

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een woongebouw met 17 startersappartementen op de locatie Hermesstraat, naast nr. 1 te Krommenie

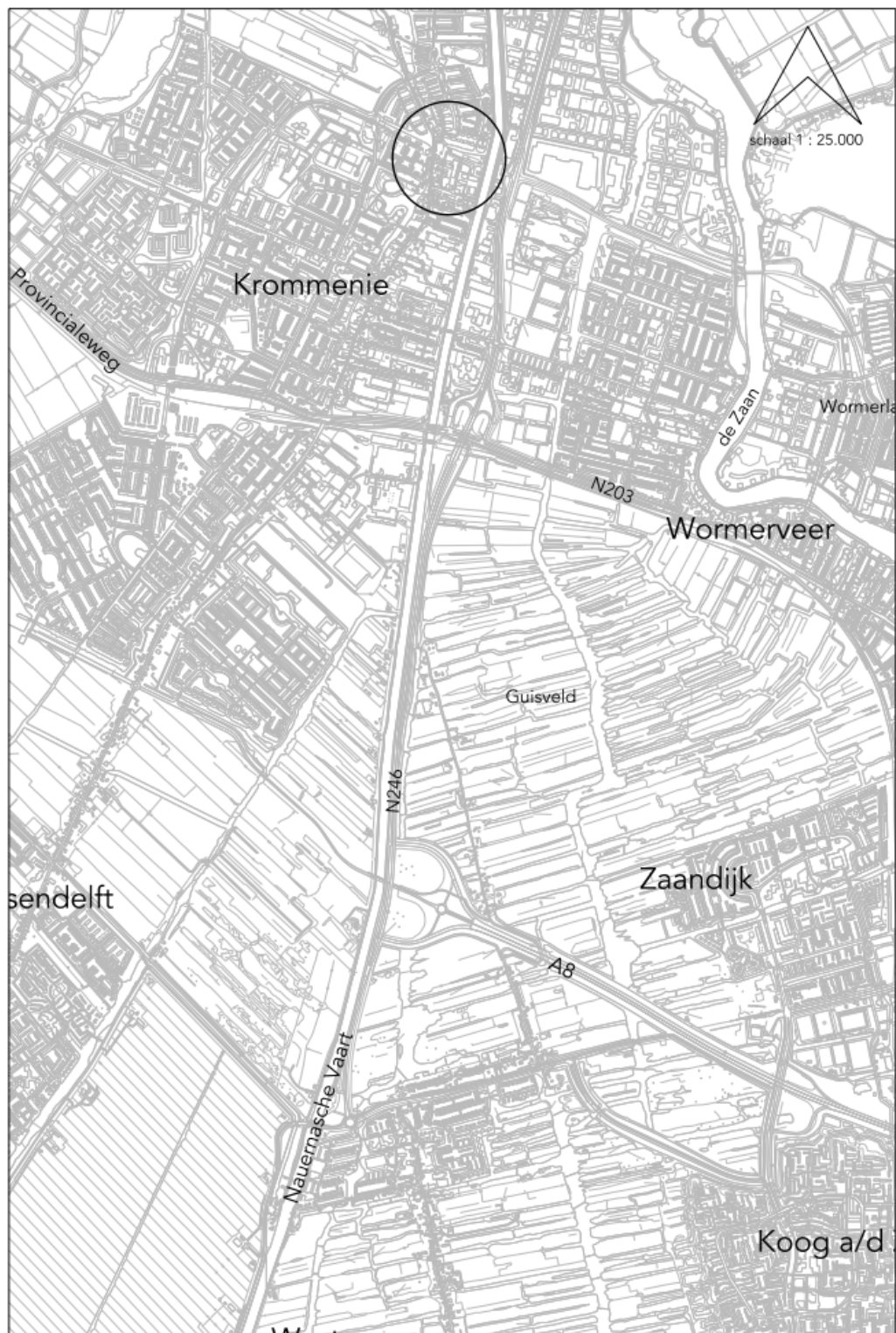
Dossiernummer: O20181165

Inhoudsopgave

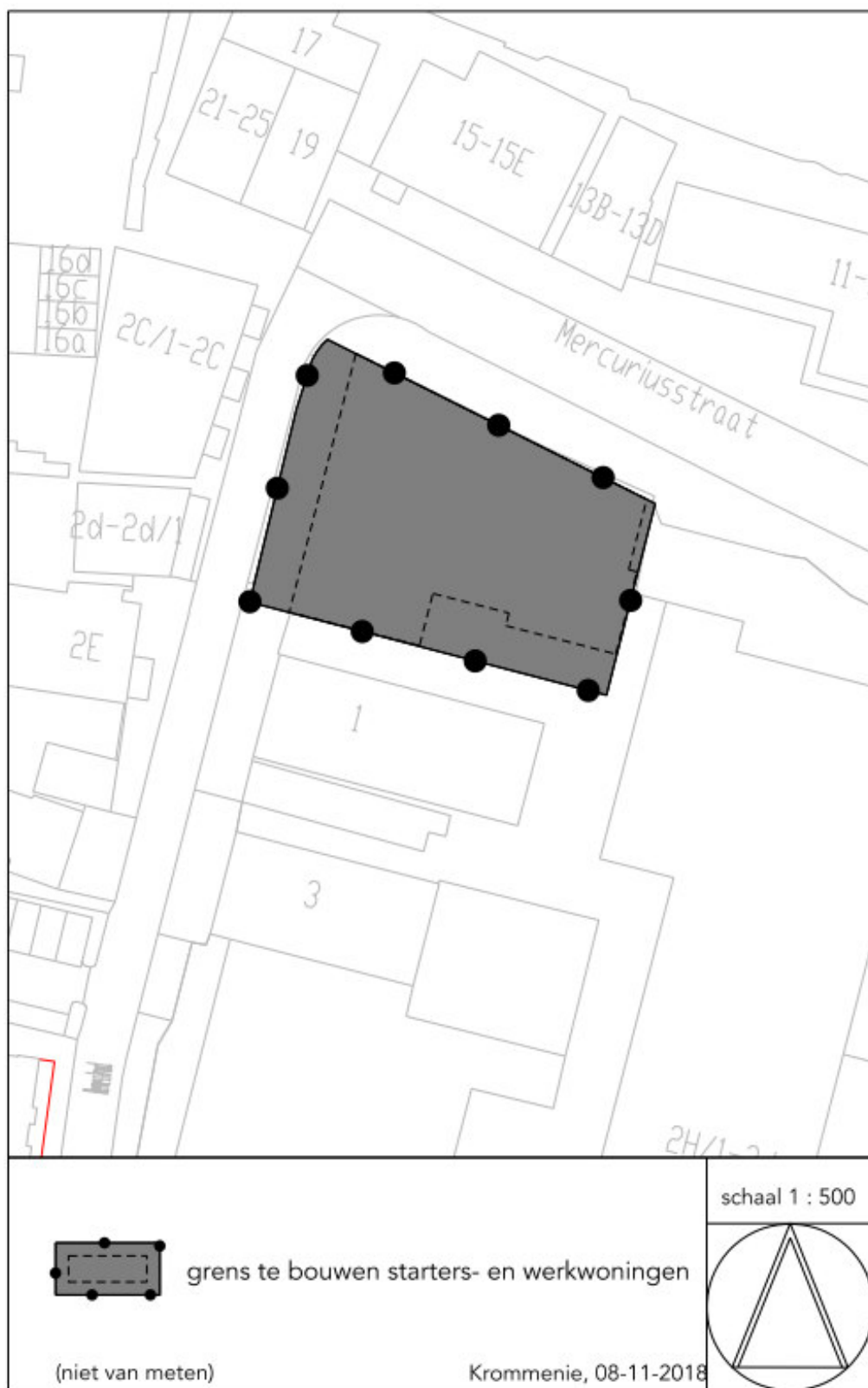
H. 1 Inleiding	6
1.1 Omschrijving van het project	6
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	6
1.3 Basisgegevens.....	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	6
2.1 Vigerende regeling.....	6
2.2. Procedure	8
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	8
H. 3 Procedureel beleid.....	8
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	8
3.2 Beleid college van B&W	9
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd.....	10
4.1 Rijksbeleid.....	10
4.2 Provinciaal beleid.....	11
4.3 Gemeentelijk beleid	11
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	13
5.1 Relatie met toekomstig bestemmingsgebied.....	13
5.2 Functie gerelateerd aan omgeving	14
5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	14
5.4 Verkeersontsluiting/-situatie.....	16
5.5 Parkeren	16
5.6 Welstandsnota Zaanstad	17
5.7 Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol.....	18
5.8 Economische Zaken	18
H. 6 Water	19
H. 7 Milieuaspecten	19
7.1 Gemeentelijk milieubeleid	19
7.2 Bedrijven en milieuzonering.....	19
7.3 Geluid.....	22
7.4 Geur	23
7.5 Luchtkwaliteit	23
7.6 Externe veiligheid.....	24
7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	24
7.8 Bodem.....	24
7.9 Milieueffectrapportage (MER).....	27
7.10 Wet Natuurbescherming	27
7.11 Afvalinzameling.....	28
7.12 Energiebesparingsdoelstellingen.....	29

H. 8 Monumenten en archeologie	29
H. 9 Grondexploitatie	29
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	30
10.1 Provincie	30
10.2 Rijk	30
10.3 Hoogheemraadschap	30
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	30
H. 12 Uitvoerbaarheid	31
H. 13 Conclusie	31
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	32
Verbeelding en legenda	32
Planregels	33
Bijlage 2: Nieuwe situatie	37
Bijlage 3: Draagvlakonderzoek initiatiefnemer	43
Bijlage 4: Onderzoeken	51

Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied en omgeving



Afbeelding 2: Situering nieuwe appartementen



H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

Het project betreft het bouwen van een woongebouw met 17 startersappartementen op de hoek van de Mercuriusstraat en de Hermesstraat op het bedrijventerrein Mercurius te Krommenie. De woningen zullen een oppervlakte krijgen van 41 tot 63 m². De doelgroep voor de woningen zijn starters. Met het bouwplan wordt voorgesteld een braakliggend terrein in te vullen.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het project beslaat het perceel aan de Hermesstraat, naast nummer 1. De locatie ligt op de hoek van de Hermesstraat en Mercuriusstraat. De huidige groenstrook aan de Mercuriusstraat blijft intact en aan deze straat zullen 4 woningen hun entree hebben. De overige woningen worden aan de Hermesstraat ontsloten via een trappenhuis.

1.3 Basisgegevens

De beoogde locatie betreft de Hermesstraat naast 1 te Krommenie, kadastraal bekend gemeente Zaanstad sectie A nummer 2642.

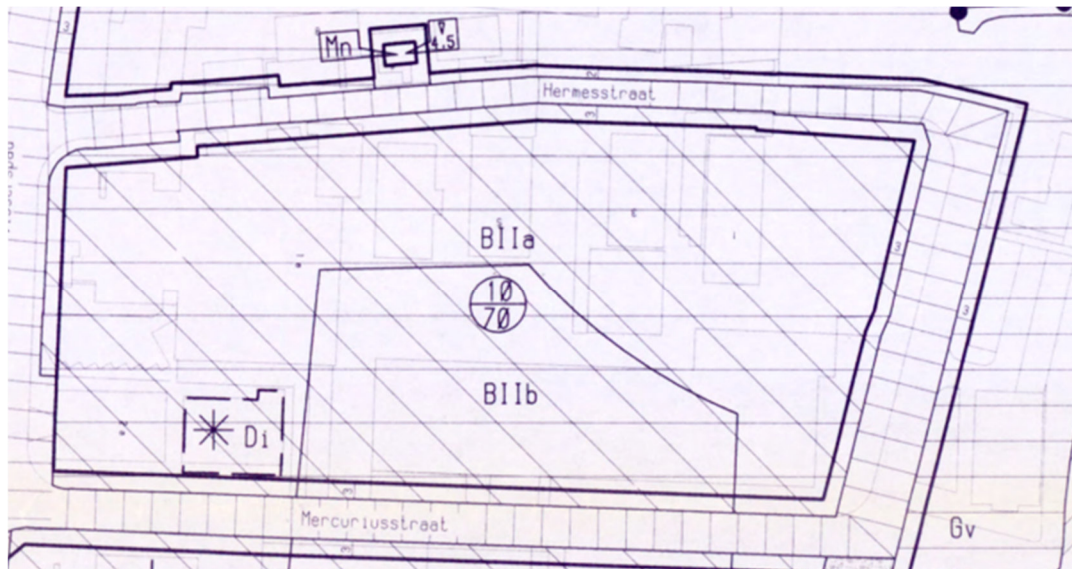
H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

2.1 Vigerende regeling

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Krommenie Oost' geldt. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijven IIa' (artikel 21).



Afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplankaart

De voor 'Bedrijven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bouwen van bouwwerken voor bedrijven en instellingen met de functies die:
 1. (...)
 2. (...)
 3. voor de zones met de codes **B IIa** en **B IIb** genoemd zijn in bijlage II, functielijsten "KROMM.002

" (Mercurius) en "KROMM.02A" (Mercurius continu), met dien verstande dat voor de zone B IIa geldt dat bouwen uitsluitend is toegestaan voor bedrijven en instellingen met de functies waarvoor in de functielijsten in de rubriek AFST een afstand van 0, 10, 30 of 50 m is aangegeven.

b. (...).

Volgens deze bestemming zijn slechts die bedrijfstypen toegestaan die in bovengenoemde lijsten staan opgenomen en waarvan in de kolom AFST maximaal 50 is opgenomen. Het bouwen van woningen is niet toegestaan.

Bovendien is op de verbeelding aangegeven dat een maximale hoogte is toegestaan van 10 meter. Deze hoogte wordt met 30 cm overschreden en derhalve is ook m.b.t. de bouwregels sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Vorbereidingsbesluit

De planologische mogelijkheden maken het mogelijk om relatief zware bedrijven in het bestemmingsplangebied te vestigen. Deze mogelijkheden zijn vastgelegd in een oud bestemmingsplan. Gezien de ouderdom van het bestemmingsplan en het voornemen om het gebied te transformeren is er zowel in 2018 als in 2019 en 2020 een voorbereidingsbesluit genomen (vastgesteld d.d.

