basis van kentallen ca. 110 autobewegingen per weekdag (op basis van CROW-normen, maximaal 2,7 per aanleun/seniorenwoning per weekdag). Dit verzorgt geen overlast op de omgeving. Op de Lijsterstraat, Vinkenstraat e.d. ontstaat ook na realisatie van fase 3 een intensiteit die (ruim) onder de 1.000 mvt/etmaal blijft. Daarom blijft het rustige karakter van deze woonstraten behouden.

Voor de beoogde woningtypologie wordt uitgegaan van bovenstaand kencijfer. Uit jarenlange gemeentelijke monitoring blijkt dat een kental nabij de 5 in Zaanstad een prima waarde is voor standaard eengezinswoningen of complete wijken buiten centrumhart Zaanstad met een gevarieerd woningaanbod. In dat geval zou sprake kunnen zijn van maximaal 200 verkeersbewegingen per etmaal, wat ook nog geen probleem op zou leveren. Dit is als volgt te onderbouwen:

Wenselijke verkeersintensiteiten voor woonstraten (erftoegangswegen / 30 km zones et.d) gaan uit van enkele duizenden voertuigen per dag. Uitgaande van iets meer dan 110 autobewegingen per dag (gezien als een bandbreedte van 100 tot maximaal 200 per dag in een ongunstig scenario) zou in een klassieke situatie (met beroepsbevolking) sprake zijn van 10% verkeer in het spitsuur, dus 10 a 20 verkeersbewegingen per uur. In het meest onwaarschijnlijke geval zou er dan in het piek uur 1 auto iedere 3 minuten van of naar fase 3 rijden. Uitgaande van het aanleun-/seniorenconcept zal er vermoedelijk amper sprake zijn van spitsuren en is een meer gespreid patroon over de dag waarschijnlijker. Dit verzorgt geen overlast op de omgeving.

Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

Parkeren

Op basis van de gemeentelijke nota Parkeren valt het woongebied Wormerveer binnen de categorie 'Sterk stedelijk B' met een parkeernorm van minimaal 0,8 parkeerplaats per servicewoning, waarvan 0,3 openbaar toegankelijk. Daarnaast geldt een fietsnorm van 0,5 plaats per woning, plus 0,3 voor bezoek.

Het maatgevende moment voor de parkeereis is zowel voor auto als voor fiets de werkdagavond, waarop een 100% aanwezigheid mogelijk moet zijn. Dit betekent een parkeereis voor de auto van 32 (waarvan 12 openbaar toegankelijk), en een parkeereis van 32 voor de fiets (waarvan 12 openbaar toegankelijk).

Het project Amandelbloesem betreft de realisatie 40 woningen, een parkeerterrein voor 34 auto's en 35 fietsparkeerplaatsen in een berging op de begane grond. Zowel de autoparkeertoets als de fietsparkeertoets zijn positief (*de gemeente Zaanstad heeft op 29-1-2018 een positieve wabo-toets parkeren en verkeer aan initiatiefnemer verstuurd*).

4.9 Milieuzonering bedrijven en geurhinder

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

afb.15 Gewenste afstand tot milieuhinderlijke situaties (VNG)

Naast het ruimtelijk spoor (het voorkomen van eventuele overlast door zonering) geldt ook de milieuregelgeving. Geur is in de gemeente Zaanstad een belangrijk onderwerp, wat de reden is dat het Zaans geurbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad (14 juli 2016).

De mogelijkheid voor het realiseren van de woningen is in het vigerende bestemmingsplan reeds opgenomen. In het plangebied zijn nieuwe geurgevoelige objecten voorzien. In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke ordening is de situatie hieronder als volgt beoordeeld:

Milieuzonering algemeen

Het gebied waarbinnen het plangebied ligt kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk. In de nabije omgeving zijn geen bedrijven gevestigd of mogelijk volgens het bestemmingsplan die een negatieve invloed hebben op het bouwplan.

