

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT	Catharinatoren te Zaandam
STATUS	Definitief 4.2
PROJECTNUMMER	15180
DATUM	3 maart 2021 (versie 4.1)
GEWIJZIGD	20 juli 2021
AUTEUR	R. Droogendijk
CONTROLE	I.M.E. Hazeleger



COLOFON

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

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
2 Planbeschrijving	6
2.1 Projectlocatie	6
2.2 Projectplan	6
2.3 Vigerend planologisch regime	7
2.4 Procedure en bevoegd gezag	10
3 Procedureel beleid	11
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	11
3.2 Beleid college van burgemeester en wethouders	12
4 Ruimtelijk beleid	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.2 Provinciaal beleid	14
4.2.1 Omgevingsvisie NH2050	14
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening / Omgevingsverordening	16
4.2.3 Provinciale Woonvisie 2010-2020	16
4.3 Regionaal beleid	17
4.3.1 Metropoolregio Amsterdam	17
4.3.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020	18
4.4 Gemeentelijk beleid	20
4.4.1 Structuurvisie Zichtbaar Zaans	20
4.4.2 MAAK.Zaansstad	21
4.4.3 Woonvisie 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' 2019	22
4.4.4 Uitvoeringsprogramma Wonen 2019-2024	24
4.4.5 Groen- en Waterplan Zaanstad en Uitvoeringsagenda Groen- en Waterplan 2019 - 2023	25
5 Omgevingsaspecten	28
5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	28
5.2 Welstand en stedenbouw	28
5.2.1 Welstand	28
5.2.2 Stedenbouwkundige motivering	30
5.3 Duurzaamheid	30
5.4 Verkeer en parkeren	32
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	37
5.6 Water	39
5.7 Bedrijven en milieuzonering	40
5.8 Externe veiligheid	41
5.9 Bodem	43
5.10 Geluid	44
5.10.1 Wegverkeerslawaaï	46
5.10.2 Railverkeerslawaaï	48
5.10.3 Industrielawaai	49
5.10.4 Gecumuleerde geluidbelasting railverkeer, wegverkeer en industrielawaai (L_{cum})	50
5.11 Trillingen	51
5.12 Windhinder	53
5.13 Geur	54
5.14 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (Lib)	56
5.15 Elektromagnetische straling	57
5.16 Luchtkwaliteit	58
5.17 Ecologie	59
5.18 Mer-beoordeling	61

6	Uitvoerbaarheid	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.2.1	Participatie	63
6.2.2	Formele procedure	64
6.2.3	Wettelijk vooroverleg 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	64

Bijlagen

- 1 Verslagen supervisieoverleg, d.d. 22 december 2020
- 2 Onderzoek parkeerbalans, Goudappel Coffeng, d.d. 19 juli 2021
- 3 Risicoanalyse N203 Zaandam, Prevent Adviesgroep B.V., d.d. 8 juni 2018
- 4 Verkennend bodemonderzoek, BK Ingenieurs, d.d. 28 november 2016 en 6 september 2018
- 5 Onderzoek trillinghinder, M+P, d.d. 19 oktober 2018
- 6 Oplegnotitie trillinghinder, M+P, d.d. 2 maart 2020
- 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Vobru, d.d. 12 juli 2021
- 8 Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï, Vobru, d.d. 12 juli 2021
- 9 Akoestisch onderzoek industrielawaai, Vobru, d.d. 12 juli 2021
- 10 Notitie hogere waarden Catharinatoren, Vobru, d.d. 3 september 2020
- 11 Onderzoek Windklimaat, Peutz, d.d. 20 juni 2016
- 12 Notitie Windklimaat, Peutz, d.d. 17 februari 2020
- 13 Quickscan ecologie, Van der Goes & Groot, d.d. 12 juni 2018
- 14 Berekening stikstofdepositie, Van der Goes & Groot, d.d. 30 november 2020
- 15 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r., MEES Ruimte & Milieu, 23 december 2019
- 16 Welstandsadvies 26 januari 2021

1 Inleiding

In opdracht van Bot Bouw heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een woontoren, genaamd de Catharinatoren, ter plaatse van de Provincialeweg te Zaandam. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen.