28-06-2018, 31-05-2019 en 11 juni 2020) waarmee nieuwe ontwikkelingen altijd getoetst moeten worden of deze

passen in de voorgenomen ontwikkeling.

De aanvraag voor onderhavig project is ingediend nadat het eerste voorbereidingsbesluit van kracht was, maar voordat het tweede en derde voorbereidingsbesluit op respectievelijk 31-05-2019 en 11 juni 2020 was genomen. Dit betekent dat er geen aanhoudingsverplichting op grond van artikel 3.3 Wabo voor deze aanvraag van toepassing is en dat er dus beslist moet worden op de aanvraag. Er dient echter wel getoetst te worden aan het nu geldende voorbereidingsbesluit.

Op 18 juni 2020 is het 'Vorbereidingsbesluit Mercuriusstraat' (vastgesteld 11 juni 2020) in werking getreden. Het voorbereidingsbesluit bevat ook een gebruiksverbod om *het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen*.

Voor dit gebruiksverbod geldt de algemene regel dat hieraan in heroverweging wel (ex nunc) getoetst moet worden. De enige uitzondering op deze algemene regels, te weten een situatie waarin ten tijde van het indienen van de aanvraag sprake was van een rechtstreekse aanspraak op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen, is hier niet van toepassing. Er bestaat namelijk geen rechtstreekse aanspraak op een omgevingsvergunning voor bouwen, omdat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan.

De aanvraag is in strijd met het voorbereidingsbesluit omdat het gebruik van de gronden wijzigt.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder d kan de omgevingsvergunning in strijd met een voorbereidingsbesluit slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

In het voorbereidingsbesluit is bepaald dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het gebruiksverbod, mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. De voorgenomen wijziging is niet strijdig met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

In het voorbereidingsbesluit zelf wordt reeds aangegeven dat een transformatie van het gebied naar wonen en werken een gewenst toekomstbeeld is.

Vanuit de Analyse en aanpak participatie MAAK.Noord en het concept Perspectief MAAK.Noord is er ruimte om 5.000 woningen in geheel Noord te bouwen in het kader van verstedelijking. Daarmee heeft Noord een belangrijk aandeel in de ambitie van Zaanstad om tussen 2020 en 2040 15.000 tot 20.000 woningen toe te voegen. Zo'n tweederde deel van de nieuwbouw in Noord is al in voorbereiding en zal

de eerstkomende tien jaar tot ontwikkeling komen. Ten westen van de Zaan, waar de Nauernasche Vaart Zaanstad doorsnijdt, worden op zes grote locaties 906 woningen toegevoegd. Voor vijf van de acht bedrijventerreinen, waaronder bedrijventerrein Mercurius is de ambitie om deze te transformeren naar gemengd woon-werkgebied. Woningbouwprojecten worden gestimuleerd en met maatwerk ingepast in de omgeving. De voorgenomen wijziging is daarmee niet strijdig met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Vastgesteld bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad

Voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente Zaanstad geldt het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Zaanstad, zo ook voor dit perceel. Hierin is opgenomen dat bij een omgevingsvergunning bouwen er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor zowel auto's als fietsen. Het bouwplan is niet in strijd met dit bestemmingsplan. Verwezen wordt naar paragraaf 5.5.

2.2. Procedure

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

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

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

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

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

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de plicht om de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening in de ruimtelijke onderbouwing te behandelen. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

- 1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.*
- 2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.*
- 3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.*

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

beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

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

3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

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

3.2 Beleid college van B&W

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

Uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening is dat een 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 zijn verwoord in de Actualisatienotitie 2006 zoals tot stand gekomen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog

niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.

3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

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

H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 Rijksbeleid

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

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

Het project heeft geen betrekking op de gebieden die in hoofdstuk 2 van het Barro per onderwerp zijn opgesomd.

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder bestaat uit de volgende treden:

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

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.

Planspecifiek

Het onderhavige plan voorziet in het bouwen van een woongebouw met 17 startersappartementen aan de Hermesstraat, naast nummer 1 te Krommenie. Gelet op het aantal woningen dat met dit bouwplan wordt mogelijk gemaakt is sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (ECLI:NL:RVS:2013:2471) en (ECLI:NL:RVS:2016:903). Dat betekent dat deze ontwikkeling getoetst moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor dit plan zijn de subregio's Zaanstreek-Waterland en Amsterdam. Dit is het gebiedsniveau waarop we de kwantitatieve behoefte bepalen. Het plan ligt binnen Bestaand Stedelijk Gebied.

Dit plan voorziet in 17 woningen. In het ruimtelijk verzorgingsgebied (Zaanstreek-Waterland & Amsterdam) is sprake van een kwantitatieve additionele behoefte van 55.770 woningen voor de periode 2019-2029. Dit blijkt uit een confrontatie van de provinciale woningbehoefteprognose met het harde planaanbod.

- De additionele woningvraag in het verzorgingsgebied bedraagt 55.770 woningen.
- Het harde planaanbod in het verzorgingsgebied bedraagt circa 50.230 woningen.
- De resterende behoefte die hieruit voortvloeit is circa 5.540 woningen.
- Bovenstaand bouwplan telt met 17 woningen minder woningen dan de resterende behoefte, namelijk 5.540 woningen.

Kortom, bovenstaand bouwplan voorziet in een kwantitatieve behoefte. De tweede trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde, omdat sprake is van een ontwikkeling binnen stedelijk gebied.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

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

In tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de verordening bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. De laatst gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. De Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 zijn op 1 maart 2017 in werking getreden. In de PRV wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRV.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

Gebiedskenmerken

Het profiel 'dorp' beschrijft de dorpslinten en de directe bebouwing rond deze linten. De dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij aan het historische besef van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. Dit profiel bevindt zich in de kernen van de oude linten Krommenie, Assendelft en Westzaan en in de oude kernen langs de Zaan: Wormerveer, Zaandijk, Koog.

In een aantal opzichten is het gelijk aan het profiel van de linten en de direct aangrenzende buurten, maar dynamischer en met een iets hogere dichtheid van zo'n 30-50 woningen per hectare. De dorpen en de linten vormen een ruimtelijke eenheid maar zijn ondanks de verwevenheid nog duidelijk afzonderlijk herkenbaar. De aangrenzende buurten zijn beschreven in 'tuinstedelijk'. Bovendien zijn de buurten overzichtelijke kleine eenheden en liggen ze onder de invloedssfeer van de linten. Deze buurten maken deel uit van dit profiel. Er is een groot onderscheid tussen de delen van het lint die aan de Zaan grenzen, buitendijks gelegen, en de delen die aan de binnenzijde van de dijken zijn gelegen. De grotere complexen liggen bijna allemaal aan de Zaanzijde. Bij transformatie kan de dichtheid op complexniveau sterk toenemen en ruim boven dichtheid van dit profiel uitkomen.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is kleinschalig. De uitstraling is groen, dit wordt ondersteund door de bomen die vaak op eigen terrein staan. Een uitzondering hierop vormen de dijken die gezien hun taak als waterkering minder tot geen boombeplanting kennen. Het groen- en waternetwerk in deze buurten is van oorsprong sterk. Vooral in de vorige eeuw zijn veel van de daarbij behorende kwaliteiten verdwenen. Op een aantal plekken liggen kleinere ontmoetingsplaatsen en dorpspleinen. Deze bijzondere plekken zijn veelal gekoppeld aan de kruisingen tussen het groen- blauwe netwerk en het netwerk van de wijk. Voor de linten langs de Zaan is er een onderscheid tussen de oostzijde en de westzijde. De oostzijde is gericht op routes langs de Zaan afgewisseld met bijzondere plekken aan de Zaan. Voor de westzijde geldt dat vooral bijzondere plekken aan de Zaan worden gemaakt. Voor beide zijden geldt dat deze ontwikkelingen gericht zijn op het netwerk van de aanliggende wijken en het de historische structuren versterkt. Voor het overige zijn de karakteristieken als beschreven bij de linten van toepassing. Behoud en versterking van het bestaande karakter van de openbare ruimte is de basis. De omliggende buurten zijn vergelijkbaar met het profiel van tuinstedelijk. Gestapelde bebouwing komt alleen voor op bijzondere plekken en gerelateerd aan bijzondere huisvestings-opgaven als bijvoorbeeld ouderenhuisvesting. Voor het autoverkeer dienen de linten meestal als buurtontsluiting. De uiteinden van de linten zijn vaak zwaar belast. Parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen terrein plaats of als langsparkeren. Bij intensivering wordt ingezet op gebouwd parkeren. De bereikbaarheid per auto is tamelijk goed. De linten vormen de drager van de langzaam verkeer structuur. De linten vormen voor fietsers lange routes, maar goede oostwestverbindingen ontbreken. Meer oost-west verbindingen zijn dan ook gewenst. De linten zijn over het algemeen aantrekkelijke en sociaal veilige routes.

Vervoer over water kan de verbondenheid met de Zaan en de relaties tussen de diverse kernen versterken.

Functies

De dorpskernen vormen ook de wijk- en buurtcentra voor de dorpen waar binnen ze liggen. Deze functies zijn doorgaans gelegen aan het lint of zijn daar direct mee verbonden. Van oudsher hebben ze een centrumfunctie en kennen een grotere combinatie van wonen met werkgelegenheid, tussen de 10 en 20 arbeidsplaatsen per hectare. Bijzonder kenmerkend is, dat op diverse plekken nog

grootschalige en (semi-) industriële bedrijvigheid is gemengd door een gebied waar verder de woonfunctie overheerst. Dit geldt met name voor de gebieden langs de Zaan en de Nauernasche Vaart.

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.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek'

De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' is de actualisatie van de woonvisie 'Samen verder met Zaanse Mozaïek' uit 2015. De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' beschrijft de woonambitie van Zaanstad voor de komende jaren. Aan deze woonvisie is de 'Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024' gekoppeld. Wonen vormt één van de belangrijkste pijlers van het beleid van Zaanstad.

Zaanstad zet zich in om de woningbouwproductie de komende jaren te verhogen van 600 naar minimaal 1.000 woningen per jaar. Daarnaast wil Zaanstad een gedifferentieerd woonprogramma opstellen dat de doorstroming stimuleert en ervoor zorgt dat het woningaanbod zo veel mogelijk ten goede komt aan Zaanse woningzoekenden. Verder is het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad één van de uitgangspunten, bijvoorbeeld door het versnellen van het tempo van funderingsherstel van particuliere woningen. Ook het laten groeien van de sociale huurvoorraad is één van de beleidsdoelen.

In de gemeentelijke Woonvisie kijkt de gemeente tot 2024 vooruit op het wonen in Zaanstad en op de wijze waarop dit zich verder moet ontwikkelen. Deze woonvisie bevat de volgende doelstellingen:

1. Stevig inzetten op de woonkwaliteit;
2. Versnellen van de nieuwbouwproductie;
3. Sturen op een divers en betaalbaar aanbod;
4. Betere benutting en hogere kwaliteit bestaande woningvoorraad;
5. Versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in wijken;
6. Zelfstandig gaan wonen (jongeren), zelfstandig blijven wonen (ouderen);
7. Duurzaamheid als norm en kans voor verbeteren kwaliteit woningen.

Het bouwplan sluit aan bij deze uitgangspunten. Ook draagt het plan bij aan het bereiken van de doelen uit het Uitvoeringsprogramma Wonen 2019-2024. De startersappartementen vormen een welkome aanvulling op de reeds aanwezige woningen en bedrijven op dit bedrijventerrein. Bovendien is een deel van het perceel thans een braakliggend terrein. Het ontwerp kent meerdere projectbrede maatregelen op het gebied van duurzaamheid: groendak, behouden groenstrook met halfverharding op de toegangspaden naar de woningen op de begane grond, zonnepanelen op het dak, vraaggestuurd ventilatiesysteem centraal geregeld, verwarming en opwekken warmtapwater d.m.v. warmtepompsysteem, hoogwaardige isolatie van de gevels en dakvlak, FSC gekeurd hout, afkoppelen van vuilwater- en hemelwaterafvoeren (gescheiden stelsel).

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Relatie met toekomstig bestemmingsgebied

Een overweging ten aanzien van de relatie met toekomstig bestemmingsplangebied is niet aan de orde, omdat er nog geen nieuwe planvorming speelt.

Voor het gebied is een voorbereidingsbesluit genomen waarin is aangegeven dat het verboden is om

het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen. De aanvraag is echter ingediend voordat dit voorbereidingsbesluit in werking is getreden en daarom is dit voorbereidingsbesluit niet op deze aanvraag van toepassing. Ondanks dat het voorbereidingsbesluit niet van toepassing is op deze aanvraag, dient wel aangegeven te worden waarom deze aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

MAAK-Zaanstad Noord

In de MAAK.Monitor, een uitgave van MAAK.Zaanstad, is als één van de belangrijke speerpunten voor 2018 in Zaanstad.Noord o.a. het gebied Krommenie Oost genoemd. De (gedeeltelijke) transformatie van dit bedrijventerrein is een opgave voor de middellange termijn. Echter nu al zijn er initiatieven (zoals onderhavige) voor het omzetten van bedrijfspanden naar woningen die een reactie vanuit de gemeente afdwingen. De dynamiek vraagt om een visie op het gebied. Deze visie is nog niet voorhanden. Aangezien het een ontwikkeling betreft met een positieve werking op de transformatie van dit gebied, kan wel al, vooruitlopend op de visie, aan deze ontwikkeling medewerking verkregen worden. De kans voor MAAK.Zaanstad Noord is door de transformatie van leegstaande industriële bebouwing, en in dit geval van een braakliggend perceel, naar nieuwe vormen van wonen en werken, de kwaliteit van het totale gebied te vergroten.

