

Ruimtelijke onderbouwing

Westzijde 114 te Zaandam

projectnummer 17079

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

behorend bij: 020171610

Opdrachtgever: Stiereveld BV
t.a.v. de heer B. Stolker
Gluispolderweg 79
1505 HJ Zaandam

Versienummer: 3.0

Datum: 27 november 2018

Auteur: L.Q. van der Geest

Controle: I.M.E. Hazeleger

Paraaf:



Ingekomen op

- 5 DEC. 2018

Sector KCC

COLOFON

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

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	6
2 Het projectgebied	7
2.1 Projectlocatie.....	7
2.2 Omschrijving huidige situatie.....	8
2.3 Voorgenomen initiatief.....	8
2.4 Vigerend bestemmingsplan en procedureel beleid	10
2.4.1 Vigerend bestemmingsplan.....	10
3 Procedureel beleid	12
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	12
3.2 Beleid college van B&W.....	13
4 Ruimtelijk beleid	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	14
Voorzien behoefte binnen het bestaand stads- en dorpsgebied	17
Passende ontsluiting	18
4.2 Provinciaal beleid	18
4.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	18
4.3 Gemeentelijk beleid	19
4.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans	19
4.3.2 Ontwikkelingsplan Zaan/IJ.....	20
4.3.3 Woonvisie 'Samen verder met Zaans Mozaïek' ' (2015).....	21
4.4 Stedenbouw en welstandelijke aspecten	23
4.5 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	26
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.7 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets).....	31
5 Milieu- en omgevingsaspecten	33
5.1 Bedrijven en milieuzonering	33
5.2 Externe veiligheid	35
5.3 Bodem (milieukundig)	37
5.4 Geur.....	38
5.4.1 Beleid en normstelling	38
5.4.2 Relatie tot het plan	39
5.5 Geluid	40
5.6 Luchtkwaliteit.....	40
5.7 Ecologie	42
6 Beschrijving uitvoerbaarheid.....	44
6.1 Economische uitvoerbaarheid	44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	44

Bijlagen

- 1 Inventariserend archeologisch onderzoek d.d. 10-02-2017
- 2 Inventariserend archeologisch onderzoek d.d. 15-06-2017

- 3 Verkennend bodemonderzoek
- 4 Quicksan ecologie
- 5 Archeologisch Evaluatierapport, oktober 2017

1 Inleiding

Stiereveld bv is voornemens om een appartementencomplex te realiseren in het achtererfgebied van de Westzijde 114 te Zaandam voor 14 appartementen van 90 - 190 m2 GBO.

Het geldende planologisch regime van de projectlocatie is op dit moment de beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis'. Artikel 1 van de beheersverordening stelt dat de regels en de bijbehorende plankaart van het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis' van overeenkomstige toepassing zijn met in achtneming van het overige bepaalde in deze beheersverordening. Het voorgenomen initiatief is in strijd met de regels uit het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis'. Medewerking is mogelijk door het voeren van een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, 3• van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij een dergelijke procedure dient het bouwplan te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Naar aanleiding hiervan is in opdracht van Stiereveld bv de onderhavige ruimtelijke onderbouwing uitgevoerd. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een motivering voor de realisatie van het appartementencomplex voor max. 14 appartementen.

2 Het projectgebied

2.1 Projectlocatie

De locatie is gelegen in het achtererfgebied van Westzijde 114 te Zaandam. De locatie wordt globaal begrensd door:

- De Westzijde 118 (noord);
- De Zaan (oost);
- Bebouwing aan de Westzijde, o.a. Westzijde 110a (zuid);
- De Westzijde 114 en daar aangrenzende Westzijde (west).

Op onderstaande afbeelding is de projectlocatie weergegeven door middel van het rode kader.

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



De locatie is kadastraal bekend als gemeente Zaandam sectie K nummers 10441 en 10442.

figuur 2 Uitsnede kadaster (bron: ontwerp appartementencomplex)



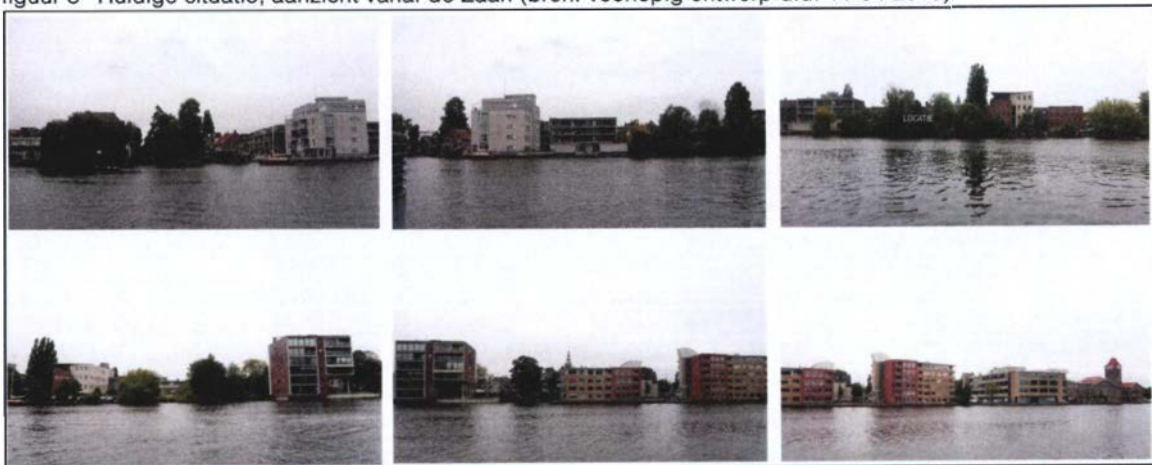
2.2 Omschrijving huidige situatie

De voormalige kantoorvilla van de ABN-AMRO aan de Westzijde 114 in Zaandam staat al een aantal jaar leeg. Achter het kantoorpand bevindt zich een tuin en een voormalige directeurswoning (geen huisnummer). In het voorgaande bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis', vastgesteld op 12 juli 2006, wordt de locatie als ontwikkelingslocatie aangemerkt. De locatie wordt als volgt omschreven:

Het gebied tussen De Zaan en de Westzijde

In dit gebied zijn de ontwikkelingen meer incidenteel van aard dan aan de Oostzijde. Bij een aantal van deze plannen wordt middelhoge bouw ingezet om pleinen aan de Zaan te creëren. Op deze manier wordt, zoals gewenst, de Zaan weer meer beleefbaar vanaf de dijk. Inzet voor de panden aan de dijk is ook hier behoud van individuele panden in zeer geringe schaalvergroting. Te ontwikkelen locaties zijn Westzijde 114 e.o., ter hoogte van Westzijde no.188 (het oude Verkadeterrein), no.252 e.o. (het oude Op den Velde terrein) en het gasfabriekterrein ten zuiden van de Vincent van Goghweg.

figuur 3 Huidige situatie, aanzicht vanaf de Zaan (bron: voorlopig ontwerp d.d. 11-04-2016)



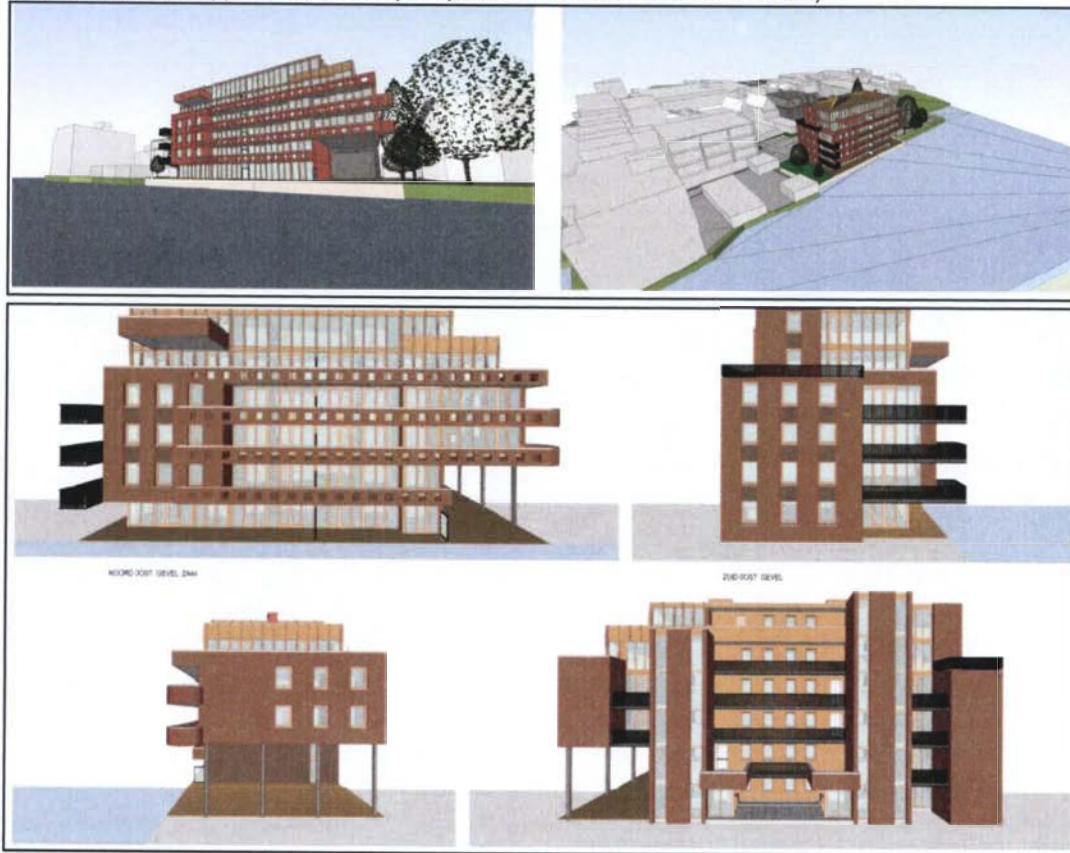
2.3 Voorgenomen initiatief

De aanbouwen aan de zij- en achterkant van de voormalige kantoorvilla van de ABN AMRO worden gesloopt. Hierdoor wordt meer ruimte gecreëerd voor de toegang naar het achtererf. De voormalige directeurswoning wordt gesloopt. Op het achtergebied wordt een appartementencomplex voor maximaal 14 appartementen gerealiseerd. De appartementen hebben een gemiddelde omvang van 90 – 190 m² GBO. Door de uitbouw aan de achterkant van de villa te slopen ontstaat parkeerruimte voor de bewoners. Het appartementencomplex bestaat uit vijf verdiepingen en heeft een maximale bouwhoogte van 18,5 meter.

