

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	Sluispolderweg te Zaandam
STATUS	7.3
PROJECTNUMMER	17176
DATUM	19 oktober 2018
AUTEUR	A. van Dam LLB
CONTROLE	I.M.E. Hazeleger



## COLOFON

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

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
1 Inleiding .....	4
2 Planbeschrijving .....	5
2.1 Projectlocatie.....	5
2.2 Projectplan .....	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan.....	7
3 Ruimtelijk beleid .....	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....	9
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	9
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening .....	11
3.3 Gemeentelijk beleid .....	12
3.3.1 MAAK.Zaanstad.....	12
3.3.2 Economisch-ruimtelijke verkenning Noordelijke ZaanIJ-oever.....	14
4 Ruimtelijke aspecten .....	16
4.1 Planologie.....	16
4.2 Stedenbouw .....	16
4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten .....	16
4.4 Archeologie en cultuurhistorie .....	18
4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets).....	19
5 Milieu- en omgevingsaspecten .....	21
5.1 Bedrijven en milieuzonering.....	21
5.2 Externe veiligheid.....	22
5.3 Bodem (milieukundig).....	23
5.4 Geluid .....	24
5.5 Geur.....	24
5.6 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (Lib).....	26
5.7 Luchtkwaliteit.....	28
5.8 Ecologie .....	29
5.9 Mer-beoordeling.....	30
6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid.....	31
7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid .....	32

## **Bijlage**

1. Aeries berekening
2. Quick scan Ecologie

# 1 Inleiding

In opdracht van Bob Stolker Vastgoed heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een logiesgebouw (extended stay, logies) ter plaatse van de Sluispolderweg te Zaandam. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen.

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

## 2 Planbeschrijving

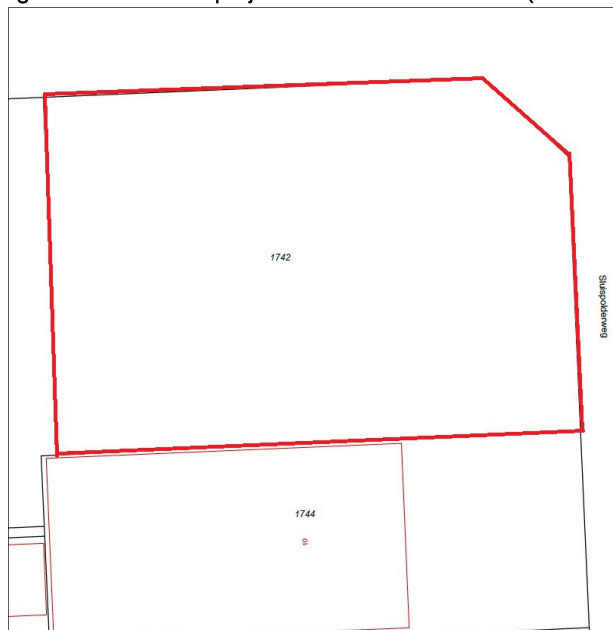
### 2.1 Projectlocatie

De projectlocatie ligt in de Achtersluispolder in Zaandam. Dit gebied is een van de oudste industrieterreinen in Zaandam. Meer specifiek gezien is de projectlocatie gelegen op de zuidhoek van de Sluispolderweg en de Rijshoutweg te Zaandam. De locatie is kadastraal bekend als sectie E, perceelnummer 1742, gelegen binnen de kadastrale gemeente Zaandam.

figuur 1. luchtfoto projectlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



figuur 2. Uitsnede projectlocatie kadastrale kaart (bron: kadaster)



### 2.2 Projectplan

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een logiesgebouw. Het logiesgebouw wordt bestemd voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor een periode van 15 jaar.

Derhalve wordt voor de voorgenomen ontwikkeling een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voor een periode van 15 jaar aangevraagd. De omgevingsvergunning bouw wordt eveneens voor 15 jaar aangevraagd omdat de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een tijdelijk gebouw betreft. De maximale termijn voor een omgevingsvergunning bouw voor een tijdelijk gebouw betreft 15 jaar op grond van artikel 5.1 Besluit omgevingsrecht. Na 15 jaar wordt het gebouw weer afgebroken. Wij verzoeken het bevoegd gezag in de bouwvergunning de termijn te laten ingaan op het moment dat de bouw zal aanvangen.

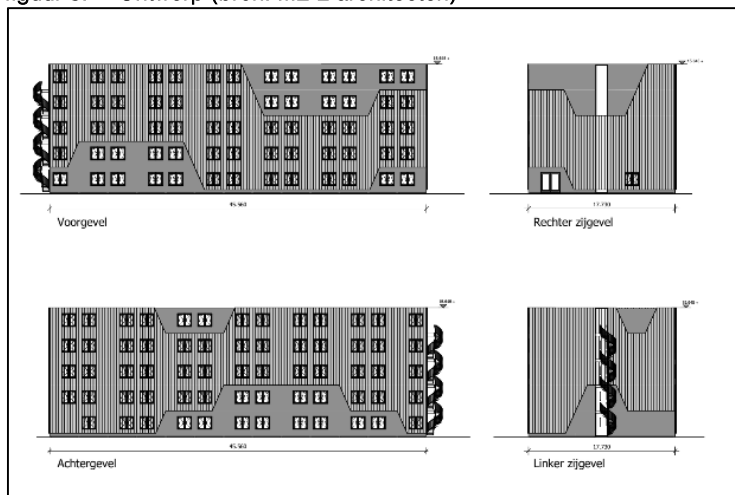
Het gaat hier om 'extended stay' waarbij de verblijfsperiode kan variëren tussen minimaal een week tot maximaal een jaar. In het gebouw wordt ruimte geboden voor 122 tweepersoons studio's van circa 25 m<sup>2</sup> in vijf bouwlagen. De hoogte bedraagt circa 15,5 meter. Er worden 30 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Iedere studio beschikt over eigen sanitair en een eigen keuken. Er worden geen maaltijden aangeboden en geen dranken geschonken. De studio's zijn geschikt voor de huisvesting van twee personen. Het huisvuil zal in een perscontainer op het terrein worden verzameld en door de exploitant worden afgevoerd.