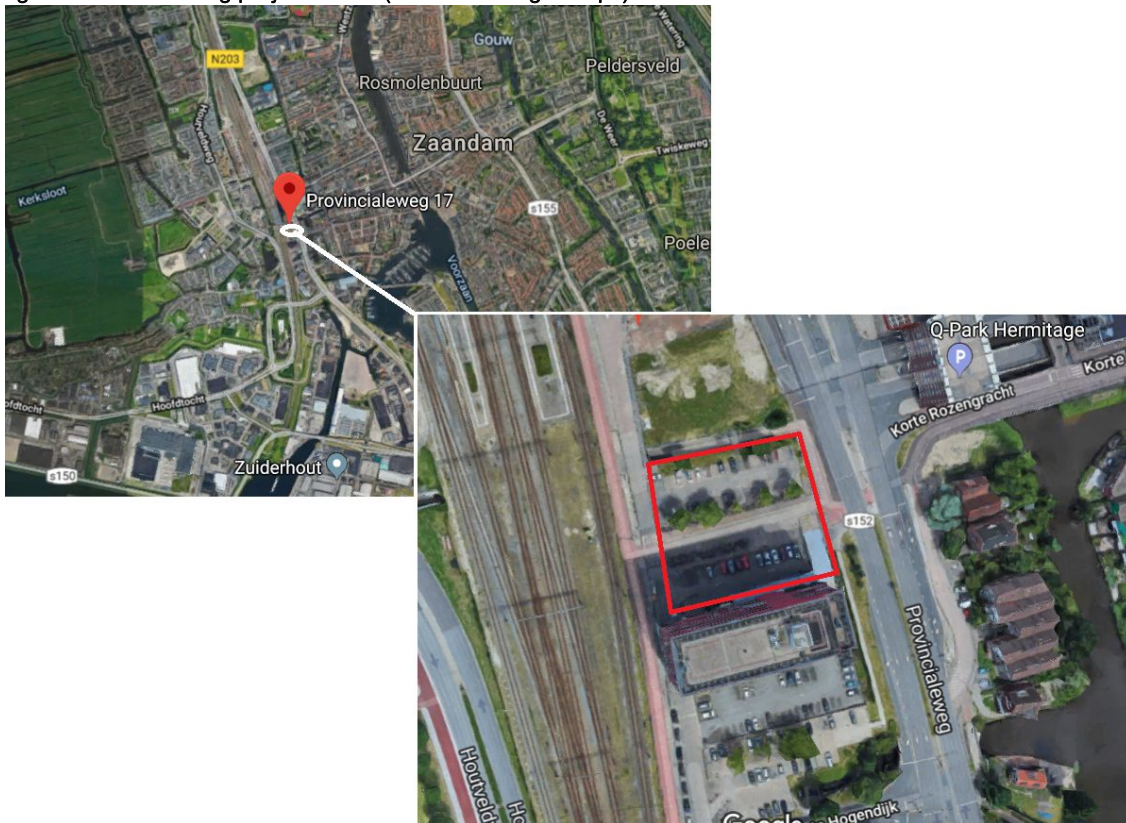
De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In de voorliggende rapportage wordt de ruimtelijke onderbouwing gegeven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

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Zaandam, grenzend aan het perceel bekend als de Provincialeweg 17h. Ten westen van het projectgebied ligt het spoor, richting het noorden is het stadhuis en het station gelegen. Het centrumgebied van Zaandam is gelegen ten noordoosten van de locatie, met aan de oostzijde diverse woonwijken. Aan de zuidzijde tot slot, is het kantoorgebouw 'Icoon I' gesitueerd. Op kavelniveau ligt de projectlocatie ingeklemd tussen de Houtveldtunnel (noord), Provincialeweg (oost), kantoorgebouw 'Icoon I' (zuid) en het spoor (west). De projectlocatie en de situering ervan binnen Zaandam is weergegeven op figuur 2.1.

figuur 2.1. Aanduiding projectlocatie (uitsnede Google Maps)



2.2 Projectplan

De projectlocatie betreft op dit moment onbebouwd terrein, thans in gebruik als (tijdelijk) verhard parkeerterrein. De ontwikkeling omvat de realisatie van een woontoren aan de Provincialeweg te Zaandam. De woontoren bestaat uit 16 verdiepingen en kent een maximale bouwhoogte van 53 meter. Onderdeel van het bouwplan is ook het realiseren van sierkolommen tot een hoogte van maximaal 60 meter. In totaal worden 103 appartementen gerealiseerd. De appartementen hebben een omvang van 66 - 82 m² GBO, in de bovenste bouwlaag worden appartementen voorzien met een omvang van ca. 97 – 118 m² GBO

figuur 2.2 Impressie toekomstige situatie (bron: Dok Architecten)



2.3 Vigerend planologisch regime

Het vigerend planologisch regime bestaat uit een aantal regelingen, te weten:

- Bestemmingsplan “Inverdan”, vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad op 6 juli 2006;
- Bestemmingsplan “Eerste partiële herziening Inverdan”, vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad op 4 juni 2009;
- Parapluplan “Parkeren Zaanstad”, vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad op 7 juni 2018;
- Inpassingsplan “Aanpassen geluidszone Westpoort en Hoogtij”, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 2 maart 2015;
- Beheersverordening “Inverdan”, vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad op 30 juni 2016;