figuur 4 Inrichting buiten ruimte nieuwe situatie (bron: voorlopig ontwerp villa, Onno Vlaanderen Architecten)

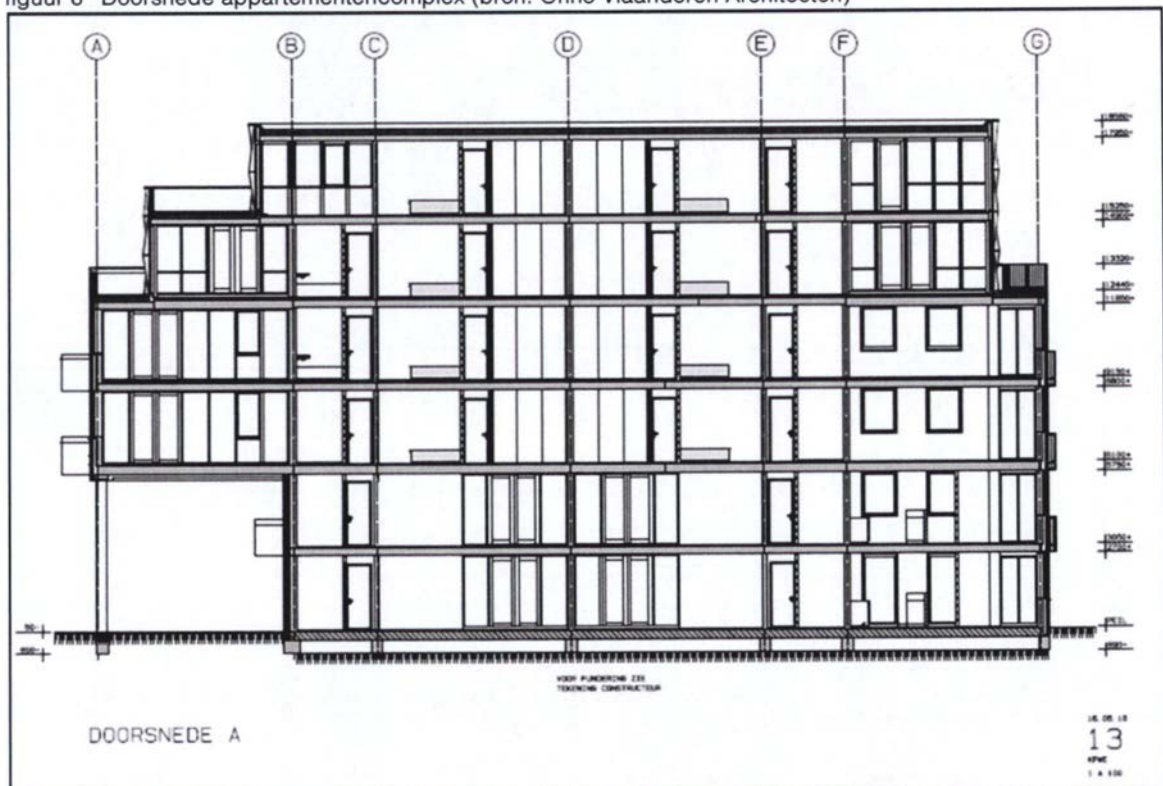


figuur 5 Aanzicht appartementencomplex (bron: Onno Vlaanderen Architecten)





figuur 6 Doorsnede appartementencomplex (bron: Onno Vlaanderen Architecten)



2.4 Vigerend bestemmingsplan en procedureel beleid

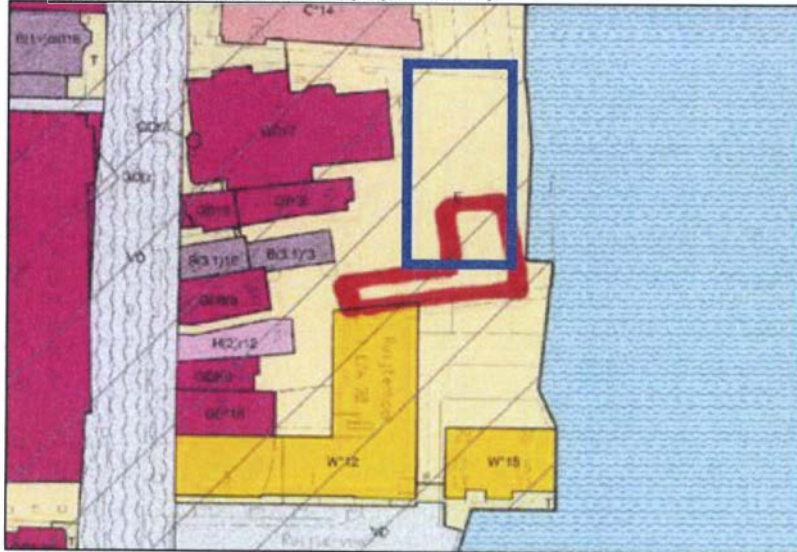
2.4.1 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis'. Het bestemmingsplan "Van Spoorbrug tot Sluis" is op 7 december 2006 vastgesteld door de raad van de gemeente Zaanstad. Er is een beheersverordening van kracht, welke de regels van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis' opnieuw van toepassing verklaren.

Het projectgebied is voor een deel gelegen in de bestemming 'Erven' en voor het andere deel in de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Tevens heeft het projectgebied als

dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Ter plaatse van de voormalige directeurswoning (met rood aangegeven op verbeelding in figuur 7) gelden geen planologische regels door een leemte die is ontstaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

figuur 7 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis', projectlocatie globaal weergegeven met blauw vierkant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



De regels behorende bij de bestemming 'Erven' zijn in figuur 8 opgenomen.

figuur 8 Regels behorende bij bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 7 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor:

- erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- nutsvoorzieningen.
- ter plaatse van de nadere aanduiding 'p' tevens voor ondergronds parkeren;
- ter plaatse van de nadere aanduiding 'tk' tevens voor een theekoepel.;
- ter plaatse van de nadere aanduiding 'sg' tevens voor een snackbar/grillroom.

Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Gemengde Doeleinden (GD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Gemengde Doeleinden (GD) zijn bestemd voor: op de begane grond:

- wonen;
- detailhandel;
- bedrijven; die in de "Lijst van bedrijfstypen" in categorie 1 en 2 zijn ingedeeld;
- horeca; uitsluitend, zoals op de plankaart staat aangegeven en welke in de categorie 1, zoals opgenomen in de "Staat van Horeca-activiteiten" staat ingedeeld;
- dienstverlening;
- ter plaatse van de nadere aanduiding 'sg' een snackbar/grillroom

op de verdieping(en):

- uitsluitend wonen.

Artikel 22 Archeologisch waardevol gebied (AW)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

Aanlegvergunning

2. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de als archeologisch waardevol gebied bestemde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:
 - a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 - b. het graven van watergangen en waterpartijen;
 - c. het aanleggen van drainage;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 (landelijk gebied) / 50 (stedelijk gebied) cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

Conclusie

Het appartementencomplex in het achtererfgebied valt binnen de bestemming 'Erf'. Binnen deze bestemming is het gebruik wonen niet toegestaan. Verder is het project strijdig met de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan, omdat binnen deze bestemming geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Een deel van de geprojecteerde parkeerplaatsen komt te liggen op de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Binnen deze bestemming is het gebruik van gronden voor parkeren niet toegestaan. Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan, is een omgevingsvergunning vereist om af te wijken van het bestemmingsplan.

3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

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

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en met terugwerkende kracht in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad het beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en 9 beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

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

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

Relatie met projectplan

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

3.2 Beleid college van B&W

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

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

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

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

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

4 Ruimtelijk beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

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

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De

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

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld 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. Het onderhavige project is niet in strijd met de hiervoor genoemde nationale belangen.

4.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De ladder bestaat uit de volgende treden:

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

De ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de centrale overheden, zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Voor deze plannen moeten de treden van de ladder worden doorlopen. 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 voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat:

'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 14 appartementen. Gelet op de omvang van 14 woningen is het plan aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ter beantwoording van trede 1 dient gemotiveerd te worden of er sprake is van een actuele (regionale) behoefte aan woningen.

Kwantitatieve woningbehoefte

In het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland (november 2016 aangeboden aan de provincie) en de daarbij behorende oplegger (2 augustus 2017 aangeboden aan de provincie) wordt de kwantitatieve woningbehoefte voor Zaanstad onderbouwd.