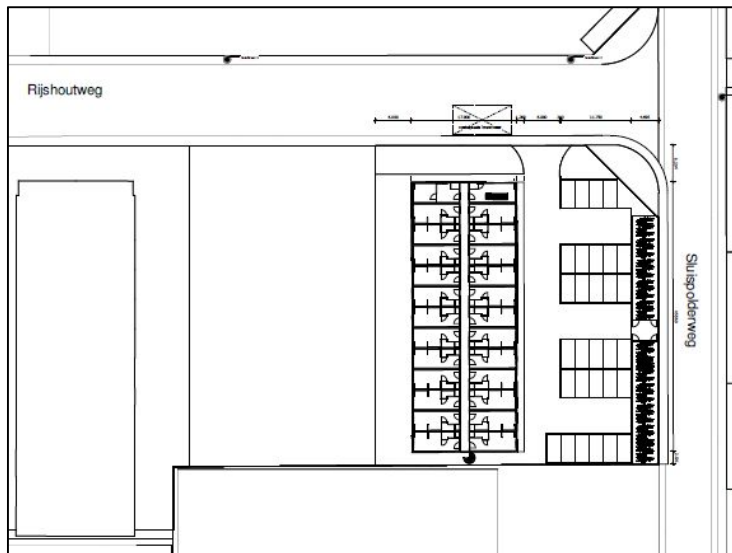
Met Netbewoond is een intentie-huurovereenkomst getekend voor vijftien jaar. Netbewoond is een professionele, SNF gecertificeerde organisatie. Door strak beheer met huismeesters, die 24/7 aanwezig zijn, zorgt Netbewoond voor een voor de bewoners prettige woonomgeving, zonder overlast naar de omgeving.

De doelgroep bestaat uit buitenlandse werknemers uit EU-landen (Spanje, Portugal, Oost-Europa) die tijdelijk bij bedrijven in de omgeving werken. Een voorbeeld hiervan is AHOLD. Netbewoond sluit contracten met uitzendbureaus die de huisvesting en de arbeidsovereenkomsten met de werknemers regelen.

Het ontwerp en inrichting is te zien in figuur 3.

figuur 3. Ontwerp (bron: ME-2 architecten)

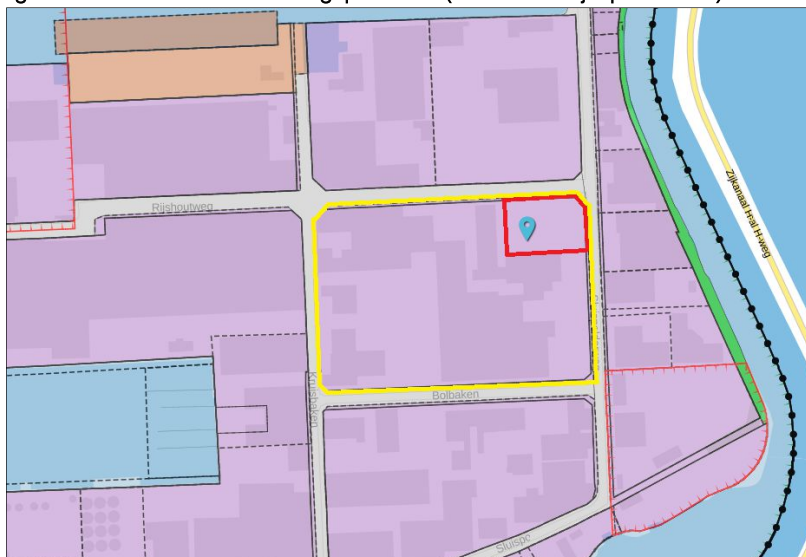




### 2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Achtersluispolder", vastgesteld op 22 september 2011 en 1<sup>ste</sup> partiële herziening Achtersluispolder vastgesteld op 25 september 2014 door de raad van gemeente Zaanstad. De projectlocatie heeft de enkelbestemming 'Bedrijventerrein', waarbij binnen het bouwvlak tot een hoogte van 15 meter mag worden gebouwd. Het bouwvlak mag tot 80% worden bebouwd. Daarnaast heeft de locatie de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – wet milieubeheer'. De hiervoor genoemde bestemmingen, maatvoering en functie/gebiedsaanduidingen zijn van toepassing op het geel omliggende vlak in figuur 4. De projectlocatie is in het rood omliggend.

figuur 4. uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl)



Gemeente Zaanstad schaarst het initiatief onder de term 'extended stay', waardoor het initiatief aangemerkt kan worden als 'logies'. Binnen de bestemming 'bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' is dit niet toegestaan. Daarnaast wordt de bouwhoogte met circa 0,6 meter overschreden.



Daarnaast is de locatie gelegen in het Geluidsverdeelplan HoogTij, Aanpassen geluidszone Westpoort en HoogTij, vastgesteld op 2 maart 2015 en het Luchthavenindelingsbesluit.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan, is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het bestemmingsplan.



## 3 Ruimtelijk beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken.

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

#### 3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

##### 3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van

een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

### **Wettelijk kader**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

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

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### **Toelichting op gebruik**

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden."

### **Relatie tot het project**

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van 122 studio's in een hotel ten behoeve van de huisvesting van migranten. De ontwikkeling kan aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1., lid 1, onder i van het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient doorlopen te worden. Dit vindt plaats in paragraaf 4.1 van dit rapport.

## 3.2 Provinciaal beleid

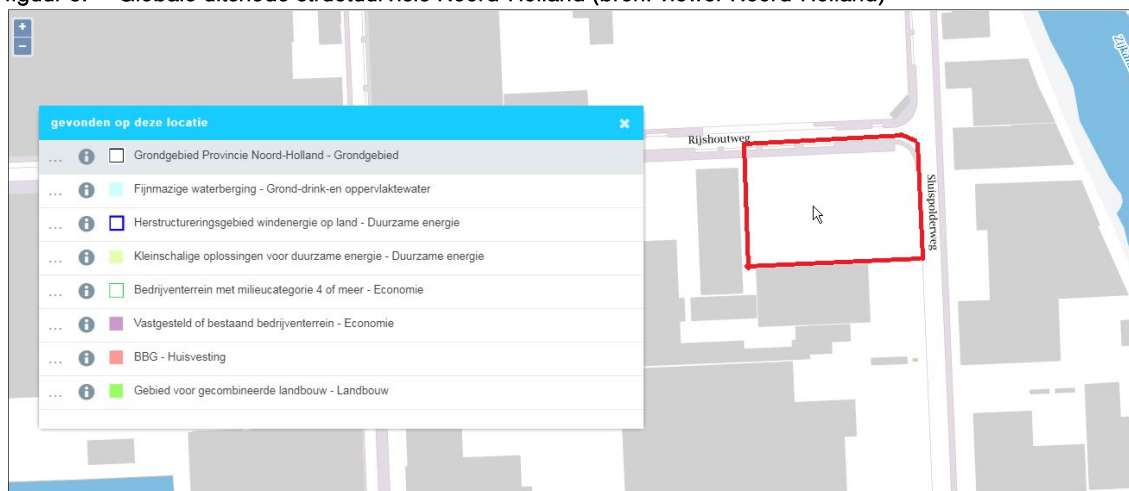
### 3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

In de structuurvisie is de projectlocatie o.a. aangewezen tot:

- bedrijventerrein met milieucategorie 4 of meer;
- vastgesteld of bestaand bedrijventerrein;
- BBG – Huisvesting.

figuur 5. Globale uitsnede structuurvisie Noord-Holland (bron: viewer Noord-Holland)



Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening (Provinciale Ruimtelijke Verordening, 1 maart 2017) vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

Hieronder worden de van toepassing zijnde beleidsonderwerpen weergegeven.