De eerste partiële herziening op bestemmingsplan “Inverdan” is vastgesteld teneinde een aantal juridische correcties door te voeren. Voor voorliggend initiatief is met name van belang dat de herziening heeft geleid tot een gewijzigde berekening in bebouwingspercentage, waarbij op basis van de nieuwe regeling nu ook ondergrondse bouwwerken bij de berekening worden betrokken. De regels van de beheersverordening verklaren de voorschriften/regels en plankaart/verbeelding van de vigerende bestemmingsplannen opnieuw van toepassing, alsmede verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken. Daarnaast bevatten de regels enkele aanpassingen van de artikelen van de vigerende plannen, met als doel de rechten en plichten van de burgers gelijk te houden. Het betreft hier slechts een smalle strook aan de noordzijde van de projectlocatie.

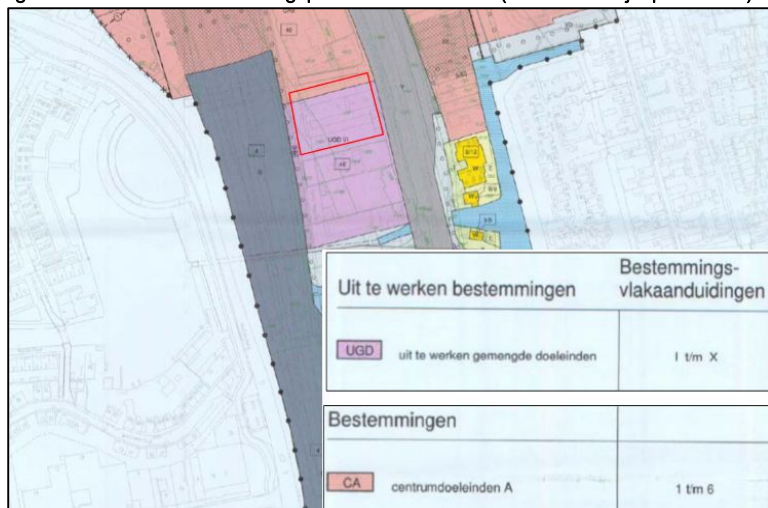
Parapluplan “Parkeren Zaanstad” is van recente aard en regelt de parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen en bestaande bestemmingsplannen waarin nog geen parkeerregeling is opgenomen.

Het Inpassingsplan van de provincie Noord-Holland strekt ter vergroting van de geluidszones voor industrieterreinen Hoogtij en Westpoort, zodat zij ook nachtelijke (haven)bedrijfsactiviteiten kunnen laten doen plaatsvinden.

Op basis van de vigerende regelingen kent de locatie in hoofdzaak de bestemming ‘Uit te werken gemengde doeleinden’ (UGD VI, bestemmingsplan Inverdan) met een maximale bouwhoogte van 40 meter en de gebiedsaanduiding ‘geluidszone – industrie 1’ (Inpassingsplan provincie). Een beperkt deel van de projectlocatie kent de bestemming ‘Centrumdoeleinden A3’. Het betreft een smalle strook aan de noordzijde van de projectlocatie. Hier geldt eveneens een maximale bouwhoogte van 40 meter. Omdat het slechts een klein deel van de locatie betreft wordt hier korthedshalve vermeld dat ter plaatse van deze gronden een woonfunctie is toegestaan. Het betreft hier de gronden die vallen onder de beheersverordening zoals vastgesteld op 30 juni 2016.

Figuur 2.3 toont een uitsnede van de plankaart behorende bij bestemmingsplan “Inverdan”. De projectlocatie is omkaderd in het rood. Vervolgens wordt ingegaan op de voorschriften, voor zover relevant voor deze ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

figuur 2.3 Uitsnede bestemmingsplankaart “Inverdan” (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Bestemmingsplan “Inverdan”