Advies Supervisor

Op het Mercuriusterrein is een verkleuring gaande van een traditioneel bedrijventerrein naar een menging van werken, wonen en dienstverlenende functies. Zo zijn er onder meer een dansschool, huisartsenpraktijk, fitnesscentrum en een administratie- en belastingadviesbureau gevestigd. Aan de oostzijde van het terrein langs de Mercuriusstraat zijn in het verleden appartementen boven werkruimten toegestaan. Het bouwinitiatief Mercurius-Hermes sluit aan op de gewenste ontwikkeling van het Mercuriusterrein naar een gemengd woonwerkgebied. Door de rondlopende ontsluitingsweg Hermesstraat, Mercuriusstraat hebben de kavels op het Mercuriusterrein een diepte die zowel geschikt is voor kleinschalige bedrijven als voor combinaties van wonen en werken. Het bouwinitiatief voor startersappartementen past in de gewenste verkleuring van het Mercuriusterrein van zuiver bedrijventerrein naar een terrein met een menging van wonen en stedelijke werkfuncties.

5.2 Functie gerelateerd aan omgeving

Het project betreft het bouwen van een woongebouw met 17 startersappartementen op het bedrijventerrein 'Mercuriusstraat'. Het is gelegen tussen het oude lint, de Noorderhoofdstraat en de Nauernasche vaart. Het bedrijventerrein wordt vrijwel aan alle zijden begrensd door woningbouw, behalve in het oosten waar het terrein grenst aan de Nauernasche vaart. Tussen de Noordervaartdijk en het bedrijventerrein ligt een sloot die een groot gedeelte ten oosten van het bedrijventerrein begrenst.

Het binnenstedelijke bedrijventerrein Mercuriusstraat is pas rond de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw ontwikkeld. Doordat het terrein grenst aan woningbouw is het bedrijventerrein kleinschalig van opzet. De bestaande bebouwing op het terrein bestaat veelal uit één of twee bouwlagen. Een enkele uitzondering telt drie bouwlagen. Kenmerkend aan het bedrijventerrein is dat er veel bedrijvigheid wordt gecombineerd met wonen.

Inzet is om de combinatie tussen wonen en werken te versterken. Daarbij dient de kleinschaligheid op het terrein behouden te blijven. Dit toekomstbeeld sluit aan bij de bestaande woonomgeving waarin het bedrijventerrein zich nu bevindt. Op het bedrijventerrein hebben afgelopen jaren al eerder kleine woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden.

5.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving



Afbeelding 4: bouwplan

Op de hoek van de Mercuriusstraat en de Hermesstraat wordt een kleinschalig woongebouw ontwikkeld met 17 startersappartementen. De appartementen worden gerealiseerd in één volume. De woningen zullen een oppervlakte krijgen van 41 tot 63 m². De kleinschaligheid volgt uit kleine volumes met een eigen identiteit in de gevel. Om dit te kunnen bereiken is het noodzakelijk geleding in de gevel toe te passen.

Nieuwbouw op het bedrijventerrein bestaat normaliter uit twee bouwlagen. Het is wenselijk om onderscheidt in de volumes en uitstraling te maken in wonen en werken op het Mercuriusterrein. Voor de functie wonen is het aanbrengen van een kap uitgangspunt, daarmee 2 lagen met kap. Doelgroep voor de woningen zijn starters.

Er wordt geparkeerd op het eigen terrein aan de achterzijde van het gebouw en een aantal aan te leggen en openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aan de Hermesstraat. De balkons aan de noord-westgevel geven de twee appartementen aan die zijde extra kwaliteit. Door de beperkte diepte van 1,10 m en de afstand ten opzichte van de noord-oostgevel ontstaat ruimte

tussen de hoek van het pand en de bocht in het wegprofiel. Ruimtelijk gezien is de hoogteoverschrijding van 30 cm acceptabel aangezien er ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd: een positieve impuls voor de transformatie van het gebied.

De huidige groenstrook aan de Mercuriusstraat wordt opnieuw ingericht. De noodzakelijke snoei van de drie bestaande bomen ter hoogte van de nieuwbouw en de bouwwerkzaamheden hebben zodanig impact op de levensverwachting van de bomen dat het behoud hiervan niet zinvol is. Mogelijkheden om het bouwplan zodanig vorm te geven dat de bestaande bomen voldoende toekomstperspectief houden zijn onvoldoende aanwezig.

Voor het kappen van de bomen moet afzonderlijk omgevingsvergunning worden aangevraagd. Gelet op de weigeringsgronden uit de Algemene plaatselijke verordening is het aannemelijk dat deze omgevingsvergunning zal worden verleend. Daarnaast worden aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbonden over de herinrichting van de groenstrook en de herplant van bomen. De herinrichting wordt op kosten van de ontwikkelaar uitgevoerd.

Aan de Mercuriusstraat zullen 4 woningen hun entree hebben. De paden naar deze woningen worden in halfverharding uitgevoerd. De overige woningen worden ontsloten vanuit het trappenhuis dat ingang heeft aan de Hermesstraat.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan is in relatie tot de omgeving stedenbouwkundig aanvaardbaar en geeft een positieve impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

5.4 Verkeersontsluiting/-situatie

Het perceel zal ontsloten worden door middel van één uitweg naar de parkeergelegenheid op eigen terrein en het binnenterrein en vier halfverharde toegangspaden naar de voordeur van de woningen op de begane grond aan de Mercuriusstraat.

Artikel 2.1.2 van de APV beoogt te voorkomen dat op willekeurige plaatsen uitwegen gecreëerd worden. Dat zou namelijk de bruikbaarheid van de weg, te weten parkeerruimte aan de kant van de weg, te veel belemmeren, en bovendien de verkeersveiligheid in gevaar brengen. Daarnaast is het aanzien van de omgeving en het behoud van groen een belangrijk aspect bij het toetsen van een aanvraag om een uitweg.

Het plan is niet in strijd met het bepaalde in artikel 2.12, derde lid van de APV om de volgende redenen:

- de bruikbaarheid van de weg: er zullen door de aanleg van de uitweg geen (openbare) parkeerplaatsen komen te vervallen. Aan deze weg liggen meerdere uitwegen;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg: de zichthoeken blijven duidelijk, er zijn geen obstakels. De uitweg zal worden gebruikt voor personenauto's;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving: komt niet in het geding;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente: komt niet in het geding omdat als gevolg van de uitweg voor auto's geen openbaar groen verloren gaat en voor de halfverharde toegangspaden aan de Mercuriusstraat sprake is van herinrichting van de groenstrook waarbij nieuw openbaar groen zal worden aangeplant.

Indien er door de realisatie kosten worden gemaakt door de gemeente voor het verplaatsen van kolken, putten, bomen, nutskasten et cetera, dan worden deze kosten verhaald op de initiatiefnemer.

5.5 Parkeren

Paraplubestemmingsplan parkeren:

Dit paraplubestemmingsplan voorziet in een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid. De geldende Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 wordt van toepassing verklaard, met de mogelijkheid hiervan af te wijken als nieuw parkeerbeleid wordt vastgesteld. Zo blijft de parkeerregeling up-to-date bij beleidswijzigingen zonder dat daarvoor een herziening van een bestemmingsplan plaats hoeft te vinden.

De werkingssfeer van dit bestemmingsplan omvat het gehele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de gronden waarvoor een bestemmingsplan geldt waarin reeds de parkeerbepaling is opgenomen. Ook gebieden waar geen planologische regime of een beheersverordening geldt vallen buiten het plangebied.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid.

Algemene beschrijving naar aanleiding van de bouwtoets en een korte conclusie

Het bouwplan betreft de bouw van 17 startersappartementen. Bij de berekening van de parkeereis is uitgegaan van de parkeerzone Sterk Stedelijk B.

Parkeernorm auto

Dit betekent het volgende:

- Appartementen: $17 * 0,8 = 13,6$ (afgerond 14) parkeerplaatsen, waarvan openbaar: $14 * 0,3 = 5,1$ (afgerond 5) parkeerplaatsen;

Totale parkeernorm: 14, waarvan 5 openbaar. Er worden 14 autoparkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voldoet aan de parkeereisen voor de auto.

Parkeernorm fiets:

Dit betekent het volgende:

- Appartementen: $17 * 2,3 = 39$ (afgerond 39) plaatsen, waarvan openbaar: $17 * 0,3 = 5,1$ (afgerond 5) plaatsen;

Totale parkeernorm: 39, waarvan 5 openbaar. Er wordt een gemeenschappelijke berging gerealiseerd en de werkruimtes hebben een berging met in totaal ruimte voor 40 fietsen. Het plan voldoet aan de parkeereisen voor fietsen.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het (Paraplu)bestemmingsplan, in samenhang met beleid, vastgesteld in de 'Nota Ruimte voor Parkeren' en 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

5.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft op 11 december 2018 op grond van de gebiedsgerichte criteria 'Eenvoudig' een positief advies afgegeven over het bouwplan, nadat zij eerder al een preadvies heeft gegeven.

27-11-2018

Preadvies

Het plan betreft de bouw van een appartementengebouw met 14 woon-werkwoningen op het perceel Hermesstraat naast 1 te Krommenie.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan maar er is sprake van een geringe afwijking en het stedenbouwkundig advies is positief.

Het L-vormige gebouw bestaat uit meerdere volumes (horizontaal delen en verticaal deel op de hoek en een entreepartij) van verschillende materialen en afmetingen. De aparte woningen zijn wel afleesbaar. Op de begane grond overheaddeuren en entrees van woningen. Het gebouw kent een bakstenen buitenzijde en een houten binnenzijde, met parkeren onder de terrasdekken (met privé en openbare buitenruimten).

Groenstrook: behoud van de groenstrook met bomen aan de Mercuriusstraat; de overheaddeuren zijn bereikbaar met halfverharding

Duurzaamheid: een groen sedumdak met zonnepanelen (geen gasaansluiting, warmtepompen enz.)

Samenvattend heeft de commissie waardering voor de zorgvuldigheid van het plan, ook op het gebied van duurzaamheid hetgeen de commissie toejuicht.

De ambitie, uitwerking en zorgvuldigheid van het plan tonen de transitie naar een woongebied. De commissie vraagt aandacht voor de gesloten vormgeving van de kopgevels, met name in de oostgevel. Ondanks het voorsorteren op mogelijke uitbreiding van het gebouw in de toekomst vraagt de commissie om nu toch ramen toe te passen. De gevel ligt goed in het zicht en uitvoering met

ramen bevordert de interactie met de straat.

Als ontwerpsuggestie vraagt de commissie om licht in het trappenhuis te brengen, ter verlevendiging van de entree.

De toepassing van overheaddeuren in de onderpui is mogelijk. De commissie geeft mee dat in de omgeving juist veel overheaddeuren worden vervangen door puien, ten behoeve van het meer bruikbaar maken van de benedenverdieping. Wat de commissie betreft is dit ook goed mogelijk binnen de gekozen architectuurstijl.

Indien uitgewerkt met aandacht voor de gemaakte opmerkingen biedt het plan zicht op een positief advies

Advies: Aanhouden

11-12-2018

Advies

Er zijn aanvullende stukken ingediend.

Het dakvlak is ter plaatse van de kopgevel de hoek omgezet en er zijn raamopeningen toegevoegd.

Bevindingen:

Het plan is aangepast aan het advies van de commissie.

Plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Advies: Akkoord

10-12-2018

Advies

Het plan is gewijzigd. De balkons zijn verkleind. Naar de mening van de commissie, voldoet het aan de redelijke eisen van welstand.

Advies: Akkoord

5.7 Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol.

Als gevolg van opstijgende en landende vliegtuigen heeft het Rijk ruimtelijke beperkingen opgelegd aan omliggende gemeenten waaronder Zaanstad. De ruimtelijke beperkingen betreffen twee landelijke gebieden en een derde gebied met een hoogtebeperking. Een van de twee gebieden betreft in het Luchthaven Indelingen besluit de kleine strook die loopt over het zuiden van Assendelft, waarin beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van het gevaar van incidenten met vliegtuigen. Een veel grotere contour loopt over de landelijke en bebouwde gebieden van Assendelft, Westzaan en een deel van de Achtersluispolder die ruimtelijke en bouwkundige beperkingen heeft opgelegd gekregen om de bewoners van deze gebieden te beschermen tegen geluidsoverlast. De hoogtebeperking betreft een groot deel van het centrum en het daaronder meer zuidelijk gelegen industriegebied met een maximale hoogte van 150 meter.

Vanwege Schiphol is alleen het hoogtebeperkingengebied relevant voor het project. De hoogtebeperking van Schiphol vormt echter geen belemmering voor het bouwproject omdat de locatie niet is gelegen in dit beperkingengebied en bovendien ruimschoots onder de toegestane hoogte van 150 m ligt.

5.8 Economische Zaken

Voor steeds meer binnenstedelijke terreinen wordt gekeken of er een mogelijkheid is tot transformatie naar gemengde woon-werkgebieden. Ook op het terrein Krommenie-Oost behoort dit tot de mogelijkheden. Zo staat in het rapport van de Stec Groep (ruimtelijk en economisch onderzoeksbureau) m.b.t. Transformatiemogelijkheden bedrijventerreinen Zaanstad: "Voor de locatie Krommenie-Oost zien wij kansen voor gemengde functies. Met name op de leegstaande en binnenkort vrijkomende terreinen zien we daarbij kansen voor woonfuncties."

Het gaat hier om een leegstaande kavel, die nu erg rommelig oogt. Deze ontwikkeling kan het terrein qua uitstraling opwaarderen. Daarnaast is dit een interessante ontwikkeling naast de bestaande bedrijvigheid die nog op het terrein aanwezig is. Krommenie-Oost moet een gemengd terrein blijven en niet geheel transformeren naar wonen.