Gemeenten hebben in het RAP hun gezamenlijke inzet beschreven voor de versnelling van de woningbouw. Daarnaast is een kwantitatieve en kwalitatieve prognose van de woningbehoefte opgenomen per marktgebied in drie scenario's. Deze prognoses zijn afgezet tegen de woningbouwplannen. Hiermee is voldaan aan de zogeheten trede 1 onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Ten behoeve van de oplegger heeft bureau Rigo in opdracht van de deelregio's alle plannen en programma's opnieuw afgezet tegen de meest actuele woningbehoeftecijfers voor deze regio op basis van de nieuwste provinciale behoefteprognose (2017).

Uitgangspunten

In overeenstemming met de samenhang op de woningmarkt in deze regio is de volgende indeling in marktregio's gemaakt: plannen voor de deelregio Zaanstreek-Waterland worden getoetst aan de behoefte in de marktregio Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam.

Onder actuele woningbehoefte wordt de behoefte voor de komende tien jaar verstaan. Dit sluit aan bij de jurisprudentie die over dit begrip is ontstaan bij de toepassing van de Ladder.

Voor de marktregio Zaanstreek-Waterland inclusief Amsterdam wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2017-2027 geraamd op ca. 61.120 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van ruim 50.230 woningen tegenover, waardoor een tekort aan harde plannen van ruim 10.900 woningen bestaat (zie tabel 1).

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

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

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

Actuele harde plancapaciteit Zaanstad

In Zaanstad bedraagt de totale harde plancapaciteit per oktober 2018 3.300 woningen, waarvan 3.100 gepland voor de periode 2018 t/m 2017 (bron: monitor plancapaciteit Zaanstad). Met het oog op de ambitie om 1.000 woningen per jaar te realiseren (MAAK.Zaanstad, Coalitieakkoord, begroting) is dit weinig. Er is meer harde plancapaciteit nodig om aan de vraag te voldoen.

Actuele woningvraag Zaanstad

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

De kwalitatieve opgave

Naast het huisvesten van huishoudens met lagere inkomens en groepen die specifieke aandacht nodig hebben, wil Zaanstad meer vraaggericht bouwen voor andere doelgroepen die zij binnen haar gemeente wil (blijven) huisvesten. Dit woningbouwprogramma dient te leiden tot meer doorstroming op de Zaanse woningmarkt. Speerpunten zijn:

- een kwaliteitsverbetering in de sociale huursector door herstructurering en/of hoogniveauarenovatie;
- meer mogelijkheden voor koopstarters door nieuwbouw van goedkope koopwoningen en het stimuleren van kooptussenvormen;
- het vasthouden van Zaanse midden- en hogere inkomens door de bouw van meer middeldure en dure eengezinskoopwoningen. Een bijkomend effect kan zijn dat de instroom van buiten de gemeente zich minder op de sociale huursector en meer op de koopsector gaat richten.

Door de ontwikkeling van de locatie wordt -weliswaar een bescheiden- bijdrage geleverd aan lokale en regionale behoefte van woningen. De beoogde woningen kunnen worden gezien als kooptussenvormen. Hiermee wordt bijgedragen aan de kwalitatieve woningbouwopgave ter verbetering van de doorstroming op de Zaanse woningmarkt.

Voorzien behoefte binnen het bestaand stads- en dorpsgebied

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1, lid 1 sub h Bro wordt het begrip bestaand stedelijk gebied gedefinieerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel

of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". De projectlocatie is gelegen in de schil van centrum Zaandam en maakt deel uit van een samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, bedrijvigheid, horeca, openbare of sociaal culturele voorzieningen en stedelijk groen en infrastructuur. Zie hiervoor tevens paragraaf 3.2.1.

Passende ontsluiting

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

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen behoeft er geen toetsing aan de tweede trede plaats te vinden.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoende gemotiveerd is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

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

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze geconsolideerde versie treedt na wijziging in werking op 1 maart 2017. In deze wijziging komt de regeling over de aanwijzing van bestaand bebouwd gebied te vervallen.

De gehele projectlocatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies.

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

maken, kunnen unieke lokale kansen beter benut worden, zonder dat er ongewenste concurrentie ontstaat.

Aangezien de RAP een uitwerking is van deze woonvisie kan geconcludeerd worden aan de hand van het geconstateerde in paragraaf 4.1.2.1. dat het onderhavige project in overeenstemming is met dit beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans

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

In de Structuurvisie laat de gemeente zien hoe zij met haar beschikbare ruimte wenst om te gaan, nu en in de toekomst. Naast keuzes en prioriteiten ten aanzien van ruimtelijke vraagstukken in het 'hier en nu' anticipeert de gemeente in deze versie waar mogelijk op ontwikkelingen in de verdere toekomst.

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

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

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

Gebiedstyperingen

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

Stadslint

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

- Openbare ruimte

De openbare ruimte is in hoofdzaak gelijk aan het profiel van de dorpen. Bij herstructurering vormen gebouwde parkeer oplossingen een belangrijke opgave om kwaliteit aan de openbare ruimte toe te voegen. De parkeerbehoefte van het onderhavige plan wordt opgelost op eigen terrein waardoor de openbare ruimte niet wordt aangetast.

- Functies

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

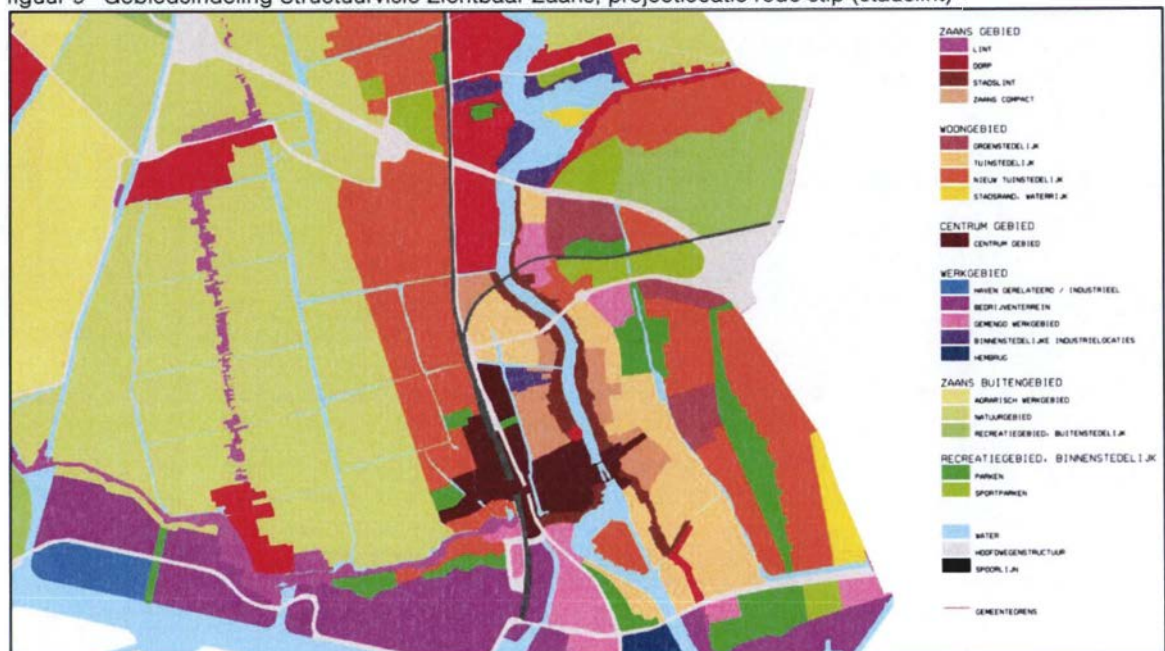
Bij herstructurering wordt ingezet op:

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

Het plan voorziet in woningen die ten goede komen aan het gemengde karakter van het gebied. Momenteel bevindt zich in het gebied al veel bedrijvigheid. Het realiseren van woningen draagt dus bij aan het behoud van deze gemengde functie.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduidingen.

figuur 9 Gebiedsindeling Structuurvisie Zichtbaar Zaan, projectlocatie rode stip (stadslint)



4.3.2 Ontwikkelingsplan Zaan/IJ

Het ontwikkelingsplan Zaan/IJ is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juni 2012. Zaanstad ziet als opgave voor de toekomst een duurzame en evenwichtige verstedelijking, waaronder de waterfrontontwikkeling van de Zaan- en IJ-oever van Zaanstad en Amsterdam. De kernbegrippen daarbij zijn intensivering en transformatie. Met 30 kilometer waterfront biedt Zaanstad bijzondere mogelijkheden voor nieuwe karaktervolle woon- en werkgebieden aan het water.

De Amsterdamse IJ- en Zaanse Zaanoevers vormen het regionale verstedelijkingsproject Zaan/IJ. Totaal gaat het om de bouw van circa 40.000 woningen en het creëren van meer dan 20.000 arbeidsplaatsen. Binnen Zaanstad gaat het om ruimte voor ongeveer 7.000 woningen en 450.000 m² vloeroppervlak voor bedrijven en voorzieningen.

Het Ontwikkelingsplan is een staalkaart van mogelijke ontwikkelingen langs het totale waterfront van Zaanstad. Het plan maakt de kansen en de belemmeringen zichtbaar en stippelt een ontwikkelingsstrategie uit voor duurzame verstedelijking van de Zaan- en IJ-oeveren.

Het ontwikkelingsplan Zaan/IJ bestaat uit:

- het Ruimteplan op hoofdlijnen;
- een samenvatting van het Milieuplan;
- een economische waarde-analyse;
- een strategie waarin de haalbaarheid van de ontwikkelingen staat beschreven en de instrumenten om het proces, samen met maatschappelijke en bestuurlijke partners, op gang te brengen.