Artikel 4 – uit te werken gemengde doeleinden (UGD) I t/m X

1. Doeleindenomschrijving

- a. Woningen, woongebouwen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en tuinen en erven, met uitzondering van het bestemmingsvlak UGD VI, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te projecteren woningen (al dan niet in woongebouwen) samen met het aantal nieuw te projecteren woningen en woonwerkeenheden in de bestemming Uit te werken woondoeleinden UW en de bestemming Centrumdoeleinden A, ten hoogste 3.000 mag bedragen.
- b. Bedrijven, met dien verstande dat:
 1. in de bestemmingsvlakken UGD IV t/m UGD VI geen bedrijven zijn toegestaan;
 2. in de bestemmingsvlakken UGD I t/m UGD III en UGD VII t/m UGD X bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 van de bijlage Lijst van Bedrijfstypen, en;
 - in het bestemmingsvlak UGD III uitsluitend in de eerste bouwlaag tevens een benzinestation zonder LPG opslag en verkoop in categorie 2 (SBI 505), en
 - in het bestemmingsvlak UGD IX uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van:
 - de aanduiding ab tevens een autobedrijf in categorie 2 (SBI 501),
 - de aanduiding bb tevens een bouwbedrijf in categorie 3.1 (SBI 45),
 - de aanduiding mb tevens een metaalbewerkingsbedrijf in categorie 3.2 (SBI 284),
- c. kantoren, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te realiseren brutovloeroppervlak van kantoren, samen met het aantal nieuw te realiseren brutovloeroppervlak van kantoren in de bestemming Uit te werken Kantoordoeleinden en de bestemmingen Centrumdoeleinden A t/m D, ten hoogste 60.000 m² mag bedragen;
- d. baliefuncties;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. detailhandel;
- g. hotels, met uitzondering van de bestemmingsvlakken UGD VI en UGD X;
- h. overige horeca-inrichtingen, met uitzondering van de bestemmingsvlakken UGD VI, UGD VIII, en UGD X;
- i. verkeers- en verblijfsdoeleinden als bedoeld in respectievelijk artikel 22 en artikel 23 waaronder:
 - al dan niet gebouwde, aan de hierboven genoemde functies ten dienste staande parkeervoorzieningen,
 - doorgaande fietsroutes;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water.

2. Medebestemmingen

Daar waar de gronden op de plankaart:

- a. in het bestemmingsvlak UGD VII zijn voorzien van de aanduiding zendmast, zijn de gronden mede bestemd voor de bouw en instandhouding van een zendmast ten behoeve van telecommunicatie
- b. zijn voorzien van de aanduiding (k&l) kabels en leidingen, zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en het onderhoud van kabels en leidingen;
- c. mede zijn bestemd voor Archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 27, is het bepaalde in het artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor die bestemming geldende bepalingen.

3. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

4. Uitwerkingsregels

De bouwhoogte, respectievelijk de goot- en bouwhoogte van bebouwing mag niet hoger zijn dan op de plankaart is weergegeven, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag zijn dan als volgt is aangegeven:

- | | |
|--|----------|
| • erf en terreinafscheidingen | 2 meter |
| • antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes | 15 meter |
| • overige bouwwerken, geen gebouw zijnde | 3 meter |

Specifieke uitwerkingsregels UGD VI

- a. de hoge(re) bebouwing dient haaks op de Provincialeweg te worden gesitueerd, als een kamstructuur met lage(re) bebouwing als tussenleden;
- b. een parkeerdek dient in ten minste twee lagen te worden uitgevoerd;
- c. binnen een afstand van 20 meter van de aanduiding 'belangrijke fietsroute' dient een doorgaande fietsroute te worden opgenomen.

5. Bouwverbod en vrijstelling

Zolang en voor zover de vaststelling of goedkeuring van een in lid 4 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Inpassingsplan "Aanpassing geluidszones Westpoort en Hoogtij"

3.2 Geluidszone-industrie

- a. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie 1' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd tot de geluidszone - industrie behorend bij het industrieterrein Westpoort.

3.3 Bouw- en gebruiksregels

- a. in afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie 1' en 'geluidszone - industrie 2' alleen geluidgevoelige objecten worden opgericht indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. tot een gebruik, strijdig met de aanduiding 'geluidszone - industrie 1' en 'geluidszone-industrie 2' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet geluidgevoelige objecten als geluidgevoelig object.

Parapluplan "Parkeren Zaanstad"

Artikel 4 - Algemene bouwregels

4.1 Parkeren

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat:
 1. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
 2. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" en;
 3. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Relatie tot voorgenomen initiatief

Op basis van bestemmingsplan “Inverdan” is de realisatie van woonobjecten ter plaatse van de projectlocatie niet toegestaan, met uitzondering van de gronden die onderdeel uitmaken van de bestemming ‘Centrumdoeleinden A3’. De toegestane bouwhoogte van 40 meter, opgenomen voor zowel ‘Centrumdoeleinden A3’ als ‘UGD’ wordt overschreden. Daarnaast geldt op basis van artikel 4.5 een bouwverbod zolang nog geen uitwerkingsplan is vastgesteld. Omdat de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan, dient een planologische procedure te doorlopen te worden.

Omdat een gebouw wordt gerealiseerd, dient op basis van het paraplubestemmingsplan “Parkeren Zaanstad” voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen te worden gerealiseerd. Dit dient te gebeuren op of in de directe nabijheid van de projectlocatie. Daarbij dienen de normen voor de functie ‘wonen’ zoals neergelegd in de “Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016” in acht te worden genomen. De parkeersituatie wordt nader behandeld in paragraaf 4.3 van voorliggende rapportage.