#### Artikel 5a - Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5a sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen nut en noodzaak (Laddertrede 1) en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio (Laddertrede 2) uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2a en 2b van het Bro. Door het uit de PRV halen van regels die samenvallen met de Ladderregels in de Bro komt het accent in de PRV te liggen op datgene wat niet in de wet is vastgelegd. Dat zijn de regionale afspraken. Al eerder zijn in de PRV voor woningbouw regionale afspraken in de Regionale Actie Programma's (RAP's) verplicht gesteld en zijn voor detailhandel regionale visies verplicht.

## Relatie tot het project

Artikel 5a van de PRV ziet toe op de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals vastgesteld in het Bro. Zoals in paragraaf 3.1.2.1. reeds beschreven is, is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden. De toets aan de Ladder vindt plaats in paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 MAAK.Zaanstad

MAAK.Zaanstad schetst de stad die we willen, kunnen en moeten zijn; wat het vertrekpunt is, hoe de stad tussen nu en 2040 gaat groeien, hoe de groei van het aantal inwoners gebruikt kan worden om kwaliteit aan de stad toe te voegen en hoe de stad er in 2040 uit ziet. MAAK.Zaanstad vertelt het verhaal andersom en begint met de stad van 2040; de stip aan de horizon.

In 2040 wordt nog steeds overal gewerkt. Sommige van de grote bedrijven staan nog steeds midden in de stad. Anderen hebben gekozen voor vertrek. De grote bedrijven die er nog zijn, staan de groei van de stad niet in de weg. Hun omgeving kan zich ontwikkelen, zonder dat de bedrijven dat beperken. Die bedrijven profiteren van de kwaliteit van de Zaanse beroepsbevolking, waarvan het opleidingsniveau inmiddels het gemiddelde van de Metropool heeft bereikt. Maar ze halen ook mensen van buiten Zaanstad, zoals inwoners van Zaanstad overal in de metropool aan de slag zijn. Bijna alle bedrijventerreinen zijn getransformeerd naar woon/werkterreinen. Niet allemaal in dezelfde verhouding wonen/werken, maar wel allemaal met een stevige component wonen. En soms is het andersom, maar op alle terreinen wordt gewoond en gewerkt. Sommige bedrijven konden niet voldoen aan die eisen die daarmee gepaard gaan. Daarom is het goed dat twee grote bedrijventerreinen echt vrij zijn gehouden voor bedrijvigheid die echt niet gecombineerd kan worden met wonen: Hoogtij en Westerspoor. In 2040 heeft het Zaanse Museum zijn derde Monet aangeschaft en is Zaanstad net culturele hoofdstad van Europa geweest. Er is een Kunsthal met Hollandse meesters en De Zaanse Schans trekt meer dan 3 miljoen bezoekers. Het past bij een stad die met de Zaan en houtbouw zelf een toeristisch product is en daar de vruchten van plukt. Het toerisme zorgt voor werkgelegenheid en is een kurk voor een mooi aanbod van horeca en winkels.

Om te groeien en kwaliteit te versterken moet er worden geïnvesteerd in openbare ruimte, in verbindingen, in wonen en groen, in sport, veiligheid en maatschappelijk vastgoed. Alles bij elkaar gaat het om grote investeringen. Alles tegelijk gaat niet lukken en niet alle wensen zijn in 10 jaar te realiseren. De filosofie is het starten met investeren in een aantal gebieden die een vliegwiel kunnen zijn voor de rest. In grote lijnen:

1. doorzetten en versterken van de kracht van het centrum Zaandam en Wormerveer/Krommenie;
2. inzetten op transformatie van Achtersluispolder en Zaanstad Midden ten oosten van de Zaan;
3. voorbereiden van ontwikkeling rondom Koog/Zaandijk, het onder de grond brengen van het spoor en een nieuwe verbinding met Amsterdam in de vorm van een metro, kabelbaan of tunnel/brug om het Noordzeekanaal te passeren.

De werkgelegenheid op de bedrijventerreinen loopt terug, tegelijkertijd wordt dit gecompenseerd door een groei op de zogenaamde informele locaties. Deze trend is niet alleen zichtbaar in Zaanstad, maar is herkenbaar in heel Nederland. Er is behoefte aan differentiatie in verschillende type bedrijventerreinen. Sommige bedrijven hebben terreinen nodig zonder grote beperkingen, anderen zijn op zoek naar moderne terreinen die in verschillende mate gemixt worden met andere stedelijke functies. Juist omdat bedrijven en werknemers divers zijn, moeten de woon/werkmilieus diverser worden.

De ontwikkeling van het gebied Achtersluispolder-Poelenburg richt zich op een aantal elementen. Een van deze elementen is transformatie en modernisering. Een van de doelen is het faciliteren van nieuwe economie door woon-werkcombinaties toe te staan.

figuur 6. Uitsnede MAAK.Zaanstad, projectlocatie ter plaatse van de rode cirkel (bron: MAAK.Zaanstad)



### Relatie tot het project

De voorgenoemde ontwikkeling betreft een extended stay faciliteit met 244 bedden. De doelgroep betreft arbeidsmigranten uit EU landen die in Zaanstad werken. Omdat er in Zaanstad geen geschikte huisvesting is, worden deze arbeidsmigranten momenteel elders buiten de gemeente gehuisvest. De werkgever (Ahold), exploitant Netbewoond en gemeente Zaanstad zouden deze arbeidsmigranten graag in de eigen gemeente huisvesten. De huisvesting betreft geen permanente verblijfsfunctie. De arbeidsmigranten verblijven steeds een korte periode. Het gaat hier dan ook om extended stay waarbij de verblijfsperiode kan variëren tussen minimaal een week en maximaal een jaar. Gesteld kan worden dat de voorgenoemde ontwikkeling in overeenstemming is met het beleid van de gemeente Zaanstad, zoals zij deze heeft verwoord in het document MAAK.Zaanstad. Juist voor het gebied Achtersluispolder-Poelenburg wordt ingezet op transformatie en modernisering en het toestaan van woon-werkcombinaties waarmee de nieuwe economie wordt gefaciliteerd. Met de voorgenoemde ontwikkeling wordt een goede stap in de richting van de transformatie van het bedrijventerrein Achtersluispolder naar een woon/werkterrein gezet.