Het ruimteplan onderscheidt zeven Zanen met verschillende karakteristieken. Die karakteristieken moeten bewaard blijven bij stedelijke ontwikkeling. De bestaande mix van wonen en werken is onderdeel van de identiteit en kwaliteit van Zaanstad. Toch denkt Zaanstad na over de mogelijkheden als zich kansen voordoen voor transformatie naar woon-werklocaties en intensivering, om houvast te geven aan mogelijke herontwikkeling als bedrijven uit zichzelf besluiten te vertrekken. Het ruimteplan moet in die context gezien worden.

Het plangebied ligt aan de 'Stadsze Zaan'. De Zaan wordt hier gezien als stedelijke gracht. De Zaanse karakteristiek wordt behouden en versterkt door behoud van het contrast tussen de grote fabrieken en het kleinschalig wonen en asymmetrie in de vorm van het tegenover stedelijke wanden behouden van groene tuinen met losse gebouwen. Overal komen doorzichten voor en daarnaast zijn op bijzondere plaatsen openbare ruimten met publieksfuncties gesitueerd. Een ander uitgangspunt is het voorkomen van parkeerplaatsen aan het water. Het gevraagde is in overeenstemming met deze uitgangspunten.

4.3.3 Woonvisie 'Samen verder met Zaans Mozaïek' (2015)

'Samen verder met Zaans Mozaïek' is de actualisatie van de woonvisie 'Zaans Mozaïek' uit 2008. Met de Uitvoeringsagenda Wonen 2015-2019 vormt het de koers van de gemeente Zaanstad op het brede vlak van wonen. Zaanstad wil zich profileren als aantrekkelijke woon- en werkstad met bijzondere woonmilieus in een waterrijk landschap en met een imposant industrieel erfgoed. De strategische doelstelling van de woonvisie is daarom: het gericht benutten en versterken van de verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad. Deze geactualiseerde visie omvat zeven hoofddoelstellingen.

1. Stevig inzetten op woonkwaliteit geeft Zaanstad een vitale positie
2. De kwantitatieve opgave: versnelling en kwaliteit nieuwbouwproductie
3. De kwalitatieve opgave: meer doorstroming en een betere kwaliteit van de bestaande Voorraad
4. Zaanstad biedt ruimte voor initiatief door een flexibele aanpak
5. Versterken van de kwaliteit en verscheidenheid in de wijken
6. Met partners randvoorwaarden creëren voor langer zelfstandig wonen
7. Duurzaamheid is de norm en de kans

Het onderhavige bouwplan draagt bij aan de verwezenlijking van deze doelstellingen. De bouw van woningen in het Zaan IJ gebied komt overeen met de doelstellingen uit de visie om het wonen in Zaanstad aantrekkelijker te maken. Verder is er sprake van duurzame binnenstedelijke verdichting doordat op korte afstand (150 meter) gebruik kan worden gemaakt van het

openbaar vervoer. In Zaanstad zijn er in verhouding weinig mogelijkheden voor hogere inkomensgroepen. Het bouwplan voorziet o.a. in woningen in het duurdere segment om deze inkomensgroep tegemoet te komen. Hiermee wordt deze locatie optimaal benut.

Gemeentelijk Afvalstoffen Plan (GAP)

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

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

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

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

Relatie met projectgebied

In het appartementengebouw wordt een containerruimte gerealiseerd waar de bewoners hun afval gescheiden kunnen deponeren.

4.4 Stedenbouw en welstandelijke aspecten

Het gehele plan voor de locatie Westzijde 114 in Zaandam bestaat uit twee hoofdbestanddelen. Plandeel A voorziet in het renoveren en restaureren van de bestaande kantoorvilla van de ABN AMRO, met herbestemming tot 11 appartementen van ca. 50 m². Voor de realisatie van dit plan is op 10 oktober 2018 een aanvraag ingediend. De latere aanbouwen aan de achterzijde en deels aan de zijkant worden hiertoe gesloopt. Hierdoor ontstaat ruimte op het achterterrein met een directe toegang vanaf de Westzijde richting de Zaan.

Dit maakt de ontwikkeling mogelijk van plandeel B, een appartementengebouw aan de Zaan met maximaal 14 appartementen met een oppervlakte tussen 90 - 190 m². Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op plandeel B.

Ruimteplan Zaan en IJ

De ruimtelijke uitgangspunten voor beide plandelen zijn gebaseerd op het Ruimteplan Zaan en IJ uit 2010.

De herbestemming van het markante "Heerenhuis" (voormalige kantoorvilla van de ABN AMRO) uit 1899 van architect H.G. Jansen sluit hier op aan. De villa wordt in oude luister hersteld en een ooit gesloopte, rijk gedecoreerde erker wordt weer teruggebracht. Ook het bijzondere Jugendstil-ornament in de zijgevel wordt gerestaureerd. Door de toegang naar het achterterrein te verbreden ontstaat vanaf de straat bovendien een direct zicht op de Zaan.

In het Ruimteplan Zaan en IJ wordt het bijzondere karakter van dit deel van de Zaan, "de Stadse Zaan", beschreven:

'Dit deel van de Zaan kent een afwisseling van lange rechtstanden en bochten, daardoor is het nooit in zijn geheel te overzien. Bovendien zijn vrijwel alle oevers in beslag genomen door bebouwing of private erven. Slechts op enkele plekken, en vanaf de bruggen die de Zaan kruisen, zijn nog uitzichten over de rivier te zien. Markante monumenten en industriële complexen staan schijnbaar willekeurig naast kleinschalige houten huizen en schuurtjes, zonder afleesbare samenhang in tijd. Grote vemen en industriële complexen grenzen aan groene achtertuinen van woonhuizen (...) Dit alles geeft de Zaan een 'anarchistisch', ongepland karakter. Sommige fabrieken zijn verbouwd tot appartementen, die soms als 'vermomde fabrieken' zijn neergezet. Deze woonfabrieken passen in de bestaande schaal en vormen nieuwe ankerpunten in het landschap. Nieuwe bedrijfsgebouwen voldoen vaak niet aan de historische principes. Hetzelfde geldt voor sommige nieuwe appartementengebouwen, waar met standaardoplossingen is gewerkt, die leiden tot een verlies aan Zaanse identiteit. Onderbrekingen in de bebouwing zijn waardevolle plekken, omdat daar zichten op de Zaan ontstaan en soms ook fysieke bereikbaarheid. Grote bomen langs het water zijn essentieel, ze horen bij de geschiedenis en de identiteit van de Zaan.'

Relatie met het plan

Het nieuwe appartementencomplex vormt een herkenbare schakel in deze reeks van afwisselende bebouwing. Niet de repetitie van de appartementen is dominant, maar juist het totaalbeeld, met een duidelijke voet en geprononceerde, terugliggende top. De hoogtegeleding is afgestemd op de bouwhoogtes van de aangrenzende gebouwen. De uitvoering in overwegend traditionele baksteenarchitectuur, met een rijke ornamentering, refereert aan de 19e eeuwse pakhuizen en fabrieken aan de Zaan.

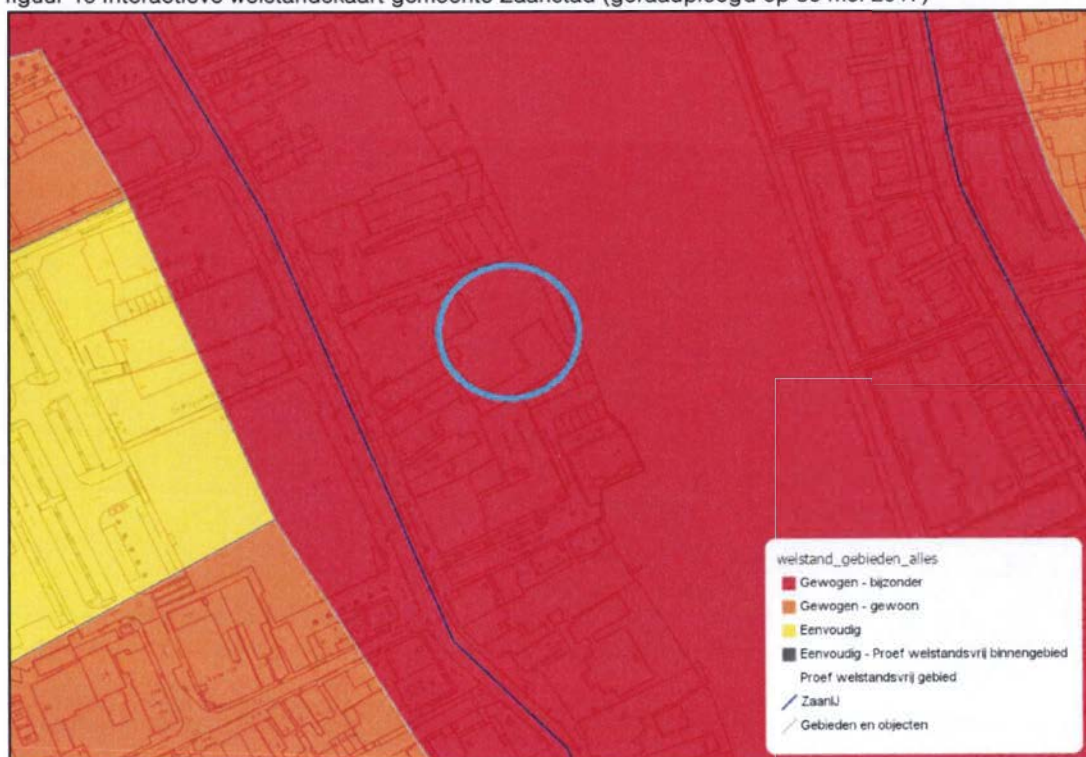
De positionering op het kavel laat aan beide zijden ruimte over voor groen en biedt de mogelijkheid om bestaande grote boomgroepen te behouden. De afwisseling tussen groot en klein, en bebouwd en groen is hierdoor optimaal. Een poort onder het gebouw versterkt de zichtlijn vanaf de Westzijde op de Zaan.