Geurhinder

Het plangebied ligt in de omgeving van diverse bedrijven. Uit richtafstanden, geldende milieuvoorschriften en geurrapporten blijkt dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de zogenoemde streefkwaliiteit voor geurbelasting. De planlocatie ligt ruim buiten de H=-1 contour ('licht onaangename geur') van zowel Olam Wormer (Veerdijk 18) als Cargill Wormer (Eenhoornweg 12). Ook met het oog op Forbo (Krommenie) is geur geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Betekenis voor dit project:

De planontwikkeling maakt geen nieuwe milieuhindergevoelige bestemmingen mogelijk, het wonen is een bestaande bestemming. In het kader van de omgevingsvergunning is het dan ook niet noodzakelijk om de milieuhinder door bedrijven nader te onderzoeken. Evenwel zijn er geen bedrijven in de directe omgeving die milieuhinder veroorzaken op de planlocatie.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemen "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Betekenis voor dit project

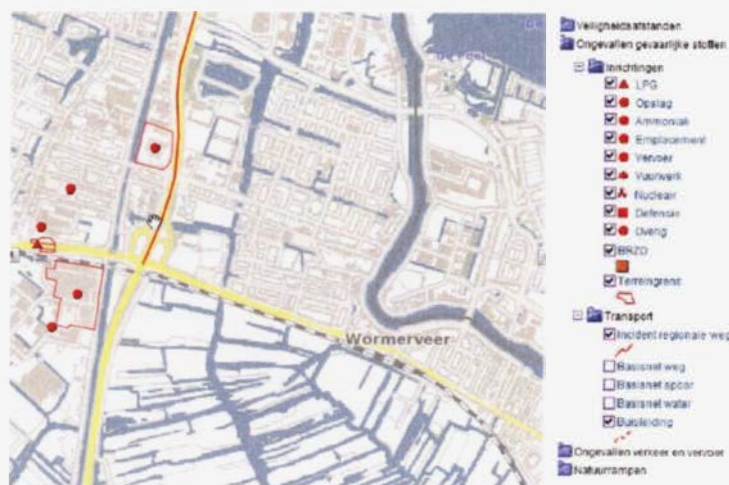
De planontwikkeling maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk, het wonen is een bestaande bestemming.

De ontwikkeling van de planlocatie valt binnen de categorie "niet in betekende mate". Een onderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.11 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Volgens de risicokaart Noord-Holland zijn verder in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Er vindt in of nabij het gebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Met betrekking tot het aspect externe veiligheid is het plan dan ook uitvoerbaar.



afb.16 Uitsnede uit digitale risicokaart (Nederland.risicokaart.nl)

Betekenis voor dit project

De planlocatie ligt niet in het invloedsgebied/toetsingszone van een EV relevante risicobron. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning.

4.12 Kabels en Leidingen

In een omgevingsvergunning dienen ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn bestaande kabels en leidingen in kaart gebracht. Het huidige plan wordt aangesloten op de bestaande kabels en leidingen. Er zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.13 M.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject". De ontwikkeling van 40 woningen aan de Vinkenstraat blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldingsnotitie opgesteld (zie bijlage 8).

In de sectorale toelichting bij de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 4 is geanticipeerd op de vormvrije m.e.r.-beoordeling door zowel de milieueffecten van de referentiesituatie als de plansituatie te beschrijven. Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de sectorale aspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 4 wordt het volgende geconcludeerd:

- De flora & fauna is beoordeeld en het plan is via een digitale watertoets aangemeld bij het Hoogheemraadschap. Het wateradvies is verwerkt in voorliggend plan. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit en het wegverkeerslawaai.
- Voor wat betreft het aspect soortenbescherming blijkt op basis van het aanvullend onderzoek dat de sloop van het pand geen negatieve effecten heeft op de instandhouding van vleermuizen en wordt er niet in strijd met de Wet natuurbescherming gehandeld.
- Voor wat betreft het aspect gebiedsbescherming blijkt op basis van een PAS-beoordeling dat zowel in de eindsituatie als tijdens de bouw er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.
- Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing Realisatie 40 woningen fase 3 Amandelbloesem te Wormerveer) te nemen voor het wegverkeer op de Noorderstraat. De hoogste geluidbelasting bedraagt 50 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- Voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieubeoordelingen en op basis van de aanmeldingsnotitie kan het college besluiten dat aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de ontwikkeling van de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Vinkenstraat, op basis van de aard van de activiteiten en gebiedskenmerken zich naar alle waarschijnlijkheid niet zullen voordoen.

De aanmeldnotitie is bij de omgevingsvergunningaanvraag gevoegd (zie bijlage 8), zodat deze procedureel wordt verankerd.

Betekenis voor dit project:

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Gelet op de criteria zoals genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn en de effecten van de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, in samenhang met de autonome ontwikkelingen, is het opstellen van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

4.14 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op de onderzoeksresultaten in dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, ecologie en duurzaamheid om medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling van het woongebouw aan de Vinkenstraat.