Bij het doorlopen van de planologische procedure dient tot slot ook rekening te worden gehouden met de bepalingen ten aanzien van de geluidzone in verband met industrieterrein Westpoort. Hierbinnen mogen enkel geluidgevoelige objecten, waaronder woningen, worden opgericht indien voldaan kan worden aan de grenswaarden zoals gesteld in de Wet geluidhinder, dan wel een hogere grenswaarde als bedoeld in die wet. Hiertoe dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd en indien noodzakelijk, een besluit hogere waarden te worden genomen. Dit onderdeel wordt nader besproken in paragraaf 5.4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Procedure en bevoegd gezag

Uit paragraaf 2.3 is gebleken dat de ontwikkeling in strijd is met het vigerend planologisch regime. Het doorlopen van een planologische procedure is daarom noodzakelijk. Voor dit project wordt de procedure doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning ‘planologisch strijdig gebruik’ zoals geregeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Artikel 2.12, lid 1, sub a van de Wabo geeft aan in welke gevallen van een bestemmingsplan kan worden afgeweken. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkingsregels op basis waarvan het onderhavige plan kan worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo. De ontwikkeling kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van art. 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo, aangezien de ontwikkeling niet past binnen de in artikel 4, bijlage II behorende bij het Bor genoemde kruimelgevallen. Voor onderhavige ontwikkeling geldt daarom dat deze alleen mogelijk kan worden gemaakt door een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo te voeren.

Op grond van voornoemd artikellid kan het bevoegd gezag (in dezen het college van burgemeester en wethouders, zie hierna) ten behoeve van de verwezenlijking van een ontwikkeling van gemeentelijk belang een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan, mits het besluit is voorzien van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing. Op de voorbereiding van het besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals geregeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Op basis van de projectomschrijving in dit hoofdstuk en het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage is het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Zaanstad het bevoegd gezag om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen.

Omdat met het bouwplan de realisatie van meer dan 11 woningen wordt beoogt, valt het plan onder de Crisis- en herstelwet. De Chw bevat procedureregels voor de behandeling van beroepen. In de ontwerp-fase gelden de reguliere procesregels (zie paragraaf 6.1). Voor eventueel beroep geldt dat indien gebruik wordt gemaakt van de beroepsgang, de beroepsfase wordt verkort van ca. 1 jaar naar ca. 6 maanden bij zowel de rechtbank als de Raad van State.

3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 6.5 van het Bor, kan een omgevingsvergunning voor het toestaan van het planologisch strijdig gebruik (zie paragraaf 2.4), enkel worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat zij daartegen geen bedenkingen heeft. Een dergelijke verklaring kan enkel worden geweigerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarvoor zij deze verklaring niet nodig acht. Dit gebeurt in de regel middels een besluit bekend als de 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (Avvgb).

De gemeenteraad van Zaanstad heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt een Avvgb vast te stellen. Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad het beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld in de 'Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010'. Daarin heeft de gemeenteraad 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.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling welke past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen en gebiedsontwikkelingen. Dit blijkt onder andere uit de behandeling van het gemeentelijk beleid in paragraaf 4.4, maar meer specifiek uit de actualisaties van het Masterplan Inverdan. Het Masterplan dateert uit 2003, is in 2005 herijkt en sindsdien elk half jaar bijgesteld naar aanleiding van de stand van zaken op dat moment. Met het programma voor Inverdan zet de gemeente in op een brede versterking van Zaanstad, onder andere door nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen te bouwen. Het ontwikkelplan Catharinatoren (voorheen Icoon III), is in 2015 voor het eerst aangemeld en staat sindsdien op het programma. Het te realiseren woningaantal was in 2018 op 98 gesteld. Inmiddels is na plaanpassing ruimte voor 103 appartementen. Dit is iets meer dan het programma zoals opgenomen de meest recente actualisatie van het Masterplan, maar het programma past daar qua aard en omvang nog steeds binnen. Bij de eerstvolgende actualisatie zal het woningaantal worden bijgesteld.

Daarbij wordt opgemerkt dat voor het realiseren van meer dan 50 woningen in beginsel een vvgb nodig is, tenzij de ontwikkeling onder één van de categorieën onder 1 kan worden geschaard. Ook is een vvgb nodig als met het beoogde woningaantal de huidige maximaal toegestane planologische ruimte met 50 of meer woningen wordt overschreden. Aangezien het woningaantal met slechts 5 appartementen wordt overschreden ten opzichte van de actualisatie van het Masterplan Inverdan uit 2018, is een specifieke vvgb voor deze ontwikkeling niet nodig.