### 3.3.2 Economisch-ruimtelijke verkenning Noordelijke ZaanIJ-oever

In de Economisch-ruimtelijke verkenning Noordelijke ZaanIJ-oever (24 april 2017) is aangegeven dat op korte termijn de transformatie van de Achtersluispolder tot een aantrekkelijk en goed bereikbaar werk-woongebied kan starten. In het deelgebied ASP 1 (Sluispolderweg) is werken en wonen op pandniveau gemengd, waarbij hoge dichtheden worden gecreëerd en het accent op wonen ligt.



figuur 7. Uitsnede Totaalkaart voorgestelde transformatiestrategie ZaanIJ, projectlocatie ter plaatse van de groene stip (bron: Economisch-ruimtelijke verkenning Noordelijke ZaanIJ-oever)



De voorgenoemde ontwikkeling draagt bij aan het op korte termijn transformeren van deelgebied 1 ASP (sluispolderweg). Door een logiesgebouw te realiseren waar arbeidsmigranten worden gehuisvest op basis van extended stay, wordt wonen- en werken mogelijk gemaakt in het deelgebied.



## 4 Ruimtelijke aspecten

### 4.1 Planologie

In deze paragraaf wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een logiesgebouw waarin ruimte is voor 122 studio's en kan aangemerkt worden als extended stay. Hierbij gaat het om het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste een week tot maximaal een jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun woonverblijf c.q. vaste woon- en verblijfplaats hebben.

De belangrijkste reden voor de realisatie van het logiesgebouw op deze locatie is, omdat in de huidige situatie geen geschikte huisvesting is voor 244 arbeidsmigranten die werkzaam zijn in Zaanstad. Zowel gemeente Zaanstad, als exploitant Netbewoond en de werkgever (Ahold) willen deze arbeidsmigranten graag in de gemeente Zaanstad huisvesten. Dit past ook in het toekomstbeeld dat gemeente Zaanstad in de beleidsstukken voor onder andere de Achtersluispolder schetst. De Achtersluispolder moet op korte termijn een gebied worden waarin wonen en werken mogelijk is. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1 en paragraaf 3.3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit deze paragrafen blijkt ook de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling.

Daarnaast wordt de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, te weten het bedrijventerrein Achtersluispolder.

Geconcludeerd kan worden dat de behoefte voor de voorgenomen ontwikkeling is aangetoond en dat voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### 4.2 Stedenbouw

Het pand is geplaatst binnen het bouwblok en past met toepassing van de binnenplanse vrijstelling waarin een overschrijding van de hoogte met 10% mogelijk is, binnen de aangegeven maatvoeringen van het vigerende bestemmingsplan. De positie van de fietsenstalling is dusdanig gekozen dat een min of meer afgeschermd binnengebied ontstaat voor parkeren. De positie van het gebouw is dusdanig gekozen dat de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van wegverkeer en tegenoverliggende bedrijven wordt geminimaliseerd. Hiermee wordt een rustig en helder beeld aan de straatzijde gecreëerd en voorkomen dat het in- en uitrijden gevaarlijke situaties veroorzaakt op de Sluispolderweg. De gevelafwerking is opgebouwd uit een vol-kern kunststof gevelbeplating voorzien van een "gordijn" van houten regels. Hiermee wordt verwezen naar de historie van houtleveranciers, welke vroeger gevestigd waren op dit terrein. De houten regels met onderlinge afstand verbeelden de gevels van de droogloodsen van weleer. De fietsenberging, geschikt voor 244 fietsen, wordt opgetrokken uit de zelfde houten regels en toont zich hierdoor als een zeer transparant volume. De positie van de fietsenberging versterkt dit nog meer en de positie van de fietsenberging vormt tevens een deugdelijke doch transparante erfafscheiding.

### 4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

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

#### Verkeersgeneratie

Op basis van de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' is de projectlocatie ingedeeld in het gebied waarbij de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk C' wordt gehanteerd. Op basis van de kencijfers van de CROW (CROW-publicatie 317) is de verkeergeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling berekend. Hierbij zijn de kencijfers behorende bij de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk', in het buitengebied voor een 1\* hotel gehanteerd. Dit resulteert in de volgende verkeersgeneratie:

- Minimaal 143 motorvoertuigen per etmaal (12,1 x 11,8)
- Maximaal 150 motorvoertuigen per etmaal (12,7 x 11,8)

Bovenstaande berekeningen zijn worst-case berekeningen. Het autogebruik zal laag liggen. Het logiesgebouw wordt juist op deze locatie gerealiseerd omdat de arbeidsmigranten voornamelijk werkzaam zijn in de nabije omgeving van de projectlocatie. Zij worden per touringcar door hun werkgever vanuit hun thuisland gebracht en vertrekken ook weer per touringcar. Momenteel worden de arbeidsmigranten namelijk gehuisvest in o.a. Volendam. Door de realisatie van het logiesgebouw op deze locatie, kunnen de arbeidsmigranten met de fiets naar het werk en hoeven zij geen beschikking te hebben over een auto.

### **Ontsluiting**

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats op de Rijshoutweg/Sluispolderweg. Deze ontsluiting kan de verkeersgeneratie gemakkelijk opvangen, waardoor de locatie passend is ontsloten.

### **Parkeren**

Er worden 30 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' wordt voor een hotel met de ligging in het gebied waarbij de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk C' van toepassing is, een parkeernorm van minimaal 2,3 parkeerplaatsen per 10 kamers gehanteerd en maximaal 11,4 parkeerplaatsen per 10 kamers. Hierbij wordt opgemerkt dat hoe meer sterren een hotel heeft, des te groter de parkeerbehoefte is. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de minimale norm van 2,3 parkeerplaatsen per 10 kamers gehanteerd. In totaal worden 122 studio's gerealiseerd, waardoor een parkeerbehoefte van 28 parkeerplaatsen ontstaat (2,3 x 12,2).

Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2013:1838 en ECLI:NL:RVS:2012:BY1744) volgt dat aannemelijk gemaakt dient te worden dat met een dergelijke parkeernorm (in casu een norm van minimaal 2,3 pp per 10 kamers) aan de parkeerbehoefte van een migrantenhotel kan worden voldaan. Omdat voor een migrantenhotel geen CROW parkeercijfers bekend zijn, dient tevens inzichtelijk gemaakt te worden dat de aard van het gebruik van het voorziene migrantenhotel vergelijkbaar is met de aard van het gebruik van het functietype hotel. Daarbij betreft de Afdeling met name de intensiteit van de bezetting en de ligging. Zoals eerder beschreven betreft de ontwikkeling een migrantenhotel met 122 studio's en is het hotel conform de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 gelegen in het gebied met een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk C'. Op basis van de Uitvoeringsnota dient minimaal in de parkeerbehoefte op basis van de minimale parkeernorm te worden voorzien. In het geval van een hotel is bij het vaststellen van de parkeernorm het aantal sterren leidend. Een migrantenhotel is qua functie, voorzieningenniveau en aard vergelijkbaar met een 1 sterrenhotel. Daarnaast is geen sprake van een hogere parkeerbehoefte, doordat een bepaalde werkwijze wordt gehanteerd bij de (exploitatie van) het migrantenhotel. Deze werkwijze wordt hieronder nader toegelicht.

De doelgroep van de migrantenhuisvesting zijn arbeidsmigranten die afkomstig zijn uit de zuidelijke en oostelijke EU-landen. De arbeidsmigranten zijn werkzaam bij de grote distributiecentra in de gemeente Zaanstad. Het verblijf duurt tussen de drie en 12 maanden. De exploitant van het migrantenhotel heeft een huurovereenkomst gesloten met de eigenaar van het hotel voor de duur van 15 jaar. In de huurovereenkomst wordt opgenomen dat de exploitant garandeert dat de parkeeroverlast niet zal optreden. De exploitant is ingericht op complexmatige

verhuur aan uitzendbureaus. De doelgroep van het migrantenhotel is werkzaam bij grotere Nederlands uitzendbureaus die de contracthuurders worden van de migrantenhuisvesting aan de Sluispolderweg. Waarschijnlijk betreft het een à twee contracthuurders.

De arbeidsovereenkomst van de arbeidsmigranten is gekoppeld aan de huisvesting. Bij beëindiging van de arbeidsovereenkomst vervalt het recht op de huisvesting. De arbeidsmigranten worden door het uitzendbureau per bus/touringcar uit het land van herkomst opgehaald. Het vervoer vanuit de huisvestingslocatie naar de werkplak en vice versa geschiedt per fiets. Deze fietsen worden beschikbaar gesteld door het uitzendbureau. In uitzonderlijke gevallen (bijv. weersinvloeden) zal het vervoer naar de werkplek geschieden per personenbusjes (9 persoons).

Bovenstaande werkwijze wordt al jaren gehanteerd bij een gelijkwaardig pension van de beoogde exploitant in Zwaagdijk. Hier is in de afgelopen jaren geen enkele vorm van parkeeroverlast aan de orde geweest. Het vervoer van de huisvestingslocatie naar de werkplek geschiedt ook hier per fiets. Hier staan vijf personenbussen (9 persoons) die eigendom zijn van het uitzendbureau. Op deze locatie zijn geen privévoertuigen aanwezig. De huurder van het Pension in Zwaagdijk conformeert hiermee aan de afspraken met de exploitant. In de huurovereenkomst tussen de exploitant en het uitzendbureau zal m.b.t. voornoemde afspraken een passage opgenomen worden in de huurovereenkomst.

Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat de 30 te realiseren parkeerplaatsen ruim voldoende zijn: dit kan immers door de samenwerking met de werkgevers worden gegarandeerd. Mocht blijken dat een vorm van parkeeroverlast dreigt te ontstaan, dan zal de exploitant hier tijdig en adequaat op reageren. Zij zal voor de oplossing zorgen zodat parkeeroverlast in iedere situatie voorkomen wordt.

Door het beschikbaar stellen van een fiets aan de arbeidsmigranten, dient op de projectlocatie voldoende ruimte voor het stallen van de fiets gerealiseerd te worden. Derhalve wordt een afgesloten en overdekte fietsenstalling gerealiseerd welke plaats biedt voor 244 fietsen.

Geconcludeerd kan worden dat met de realisatie van 30 parkeerplaatsen op eigen terrein, aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

### **Conclusie**

De verkeer- en parkeeraspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.4 Archeologie en cultuurhistorie**

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

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

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een

archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

### **Relatie tot het project**

De projectlocatie is niet in een gebied met archeologische en/of cultuurhistorische waarden gelegen. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk en vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering.

## **4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)**

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

De Achtersluispolder ligt binnen het beheergebied van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Maar de Achtersluispolder is een buitendijks gebied dat vrij afwatert naar het Noordzeekanaal waar Rijkswaterstaat de waterbeheerder is.

Door de buitendijkse ligging biedt het hoogheemraadschap geen bescherming tegen overstroming vanuit het Noordzeekanaal. Het streefpeil op het Noordzeekanaal is NAP-0,40 meter. In maatgevende situaties kan dit boezempeil stijgen tot NAP-0,00 meter).

Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 14 november 2017 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de normale procedure gevolgd moet worden. Op basis daarvan is op 15 november 2017 het plan toegestuurd met een toelichting op de plannen. Het concept wateradvies van het Hoogheemraadschap is verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

### Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners 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.

### Waterkwaliteit en riolering

De voorgenomen ontwikkeling heeft niet tot gevolg dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het afstromend regenwater van daken en verharding wordt aangesloten op het aanwezige gemeentelijk regenwaterriool en rechtstreeks op het Noordzeekanaalboezem geloosd. Het huishoudelijk afvalwater zal in overleg met gemeente Zaanstad aangesloten te worden op het gemeentelijk DWA-systeem. Daarnaast wordt met het oog op de waterkwaliteit geen gebruik gemaakt van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink.

### Waterkwantiteit

De projectlocatie bedraagt 2.538 m<sup>2</sup>, waarvan 90% wordt verhard. In totaal kan dus gesproken van een toename in verharding van 2.284 m<sup>2</sup>. Bij een verhardingstoename van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> berekend het hoogheemraadschap aan de hand van diverse plangebied kenmerken een

specifiek compensatiepercentage. Echter, de locatie is in de periode van 2008 tot en met 2012 reeds volledig verhard. In 2012/2013 is de aanwezige bebouwing inclusief verharding gesloot.

figuur 8. Uitsnede locatie in 2008 (links) en 2013 (rechts) (bron: topotijdreis.nl / kadaster)



figuur 9. Uitsnede locatie in 2008 (links) en 2012 (rechts) (bron: google earth)



De aan te brengen verharding wordt door het hoogheemraadschap niet beoordeeld al een toename van verhardingen aangezien er in het verleden reeds verharding aanwezig was. Er hoeft daarom niet gecompenseerd te worden.