Uit de watertoets blijkt dat een watervergunning noodzakelijk is voor werkzaamheden in de zone van 5 meter vanaf de huidige waterlijn. Aanpassingen in het verloop van het water, of het dempen van water, moet 1:1 worden gecompenseerd.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat na de sloop van het gebouw de potentiële verontreinigingssituatie van de locatie met asbest beter in beeld moet zijn gebracht. Als de verontreinigingssituatie voldoende vaststaat, kan aan het bevoegd gezag worden gevraagd een uitspraak te doen of er sprake is van urgentie om te saneren.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een Procedure hogere waarde wegverkeerslawaaï moet worden gevoerd.

Uit de toets aan de wet natuurbescherming blijkt de zorgplicht bij het vergraven van de sloot. Indien tijdens de sloop van het gebouw beschermde soorten worden aangetroffen dienen, in overleg met de gemeente, de voor de soort geschikte compenserende maatregelen te worden getroffen.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is een m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk.

5. AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De gemeente Zaanstad geeft de omgevingsvergunning pas af als de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid goed geregeld is. Omdat in dit geval de risico's bij de opdrachtgever liggen, verwachten wij op dit gebied geen belemmeringen.

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Proces

Tegen de sluiting van de Amandelbloesem is een aantal jaren geleden een breed gedragen buurtprotest geweest. Met de overname van WormerWonen van het complex en de herontwikkeling van de Amandelbloesem tot zelfstandige woningen kan de buurtfunctie van de Amandelbloesem blijven bestaan.

WormerWonen heeft samen met de buurt het nieuwe plan bepaald.

Op 28 februari jongstleden presenteerden drie architecten hun ideeën voor een nieuwbouw appartementengebouw dat na sloop van het Vinkennest bij de Amandelbloesem gerealiseerd kan worden. Uit de 44 ingevulde antwoordkaarten die tijdens en na de presentatieavond zijn ontvangen spreekt een sterke voorkeur voor het ontwerp van BBHD architecten uit Alkmaar. De werkgroep voor de organisatie van de prijsvraag van de ontwerpen, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Zaanstad, stichting Babel (Zaans architectuurplatform), WormerWonen en een adviseur, heeft die voorkeur overgenomen met de kanttekening om de opmerkingen op de antwoordkaarten te verwerken in de planuitwerking.

De aanwezigen waren zeer geïnteresseerd en reageerde positief kritisch op de plannen. Men wilde informatie over de grootte van de woningen, het parkeren, de situering van het nieuwe gebouw t.o.v. de bestaande bebouwing (zichtlijnen). Maar ook hoe de verbinding en bereikbaarheid waren tussen nieuwbouw en restaurant. Eveneens was men geïnteresseerd in de tuin en het water op het terrein. Deze aspecten zijn bij de verdere uitwerking van het plan door BBHD betrokken.

Procedure

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Voorliggend document is een ruimtelijke onderbouwing horende bij de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoelt in artikel 2.1 eerste lid onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo. Op basis van deze motivering kan het College van Burgemeester en Wethouders het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan nemen.

Het plan past binnen de reikwijdte van categorieën van gevallen waarvan de gemeenteraad bij besluit van 23 januari 2014 heeft aangegeven dat er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Op basis van de beleidsregels valt onderhavig plan behoort tot de categorie plannen 'overige plannen', waarbij het gaat om een ontwikkeling die politiek niet gevoelig ligt en er geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2 Wabo is van toepassing. De gemeentelijke beschikking zal worden gepubliceerd.

5.2 Economische en financiële haalbaarheid

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

Het voorliggende plan is een initiatief van WormerWonen. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen, wordt door de initiatiefnemer. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling worden de afspraken tussen de gemeente Zaanstad en WormerWonen in een overeenkomst vastgelegd. De planschadeovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro, is reeds door de aanvrager/initiatiefnemer ondertekend. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Zaanstad komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6. CONCLUSIE VAN DE AFWEGINGEN

Door middel van de ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke, beleidsmatige, milieukundige en haalbaarheidsaspecten van fase 3 transformatie Amandelbloesem beoordeeld. Het voornemen tot de realisatie van een woongebouw met 40 appartementen op de plek van het voormalige Vinkennest op de locatie aan de Vinkenstraat in Wormerveer past binnen de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De realisatie van 41 sociale huurwoningen in de periode 2018 t/m 2020 is opgenomen in de Prestatieafspraken 2017 gemeente Zaanstad, woningcorporaties en huurdersorganisaties