H. 6 Water

Artikel 3.1.6, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Dit houdt in dat een verantwoording dient te worden afgelegd van het onderzoek naar en het integrale beleid betreffende de afstemming van het ruimtelijk beleid met het waterbeleid. Alle relevante facetten van het waterbeheer in relatie met de ruimtelijke ordening dienen in beeld te worden gebracht, zoals de waterkwantiteit (vernatting of verdroging) en de waterkwaliteit, alsmede functies die aan in het plangebied voorkomend water worden toegekend. De aandacht dient zich zowel tot het grondwater als het oppervlaktewater te richten.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

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

Waterhuishouding

De bouw van de appartementen beïnvloedt de waterhuishouding niet. Dit omdat er geen waterkeringen of dijken in de buurt liggen en de toename van verhard oppervlakte minder is dan 800 m² (het kadastrale perceel is 780m²).

Riolering

Binnen het plan ligt alleen aan de westkant van het nieuwe gebouw riolering. De bouwer heeft daarop geanticipeerd en zijn afvoer daar gepland. Te zijner tijd zal de bouwer een rioolaansluiting moeten aanvragen.

H. 7 Milieuaspecten

7.1 Gemeentelijk milieubeleid

Het gemeentelijke beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. De doelstellingen hiervoor zijn in de ruimtelijke milieuvisie Zaanstad opgenomen, vastgesteld op 24 september 2009 door de gemeenteraad. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:

- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2020;
- in 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, alsmede woningen waar bewoners zich in een 'matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat' bevinden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico's als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op de zelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.

De Zaanse energieagenda wordt verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

7.2 Bedrijven en milieuzonering

De ruimtelijke inpassing van het plan is beoordeeld aan de hand van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

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

In het bestemmingsplan Krommenie Oost wordt de omgeving van de projectlocatie als een gemengd gebied beschouwd en heeft de locatie de bestemming bedrijven en instellingen. Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan geen woningen toegestaan. Om woningbouw op deze locatie toch toe te staan is onderzocht of de omliggende bedrijven een belemmering vormen voor de realisatie van het woningbouwplan.

Naar aanleiding van een zienswijze is nader onderzoek gedaan naar de omliggende bedrijven. De OD NZKG heeft verder onderzoek gedaan naar de omliggende bedrijven. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een specifiek onderzoek naar inpasbaarheid van de ontwikkeling ten opzichte van dichtstbijzijnde maatgevende bedrijven. Dit onderzoek (Akoestisch onderzoek industrielawaai op basis van het Activiteitenbesluit - milieuzonering en in het kader van een goede ruimtelijke ordening – Mercuriusstraat te Krommenie, 22 december 2020, Weel geluidadvies) is in dit advies beoordeeld.

Ruimtelijke inpassing.

Toetsingskader

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt, zoals uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstanden zijn afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'. De omgeving van de locatie bestaat op dit moment uit een bedrijventerrein. Er is het voornemen om de omgeving te transformeren tot een gemengd woon/werkgebied. Er is daarmee sprake van een gemengd gebied. In een gemengd gebied met functiescheiding wordt gewerkt met richtafstanden op basis van de milieucategorie. In de volgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven voor een gemengd gebied.

Tabel: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand van de bepalende milieufactor tot woning in gemengd gebied
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m
5.1	300 m
5.2	500 m
5.3	700 m
6	1000 m

Op de locatie zijn volgens het bestemmingsplan geen woningen toegestaan. Om woningbouw op deze locatie toch toe te staan is onderzocht of de omliggende bedrijven een belemmering vormen voor de realisatie van het woningbouwplan. Het betreft een bedrijventerrein. Er zijn daarom relatief veel bedrijven rond de ontwikkellocatie aanwezig (zie hiervoor ook het rapport van de ODNZKG). In onderhavig advies wordt enkel ingegaan op de maatgevend geachte, zwaardere, bedrijven.

Beoordeling omliggende bedrijven

In de onderstaande tabel 1 zijn de omliggende (relevante) bedrijven weergegeven ten opzichte van de locatie Hermesstraat naast 1 in Krommenie.

Tabel 1. Beoordeling omliggende bedrijven

Bedrijf	Adres	SBI-code	Bedrijfs categorie + maatgevende richtafstand op basis van VNG uitgave (gemengd gebied)	Afstand tot ontwikkeling	Inpasbaar op basis van richtafstand
Jongewaard	Mercuriusstraat 2	162.1,	3.1, 30 m.	Ca 10 meter	Nee

Timmerwerken	H2	timmerwerfabriek, p.o. < 200 m2			
All-in packaging	Mercuriusstraat 2j	8292, pak en sorteerbedrijf. Betreft volgens Activiteitenbesluit een type B inrichting. Volgens KvK bestand betreft het een bedrijf met SBI-code: 8292	2, 10 meter (SBI niet opgenomen in lijst VNG, categorie 2 is inschatting op basis van SBI 52109B: opslaggebouw en omvang van de inrichting)	Ca.10 meter	Nee
Second metals	Mercuriusstraat 5A	4677-1, Groothandel in schroot < 1000 m2	3.2, 50 m.	Ca.80 meter	Ja
Genesis	Mercuriusstraat 7	SBI 2560, 3311.1, Metaaloppervlaktebeh andelingsbedrijven	3.2, 50 m.	Ca. 50 meter	Ja
Allround Service Nielen	Hermesstraat 2A	41, 42, 43.1 – Bouwbedrijven algemeen b.o. <= 2.000 m3	3.1, 30 m.	Ca. 10 meter	Nee

* op basis van gemengd gebied

De overige bedrijven in de (directe) omgeving betreffen lichte bedrijven, welke door de ontwikkeling niet geschaad worden in hun bedrijfsvoering.

Op basis van bovenstaande bevindingen is een vervolgonderzoek (Akoestisch onderzoek industrielawaai op basis van het Activiteitenbesluit - milieuzonering en in het kader van een goede ruimtelijke ordening – Mercuriusstraat te Krommenie, 22 december 2020, Weel geluidadvies) uitgevoerd bij de bedrijven All-in packaging, Jongewaard Timmerwerken en Allround Service Nielen.

All-in packaging

Uit het bedrijfsbezoek blijkt dat bij dit bedrijf geen activiteiten meer worden uitgevoerd. Het pand is in gebruik bij de heer Jacobs. De heer Jacobs heeft plannen om het perceel te transformeren naar een woonlocatie.

Jongewaard Timmerwerken

Het timmerbedrijf is werkzaam tussen 8:00 en 17:00. Het betreft een eenmansbedrijf. In het pand staan machines opgesteld ten behoeve van houtbewerking, zoals een zaagbank, een vlakbank en een kolomboor. De voor geluid meest bepalende machine is de zaagbank. De heer Jongewaard heeft aangegeven hier maximaal 1 uur per dag gebruik van te maken. De meeste tijd wordt doorgebracht op locatie waar de geproduceerde bouwelementen worden gemonteerd. De opdrachtgevers zijn veelal particulieren. Hetgeen gemaakt wordt zijn kozijnen, deuren en dakkapellen. De heer Jongewaard rijdt naar locatie in een bestelwagen. Uitgegaan is van 8 enkele bewegingen per dag. Het pand meet circa 10 bij 20 meter. De bepalende bronnen zijn de lichtstraten in het dak en de aluminium roldeur.

De heer Jongewaard heeft plannen om zijn perceel te transformeren naar een woonlocatie.

Allround service Nielen

Ook bij dit bedrijf gaat het om een eenmanszaak. De heer Nielen produceert hoofdzakelijk kozijnen, deuren en keukenframes. Alle werkzaamheden hebben betrekking op houtbewerking. De meest bepalende machine is de zaagbank, deze is gemeten. De geluiduitstraling van het pand wordt geheel bepaald door de aluminium roldeur. Het pand is degelijk gebouwd met een geïsoleerde spouwmuur. Geluiduitstraling via de gevels is verwaarloosbaar. Boven de werkruimte is de bovenwoning van de heer Nielen. Het pand heeft geen perceel waarover voertuigen kunnen rijden; verkeer op het terrein van de inrichting is niet van toepassing. Voor wat betreft het verkeer van en naar de inrichting wordt uitgegaan van 8 voertuigbewegingen in de dagperiode. Er wordt enkel in de dagperiode gewerkt. De werkruimte meet circa 5,5 bij 14 meter.

Resultaten

Met het programma "Winhavig" versie 9.1.0 is op basis van de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau LA_{Lrt} en LA_{max} berekend op

de gevels van de woningen.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de activiteiten van de beide bedrijven bedraagt maximaal $LA_{Lrt} = 24$ dB(A) op de zijgevels van de te realiseren woningen. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is overal ruimschoots minder dan de maximaal toegestane 50 dB(A).

Het maximaal geluidniveau L_{Amax} bedraagt ten hoogste $L_{Amax} = 62$ dB(A) ter plaatse van de oostgevels van de te realiseren woningen. Dit is ruimschoots minder dan de toegestane 70 dB(A) in de dagperiode. Zoals eerder vermeld zijn de maximale geluidniveaus als gevolg van laden en lossen uitgezonderd van toetsing aan de grenswaarden van 70 dB(A) in de dagperiode. Omdat de geluidbelasting minder bedraagt dan dit niveau is deze bepaling niet relevant.

De geluidbelasting vanwege het verkeer van en naar de inrichting is laag, zoals te verwachten met de gegeven lage aantallen voertuigen. De geluidbelasting bedraagt maximaal $L_{tm} = 32$ dB(A) ter plaatse van de noordgevels van de geprojecteerde woningbouw.

Aan de overige milieuaspecten (Bedrijven en milieuzonering), stof, geur en gevaar wordt eveneens voldaan.

Conclusie

De geluidsbelasting van Nielen en Jongewaard is cumulatief bepaald. Dat wil zeggen dat de geluidbelasting niet voor de bedrijven apart is berekend. Omdat beide bedrijven samen zijn genomen is het een worst case situatie. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van beide bedrijven omdat het cumulatieve niveau ruim onder de normen blijft.

7.3 Geluid

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

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

Het bouwplan is gelegen binnen de zones van wegen en niet van spoorwegen, industrieterreinen of binnen de beperkings- of afwegingsgebied van het Luchthavenindielingsbesluit Schiphol. Voor het bouwplan is door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek staat beschreven in het rapport "Akoestisch onderzoek Bouwplan Hermesstraat te Krommenie", Rapportnummer R8405059, d.d. 20 juni 2018. Op basis van dit rapport is het bouwplan beoordeeld.

Wegverkeerslawaaï

Overeenkomstig de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op nieuw te bouwen woningen die gelegen zijn binnen zones langs wegen 48 dB (L_{den}). Het bevoegd gezag, in deze situatie burgemeester en wethouders, kunnen in bepaalde gevallen hogere grenswaarden toestaan.

Het bouwplan bevindt zich op korte afstand van de Hermesstraat en de Mercuriusstraat. Op deze wegen bedraagt de maximale snelheid 30 km/uur. De wegdekverharding bestaat uit elementenverharding. Conform de Wet geluidhinder is er geen verplichting om voor wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur de geluidsbelasting te bepalen. Gezien de hinder die kan worden ondervonden zijn deze wegen wel meegenomen in de berekening. Op basis hiervan kan beoordeeld worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat en daarmee van een goede ruimtelijke ordening. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege beide wegen niet meer bedraagt dan 48 dB. Aangezien de geluidbelasting de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet

overschrijdt wordt vanwege het verkeer op deze wegen geen hinder verwacht en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het bouwplan is ook gelegen binnen de zone van de Provincialeweg (N246). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van deze weg, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet overschrijdt. Voor deze weg hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van het bouwplan de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeer niet wordt overschreden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en er is voor dit bouwplan geen hogere waarde nodig.

7.4 Geur

De doelstelling van het landelijk beleid (1995) is dat in 2000 maximaal 12% van de Nederlandse bevolking geurhinder mag ondervinden en dat in 2010 geen ernstige hinder meer mag voorkomen. Om dit te realiseren zijn er regels en richtlijnen die voorschrijven hoe het acceptabel hinderniveau moet worden vastgesteld, zoals de Nederlandse emissierichtlijn (NeR) en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In juli 2016 is door de Raad van de gemeente Zaanstad het geurbeleid vastgesteld. Het Zaans geurbeleid is van toepassing op geuremitterende bedrijven, waarvoor de gemeente het bevoegd gezag vormt. Voor de ruimtelijke ordening gaat het er om of er ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goede woon- en leefkwaliteit met betrekking tot de geurgevoelige objecten. In het geurbeleid is voor de geurgevoelige objecten een onderscheid gemaakt in het beschermingsniveau.

Beschermingsniveau.

Het Zaans geurbeleid onderscheidt drie typen geurgevoelige objecten. In het kader van het te hanteren beschermingsniveau bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt de volgende indeling gehanteerd:

1. Type 1, de standaard geurgevoelige objecten, zoals een woning deel uitmakend van aaneengesloten woonbebouwing en zorginstellingen, alsmede objecten die met deze objecten gelijk gesteld kunnen worden. Streefkwaliteit is $H=-1$.
2. Type 2, de minder geurgevoelige objecten, zoals verspreid liggende woningen in het landelijk gebied, bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren, winkels en scholen alsmede objecten die met deze objecten gelijk gesteld kunnen worden. Streefkwaliteit is $2 \times H=-1$.
3. Type 3, de minst geurgevoelige objecten, zoals bedrijven alsmede objecten die met deze objecten gelijk gesteld kunnen worden. Streefkwaliteit is $4 \times H=-1$.

In de directe omgeving van de gevraagde ontwikkeling bevinden zich geen bedrijven die relevante geurhinder veroorzaken. Het dichtstbijzijnde grote geuremitterende bedrijf is Forbo op een afstand van meer dan een kilometer. Voor Forbo wordt ter plaatse van de locatie voldaan aan de streefkwaliteit. Overige aanwezige bedrijven overschrijden niet de richtafstanden tot de geurgevoelige objecten en er zijn ook geen andere aspecten waaruit blijkt dat de streefkwaliteit zou kunnen worden overschreden. Deze bedrijven veroorzaken geen geurhinder die relevant is voor deze ontwikkeling. Daarnaast zijn er geen concrete plannen 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 17 startersappartementen voorzien die als standaard geurgevoelige objecten worden beschouwd. Er is onderzocht of er bedrijven zijn 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.