Welstandsnota

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

Gemeente Zaanstad heeft een interactieve welstandskaat ontwikkeld. Figuur 11 bevat een uitsnede van deze kaart, geraadpleegd op 30 mei 2017. De gemeente Zaanstad is onderverdeeld in diverse welstandsgebieden die hun eigen criteria kennen. Te zien is dat de locatie gelegen is binnen welstandsgebied 'gewogen - zwaar'. In de bijzondere welstandsgebieden zoals het centrum, de linten en dorpskernen, is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Aanvragen van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zullen door de adviescommissie Welstand en Monumenten worden beoordeeld op grond van de criteria zoals deze verwoord staan in de nota.

figuur 10 Interactieve welstandskaat gemeente Zaanstad (geraadpleegd op 30 mei 2017)



Zaandam Westzijde

De linten langs de Zaan worden gekenmerkt door gevarieerde bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide structuur met als basis het individuele pand. Het karakter wisselt van stedelijk tot dorps. Naast de gezamenlijke kenmerken, heeft iedere kern zijn eigen specifieke kenmerken.

Het lint aan de Westzijde van de Zaan bestaat uit een dijk met in 1857 gedempte wegsloot en dwarspaden. Langs de dijk staan veel rijk gedetailleerde panden en winkels. Buitendijks liggen daartussen werkplaatsen en fabrieken. De woonbebouwing bestaat in het algemeen uit een onderbouw van één laag met een kap op niet al te brede kavels. De rooilijnen liggen op geringe afstand van de weg en niet in elkaars verlengde, waardoor soms kleine voortuinen of plaatsjes ontstaan. Ook het materiaalgebruik wisselt.

Recent zijn op voormalige bedrijfsserven in het buitendijks gebied grotere wooncomplexen gebouwd als onderdeel van het Zaanoeversproject. Deze zijn qua maat aangepast aan de schaal van de fabrieken en pakhuizen langs de rivier.

Advies welstandscommissie

Op 12 juni 2018 is het plan voor een laatste maal voorgelegd aan de welstandscommissie.. De bevindingen en het advies van de welstandscommissie t.a.v. de 14 appartementen worden hieronder integraal overgenomen.

“De opdrachtgever en ontwerper van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven. De wijzigingen worden toegelicht en besproken.

- De commissie neemt kennis van het advies van het kwaliteitsteam ZaanIJ, waarin positief is geadviseerd over de gewijzigde situering van het gebouw (5 meter van het water af geschoven en voorzien van een getrapte steenachtige kade met terrassen)
- Aan de zijanten is voorzien in groenzones met dichte begroeiing, nieuwe bomen, water en behoud van bomen en een vijver onder de poort (openbaar toegankelijk)
- De bergingen zijn op het maaiveld geplaatst aan de zijkant (de bak met bergingen is komen te vervallen) en het binnenterrein met parkeren is omzoomd met hagen en aan de zijkant voorzien van hедера
- De gevel aan het binnenterrein (met daarin de entree) is gewijzigd (verticaal baksteen, en houten opbouw die doorgetrokken is naar beneden, grotere openingen in de borstweringen met zwarte hekken en zwaardere afdekking).
- Monsters van materialen (baksteen en hout) worden getoond; een gemêleerde steen met oker, rijk geschakeerd, bonkig en zwaar

Advies commissie:

De verbreding van de terrassen aan de voorzijde en zachtere overgang naar het water volgt de commissie. De commissie reageert op twee onderwerpen, naar aanleiding van het vorige advies:

- De vormgeving van het binnenterrein en de relatie met het historische pand
- De wijzigingen in de entreegevel, eveneens een voorgevel.

Naar de mening van de commissie toont het ontwerp van het binnenterrein nog onvoldoende de ambitie om een groen binnengebied te ontwerpen. Toegezegd wordt de uitwerking van het binnenterrein met voldoende groene kwaliteiten door een landschapsarchitect uit te laten werken. De vormgeving van de entreegevel is rustiger vormgegeven door de kleurstelling, maar deze westgevel is nog te defensief en gesloten vormgegeven. Toegezegd wordt om de gevel ter plaatse van de keuken te openen. Wat betreft de villa wordt gekozen voor behoud en teruggesleuteld naar het originele plan.

Advies: akkoord.”

Geconcludeerd kan worden dat indien de toezeggingen van opdrachtgever worden uitgevoerd, de voorgenomen ontwikkeling akkoord is bevonden door de welstandscommissie.

4.5 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.

Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

Door middel van beleid geeft de gemeente invulling aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening en leefomgeving. Faciliteren van parkeervraag en -aanbod is een eerste stap in het parkeerbeleid, dat bijdraagt aan een goede leefomgeving. Wanneer de Zaanse rekenmethode wordt gehanteerd, stelt de gemeente dat de minimum vraag gerealiseerd dient te worden. Parkeerplaatsen voor het aandeel bezoek dienen openbaar toegankelijk te zijn, bij voorkeur niet afgesloten van de openbare weg.

Het parkeerbeleid biedt veel mogelijkheden voor maatwerk. Er kan aanleiding zijn om bij het bepalen van de situatie of de aanwezigheid van parkeerdruk met een specifieke situatie rekening te houden. Indien reeds sprake is van een bestaande vraag, kan het principe 'oud voor nieuw' worden toegepast. Dit principe houdt in dat de opgave om parkeerruimte te realiseren, alleen wordt bepaald op basis van de toename van de parkeervraag. Oud voor nieuw is dus alleen van toepassing als er al bestaande vraag is, bijvoorbeeld bij een functiewijziging of vervangende nieuwbouw.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk parkeerbeleid, de Uitvoeringsnota Parkeren uit 2016. De gemeente Zaanstad heeft haar grondgebied verdeeld in zones, waar verschillende parkeernormen voor gelden. Daarnaast gelden verschillende normen voor verschillende soorten woningen.

Uitgangspunten voor het uitvoeren van deze parkeertoets zijn de volgende:

- Toetsing aan de Parkeernota 2016;
- 14 appartementen;
- Categorie acht woningen duur (parkeernorm 1,1 per appartement) en zes woningen midden (parkeernorm 0,9 per appartement);
- Hiervan dienen 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers openbaar toegankelijk te zijn.

Onderstaand figuur weergeeft de totale parkeerbehoefte.

figuur 11 Parkeerbehoefte appartementencomplex (bron: Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016)

14 appartementen	
Parkeerbehoefte (8 woningen duur)	8,8
Parkeerbehoefte (6 woningen midden)	5,4
Totaal	14,2
Voor bezoekers toegankelijk	4,2

In totaal dienen voor het appartementencomplex 15 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Hiervan dienen 4,2 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers. In het achtererfgebied van Westzijde 114 worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 15 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de appartementen. De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk. Aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. De overige autoparkeerplaatsen in het plan zijn bestemd zijn voor het in paragraaf 4.4 benoemde plandeel A.

figuur 12 : parkeerplaatsen ten behoeve van het appartementencomplex



Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van de CROW-rekentool. In het achtererfgebied van Westzijde 114 wordt een appartementencomplex voor maximaal 14 appartementen (gemiddeld 90 -190 m² GBO) gerealiseerd. De kenmerken koop, etage, midden in het centrum van Zaanstad zijn gehanteerd om de verkeersgeneratie te bepalen. Hieruit blijkt dat het appartementencomplex op een gemiddelde weekdag een verkeersgeneratie van 90 mvt/etmaal +/- 9% heeft. Deze toename in verkeersgeneratie is goed op te vangen binnen de bestaande wegenstructuur.

Fietsparkeren

Op 29 november 2007 heeft de gemeenteraad de fietsnota 'Bevorderen fietsverkeer Zaanstad' vastgesteld. Met de fietsnota en de uitvoering ervan wil de gemeente het fietsgebruik in Zaanstad bevorderen. In 2015 moet 35% van het aantal verplaatsingen met de fiets plaatsvinden. Dit onder andere ter verbetering van het milieu en ter verlichting van de autodruk in de verblijfsgebieden. Ook moet de (verkeers)veiligheid van en voor de fietser versterkt worden. De fietsnota Zaanstad is tot stand gekomen met raadpleging van diverse belangengroepen, zoals de Fietzersbond, Veilig Verkeer Nederland, de Ondernemerskring Zaanstreek en de wijkoverlegorganen. Het plangebied sluit aan op de Westzijde. De Westzijde is een belangrijke schakel in het primaire fietsnetwerk van Zaanstad.

In 2013 heeft de gemeenteraad het Beleidsplan Fietsparkeren vastgesteld. In dit plan zijn de landelijke kencijfers van het CROW opgenomen als de Zaanse norm voor stallingen. Voor het appartementengebouw wordt in een aparte ruimte plaats geboden aan totaal 77 stuks fietsen. Voor de villa in een afgesloten komt ruimte voor totaal 29 stuks en openbaar in rekken totaal 15 stuks.

Fietsnormen

GO woning	norm	aantal	totaal
>75 - < 100	4	6	24
>100 - <125	5	1	5
>125	6	7	42
Totaal appartementengebouw			71

Op het terrein voor het appartementengebouw wordt een gemeenschappelijke afgesloten fietsenberging gemaakt voor 71 fiets plaatsen. Voor openbaar fietsparkeren geldt de norm 0,5 - 1 plaats. Dus voor de 14 nieuwe appartementen 7 tot 14 plekken.