3.2 Beleid college van burgemeester en wethouders

Bij besluit van 27 oktober 2010 (Z/2010/348720) heeft het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad 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 (Wro) 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 en 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 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 een woningbouwontwikkeling. Het gevraagde is niet in strijd met gemeentelijk beleid. Op basis van de beleidsregels kan het college van burgemeester en wethouders daarom de gevraagde vergunning verlenen.

4 Ruimtelijk beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

4.1.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

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

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

Artikel 3.1.6 van het Bro:

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

Toelichting op gebruik

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

Relatie tot het project

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van een woontoren met in totaal 103 appartementen. Dit is afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Omdat de ontwikkeling getypeerd kan worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking goed gemotiveerd te worden. De Laddertoets vindt plaats in paragraaf 5.1 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het ‘waarom’ en ten dele over het ‘wat’. Onder de hoofddambitie, ‘balans tussen economische groei en leefbaarheid’, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen. Bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaans systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver.

In de eerste fase van de omgevingsvisie, zijn verkenningen uitgevoerd. Deze verkenningen maken nu onderdeel uit van de omgevingsvisie. In de Verkenningen NH2050 zijn acht hoofdthema's van trends en ontwikkelingen, met hun kernopgaven, geformuleerd. Een van deze acht hoofdthema's is verstedelijking. Hierin wordt aangegeven dat de woningbehoefte voor Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid in de toekomst nog steeds toeneemt. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Ook in Noord-Holland Noord is er een groei vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, waarbij een deel van Noord-Holland Noord langzamerhand meer in beeld komt bij woningzoekenden in het zuidelijk deel van de provincie. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte. Tegelijkertijd is er steeds meer structureel leegstaand vastgoed en kunnen er leefbaarheidsproblemen in verouderde nieuwbouwwijken ontstaan. De woningbehoefte op de korte termijn is groot, op de lange termijn neemt deze volgens de huidige inzichten af.

De ambitie ten aanzien van woningbouw is dat vraag en aanbod van woon- en werklocatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie van de provincie om woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden in te plannen. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en er wordt voorzien in zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte, zoals ook zal blijken uit de beleidstoets in de navolgende paragrafen.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening / Omgevingsverordening

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening is op dit moment nog in procedure en is derhalve nog niet van kracht. Wel is een ambtelijk concept vrijgegeven. Dit biedt inzage in de onderwerpen die zullen worden geregeld in de toekomstige Omgevingsverordening.

Omdat de Omgevingsverordening nog niet van kracht is, is op dit moment nog de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vigerend. De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. De gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. Nadien is kaart 4 (bijlage bij de PRV) aangepast door Gedeputeerde Staten. Deze wijziging trad in werking op 17 september 2019.

De regels uit de PRV gaan onder andere over stedelijke ontwikkeling in het buitengebied en de daaraan te stellen ruimtelijke kwaliteitseisen, de Ruimte voor Ruimte-regeling en de mogelijkheden voor verbrede landbouw. Deze onderwerpen zijn voor voorliggend project niet aan de orde, omdat de projectlocatie onderdeel uitmaakt van het 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Wel relevant voor de beoogde ontwikkeling is het bepaalde ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, hetgeen geldt voor het gehele provinciale grondgebied. Artikel 5a van de PRV geeft aan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming dient te zijn met binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken daaromtrent. Aangezien het hier gaat om een woningbouwontwikkeling, zijn regionale afspraken ten aanzien van woningbouw relevant. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 3.3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Kortheidshalve wordt hier vermeld dat de ontwikkeling past binnen de regionale visie ten aanzien van woningbouw en het daarin opgenomen woningbouwprogramma. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarde zoals gesteld in de PRV.

Voorts is artikel 33 van de PRV van belang. Dit artikel ziet op duurzaamheid en energie, regelt dat ruimtelijke besluiten dienen te zijn voorzien van een onderbouwing van de wijze waarop invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient bovendien aan de eisen van duurzaam bouwen te voldoen. Voor een uitwerking van de ontwerpkeuzes en toepassingen ten aanzien van duurzaam bouwen binnen onderhavig project, wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van voorliggende onderbouwing. Daaruit blijkt dat aan de voorwaarde zoals genoemd in artikel 33 van de PRV wordt voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels uit de PRV voor zover van toepassing op onderhavig project. Voor het overige is het daarmee niet in strijd. De PRV vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Provinciale Woonvisie 2010-2020

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

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

Opgaven bij de speerpunten

In de woonvisie zijn tevens opgaven behorende bij bovengenoemde speerpunten geformuleerd. Deze luiden als volgt.