#### Klimaatbestendige inrichting

Door de buitendijkse ligging adviseert het hoogheemraadschap tevens om voldoende hoog met het maaiveld en vloerpeil te gaan zitten (in ieder geval voldoende boven het wegniveau om in extreme neerslagsituaties overlast te voorkomen). Daarnaast zijn bedrijventerreinen gevoelig voor hittestress. Het hoogheemraadschap adviseert om maatregelen te nemen die de temperatuurstijging kunnen beperken (zoals, witte dakbedekking ipv zwart, aanbrengen van groen/bomen of sedumdaken). Daarom zal het gebouw worden voorzien van een tropendak bestaande uit zonnepanelen.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



## 5 Milieu- en omgevingsaspecten

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

### 5.1 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

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

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

figuur 1 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

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

Op basis van het vigerende bestemmingsplan wordt voor het gebied Achtersluispolder de systematiek van inwaartse milieuzonering gehanteerd. Als gevolg van de inwaartse milieuzonering wordt milieucategorie 4.2 algemeen toelaatbaar beschouwd binnen het vigerende bestemmingsplangebied. Een hotel valt onder milieucategorie 1. Op basis van de inwaartse milieuzonering kan geconcludeerd worden dat deze milieucategorie toelaatbaar is binnen de Achtersluispolder. Daarnaast vormt de komst van het hotel geen belemmering voor omliggende bedrijven aangezien een hotel, wat de bestemming logies functie krijgt, niet wordt aangemerkt als gevoelige bestemming.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.2 Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR):

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

Groepsrisico (GR):

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

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

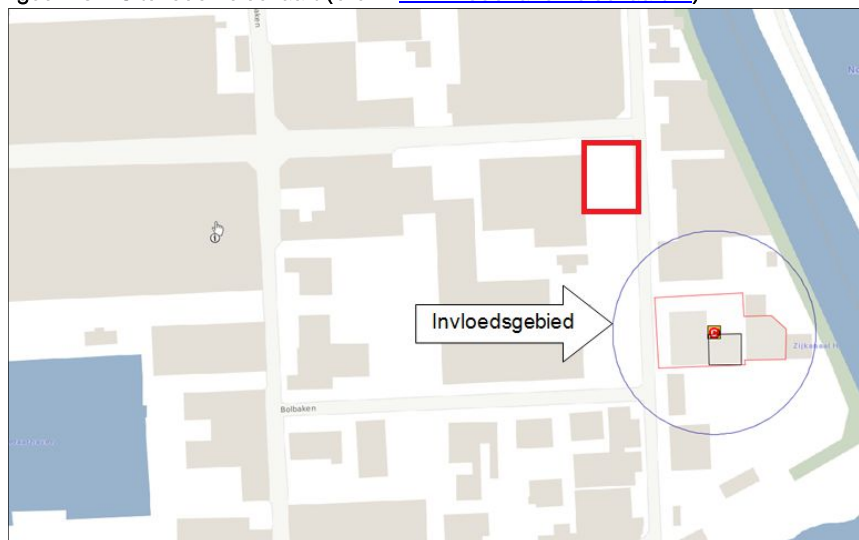
Op de risicokaart is te zien dat het hotel niet is gelegen binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute. De projectlocatie is namelijk op meer dan 75 meter afstand van het bedrijf Americol BV gelegen. Dit bedrijf heeft een invloedsgebied van 75 meter waarin verantwoording van het groepsrisico plaats moet vinden. Wel is contact opgenomen met de afdeling risicobeheersing van de veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland. Zij hebben een aantal voorwaarden aan de uitwerking van de ontwikkeling verbonden, zoals:

- installatie van een centraal afschakelbare mechanische ventilatie;
- risicocommunicatie om de gevaren en ongevalsscenario's te duiden en een handelingsperspectief mee te geven zodat aanwezige personen weten hoe ze zichzelf in veiligheid moeten brengen. Indien het handelingsperspectief vluchten is, dan is dit een punt van aandacht als dat via de Sluispolderweg moet.



Hieraan zal worden voldaan.

figuur 10. Uitsnede risicokaart (bron: [www.nederland.risicokaart.nl](http://www.nederland.risicokaart.nl))



Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering.

### 5.3 Bodem (milieukundig)

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

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

Door Grondslag bodemkwaliteitsbureau is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (13 februari 2017). Het volledige onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen van deze rapportage. De conclusies uit dit onderzoek worden hieronder integraal overgenomen: De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie, perceel E1742 aan de Sluispolderweg te Zaandam, is vastgelegd.

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreiniging wordt verwacht boven de lokale achtergrondwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart, is bevestigd. Er zijn geen verhogingen geconstateerd in de grond en/of in het grondwater.

De gestelde hypothese, dat er in verband met de recente sloop van een bedrijfspand mogelijk asbesthoudend materiaal in de bovengrond aanwezig is, is niet bevestigd. Zowel visueel als analytisch is er geen asbest aangetroffen in de bovengrond.

De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

## 5.4 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden. De voorgenomen ontwikkeling – een hotel voor migranten – kan aangemerkt worden als extended stay c.q. logies. Een hotel is geen geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder.

### Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereiste binnenniveau bedraagt volgens het Bouwbesluit 2012 voor het industrielawaai 35 dB(A) voor industrielawaai en 33 dB voor spoorweglawaai en wegverkeerslawaai. Het object valt buiten de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. Hogere waarden zijn daarom ook niet op het object van toepassing. Echter in het object kan ook voor langere tijd verbleven worden. Daarom wordt gesteld dat wel een goed in pandig woon en leefklimaat gegarandeerd moet kunnen worden. Om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en om een goed woon en leefklimaat te kunnen garanderen wordt daarom wel aangesloten bij de normgeving van het Bouwbesluit 2012. Door de normen uit het Bouwbesluit 2012 te hanteren wordt in ieder geval in pandig een goed woon en leefklimaat gegarandeerd. Voor de ontwikkeling is het industrielawaai maatgevend. Uitgangspunt is dat er een geluidbelasting kan voorkomen op het object van 65 dB(A). Om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 35 dB(A) zal de geluidwering van het object tenminste 30 dB moeten bedragen.

### Geluid vanwege de inrichting

Het betreft een bedrijf daarom moet voor geluid vanuit de inrichting voldaan worden aan de normen zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. De inrichting dient daarbij te voldoen aan de grenswaarde uit artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit van 50 dB(A)-etmaalwaarde op de gevels van gevoelige gebouwen. Gevoelige gebouwen zijn woningen, onderwijsgebouwen en gezondheidszorggebouwen. Voor zover niet aan de grenswaarde kan worden voldaan is de gemeente bevoegd tot het opleggen van maatwerkvoorschriften.