7.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer (Wet Luchtkwaliteit) zijn de normen voor luchtkwaliteit opgenomen. In artikel 5.16 en 5.16a Wet milieubeheer staat hoe het onderwerp

luchtkwaliteit bij planvorming in acht genomen dient te worden. Op basis hiervan kunnen projecten worden uitgevoerd indien:

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

Het project betreft de bouw van 17 startersappartementen. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 3A van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' is als categorie, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangewezen: woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Conclusie

Het bouwproject valt ruimschoots binnen deze aangewezen categorie. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

7.6 Externe veiligheid

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

De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven is geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (Revi).

De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor zijn geregeld in het Basisnet (Wet Basisnet). Het Basisnet is een stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden. De Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en de Regeling basisnet vormen de wetgevingsonderdelen van het Basisnet. De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De externe veiligheidsaspecten voor het gebruik van Schiphol is geregeld in de Luchtvaartwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB). De externe veiligheidsaspecten voor de windturbines is geregeld in het artikel 3.15a van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit milieubeheer).

Het project betreft een kwetsbaar object in de zin van de externe veiligheid op grond van bovengenoemde regelgeving, maar de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project op deze locatie. Het project betreft een kwetsbaar object maar ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron.

7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en of telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig.

7.8 Bodem

In verband met de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarmee dient aangetoond te worden dat op de locatie redelijkerwijs gesproken in de grond of freatisch grondwater geen verontreinigde stoffen in gehalten boven de achtergrondwaarde aanwezig zijn.

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling de volgende bodemonderzoeksrapporten aan de vakspecialisten bodem aangeboden:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Bodem Belang BV, 10 september 2018, kenmerk: 05 1003520
- Verkennend en nader bodemonderzoek, Bodem Belang BV, 7 december 2018, kenmerk: 05 1003520/3596
- Nader bodemonderzoek, Bodem Belang BV, 15 februari 2019, kenmerk: 051003596

Het oppervlak van de onderzochte locatie is circa 805 m².

De onderzoeken voldoen aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek.

De onderzoeken zijn uitgevoerd conform de norm NEN 5740, ze zijn niet ouder dan twee jaar en ze zijn op het juiste terrein uitgevoerd. Onderstaande resultaten zijn gebaseerd op het laatste nader bodemonderzoek. Dit bodemonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De verkennende bodemonderzoeken van 10 september 2018 en 7 december 2018 zijn op verzoek in te zien.

Resultaten

De bodem bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 0,5 à 1,5 m –mv. uit puin met zand met daaronder zand tot ongeveer 1,0 m –mv. , gevolgd door klei tot circa 2,0 m –mv. en veen tot de maximale boordiepte van circa 2,8 m –mv. Zand bevat bijmengingen met puin en bevat doorgaans ten hoogste licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen.

In de kleiige ondergrond van boring 1 is een sterke oliegeur waargenomen. Hier zijn in de grond analytisch ten hoogste licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK gemeten. Het grondwater ter plaatse is sterk verontreinigd met minerale olie en licht met xylenen. In zuidelijke richting is de verontreiniging niet begrensd. Het grondwater uit de drie peilbuizen aan de zuidelijke erfgrens blijft sterk met minerale olie verontreinigd. Een geval van ernstige bodemverontreiniging kan derhalve niet worden uitgesloten. In de grond van de uitkarterende boringen zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan minerale olie gemeten.

In de zandige ondergrond van boring 3 is een onbekende geur waargenomen. Hier is in de grond een sterke verontreiniging met minerale olie en lichte verontreinigingen met PAK geconstateerd. Het grondwater ter plaatse bevat licht verhoogde gehalten aan xylenen, minerale olie en barium.

De kleiige ondergrond is matig verontreinigd met lood en licht met enkele andere zware metalen en PAK.

Op het maaiveld nabij boring 5 is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Het betreft hechtgebonden chrysotiel en crocidoliet asbest. In de fijne fractie van de puinhoudende grond is geen asbest gemeten. Uit de rapporten komt niet duidelijk naar voren welke bodemlagen (grondsoort en trajecten) op asbest zijn onderzocht. Bij het nader asbestonderzoek is in het opgegraven materiaal op meerdere plaatsen asbest aangetroffen. De fijne fractie bevat doorgaans geen tot lokaal licht verhoogde gehalten aan asbest. De totaalgehalten aan asbest in de bodem komen in de vakken 1, 4 en 5 (ruim) boven de interventiewaarde. Eén deel van circa 200 m² is verhard met beton en is niet onderzocht. Op basis van de tot nu toe verzamelde gegevens moet er vanuit worden gegaan dat de verontreiniging ook onder de betonplaat aanwezig zijn.

Het grondwater is ten tijde van de onderzoeken aangetroffen op een diepte van 0,6 à 1,2 m –mv.

Bodemadvies

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming “wonen”, er sprake is van actuele risico’s voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk, omdat de sterke verontreiniging met asbest zich deels in de bovengrond bevindt. Er is daarom sprake van een saneringsnoodzaak.

Aan de zuidzijde van het perceel is sprake van een grondwaterverontreiniging met minerale olie waarvan de omvang niet is vastgesteld. Op basis van de tot nu toe verzamelde gegevens is niet bekend of al dan niet sprake is van een geval van ernstige grondwaterverontreiniging.

In het kader van de Woningwet dient er, wat de bodem betreft, rekening te worden gehouden met de volgende zaken:

Werkzaamheden in sterk verontreinigde grond

- Voor het toekomstig gebruik dienen contactmogelijkheden met de sterk verontreinigde grond te worden tegengegaan. Dit vindt enerzijds al plaats door het bouwen van de woningen (duurzame afdeklaag) en het aanbrengen van de verhardingen (parkeerplaatsen, opritten ed.). Voor de delen die onbebouwd blijven, dient dit te worden gedaan door het aanbrengen van een leeflaag, verharding (duurzame afdeklaag) of een combinatie. Het afdekken van de sterk verontreinigde grond betreft een maatregel in het kader van de Wet bodembescherming.
- Voor de graafwerkzaamheden in de sterk verontreinigde bodem is het noodzakelijk om maatregelen te treffen in het kader van de Wet bodembescherming. Daarnaast dient de omvang van de grondwaterverontreiniging nog in beeld te worden gebracht. Omdat grond en grondwater plaatselijk sterk verontreinigd zijn, dient hiervoor, afhankelijk van de omvang een (deel)saneringsplan te worden opgesteld. Aanbevolen wordt om de maatregelen die nodig zijn voor het tegengaan van contactmogelijkheden en de werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem te combineren en hiervoor een (deel)saneringsplan op te stellen.
- Werken in of met verontreinigde grond kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen door blootstelling aan chemische stoffen. In de Arbowet en het Arbobesluit is wettelijk geregeld dat bij werken in of met verontreinigde grond veiligheidsmaatregelen moeten worden genomen. Om blootstelling uit te sluiten wordt geadviseerd te werken volgens het Arbo-informatieblad "Werken met verontreinigde grond" (AI-22).
- Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond die vrijkomt niet zonder meer overal herbruikbaar is. Wij adviseren derhalve met een gesloten grondbalans te werken. Dit houdt in dat vrijkomende grond binnen het eigen terrein wordt verwerkt. Ook kunt u met verontreinigde grond bij een erkende verwerker terecht. Deze zorgt voor correcte verwerking van verontreinigde grond.
- Over vrijwel het gehele terrein is sprake van (zandig) puin. De kwaliteit hiervan is niet vastgesteld. Aanbevolen wordt om dit materiaal alsnog te onderzoeken en af te voeren naar een geëigende verwerker.
- De aanvang van grondwerkzaamheden dient vooraf te worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.
- Uiterlijk 6 weken na afronding van de sanering, dient een evaluatieverslag te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Op basis van het vermoeden op sterke verontreiniging wordt in de af te geven omgevingsvergunning een uitgestelde inwerkingtreding opgenomen. Gelet op artikel 6.2c van de Wabo treedt de beschikking niet eerder in werking dan nadat op grond van de betreffende bepalingen van de Wet bodembescherming:

- ofwel is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- ofwel is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden;
- ofwel een melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken.

Daarnaast worden in de omgevingsvergunning voorwaarden opgenomen waarmee de hierboven genoemde werkzaamheden gewaarborgd worden.

Door middel van deze borging en de uitgestelde inwerkingtreding kan voldaan worden aan het vereiste dat de bodem geschikt wordt gemaakt voor het beoogd gebruik. Door het opnemen van

voorschriften bij de omgevingsvergunning vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bodem vormt, met in achtneming van de uitgestelde inwerkingtreding en aan de omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden, geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r. beoordeling is een toets van het bevoegde gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r. procedure worden doorlopen.

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Van een verplichting om een milieueffectrapportage of vormvrije m.e.r. beoordeling uit te voeren kan sprake zijn als het initiatief valt onder een van de omschrijvingen op de C of D lijst uit de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Om te bepalen of voor dit project een m.e.r.-beoordeling vereist is, moet worden beoordeeld of het project kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Of sprake is van het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject is afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval. Relevant daarbij zijn onder andere de aard en omvang van het project, het gebied waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, of er sprake is van uitbreiding van bebouwing, wat de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zijn en de milieugevolgen.

Toegepast op dit project:

Dit project, het bouwen van een woongebouw met 17 startersappartementen, kan niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Het gaat namelijk om een kleinschalig project, in een reeds bebouwde omgeving met woonfuncties en bedrijven. De verkeersaantrekkende werking van het project is ten opzichte van de al bestaande omgeving zeer beperkt en op het perceel zijn bovendien bij recht al bebouwing en bedrijfsfuncties mogelijk.

7.10 Wet Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de [bescherming van Natura 2000-gebieden](#), waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Ook bevat de wet enkele bepalingen over de jacht en houtopstanden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet '98, de Flora- en Faunawet en de Boswet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of het plan van invloed is op de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

Door de initiatiefnemer is een ecologische quickscan aangeleverd, uitgevoerd door Groot Eco Advies. Daarnaast is op 25 september 2019 de 'Memo stikstof depositie' opgesteld waarin de berekening van de stikstofdepositie door dit project is weergegeven. De quickscan en memo zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Gebiedsbescherming

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Indien er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen

bedenkingen noodzakelijk.

Het project betreft het bouwen van 17 startersappartementen op het perceel Hermesstraat naast nr. 1 te Krommenie. In het kader van de Wet natuurbescherming is beoordeeld of het project leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in de omliggende Natura2000-gebieden. Het initiatief is beoordeeld ten aanzien van mogelijkheden op significante effecten van stikstof. Uit de uitgevoerde berekening van de stikstofdepositie blijkt dat het project zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet zorgt voor een toename van stikstof op beschermde natuurgebieden. Hiervoor is gebruik gemaakt van de in herziene Aeriusscalculator en de uitkomst voor beide fasen is 0,00 mol/ha/j. Het initiatief heeft geen meetbare depositie van stikstof op nabijgelegen Natura2000-gebieden. De Wet natuurbescherming vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

Soortenbescherming

Het bouwplan is geprojecteerd op het perceel Hermesstraat, naast nummer 1 te Krommenie. Uit de toets van de aanvraag blijkt dat het project geen aspecten in zich heeft die een bedreiging vormen voor de flora- en fauna.

Zorgplicht

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

- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadpleeg 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;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en meer) kans hebben te vluchten;
- Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november).

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

7.11 Afvalinzameling

Zaanstad heeft een Gemeentelijk Afvalstoffen Plan (GAP) met verschillende inzamelmethoden en inzamelfrequenties. Onderscheid van de inzamelmethoden wordt gemaakt voor hoog- en laagbouw. Inzameling bij laagbouwwoningen vindt plaats via rolcontainers, per woning 3 stuks (restafval, papier en groente-, fruit- en tuinafval). Deze containers dienen op eigen terrein te worden gestald. In alle gevallen is het essentieel, dat in het bouwproject 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.

Aangezien het hier de bouw van een appartementencomplex betreft, moeten op eigen terrein voorzieningen getroffen worden voor de opslag en afvoer van afval. Bij voorkeur dient dit te geschieden door opslag in een ondergrondse container welke voldoet aan de eisen van de HVC ten behoeve van inzameling:

- per 40 huishoudens 1 restcontainer;
- per 100 huishoudens 1 pmd container (pmd: plastic, metalen verpakkingen en drankenkartons);
- per 100 huishoudens 1 opk container (opk: oud papier en karton).

Er is op eigen terrein voorzien in twee ondergrondse afvalcontainers, waar één container voldoende is. Alleen de afvalcontainer die het dichtst bij de weg is gelegen zal worden geplaatst. De locatie ligt aan de Hermesstraat en is goed toegankelijk om door de afvalinzamelaar te worden geleegd. Het bouwplan voorziet hiermee in voldoende voorzieningen voor afvalinzameling op eigen terrein.

7.12 Energiebesparingsdoelstellingen

Op 7 februari 2017 heeft het college het besluit 'Green deal Experimenten Aardgasloze wijken' genomen en de Raad heeft op 16 maart 2017 de motie 'Gasloos bouwen bij particulier opdrachtgeverschap' aangenomen. Daarnaast heeft gemeente Zaanstad op 6 maart 2017 het samenwerkingsconvenant Metropoolregio Amsterdam ondertekend, waarin op metropoolniveau ambities zijn opgesteld op het gebied van verbetering leefkwaliteit, versnelling van de transitie naar een schone economie en een klimaatbestendige metropool. Verder is per 1 juli 2018 de Wet voortgang energietransitie (Wet vet), in werking getreden, waarmee onder meer de gasaansluitplicht voor nieuwbouw is geschrapt.