Voor de villa geldt het volgende:

Totaal 9 appartementen.

GO woning	norm	aantal	totaal
< 50	2	0	0
>50 - <75	3	7	21
>75 - <100	4	2	8
Totaal appartementengebouw			29

Voor openbaar geldt dus 0,5 – per appartement waardoor er 4,5 tot 9 fietsplaatsen benodigd zijn. Dit betekent dat voor de villa en het appartementengebouw in totaal 11,5 tot 23 fietsplaatsen benodigd zijn. Er worden in totaal 15 openbare fietsplaatsen gerealiseerd.

Ontsluiting

Door het slopen van de aanbouwen van de villa aan de Westzijde 114, ontstaat ruimte voor de toegangsweg naar het achtererfgebied, waar het appartementencomplex is gesitueerd. De Westzijde leidt naar de Vincent van Goghweg (s151), welke weer leidt naar de A7 of de provinciale weg N203. Bushalte Gedempte Gracht is tot slot op loopafstand gelegen (150 meter), waardoor de locatie per openbaar vervoer goed bereikbaar is.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

In de nota Archeologienota Zaanstad 2009 zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Monumentenwet 1988 verwerkt. Met deze archeologienota kan de gemeente haar taak om archeologische vindplaatsen te beschermen of op te graven, goed vervullen.

In de nota staat dat de gemeente in haar bestemmingsplannen de archeologische waarde aangeeft van gebieden die door de provincie zijn aangewezen en van de extra gebieden die zijn aangewezen in het archeologische deel van de Cultuurhistorische Waardenkaart. In het bestemmingsplan staan regels om archeologische vindplaatsen in de bodem te beschermen. Op deze manier zal worden voorkomen dat archeologische vindplaatsen tijdens grondwerkzaamheden ongezien verloren gaan.

In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen:

De voor 'Archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het herstel, het behoud en de

ontwikkeling van de archeologische waarden. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet de aanvrager een rapport overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Daarom is de Archeologienota Zaanstad 2009 en de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart-wel van toepassing.

Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad

De gemeente Zaanstad vindt het wenselijk dat het monumentenbeleid (inclusief archeologie, cultuurhistorie, historische geografieën stedenbouw- en landschapskunde) integraal onderdeel uitmaakt van haar ruimtelijk ordeningsbeleid. Cultuurhistorische waardenkaarten, cultuurhistorische verkenningen, cultuurhistorische effectrapportages en beeldkwaliteitsplannen zijn hiervoor geschikte middelen.

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

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

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

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Zaanstad heeft de locatie de codering AR 11. AR 11 is het gebied in Zaanstad dat gekenmerkt wordt als 'Zaanoevers met zijpaden' en omvat onder andere de langs de Zaanoevers gelegen Westzijde en Oostzijde in Zaandam waar zich middeleeuwse bewoningslinten bevinden. Deze locaties vallen onder het archeologieregime aw1 wat inhoudt dat bij plannen groter dan 50 m² of die dieper reiken dan 50 cm onder het huidige maaiveld archeologisch onderzoek verplicht is, zodat eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische resten behouden blijven.

Op vrijdag 10 februari 2017 heeft Hollandia een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd aan de Westzijde 114 te Zaandam, gemeente Zaanstad. De resultaten van dit onderzoek zijn bijgesloten als bijlage 1. De resultaten worden hieronder kort worden toegelicht.

Resultaten inventariserend veldonderzoek (10 februari 2017)

Binnen het perceel bevindt zich een schone bouwzandlaag met hierop bestrating. Dit bouwzand bevindt zich tot op een diepte van 15 tot 60 centimeter onder het maaiveld. Van de hieronder liggende ophogingslagen kan door middel van dit booronderzoek niet uitgesloten worden dat ze archeologische resten bevatten afkomstig uit de nieuwe tijd. In 4 boringen is het

natuurlijke veenpakket aangeboord. Een deel van het veenpakket is vermoedelijk vergraven en is opgegaan in de bovenliggende lagen vol met archeologische indicatoren.

Om de aangetroffen archeologische resten op fysieke en inhoudelijke kwaliteit te waarderen wordt een inventariserend veldonderzoek door middel van waarderende proefsleuven aanbevolen. Aan de basis hiervan ligt een door de gemeente Zaanstad opgesteld programma van eisen. Over de invulling van de te hanteren strategie zal de gemeente Zaanstad tevens een besluit nemen.

Het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven heeft plaatsgevonden op 15 juni 2017 en is uitgevoerd door Hollandia Archeologen. De resultaten van het onderzoek zijn bijgevoegd als bijlage 2 en worden hieronder kort beschreven.

Resultaten inventariserend veldonderzoek (15 juni 2017)

Binnen het onderzoeksgebied zijn beperkte archeologische resten uit de periode 1600-1950 gedocumenteerd. Resten uit de late middeleeuwen zijn binnen het onderzoeksgebied, dat zich beperkte tot 1,2 meter onder het maaiveld, niet aangetroffen. De archeologische resten bestaan uit ophogingslagen, kuilen, riolering, een restant van een vloerniveau, een poer, straatwerk en een beschoeide insteekhaven aangetroffen. Restanten of aanwijzingen van een scheepshelling zijn niet gevonden.

De oudste resten bestaan uit op een vergraven restant van een schelpenlaag die onder een houten vloer heeft gelegen. Dit werd afgedekt met een ophogingslaag met daarin voornamelijk materiaal uit de 2e helft van de 18e eeuw. Er was toen al een haveninsteek aanwezig. In de 19e eeuw werd er wederom grond opgebracht. Voorafgaand aan een ophogingsfase uit de 19e eeuw was mogelijk een structuur of object uit de grond gehaald en de leegte gedempt met zand. In de loop van de 19e eeuw werd eveneens de haveninsteek gedempt. Dit alles werd afgedekt met een ophogingspakket bestaande uit zandige klei en schone zand.

Op 15 juni 2017 heeft Hollandia archeologen naar aanleiding van deze archeologische onderzoeksplicht een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Hierbij zijn drie proefsleuven aangelegd met een lengte van 15,3 m, 17,6 m en 10,8 m en op een diepte van 1,0 m tot 1,25 m onder het huidige maaiveld. Het onderzoek leverde archeologische resten bestaand uit ophogingslagen, kuilen, riolering, een restant van een vloerniveau, een poer, straatwerk en een beschoeide insteekhaven. Daarnaast zijn er vondsten uit de periode 1600-1950 aangetroffen. De archeologische voorwerpen bestaan uit aardewerk, pijp-aarde, bouw materiaal en glas. De voorwerpen komen uit China, Duitsland, Engeland en Nederland.

Binnen een van de ophogingslagen bevindt zich een zeer grote concentratie archeologische voorwerpen afkomstig uit de tweede helft 18e eeuw. Deze hoeveelheid vondsten kan veel informatie geven over het ontstaan en de ontwikkeling van de industrie in Nederland, over de materiële cultuur van de bewoners op het platteland in die periode. Om deze reden is door de gemeente Zaanstad besloten dat de stortlaag ter plaatse van de bouwlocatie opgegraven diende te worden middels een definitieve archeologische opgraving. De archeologische opgraving heeft plaats gevonden op dinsdag 12 september 2017. Hierbij is een put van circa 76 m² aangelegd tot op ongeveer 1,0 m onder NAP.

Naar aanleiding van dit onderzoek is een evaluatierapport opgesteld om de uitwerking van de opgraving te plannen en te (her)begroten. Vondsten, monsters en grondsporen worden beoordeeld op hun potentie voor het beantwoorden van de in het programma van eisen gestelde vragen (Kleij 2017). Hier moet worden besloten welke vondsten, sporen en monsters zullen worden uitgewerkt. Ook kunnen hier afspraken worden gemaakt over de omgang met

bijzondere of niet voorziene (en dus begrote) vondsten. Tevens is dit een eerste schatting van hoeveel materiaal er ter deponering zal worden aangeboden. Hiervan is het gemeentelijk depot voor archeologie te Zaandijk op de hoogte gebracht.

Conclusie

Tijdens de opgraving zijn alle vondsten die van belang zijn meegenomen. De vindplaats is daarmee voldoende onderzocht en wat archeologie betreft zijn er geen belemmeringen meer voor de nieuwbouw.

Cultuurhistorie

Als onderdeel van de lage dijk is de Westzijde van regionaal belang. Het maakt deel uit van het samenstel van dijklint met wegsloot (hier in 1857 gedempt) en dwarspaden en behoort als zodanig tot de dragende structuurelementen van de Zaanstreek. Het gebied aan weerszijden van de Westzijde tussen de Vincent van Goghweg en de Hogedijk is van lokaal belang. De bebouwing aan de Westzijde kent een verscheidenheid aan functies. Deze diversiteit is terug te zien in de verschillende panden wat betreft stijl, grootte en detaillering.

Aan de Westzijde zijn diverse rijks- en gemeentelijke monumenten gesitueerd. De projectlocatie is niet aangewezen als rijksmonument noch als gemeentelijk monument. De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor verstoring van andere rijks- of gemeentelijke monumenten in de nabijheid van de projectlocatie.

4.7 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

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

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

Relatie met het plan

Gezien de locatie grotendeels reeds is verhard, is compensatie van toename in verharding niet noodzakelijk. Het projectgebied is gelegen in het profiel van de vrije ruimte (zone van 100 meter) van een primaire waterkering. Een kelder kan van invloed zijn op de stabiliteit van de waterkering. Aangezien geen kelder wordt gerealiseerd, is dit niet aan de orde.