### Conclusie

Het object is niet geluidsgevoelig en valt daarmee niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. Omdat in het object wel gedurende langere tijd mensen kunnen verblijven moet wel worden voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon en leefklimaat. De geluidwering van de gevel zal dusdanig worden uitgevoerd dat zal kunnen worden voldaan aan het vereiste binnen niveau van 35 dB(A). Om ondanks een hoge geluidbelasting toch voldoende te kunnen ventileren worden de appartementen voorzien van suskasten of balansventilatie. De geluidwering zal voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 30 dB(A) te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnen niveau van 35 dB(A). Er zal voor de bouw een akoestisch onderzoek worden ingediend waaruit blijkt dat de geluidwering van de gevel voldoende is om aan het vereiste binnen niveau te kunnen voldoen.

## 5.5 Geur

In deze paragraaf wordt het aspect geur van de ontwikkeling getoetst aan het Zaans geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl). Het beleid is niet van toepassing op veehouderijen omdat hiervoor landelijke regels gelden. Bij het verlenen van afwijkingen van het bestemmingsplan moet beoordeeld worden in hoeverre er, met het oog op mogelijke geurhinder, sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In deze paragraaf gaan we in op de volgende aspecten:

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien? Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?

2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de ontwikkeling of het plangebied?
3. Is deze geurbelasting aanvaardbaar?

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

De ontwikkeling betreft de realisatie van een extended stay/arbeidslogiesgebouw voor circa 244 personen. Het object is gelegen op een bedrijventerrein.

Dit object wordt beschouwd als een minder geurgevoelig object omdat de personen er niet voor langere tijd verblijven (extended stay) en de ontwikkeling zich op een bedrijventerrein bevindt.

Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

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

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzo- nering, milieuvoorschriften<sup>1</sup>, geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling. De resultaten van dit on- derzoek zijn opgenomen in tabel 1 en worden, indien van toepassing, hierna toegelicht.

Tabel 1: onderzochte bedrijven.

Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot loca- tie	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor de ont- wicklung
Schoonmaaktechniek holland BV	8121	Sluispolderweg 27	Ca. 40	30	Nee	Nee	geen
De lekkere dingen bakker	1071.1	Sluispolderweg 27	Ca. 40	10	Nee	Nee	geen
Americol	2041	Sluispolderweg 33	Ca 75	200	Nee	Nee	geen
Klaas Mulder Jacht- bouw B.V	301, 3315.3	Gerrit Bolkade 9	Ca. 200	30	Nee	Nee	geen

Verder liggen in de directe omgeving van de ontwikkeling een aantal bedrijven die niet geurre- levant zijn. Het gaat hier veelal om dienstverlening of opslag/logistieke bedrijven.

*Americol*

De geurgevoelige objecten liggen binnen de richtafstand van het bedrijf Americol. Dit bedrijf is conform de SBI-code een Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabriek. In het kader van de ver- gunning van 25 juni 2012 is er geen geuronderzoek gedaan maar wel een onderzoek naar luchtkwaliteit. Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt niet dat geur een zwaarwegend mi- lieuaspect zou kunnen zijn. Er zijn geen klachten bekend en is er geen andere informatie be-

1 \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Milieuvoorschriften:

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

kend waaruit blijkt dat het bedrijf geurhinder veroorzaakt die relevant is voor deze ontwikkeling. Er zijn ook geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt

De bestaande bedrijven zijn op basis van de milieuvoorschriften gehouden om geurhinder te voorkomen. Aangezien er op dit moment geen relevante geurhinder is, is dat ook in de toekomst niet te verwachten. Ook in de toekomst wordt daarom niet verwacht dat geurhinder het woon- en leefklimaat zal aantasten. Met het oog op dit bedrijf is geur daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

### **Conclusie**

Op de ontwikkellocatie is een extended stay/arbeidslogiesgebouw voorzien. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of deze geurhinder aanvaardbaar is. Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte bedrijven in de omgeving nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder veroorzaken die relevant is voor deze ontwikkeling.

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

## **5.6 Luchthavenindulingsbesluit Schiphol (Lib)**

Op 1 november 2002 heeft het kabinet de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbaanstelsel op Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindulingsbesluit (LIB, gewijzigd op 23 augustus 2004), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en het luchthavenverkeerbesluit (LVB), dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. De nieuwe regels zijn op 20 februari 2003 in werking getreden, op het moment dat Schiphol de vijfde baan (Polderbaan) in gebruik had genomen. Deze regels moeten door gemeenten in acht worden genomen bij bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen (o.a. de voormalige bouw- of aanlegvergunningen).

Voor de voorgenomen ontwikkeling gelden geen hoogtebeperkingen in het kader van het Lib.

Wel valt de ontwikkeling binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. Voor het gebied binnen 20 Ke- contour geldt dat er, conform het Luchthavenindulingsbesluit, geen nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied zijn toegestaan. Voor gronden binnen de 20Ke zone moet gemotiveerd worden op welke manier rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval.

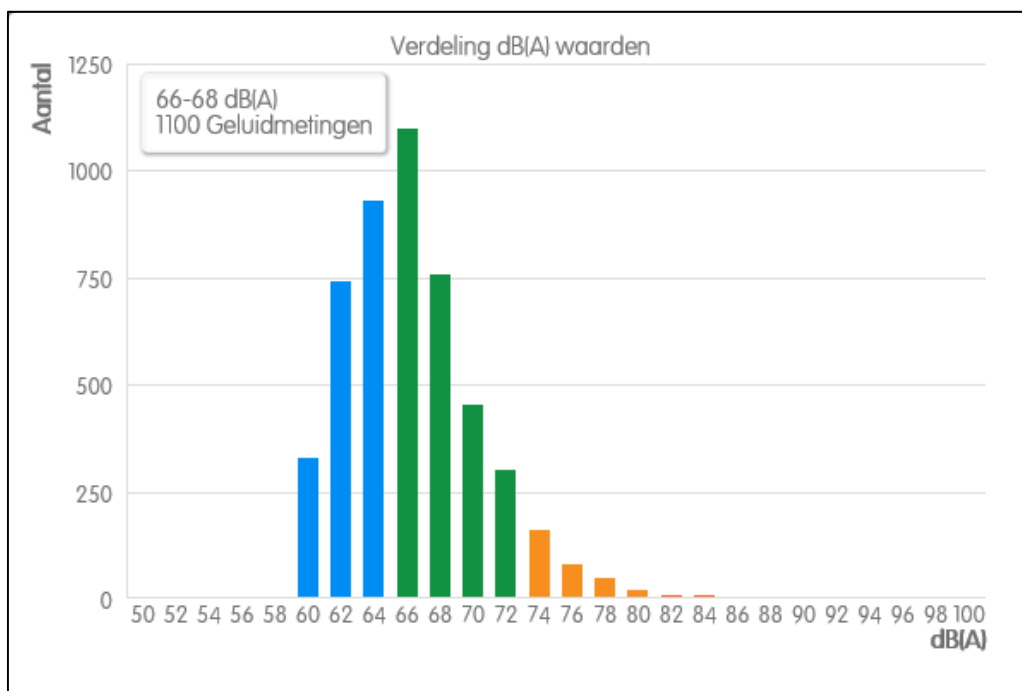
Op provinciaal niveau zijn deze afspraken vastgelegd in een "Beleidsregel regionale afspraken 'Wonen en vliegen': woningbouw binnen de 20 Ke—contour". Deze afspraken zijn neergelegd in de 'Handreiking Rekenschap geven' van de provincie Noord Holland.