Zaanstad zet succesvol in op het realiseren van deze duurzaamheidsambities. Het onderhavige project voorziet, deels in aanvulling op de wettelijke eisen voor wat betreft energieprestatie, bij de bouw van de nieuwe appartementen in: groendak, behouden groenstrook met halfverharding op de toegangspaden naar de woningen op de begane grond, zonnepanelen op het dak, vraaggestuurd ventilatiesysteem centraal geregeld, verwarming en opwekken warmtapwater d.m.v. warmtepompsysteem, hoogwaardige isolatie van de gevels en dakvlak, FSC gekeurd hout, afkoppelen van vuilwater- en hemelwaterafvoeren (gescheiden stelsel). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de energiebesparingsdoelstellingen en duurzaamheidsambities.

H. 8 Monumenten en archeologie

Archeologie

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 geen voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Op de cultuurhistorische waardenkaart die als bijlage bij de Archeologienota Zaanstad 2009 hoort, valt het plangebied niet binnen een gebied met archeologische waarden. Dit betekent dat er verder geen maatregelen met betrekking tot archeologie hoeven te worden genomen.

Monument

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

H. 9 Grondexploitatie

Een doel van de Wro inclusief de Grondexploitatiewet is dat gemeenten regie en sturing hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst.

Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is. Het project heeft namelijk geen ingrijpende infrastructurele gevolgen en de herinrichting van de openbare groenstrook wordt door de aanvrager op eigen kosten uitgevoerd op grond van de hiervoor opgenomen voorwaarden in de omgevingsvergunning.

H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven, dat van toepassing is op grond van artikel 5.20 Bor jo artikel 3.1.6, lid 1 sub c Bro.

10.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012 beslist, onder nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten te berichten dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

10.2 Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van LNV/Economische zaken en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

10.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.dewatertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. Zoals in Hoofdstuk 6 is aangegeven is dit in het onderhavige geval wel aan de orde.

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

Om te weten of er draagvlak in de buurt is voor het voorliggend plan, heeft de ontwikkelaar op 9 augustus 2018 een informatiebrochure verspreid bij de omliggende woningen en bedrijven. Volgens de ontwikkelaar zijn alle reacties positief, van woninghuurders tot bedrijfseigenaars. Op het huis-aan-huis verspreiden kwamen ook positieve reacties, daarom is met een aantal omwonenden afgesproken om de verdere communicatie ook op deze manier uit te voeren. Dit zal onder meer zijn wanneer het plan definitief is goedgekeurd en voor aanvang van de bouw.

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

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

De inspraakverordening Zaanstad 2006 bepaalt dat inspraak over de totstandbrenging van ruimtelijke plannen en vrijstellingsbesluiten uitputtend is geregeld in de op deze beslissingen van toepassing verklaarde afdeling 3.4 Awb. Gelet op de uitgangspunten van deze UOV ligt het niet in de rede in aanvulling hierop te voorzien in een tweede, daaraan voorafgaande wettelijke inspraakvoorziening.

H. 12 Uitvoerbaarheid

Omdat het project een particulier (althans geen gemeentelijk) initiatief is, is de totale investering in het project voor rekening van de aanvrager. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening kan voortvloeien uit de planologische maatregel, dat de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de aanvrager is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de aanvrager zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Derhalve zijn er geen financiële gevolgen of risico's voor de gemeente.

Gelet op deze maximale bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden én gelet op het feit dat het om een gebied gaat dat langzaam naar woningbouw aan het ontwikkelen is, zal de kans op planschade boven die uitkomt boven het normaal maatschappelijk risico beperkt zijn. Dit maakt dat er vooralsnog geen aanwijzingen zijn dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

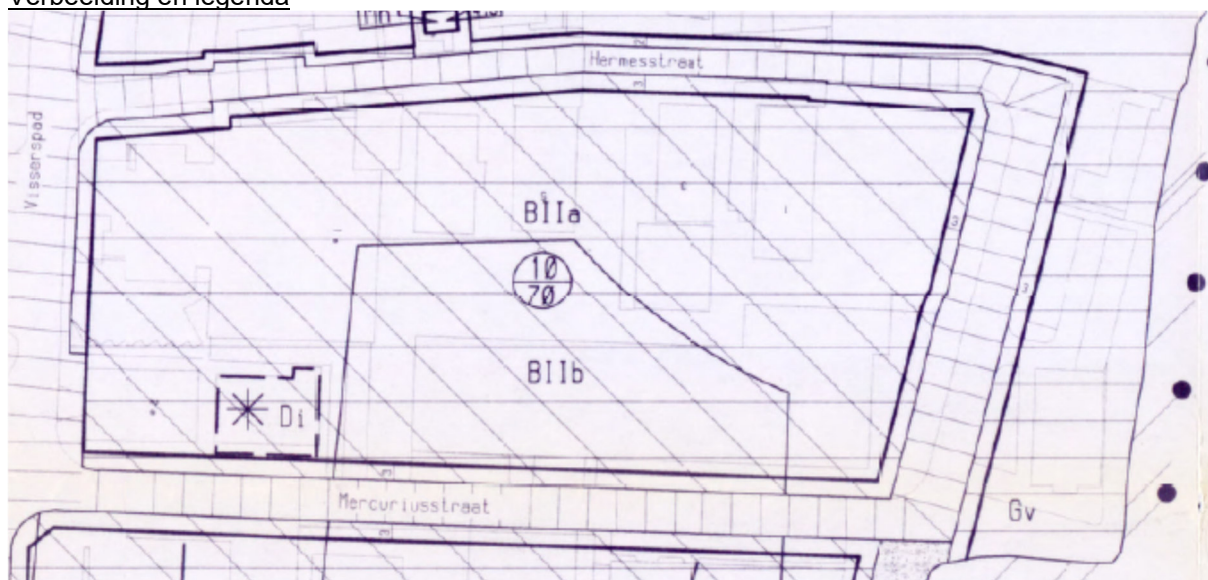
H. 13 Conclusie

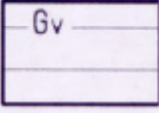
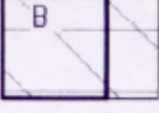
Het project tot het bouwen van een woongebouw met 17 startersappartementen op de hoek van de Mercuriusstraat en de Hermesstraat op het bedrijventerrein Mercurius te Krommenie is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling want er zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen voor het project ten opzichte van de omgeving. Het project is niet in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid voor deze locatie en het bouwplan wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien als goed passend binnen de omgeving. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt.

Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Verbeelding en legenda



Handels- en bedrijfsdoeleinden	
	Centrumvoorzieningen
	Gemengde voorzieningen
	Bedrijven

Planregels

Artikel 21

Bedrijven -B-

1. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor:
 - a. het bouwen van bouwwerken voor bedrijven en instellingen met de functies die:
 1. voor de zones met de codes B Ia, B Ib, B Ic en B Id genoemd zijn in bijlage II, functielijsten "KROMM.001" (Tufton/Vermaning), "KROMM.N01" (Tufton/Vermaning Continu) en "KROMM.0011" (Tufton), waarbij in:
 - zone B Ia de functies zijn toegelaten waarbij in de functielijsten in de rubriek AFST een afstand van 0 of 10 m is aangegeven;
 - zone B Ib de functies zijn toegelaten waarbij in de functielijsten in de rubriek AFST een afstand van 0, 10 of 30 m is aangegeven;
 - zone B Ic de functies zijn toegelaten waarbij in de functielijsten in de rubriek AFST een afstand van 0, 10, 30 of 50 m is aangegeven;
 - zone B Id de functies zijn toegelaten waarbij in de functielijsten in de rubriek AFST een afstand van 0, 10, 30, 50 of 100 m is aangegeven;
 2. voor de zones met de codes B IIIa, B IIIb, B IIIc en B IIId genoemd zijn in bijlage II, functielijsten "KROMM.001" (Tufton/Vermaning) en "KROMM.N01" (Tufton/Vermaning Continu), waarbij in:
 - zone B IIIa de functies zijn toegelaten waarbij in de functielijsten in de rubriek AFST een afstand van 0 of 10 m is aangegeven;
 - zone B IIIb de functies zijn toegelaten waarbij in de functielijsten in de rubriek AFST een afstand van 0, 10 of 30 m is aangegeven;
 - zone B IIIc de functies zijn toegelaten waarbij in de functielijsten in de rubriek AFST een afstand van 0, 10, 30 of 50 m is aangegeven;
 - zone B IIId de functies zijn toegelaten waarbij in de functielijsten in de rubriek AFST een afstand van 0, 10, 30, 50 of 100 m is aangegeven;
 3. voor de zones met de codes B IIa en B IIb genoemd zijn in bijlage II, functielijsten "KROMM.002" (Mercurius) en "KROMM.02A" (Mercurius continu), met dien verstande dat voor de zone B IIa geldt dat bouwen uitsluitend is toegestaan voor bedrijven en instellingen met de functies waarvoor in de functielijsten in de rubriek AFST een afstand van 0, 10, 30 of 50 m is aangegeven;
- waarbij aanvullend op het bepaalde onder 1, 2 en 3 geldt dat:
 - bedrijven, die in de functielijsten "KROMM.N01" en "KROMM.02A" als "continu" worden aangemerkt, alleen zijn toegestaan voor zover deze uitsluitend in de dagperiode (van 7.00 tot 19.00 uur) werkzaam zijn;

- in de zone van het LPG-vulpunt binnen de zones van B I van vestiging zijn uitgesloten:
 - detailhandelcomplexen, waarin meer dan 5 detailhandels zijn gevestigd en waarvan de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte meer dan 1000 m² is;
 - detailhandelvestigingen met per vestiging een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 2000 m²;
 - gebouwen voor kantoorfuncties met per gebouw een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 1000 m².
- b. op de op de plankaart met "Di" aangeduide plaats tevens voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van dienstverlening;
- c. op de op de plankaart met "Sp" aangeduide plaats tevens voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van sportterreinen;
- d. de aanleg van de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen en waterlopen;
- e. voorzover de gronden niet worden bebouwd, het aanleggen van erven waarop de in de Woningwet aangegeven bouwvergunningvrije bouwwerken mogen worden gebouwd;
- f. onverminderd het bepaalde in lid 1a tot en met 1e, 1h, 1i en 1j geldt het volgende voor de hieronder genoemde bedrijven of instellingen:

Naam	SBI-code	Functie	adres (zie bijlage III)
- Ado Scholtz	6191	groothandel in verpakkingsmaterialen	Noordervaardijk 15
- Zaanlandia Blik	3460	vervaardiging blikverpakking	Vermaningstraat 7
- Somach BV	3480	metaaldraaijerij	Visserpad 4a
- Tufton	2252	tapijtfabricage in continuebedrijf	Vlietsend 20a

1. de genoemde functies met de daarbij aangegeven SBI-codes mogen worden uitgeoefend op het daarbij aangegeven adres (zie kaartblad 5, bedrijvenkaart);
 2. uitbreiding van de genoemde functies is toegestaan, mits de milieubelasting als gevolg van de uitbreiding voldoet aan de milieubelasting-aspecten die gelden voor de functies genoemd in de functielijsten "KROMM.001", "KROMM.N01", "KROMM.0011", "KROMM.002", "KROMM.02A" en zoals die zijn aangegeven in bijlage I;
- g. lid f is niet van toepassing nadat de in lid 1a genoemde functies zijn uitgeoefend;
 - h. de vestiging van bedrijven als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder is niet toegestaan;

- i. dienstwoningen voor zover dit op de plankaart is aangegeven;
 - j. lid i is niet van toepassing nadat de woonfunctie meer dan drie jaren niet is uitgeoefend.
2. De volgende eisen gelden:
- a. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart met de aanduiding "maximale bebouwingshoogte in meters" is aangegeven;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2.50 m zijn met uitzondering van windmolens, die een masthoogte mogen hebben van maximaal 15 m en een rotordiameter van maximaal 5 m;
 - c. het bebouwingspercentage mag voor ieder bedrijfsperceel binnen het bestemmingsvlak niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - d. buitenopslag mag plaatsvinden tot een maximale hoogte van 3 m;
 - e. de in de functielijsten in rubriek AFST genoemde minimale afstand dient in acht genomen te worden, met dien verstande dat een functie met een afstand 10 m ook toelaatbaar is in een gebouw vrijstaand van woningen;
 - f. de functies die in de functielijsten in de rubriek C de aanduiding "-" hebben, mogen slechts in de dagperiode (van 7.00 tot 19.00 uur) worden uitgeoefend;
 - g. binnen het, tussen Provinciale weg N203 en Weiver gelegen, bestemmingsvlak (Tufton) zal ten minste 3000 m² water ten behoeve van de waterbeheersing, worden gehandhaafd;
 - h. de inhoud van een dienstwoning mag niet meer bedragen dan 500 m³.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor:
- a. de uitoefening van functies, die niet in de in lid 1a bedoelde functielijsten zijn opgenomen, maar die wat betreft planologische aanvaardbaarheid en hinder voldoen aan de uitgangspunten zoals beschreven in de bij deze voorschriften behorende bijlage I ("Uitgangspunten voor bedrijfsfuncties");
 - b. het in acht nemen van de in lid 1a genoemde afstand als de functie wat betreft planologische aanvaardbaarheid en hinder voldoet aan de uitgangspunten zoals beschreven in de bij deze voorschriften behorende bijlage I ("Uitgangspunten voor bedrijfsfuncties");
 - c. het bouwen van transformatorstations tot een oppervlakte van 20 m² en een hoogte van 4.50 m.
4. Bij het verlenen van vrijstelling ingevolge lid 3 moeten de procedureregels in acht worden genomen die zijn vermeld in artikel 28 en bij het verlenen van vrijstelling ingevolge lid 3a en 3b tevens de procedureregels die zijn vermeld in artikel 29.