Speerpunt 1. Afstemming vraag en aanbod

- Flexibel omgaan met de kwantitatieve opgave en de consument centraal stellen.
- Ruimte bieden voor (specifieke) woonwensen.
- Stimuleren wonen boven winkels.
- Streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor jongeren en starters.
- Streven naar gevarieerd en volwaardig woningaanbod voor de toenemende groep senioren en zorgvragers.
- Mogelijk maken dat ouderen langer in hun huidige woning blijven wonen.

Speerpunt 2. Voorzieningen in de woonomgeving

Zorgvoorzieningen bereikbaar voor zorgvragers.

- Leefbaarheid kleine kernen borgen.

Speerpunt 3. Duurzaamheid en transformatie

- Stimuleren energiemaatregelen in nieuwbouw en bestaande bouw.
- Stimuleren duurzaamheid in herstructurerings- en transformatieopgaven.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgave voor woningbouw, dit blijkt uit het RAP voor deze regio. Daarnaast worden appartementen gerealiseerd voor zowel starters als senioren, geschikt voor alle inkomens vanaf modaal. Tot slot worden de nodige inspanningen geleverd om zo te voorzien in duurzame nieuwbouw (zie paragraaf 5.3). De voorgenomen ontwikkeling draagt derhalve bij aan de opgaven behorende bij de drie speerpunten uit de provinciale woonvisie.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Provinciale Woonvisie 2010-2020.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Metropoolregio Amsterdam

Zaanstad maakt onderdeel uit van Metropoolregio Amsterdam (MRA). Dit is een samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 33 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. De MRA behoort tot de Europese top vijf van economisch sterke regio's. De rode draad van de samenwerking is het behouden en versterken van die internationale concurrentiepositie. De door de partners geformuleerde hoofdpogaven zijn (thematisch) neergelegd in de 'Gebiedsagenda 2013' en richten zich m.n. op het optimaliseren van het fysieke vestigingsklimaat (economie), het tijdig voorzien in kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte in 2040 (verstedelijking) en het op orde brengen en houden van een goed functionerend mobiliteitsnetwerk (bereikbaarheid). De agenda levert een 'voorraadkamer' op voor de besluitvorming over programma's en projecten in het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT). De agenda richt zich voornamelijk op het verbeteren van de infrastructuur en het milieu. De agenda verzet zich niet tegen het realiseren van woningbouw met diverse maatschappelijke zorg(gerelateerde) voorzieningen in de plint. De agenda bevestigt bovendien dat er binnen de regio Waterland, waar Zaanstad onder valt, een aanzienlijk aantal nieuwe woningen dient te worden gerealiseerd. De te realiseren woningen passen dan ook goed in het beleid van de MRA.

De MRA heeft een eigen langere termijnvisie in de vorm van het Ontwikkelingsbeeld 2040 uit 2007. De MRA wil een internationaal concurrerende regio zijn met compacte steden in een voor recreanten aantrekkelijk landschap en met een infrastructureel netwerk dat de kernen met elkaar, het landschap en de rest van de wereld verbindt. De regio zet in op woningbouw, de creatieve industrie, de maakindustrie en

de circulaire economie, wil een omslag naar duurzame energiebronnen en koestert grote bedrijven als het Havenbedrijf Amsterdam. In 2014 verscheen een overzicht van accentverschuivingen ten opzichte van dit Ontwikkelingsbeeld: Doorbouwen op het fundament. Op basis van nieuwe trends en inzichten focust de MRA o.a. op meer stedelijke verdichting, intensivering van de transformatieopgave, beter benutten van OV-knooppunten en – naast bescherming – een betere benutting van het landschap.

Om dit te bereiken is voor de korte termijn een Ruimtelijk-economische Actie-Agenda 2016-2020 opgesteld, met een doorkijk naar de komende tien jaar.

Woonagenda Zaanstreek-Waterland 2017-2020

De MRA bestaat uit zeven zogenaamde deelregio's, waaronder Zaanstreek-Waterland, waar Zaanstad deel van uitmaakt. Zaanstreek-Waterland heeft een eigen Woonagenda: Samen optrekken (2017). De focus ligt op de jaren 2017-2020, met een doorkijk naar 2025 en 2035. Hierin kiezen de gemeenten een gezamenlijke koers die recht doet aan lokale omstandigheden, gebaseerd is op inzicht in de (toekomstige) woningmarkt in Zaanstreek-Waterland en die rekening houdt met en een eigen inkleuring geeft aan de samenwerkingsafspraken met de andere deelregio's in de MRA. Zaanstreek-Waterland wil haar eigen identiteit kracht bijzetten door de reeds grote diversiteit aan woonmilieu's nog verder te versterken. Ze wil zowel de eigen als de regionale woningvraag bedienen en streeft naar een verder gedifferentieerde en toekomstbestendige woningvoorraad voor alle doelgroepen. Doelen zijn: het opvoeren van de woningproductie, waarbij de focus ligt op toevoeging van die kwaliteiten aan woonmilieus, woningtypen en prijsklassen die benodigd zijn en bijdragen aan de gewenste variatie, het behoud van de betaalbare (sociale huur)voorraad, een betere verdeling van en doorstroming binnen die voorraad en verduurzaming van de gehele bestaande voorraad, zowel op het gebied van energie als levensloopbestendigheid.