### Geluid i.r.t. 20 Ke contour

Voor ontwikkelingen binnen de 20 Ke contour moet rekenschap worden gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die ertoe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen mogelijk te maken, alsmede de uitkomsten van het onderzoek naar de maatschappelijke haalbaarheid hieromtrent. Het expliciet afwegen van luchtvaartgeluid bij nieuwe ontwikkelingen binnen de 20Ke-contour borgt de gemeentelijke verantwoordelijkheid om uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een zorgvuldige afweging te maken bij het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling.

Het betreft een ontwikkeling binnen de 20 Ke-contour van Schiphol maar binnen het BBG. De ontwikkeling is mogelijk onder voorwaarde dat rekenschap wordt gegeven aan het feit dat de ontwikkeling zich in een geluid belast gebied ligt. De geluidbelasting vanwege Schiphol vormt geen belemmering omdat:

- De ontwikkeling valt binnen de 20 Ke zone maar buiten het geluidsbepalingengebied LIB4. Op basis van de wettelijke contouren zal de geluidbelasting minder zijn dan 55 dB.
- Op basis van de gegevens van het dichtstbijzijnde meetpunt (DS. M.L. Kingweg te Zaandam) is de verwachting dat de meeste vluchten een geluidbelasting van 66 ca dB(A) zullen geven. In de onderstaande grafiek staan de vluchten uit 2017 weergegeven.



- De voor industrielawaai gevraagde geluidswering en maatregelen zoals suskasten hebben een positief effect op hinder als gevolg van het vliegtuiglawaai.
- De ontwikkeling is ter plaatse van een industriegebied. Door de ontwikkeling wordt een nieuwe impuls gegeven aan het gebied en wordt een eerste stap gezet in de transformatie. Er zijn voornemens om dit gebied te transformeren tot een gemengd woon/werkgebied. Het realiseren van woningen past in de regionale woningbouwopgave.
- De ontwikkeling voorziet in een behoefte van huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten.

Volgens het provinciaal beleid is het noodzakelijk om de toekomstige bewoners te informeren over de geluidbelasting. De initiatiefnemer of verhuurder van de appartementen zijn daarom verplicht de toekomstige gebruikers te informeren. De gebruikers zullen ieder geval geïnformeerd worden middels van een informatiebord.

#### Externe veiligheid i.r.t. 20 Ke contour

Sinds 1 januari 2018 is naast de 20 Ke contour een nieuw beperkingengebied van toepassing. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij het LIB met nummer 5 zijn aangewezen, dient gemotiveerd te worden in de ruimtelijke onderbouwing op welke wijze rekening wordt gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

In dit geval is de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten. Naast de ontwikkeling bevindt zich een opslag van Americol. Binnen deze opslag zijn echter geen brandbare stoffen opgeslagen. Binnen het gebied is de locatie goed ontsloten. De bereikbaarheid van het gebied zelf is via 1 ontsluitingsweg. Dit vormt een punt van aandacht bij de verdere ontwikkeling van het gebied.

#### Conclusie

Derhalve vormt het Lib geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.7 Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

### AMvB 'niet in betekende mate'

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

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup>). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is sprake van een hotel (extended stay), waarin ruimte wordt geboden aan 122 studio's. De verwachting is dat de verkeersgeneratie laag is, gezien de doelgroep. Op basis van de NIBM-rekentool (figuur 10, worst-case berekening) kan geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

figuur 11. NIBM-rekentool, worst-case berekening

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Jaar van planrealisatie		<b>2017</b>
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1235
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,99
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,21
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

## Goed woon- en leefklimaat

Op [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl) (geraadpleegd op 7 november 2017) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2015 van stikstofdioxide NO<sub>2</sub> 27,5 µg/m<sup>3</sup>, van fijnstof PM<sub>10</sub> 19,8µg/m<sup>3</sup> en van fijnstof PM<sub>2,5</sub> 10,8 µg/m<sup>3</sup> zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO<sub>2</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>, voor fijnstof PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup> en voor fijnstof PM<sub>2,5</sub> is 25 µg/m<sup>3</sup> de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

tabel 4. achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> )
2015	27,5	19,8	10,8
Grenswaarden	40	40	25

## Conclusie

Het milieuaspect luchtqualiteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.8 Ecologie

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

### Beleid en normstelling

#### Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied- of landschap of als Nationaal Natuurnetwerk (NNN). Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

#### Nationaal Natuurnetwerk

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

#### Relatie tot het project

Uit de quick scan flora & fauna is gebleken dat op de projectlocatie geen beschermde flora en fauna aanwezig is, gezien de ligging van de projectlocatie op het bedrijventerrein Achtersluispolder. De quick scan is als bijlage toegevoegd. De projectlocatie is op ruim 2 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske" gelegen



en op ruim 4 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied "Polder Westzaan". Om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op deze Natura 2000-gebieden te beoordelen, is een Aerius-berekening uitgevoerd. De studio's in het hotel worden gasloos uitgevoerd, waardoor enkel een effect uitgaat van de verkeersaantrekkende werking die de ontwikkeling met zich mee brengt. Uit de Aerius-berekening blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op de omliggende Natura 2000-gebieden. De berekening is bijgevoegd in de bijlagen van deze rapportage. Overigens is voor de Aerius-berekening uitgegaan van een worst-case benadering. In de praktijk zal blijken dat de verkeersaantrekkende werking in werkelijkheid veel lager is. Dit komt omdat de arbeidsmigranten over het algemeen niet in het bezit zijn van een auto. Zij worden per touringcar van en naar het land van herkomst vervoerd. Per fiets gaan zij naar het werk.

## 5.9 Mer-beoordeling

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

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

## 6 Beschrijving economische uitvoerbaarheid

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

## **7 Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid**

De initiatiefnemer heeft als doel een logiesgebouw te realiseren. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving en hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling.

Bijlage

1 Aerius berekening

Bijlage

2 Quick scan Ecologie