5. **Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing van bebouwing in verband met:**
- a. **bezinning;**
 - b. **een evenwichtige situering ten opzichte van de bestaande bebouwing;**
 - c. **milieubelasting.**

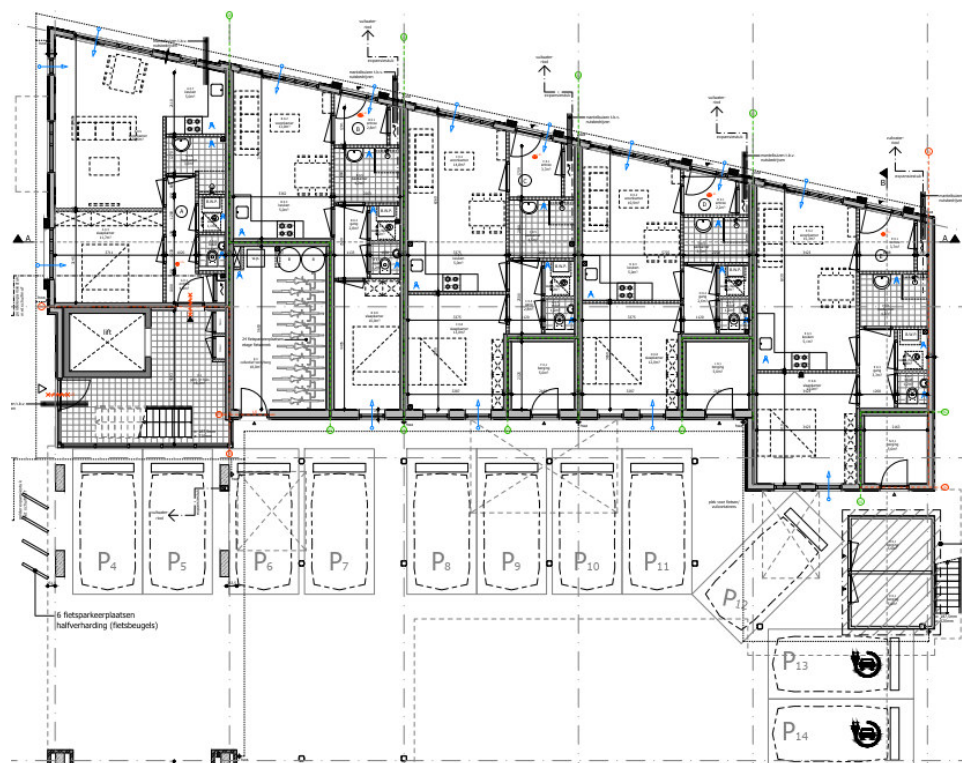
Bijlage 2: Nieuwe situatie

Impressies initiatiefnemer

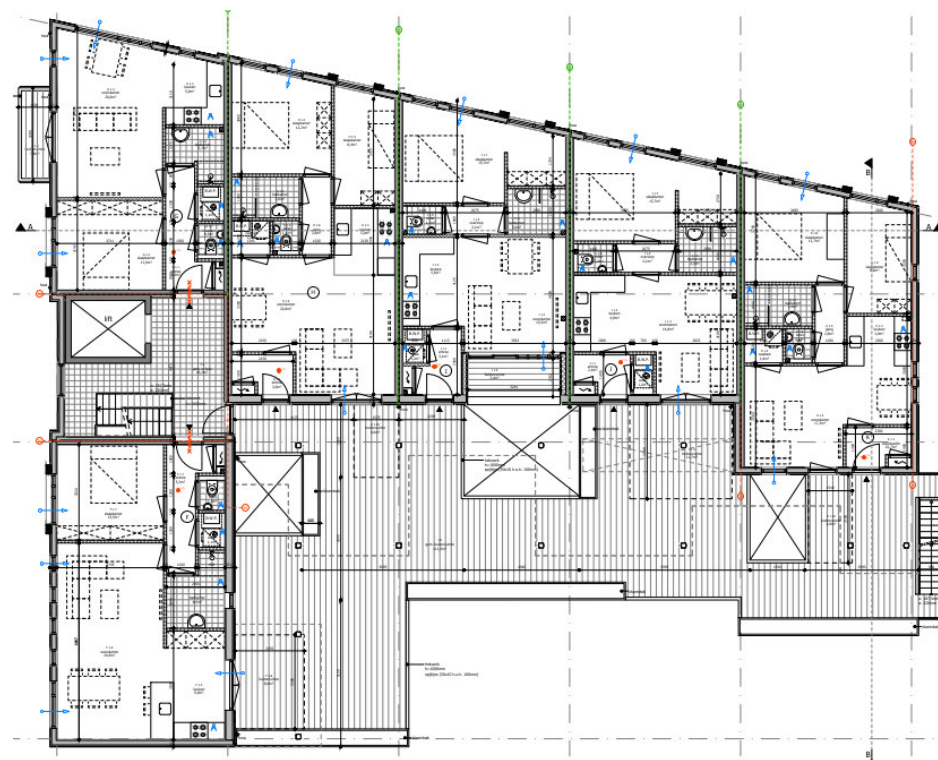


Situatie en plattegronden

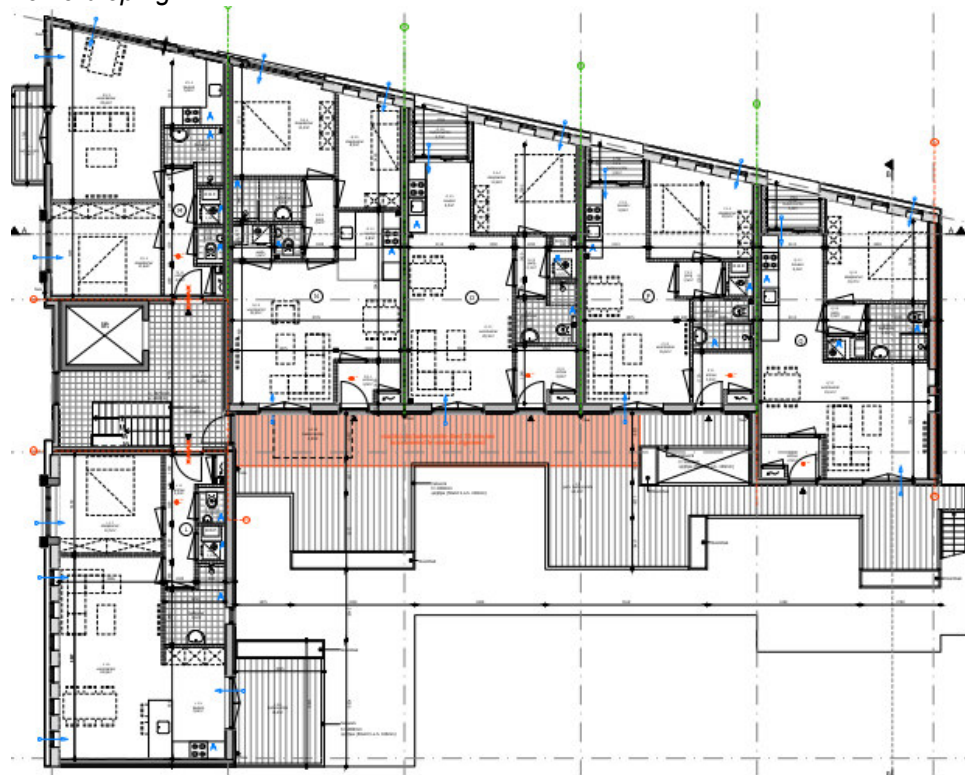
Begane grond



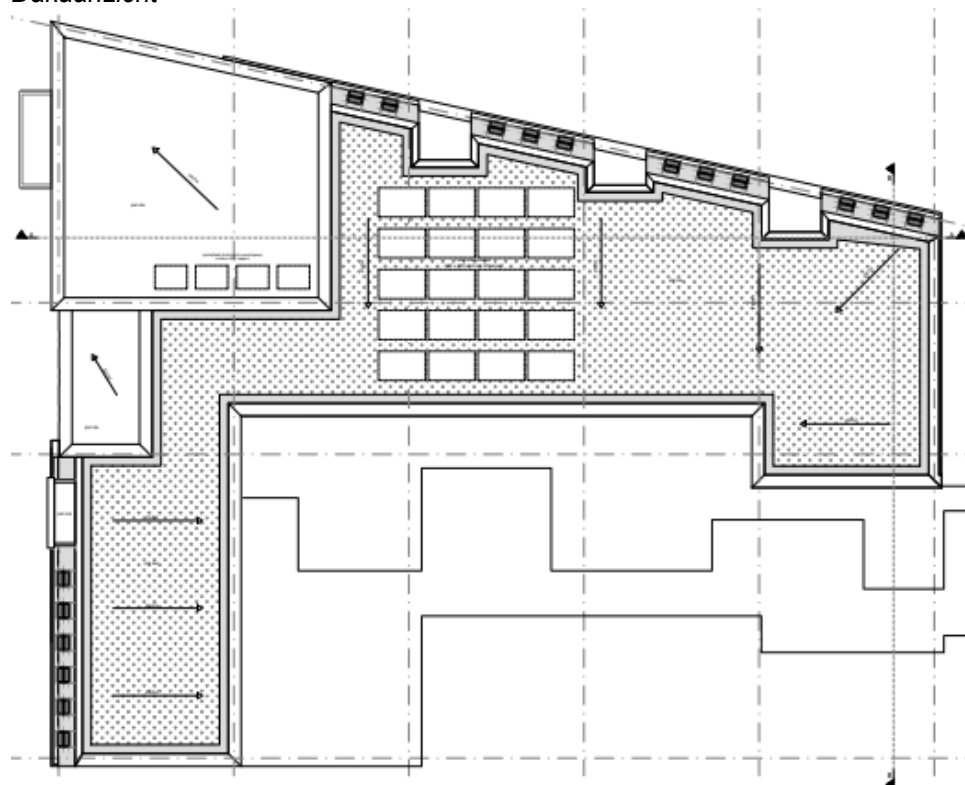
1e verdieping



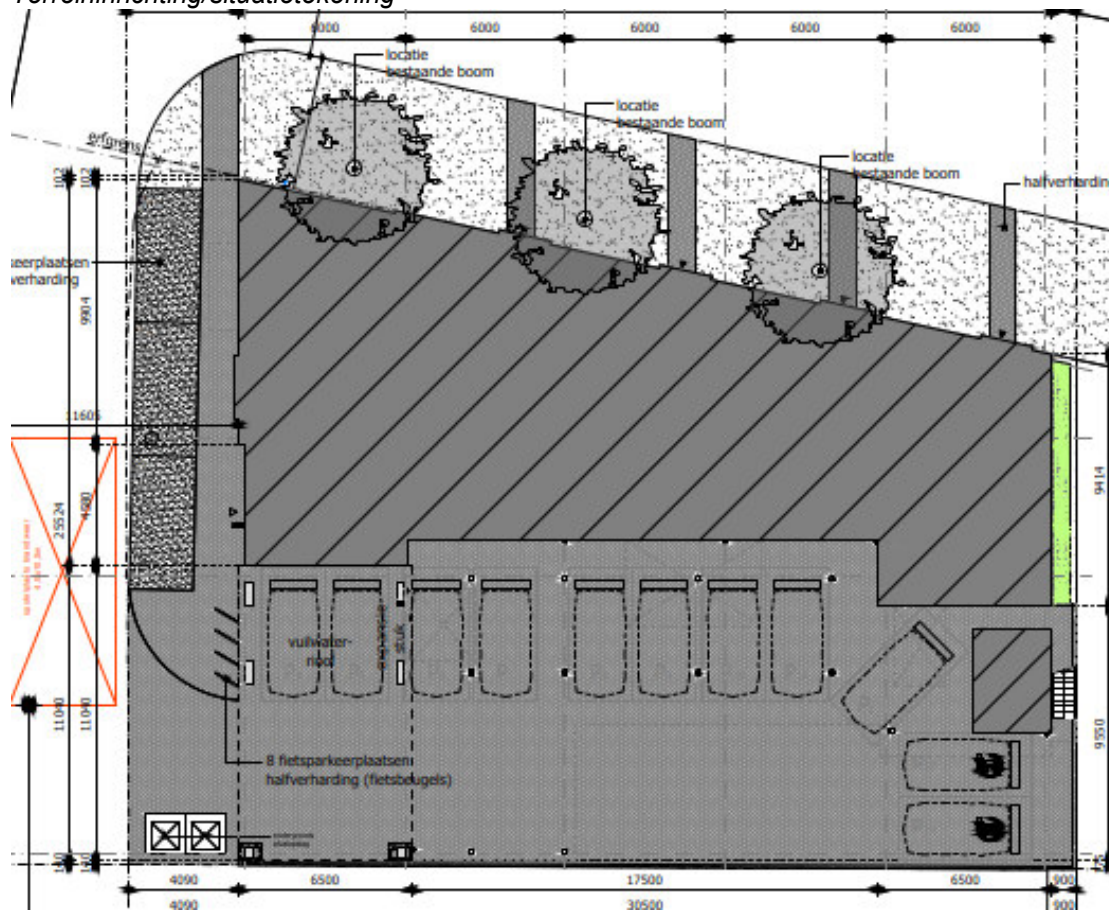
2e verdieping



Dakaanzicht



Terreininrichting/situatietekening



Gevelaanzichten

Noord-oostgevel



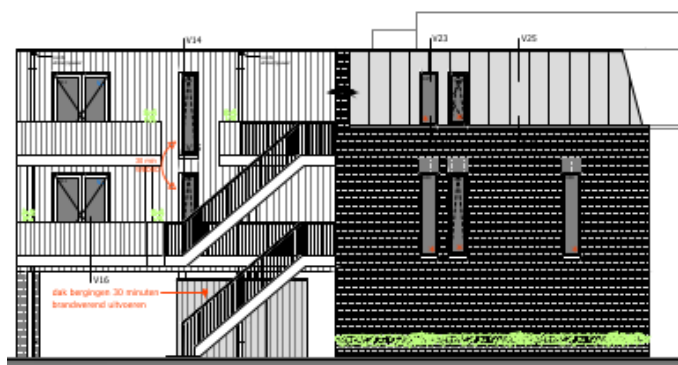
Noord-westgevel



Zuid-westgevel



Zuid-oostgevel



Bijlage 3: Draagvlakonderzoek initiatiefnemer



17-149 project Hermes Mercurius, Hermesstraat 1, Krommenie

Tekstuele toelichting gew.10-09-2019

De ontwikkeling

Voor het ontwikkelen op deze locatie staan drie vragen centraal:

- wat zijn de kenmerken van de locatie?
- welke vraag naar woningen en bedrijfsruimten is er in Krommenie en omstreken?
- hoe verwerken we dit in een ontwerp, rekening houdend met de toekomst?