Advies is gevraagd aan HHNK omtrent het realiseren van een appartementencomplex in de vrije ruimte van een primaire waterkering. In het advies van 6 september 2016 wordt geadviseerd om het vloerpeil van het nieuwe gebouw boven het maatgevend peil aan te brengen, aangezien het maatgevend waterpeil van de ZAAN NAP +0,00 is en dat bij hoog water het peil tot dat niveau kan stijgen. Het advies van het HHNK is vertaald in het plan. Het vloerpeil wordt boven NAP+0,00 meter gelegd. Hierdoor wordt geborgd dat het complex dezelfde waterveiligheid heeft als andere gebouwen in Zaanstad.

Het bouwplan is in strijd met artikel 4.1 van de Keur. In dit kader wordt een watervergunning aangevraagd.

Artikel 4.1 Watervergunning waterstaatswerken en beschermingszones

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

figuur 13 Uitsnede interactieve kaart Legger Wateren 2017, locatie geel omlijnt (bron: hhnk.nl)



Tot slot worden de regenwaterafvoeren van de gebouwen en het in te richten binnenterrein – voor zover dat mogelijk is – afgevoerd in de Zaan. Het afvalwater vanuit de woningen zal via de ontsluitingsweg worden afgevoerd naar het gemeentelijk riool in de Westzijde.

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 naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

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

tabel 1 richtafstanden per milieucategorie

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

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

Functiemenging

Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder voorwaarden toelaatbaar zijn. Binnen deze gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure zijn dan niet toepasbaar.

Relatie met het plan

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex voor 14 appartementen. Woningen leveren geen milieuhinder op ten aanzien van andere woningen. Beoordeelt dient te worden of de voorgenomen ontwikkeling bedrijven in de nabijheid van de projectlocatie kan beperken in hun werkzaamheden. In de nabijheid van de projectlocatie, aan de Westzijde, bevinden zich verschillende winkels, bedrijvigheid en woningen. De Westzijde ligt midden in het centrum van Zaandam. Er is derhalve sprake van functiemenging. Om te beoordelen of de woningen zijn toegestaan binnen gebieden met functiemenging, worden drie categorieën gehandhaafd.

Categorie A	Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn toereikend.
Categorie B	Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
Categorie C	De activiteiten genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Tegenover de projectlocatie bevinden zich een muziekwinkel, BBC, bloemist, Dirk, Action en Dirck III. Aan de Westzijde 59A is een kapper gevestigd. Aan de Westzijde 112 is daarnaast een supermarkt gevestigd. In de omgeving van het plangebied komen derhalve verschillende functies voor. De functies vallen maximaal binnen categorie B. De genoemde functies bevinden zich op een afstand van de beoogde appartementencomplex en zijn daarom bouwkundig afgescheiden van het beoogde appartementencomplex.

Ten behoeve van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat, wordt tevens getoetst aan de richtafstanden behorende bij 'gemengd gebied'. Binnen bestemmingen 'C Centrumdoeleinden' en 'GD Gemengde Doeleinden' zijn bedrijven van maximaal categorie 2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven wordt binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Aan de Westzijde 114 is momenteel een dienstverlenend bedrijf (kantoor) gevestigd. Deze bestemming vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Bestemming 'B Bedrijfsdoeleinden' zijn bedoeld voor bedrijven van maximaal categorie 3.1. Voor dergelijke bedrijven wordt een afstand van 30 meter gehanteerd binnen gemengd gebied. Op de locatie was voorheen een bouwbedrijf gevestigd. Momenteel is een Poolse supermarkt gevestigd op de locatie. Een supermarkt (SBI-2008 471) is een categorie 1 bedrijf met binnen gemengd gebied een richtafstand van 0 meter.

Bestemming 'H2 Horeca' is bedoeld voor categorie 2 'Middelzware horeca'. Tussen het project en deze bestemming zijn woningen gelegen. Indien bij deze woningen voldaan wordt aan de geluidgrenswaarde van het Activiteitenbesluit zal hieraan bij het verder weg gelegen appartementencomplex eveneens worden voldaan. Deze bestemming vormt geen belemmering voor het project.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied is sprake van een menging van verschillende functies met woningen. Het nieuw te realiseren appartementencomplex is daarom goed verenigbaar met de aanwezige overige functies. Ook op basis van de richtafstanden binnen gemengd gebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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 ongevoerd 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 ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

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

Risicodragende activiteiten bij bedrijven

In de nabijheid van de projectlocatie zijn verschillende inrichtingen gelegen, te weten:

- United Biscuits;
- LPG aan provinciale weg;

- opslag van Goglio North Europe B.V.;
- Danisco Zaandam B.V..

Aan United Biscuits zijn geen veiligheidsafstanden verbonden. Voor de LPG geldt een afstand van 150 meter ter verantwoording van het groepsrisico. Tevens geldt een risicoafstand (PR 10-6) van 15 meter. De afstand tot de grens van het invloedsgebied ter verantwoording van het groepsrisico is 265 tot de opslag van Goglio North Europe B.V.. Voor Danisco Zaandam B.V. geldt een risicoafstand van 70 meter. Tevens vindt over de N203 Zaandam Noord - Zaandam Zuid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Hier is een risicocontour van 8 meter aan verbonden.

United Biscuits is de dichtstbijzijnde inrichting, gelegen op 220 meter afstand van de projectlocatie. De opslaglocatie van Goglio North Europe B.V. bevindt zich op meer dan 400 meter afstand van de projectlocatie.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een bedrijf waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is.

Transport gevaarlijke stoffen over weg

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtbij zijnde weg waar gevaarlijke stoffen getransporteerd worden ligt op meer dan 500 meter afstand.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoortraject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het plangebied ligt tenslotte niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie.

Transport gevaarlijke stoffen over het water

Voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen over het water wordt het volgende opgemerkt: Het plangebied is gelegen aan de Zaan. De Zaan is in het landelijke basisnet water opgenomen als groene vaarweg. De groene vaarwegen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen minder belangrijke vaarwegen. Dit zijn de overige scheepvaartwegen binnen het basisnet, dus de categorie scheepvaart zonder frequent vervoer. Over de groene vaarwegen vindt weinig of geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Volgens het basisnet water vindt in de huidige situatie over de groene vaarwegen alleen vervoer van brandbare vloeistoffen plaats met minder dan 1 geladen benzinetanker of het equivalent daarvan per dag. Voor groene vaarwegen geldt in principe geen ruimtelijke beperking. Wel gelden beperkingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Volgens het basisnet water geldt voor "de Zaan" (groene vaarwegen) het volgende:

- geen beperkingen voor bebouwing;
- geen Plasbrand aandachtsgebied (PAG);
- geen groepsrisico verantwoording.

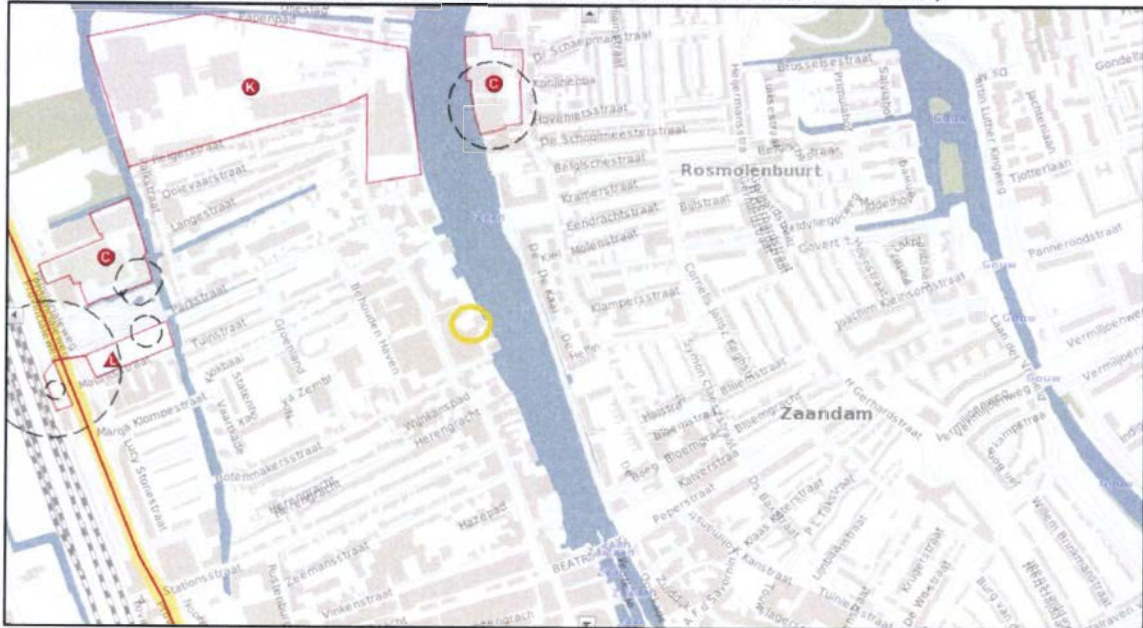
Dit geldt zowel voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als voor de bestaande situatie. Het plaatsgebonden risico (PR) Voor de Zaan geldt, op basis van het basisnet water, geen grenswaarde (plafond) voor het plaatsgebonden risico. Omdat verwacht wordt dat er geen

plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar voorkomt, ligt de PRcontour van 10^{-6} per jaar ook niet op het water. Het groepsrisico (GR) Voor de Zaan geldt ook geen plafond voor het groepsrisico, omdat er geen invloedsgebied is.