Het stedenbouwkundige plan sluit aan op het DNA van het gebied en biedt een passende invulling van de locatie. De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing kan door de voorgenomen sloop en nieuwbouw worden versterkt. De begane grond laag wordt transparanter en vriendelijker (geschikt voor wonen). Het gebouw krijgt een alzijdige oriëntatie en er is een duidelijke samenhang met de al aanwezige toren. De tuin rond het terrein wordt beter ingericht, in combinatie met de realisatie van parkeervoorzieningen. Voor de omgeving van het woongebouw zal een nieuw inrichtingsplan worden gemaakt. Het plan voldoet aan de huidige parkeernormen. De entree van het gebouw zal als "plein" worden vormgegeven.

Het bouwplan voldoet in hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand (over het definitieve ontwerp vindt nog nader overleg met de welstandsc commissie plaats).

WormerWonen ziet het als een deel van haar maatschappelijke doelstelling om een sociaal duurzame woningbestand te ontwikkelen. In een omgeving die veilig, schoon en leefbaar is en die een plek biedt aan verschillende leefstijlen. Een plek waar mensen zich thuis voelen en waar mensen een complete wooncarrière binnen de wijk kunnen doorlopen. WormerWonen wil de woningen aan de Vinkenstraat voor een brede groep aantrekkelijk maken, met de nadruk op senioren gezien de nabijheid van de voorzieningen in de Amandelbloesem.

Daarnaast is er ambitie op het gebied van milieu en energie. Met de vernieuwing van de Amandelbloesem wordt een energiezuinig complex gerealiseerd, die met het oog op de toekomst gekenmerkt wordt door een hoge mate van wooncomfort en een laag energieverbruik. Enerzijds wordt dat bereikt met een duurzaam ontwerp van de gebouwen, anderzijds biedt techniek een scala aan oplossingen. Bij het ontwerp gaat het om uitstekende isolatie, geschiktheid voor het toepassen en gebruik maken van (passieve) zonne-energie, gebruik van minder milieubelastende materialen en constructies, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Beleidskader

De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie Noord-Holland, regio Zaanstreek-Waterland en gemeente Zaanstad voor de planlocatie.

Omgevingsaspecten

Belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Uit de watertoets blijkt dat een watervergunning noodzakelijk is voor werkzaamheden in de zone van 5 meter vanaf de huidige waterlijn. Aanpassingen in het verloop van het water, of het dempen van water, moet 1:1 worden gecompenseerd.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat na de sloop van het gebouw de potentiële verontreinigingssituatie van de locatie met asbest beter in beeld moet zijn gebracht. Als de verontreinigingssituatie voldoende vaststaat, kan aan het bevoegd gezag worden gevraagd een uitspraak te doen of er sprake is van urgentie om te saneren.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een Procedure hogere waarde wegverkeerslawaaï moet worden gevoerd.

Uit de toets aan de wet natuurbescherming blijkt de zorgplicht bij het vergraven van de sloot.

De afbraak van de recreatieruimte veroorzaakt geen conflict met de Wet Natuurbescherming, mits geen verstoring plaatsvindt van broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten. Mochten er werkzaamheden aan het groen in het broedseizoen plaatsvinden dan dient er door een ecooloog een controle op nesten plaats te vinden.

Op basis van het aanvullend onderzoek heeft de sloop van het pand geen negatieve effecten op de instandhouding van vleermuizen en wordt er niet in strijd met de Wet natuurbescherming gehandeld. Voorafgaand aan sloop moeten vleermuiskasten worden opgehangen om compensatie voor verlies van (potentiële) verblijfplaatsen op te vangen. Indien tijdens de sloop beschermde soorten worden aangetroffen dienen, in overleg met de gemeente, de voor de soort geschikte compenserende maatregelen te worden getroffen.

Haalbaarheid

Door de realisering van het plan worden geen andere belangen onevenredig geschaad. Er is breed draagvlak voor de ontwikkeling onder de huidige bewoners en de directe omgeving. Het aantal woningen blijft gelijk en zal voor een brede doelgroep geschikt zijn.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren.

Eindconclusie

Het bouwen van de appartementen betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een goede invulling van het plangebied.

Het nemen van een afwijkingsbesluit, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2, van het vigerende bestemmingsplan in combinatie met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwplan is daarom aanvaardbaar.