De locatie aan de Hermesstraat in Krommenie bevindt zich op het kleinschalige bedrijventerrein Mercuriusstraat, waar kleinschalige nijverheid de hoofdmoot vormt, gemengd met overige kleinschalige bedrijven, alsmede woningen. De woningen bevinden zich met name op de verdiepingen. De bebouwing bestaat veelal uit één of twee bouwlagen, af en toe 3 bouwlagen. De dichtheid van woningen in dit industriegebied is laag.

Er is een grote woonvraag in de regio. De vraag naar koopwoningen in Krommenie en de omliggende regio is met name groot in het lagere en middensegment in vrijwel alle lagen van de bevolking. Er is, daarmee samenhangend, ook een grote vraag naar appartementen. Vooral kleine appartementen <50m² welke betaalbaar kunnen worden gerealiseerd zijn gewenst.

De uitstraling van de woningen past goed binnen het beeld van het industrieterrein Mercuriusstraat. De grotere gevelopeningen op de begane grond refereren naar de bedrijven en bedrijfswoningen die hier veel voorkwamen. Dit type zorgt voor een transitie van nijverheid naar wonen in het gebied. Het toevoegen van woningen zorgt voor meer sociale controle en meer diversiteit in het gebied.

Door het toevoegen van betaalbare en toegankelijke, gelijkvloerse appartementen beantwoorden we aan de huidige vraag. De woningen worden duurzaam gebouwd, passen binnen het DNA van de wijk en zijn flexibel indeelbaar, waarmee ze ook toekomstbestendig zijn en aantrekkelijk voor mensen in meerdere levensfasen.

Architectonisch gezien vormt het ontwerp een eenheid door het samenspel van meerdere volumes, materialisatie en hoogtes. Er zijn meerdere baksteenvolumes:

- een horizontaal cluster van donkere baksteen met verticale, lichte kaders. De woningen op de begane grond hebben een grote gevelopening, refererend aan een roldeur van de woon/werkwoningen in de buurt. Dit volume heeft een teruggelegen, zinken kapvorm. Ondanks dat het één volume betreft, is de partiëring door de kaders goed afleesbaar;
- een hoger baksteenvolume op de hoek van het kavel met grote gevelopeningen, verticaal kader, uithangende balkons. De toegepaste baksteen is lichter van kleur.
- een verticale, massieve entreepartij van donkere baksteen.
- een horizontaal, opgetild volume van baksteen boven de entree van de parkeerplaats op eigen terrein. Ook dit volume heeft een schuine, teruggelegen zinken kap.

De samenhang wordt bereikt door de volumes te laten overlappen, alsmede door het verdere materiaalgebruik en uiterlijk van de gevelopeningen te laten samenwerken. De lichtere kaders komen op meerdere plaatsen in het ontwerp terug. Tevens worden de lateien van staand metselwerk in het gehele ontwerp toegepast.

De binnenzijde van het ontwerp is de zachte, informele zijde van het gebouw. Hier bevinden zich de parkeerplaatsen, met daarboven de informele galerijdekken. De dekken vormen daar zowel de entree als de buitenruimte van de appartementen. De dekken vormen een spel van open en dicht met uitstekende en terugliggende delen. De zachtheid wordt mede bereikt door toepassing van houten gevelbekleding en dekken, waar in de metalen balustrade houten platenbakken zijn verwerkt.

Aan de zijde van de Mercuriusstraat blijft de groenstrook behouden, met de toepassing van halfverharding naar de opritten van de werkruimte. Het advies van Stedebouw wordt ook hiermee gevolgd.

Het ontwerp kent meerdere projectbrede maatregelen op het gebied van duurzaamheid:

- Groendak;
- Groenstrook aan de voorzijde blijft behouden;
- Zonnepanelen op het dak;
- Vraaggestuurd ventilatiesysteem centraal geregeld;
- Verwarming en opwekken warmtapwater d.m.v. warmtepompsysteem;
- Hoogwaardige isolatie van de gevels en dakvlak;
- FSC gekeurd hout;
- Afkoppelen van vuilwater- en hemelwaterafvoeren (gescheiden stelsel).

Om te weten of er draagvlak in de buurt is voor het voorliggend plan, heeft de ontwikkelaar, de heer Bart de Jong, op 9 augustus 2018 een informatiebrochure verspreid bij de omliggende woningen en bedrijven. Alle reacties zijn positief, van woninghuurders tot bedrijfseigenaars. Op het huis-aan-huis verspreiden kwamen ook positieve reacties, daarom is met een aantal omwonenden afgesproken om de verdere communicatie ook op deze manier uit te voeren; dit zal onder meer zijn wanneer het plan definitief is goedgekeurd en voor aanvang van de bouw. Er zal dan ook een telefoonnummer vermeld worden waarop mogelijke hinder of andere urgente zaken kunnen worden gemeld.

MH
MERCURIUS HERMES



WONEN & WERKEN

Geachte burenen,

Op de Hoek van de Mercuriusstraat en de Hermesstraat zal ik een kleinschalig appartementencomplex ontwikkelen met 14 woon & werkwoningen met de naam Mercurius en Hermes. De woningen zullen een oppervlakte krijgen van 50 tot 100 m². Naast woningen met een werkplaats zullen er woningen komen gericht op het werken in de nieuwe economie. Als doelgroep voor de woningen zie ik starters, kleinschalige zelfstandigen of mensen met een baan en een (hobby) bedrijfe.

De huidige groenstrook aan de Mercuriusstraat blijft intact en aan deze straat zullen 4 woningen hun entree hebben en zijn ook de woningen met een werkruimte en overhead deuren gelegen. De overige woningen worden ontsloten vanuit het trappenhuis dat ingang heeft aan de Hermesstraat.

Er wordt geparkeerd op het eigen terrein aan de achterzijde van het gebouw en een aantal te aan te leggen en openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aan de Hermesstraat.

Met deze eenvoudige impressie wil ik u graag informeren. Ik kan me voorstellen dat u vragen of opmerkingen heeft. U kunt mij hiervoor bellen of mailen en desgewenst kom ik graag langs om u verder te informeren.

De planning is om begin volgend jaar met de verkoop te starten en om het tweede kwartaal met de bouw te beginnen om voor de zomer 2020 de woon & werkwoningen op te leveren. Er is inmiddels een projectwebsite (www.mercuriushermes.nl) waar geïnteresseerden zich kunnen aanmelden.

Alvast een prettige vakantie en een vriendelijke groet,

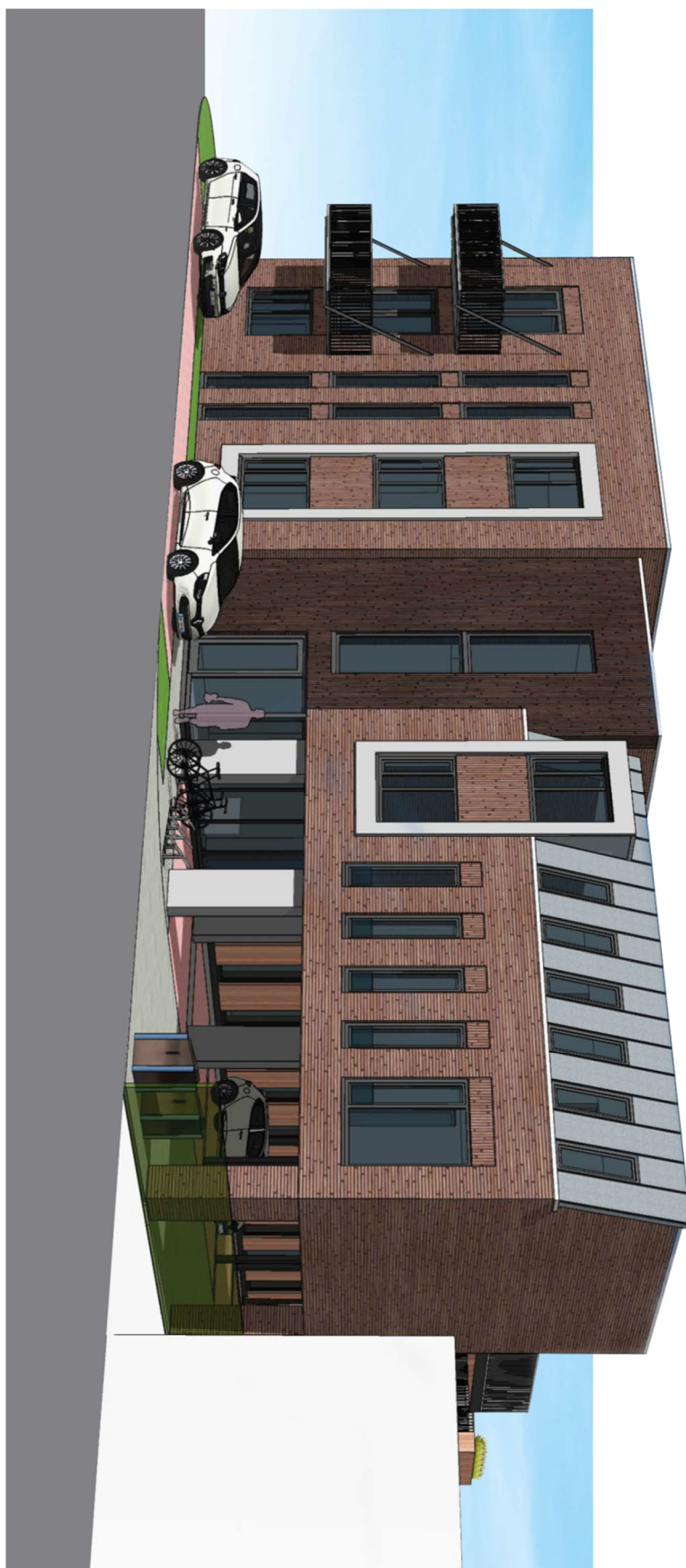
Bart de Jong

MH



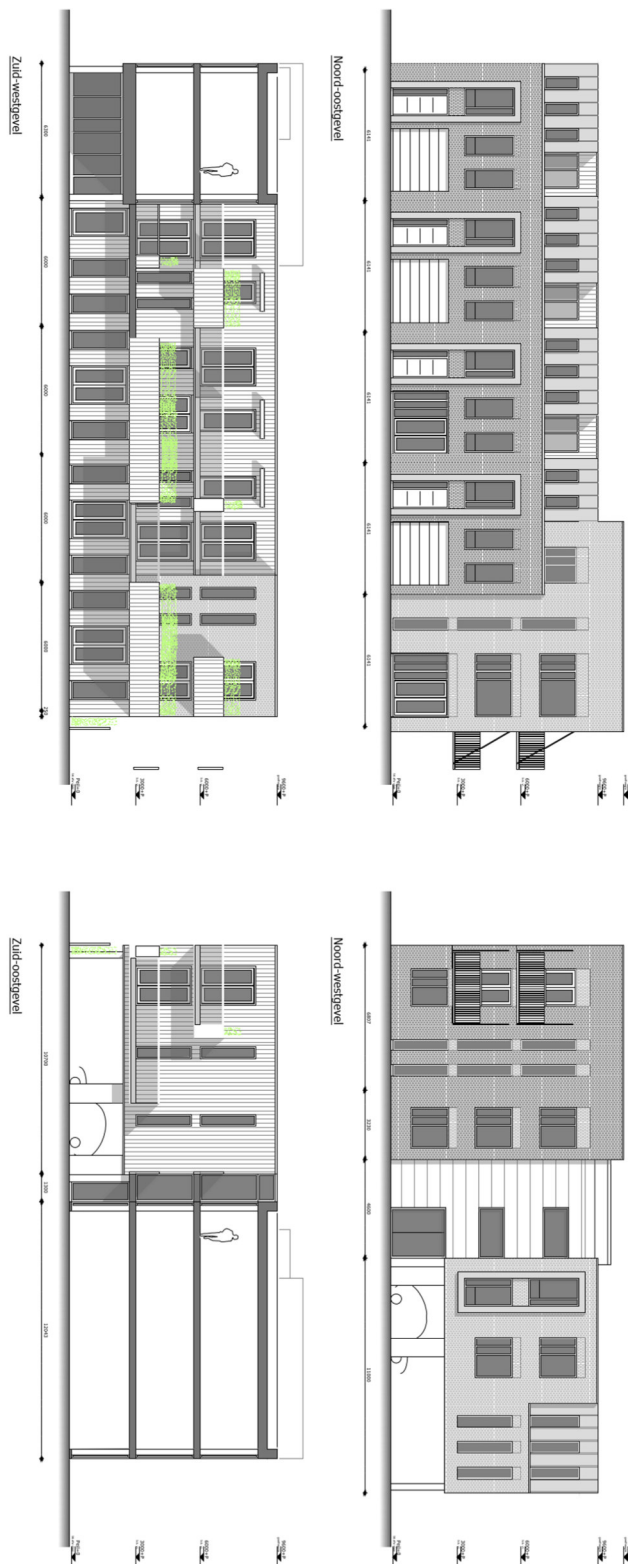
WONEN & WERKEN

WONEN & WERKEN



MH

WONEN & WERKEN



mercuriushermes.nl



 **Bartdejong**
Biermarkt, 13, 1474 KG Oosthuizen
0299 401 020 | info@bartdejong.com | www.bartdejong.com

 **ARCHITECTENBUREAU
RUBEN WENNEKERS**



Bijlage 4: Onderzoeken