Conclusie

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt geen belemmering voor het plan. Gelet op het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

figuur 14 Uitsnede risicokaart, projectlocatie geel omcirkeld (bron: nederland.risicokaart.nl)



5.3 Bodem (milieukundig)

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

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

Van de projectlocatie is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling door Kwinfra (20 juni 2017) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 3. Hieronder worden de resultaten beknopt beschreven.

Ten behoeve van de voorgenomen onroerend goed transactie en de nieuwbouw van een appartementencomplex op de locatie dient rekening te worden gehouden met sanerende maatregelen en verhoogde afvoer/verwerkingskosten van vrijkomende grond. Voor eventuele graafwerkzaamheden in en afvoer van verontreinigde grond heeft men de verplichting dit aan het bevoegd gezag (gemeente Zaanstad) kenbaar te maken middels een BUS-melding. De gemeente dient over de BUS-melding haar goedkeuring te geven.

Gezien de aangetroffen verontreinigingen wordt de hypothese verdacht bevestigd. Ter plaatse is sprake van een heterogene verontreiniging met lood. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat naar verwachting in totaal meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is met lood en dat derhalve sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Voor de werkzaamheden die in de grond gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld werk aan de fundering, het graven van een kelder, aanleggen van kabels, leidingen en riolering) moet wel gesaneerd worden. Dit heeft dan te maken dat de grondwerkers de werkzaamheden veilig en verantwoord moeten kunnen uitvoeren. Er dient een BUS-melding gedaan worden daar waar de bodem (boven- of ondergrond) sterk verontreinigd is en 'gesaneerd' worden.

Ten aanzien van asbest. Op het terrein is geen asbest aangetroffen. Alleen daar waar de woning staat is niet onderzocht op asbest en op deze plek komt een groenstrook. Na de sloop van het pand zal dit deel onderzocht worden op asbest. Voor de andere groenstroken of openbaar groen hoeft geen verder onderzoek uitgevoerd te worden. Hier zijn geen risico's aanwezig.

Conclusie

Na sanering (BUS melding) van de aangetroffen verontreiniging en asbestonderzoek na sloop pand vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie.

5.4 Geur

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

5.4.1 Beleid en normstelling

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

Voor de vraag wat een aanvaardbaar geurniveau is, wordt onderscheid gemaakt in standaard geurgevoelige objecten, minder geurgevoelige objecten en minst geurgevoelige objecten. De mate waarin bedrijven geur mogen uitstoten ligt vast in de voor het bedrijf geldende milieuvoorschriften. Het Zaans geurbeleid is gericht op het op termijn behalen van de streefkwaliteit. De streefkwaliteit is vertaald naar een hedonische waarde voor de geurbelasting. Uiteindelijk wordt gestreefd naar het behalen van de ambitiekwaliteit.

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

1. Worden geurgevoelige objecten voorzien? Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de ontwikkeling of het plangebied?
3. Is de geurbelasting aanvaardbaar? Anders gezegd: welke streefkwaliteit geldt er voor de betrokken geurgevoelige objecten?

4. Als alles in ogenschouw is genomen, is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

5.4.2 Relatie tot het plan

Voorgenomen ontwikkeling betreft een appartementencomplex van 14 appartementen. Woningen worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Er is sprake van nieuwe geurgevoelige objecten. Voor deze woningen streeft de gemeente Zaanstad naar een streefkwali-teit voor de geurbelasting. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is. Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvorschriften, geuronderzoek en eventueel geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder zouden kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.

In december 2016 is een geurcontourenkaart opgesteld voor geuremitterende bedrijven bin-nen de gemeente Zaanstad. In de onderstaande figuur is een uitsnede gemaakt van de geur-contourenkaart ter hoogte van de omgeving van de locatie.

figuur 15 Uitsnede geurcontourenkaart, projectlocatie met rode stip weergegeven (bron: gemeente Zaanstad)



Uit de geurcontourenkaart blijkt dat er in de nabijheid van de geurgevoelige objecten geen bedrijven zijn die relevante geurhinder veroorzaken. De aanwezige bedrijven overschrijden niet de richtafstanden tot de geurgevoelige objecten en er zijn ook geen andere aspecten waaruit blijkt dat de streefkwali-teit zou kunnen worden overschreden.

Deze bedrijven veroorzaken geen geurhinder die relevant is voor deze ontwikkeling. Daar-naast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Met het oog op deze bedrijven is geur daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Op de ontwikkellocatie zijn 14 geurgevoelig objecten voorzien. Onderzocht is of er bedrijven zijn in de nabijheid van de projectlocatie die geurhinder veroorzaken en of deze geurhinder aanvaardbaar is. Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte bedrijven nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder veroorzaken die relevant is voor deze ontwikkeling. Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat op de ontwikkellocatie ten aanzien van het aspect geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.5 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Wegverkeerslawaaï

Voor het gedeelte aan de Westzijde waar Westzijde 114 aan is gelegen, geldt géén geluidszone volgens de wet omdat de wettelijke maximumsnelheid hier 30 kilometer per uur bedraagt. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het project ligt binnen de geluidzone van Westzijde, een 50 km/h weg. Gezien de ligging van het project helemaal achteraan op het perceel en de vrijwel aaneengesloten afscherming van de aanwezige bestaande bebouwing zal de geluidbelasting voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Wegverkeerslawaaï is niet relevant voor het project.

Industrielawaaï

De locatie ligt niet binnen een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Industrielawaaï is niet relevant voor het project.

Railverkeerslawaaï

In het Besluit geluidhinder spoorwegen zijn de geluidszones langs spoorwegen vermeld. Door het plangebied loopt de spoorweg Zaandam - Purmerend. Deze spoorweg heeft een geluidszone aan weerszijden van 100 meter. De projectlocatie is niet gelegen in deze geluidszone. Railverkeerslawaaï is niet relevant voor het project.

Cumulatie geluidbelasting

Omdat alle bronsoorten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde is cumulatie van geluid niet van toepassing.

5.6 Luchtkwaliteit

De van toepassing zijnde wetgeving ten aanzien van luchtkwaliteit betreft paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm). Daarnaast zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer de luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Daarnaast zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

(Regeling NIBM) van toepassing. Een belangrijk element uit deze wetgeving is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

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

AMvB 'niet in betekenende mate'

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

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

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

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

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

Relatie tot het plan

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 14 appartementen gerealiseerd. Dit ligt ver onder de grens van 1.500 woningen waarboven een project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit verslechtert.

Goed woon- en leefklimaat

Uit nsl-monitoringstool.nl blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2015 van fijnstof PM_{10} $19,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$, van fijnstof $PM_{2,5}$ $11,31 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en van stikstofdioxide NO_2 $21,25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO_2 en, voor fijnstof PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijnstof $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentratie van zowel fijnstof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

tabel 2. achtergrondconcentraties NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO_2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	PM_{10} ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	$PM_{2,5}$ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
2015	21,25	19,9	11,31
Grenswaarden	40	40	25

5.7 Ecologie

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

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.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door Dresmé&VanderValk een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd als bijlage 4 en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Gebiedsbescherming

De projectlocatie is niet in een Natura 2000-gebied gelegen, maar de Natura 2000 gebieden het IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske en de Polder Westzaan zijn wel binnen een straal van 3 kilometer van de projectlocatie gelegen. Het projectgebied is niet in of nabij het Natuurnetwerk Nederland gelegen.

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

Soortenbescherming

De soortengroepen vissen, insecten en vaatplanten kunnen vanwege het ontbreken van geschikt biotoop op voorhand worden uitgesloten. Omdat het projectgebied zich in een sterk verstedelijkte omgeving bevindt, is specifiek onderzoek gedaan naar broedvogels en vleermuizen. In de te slopen panden zijn geen holtes voor nesten of geschikte invliegopeningen voor vleermuizen verwacht.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

Wel is de zorgplicht van kracht.

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

§ Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadplaag een inzake deskundige;

§ Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;

§ Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;

Natuurinclusief

Daarnaast maakt de gemeente Zaanstad zich sterk voor natuurinclusief bouwen. Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in de stad versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Vanwege de omliggende biotopen is het plaatsen van voorzieningen in nieuwbouw kansrijk. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan;

- Plaatsing vleermuiskasten of geschikt maken van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen,
- Plaatsen voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v., speciale dakpannen, vogelvides of inmetselstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.

Dergelijke maatregelen bevorderen de leefbaarheid van nieuwbouwprojecten aanzienlijk. Ook dragen deze maatregelen sterk bij aan een versnelling van het natuurlijk evenwicht in een nieuwbouwsituatie. Dit kan typische problemen als spinnenoverlast of muizenplagen van nieuwbouwprojecten voorkomen. Bovenstaande punten zullen in overleg met de ecoloog worden overwogen.

6 Beschrijving uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan wordt een planschade overeenkomst gesloten tussen Gemeente Zaanstad en Stiereveld B.V..

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 13 september 2017 zijn de omwonenden geïnformeerd over de plannen. Van dit overleg is een verslag gemaakt. De aanwezigen hebben hun waardering uitgesproken over het plan en zijn blij dat er eindelijk iets gebeurt.

Tevens zal voor dit plan de uitgebreide procedure worden gevolgd zoals die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit bestaat de mogelijkheid voor een ieder gedurende deze periode van zes weken mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen in te dienen. Vervolgens bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan en / of om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Raad van State ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde besluit. De bestuursrechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

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

Bijlage

- 1 Inventariserend archeologisch onderzoek d.d. 10-02-2017

Bijlage

- 2 Inventariserend archeologisch onderzoek d.d. 15-06-2017

Bijlage

3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage

4 Quicksan ecologie

Bijlage

5 Archeologisch Evaluatierapport, oktober 2017