Relatie tot de ontwikkeling

Het is noodzakelijk de woningbouwproductie op te voeren. De ontwikkeling van 103 woningen levert een aanzienlijke bijdrage aan de kwantitatieve behoefte aan woningen. De gekozen segmenten (overwegend middelduur en enkele duur), leveren een bijdrage aan het tot stand brengen van een gedifferentieerd woningaanbod. Daarnaast zorgt de toevoeging van dit type woningen ervoor dat de doorstroming op de woningmarkt op gang komt. Zodoende komen goedkopere woningen ter beschikking aan de doelgroepen waarvoor ze bestemd zijn. De woningen worden bovendien gasloos uitgevoerd en kennen na realisatie een EPC waarde van 0,2, waardoor ze bijna energieneutraal zijn. Gelijkvloerse appartementen zijn bovendien geschikt voor een zeer brede doelgroep.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de beleidsdoelstellingen van de Metropoolregio Amsterdam. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte in de regio.

4.3.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020

Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland is in juli 2017 door de Provincie Noord-Holland goedgekeurd. De druk op de woningmarkt is in deze regio groot en in alle segmenten doen zich tekorten voor. Uit de prognoses blijkt dat ook in de toekomst de behoefte in alle segmenten nog verder zal toenemen. De voorkeur ligt bij woningbouw op binnenstedelijke ontwikkeling.

tabel 3.1 Woningbehoefte versus plancapaciteit in deelregio's uitgedrukt in woningen

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

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

Voor de regio Zaanstreek-Waterland wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2017-2027 geraamd op ca. 61.120 woningen. Hier staat een harde plancapaciteit van 50.230 woningen tegenover, waardoor een tekort aan harde plannen van circa 10.890 woningen bestaat. Daarnaast zien de gemeenten in Zaanstreek-Waterland duurzaamheid als essentieel onderdeel van de opgaven op het gebied van wonen, maar ook van economie, toerisme en mobiliteit. Voor wonen geldt dat gemeenten inzetten op verduurzaming van de woningvoorraad in zowel nieuwbouw als bestaande bouw, in zowel de huur- als de koopsector.

In Zaanstreek-Waterland geldt:

- tekorten in vrijwel alle marktsegmenten;
- met name tekort aan betaalbare huurwoningen en koopwoningen in het middel dure en betaalbare segment;
- een iets groter aanbod stedelijke appartementen en dure huurwoningen dan vraag.

Voor appartementen zijn vraag en plancapaciteit nagenoeg in evenwicht. Binnen dit segment is de lichte overprogrammering aan stedelijke appartementen een gevolg van de grote druk op de woningmarkt in combinatie met de wens om de woningbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk uit te voeren. In verband met de locatietekenen kunnen niet altijd grondgebonden woningen worden uitgevoerd; om toch te voldoen aan de vraag van woningzoekenden vindt er dan verdichting plaats, bijvoorbeeld rond haltes van hoogwaardig openbaar vervoer.

Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van appartementen op een binnenstedelijke locatie. In de regio Zaanstreek-Waterland bestaat een tekort van circa 10.890 woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet met de realisatie van 103 appartementen in de categorie middelduur en duur (huur) in een gedifferentieerd woningaanbod.

In de regio geldt een tekort in vrijwel alle marktsegmenten, waardoor het voorziene programma een bijdrage levert aan het verminderen van de tekorten. Doordat sprake is van gelijkvloerse appartementen in dit segment worden bovendien verschillende doel- en inkomensgroepen gediend. Het toevoegen van woningen in de gekozen segmenten zorgt voor een betere mix in de omgeving, wat de sociale cohesie bevordert en de leefbaarheid in het gebied vergroot.

Aangegeven wordt dat het aanbod aan stedelijke appartementen in principe voldoet aan de vraag. Overprogrammering is echter wenselijk, in de eerste plaats om planuitval op te kunnen vangen. Dat is noodzakelijk gezien de hoge druk op de woningmarkt. Daarnaast wordt nadrukkelijk aangegeven dat niet overal gebouwd kan worden conform de vraag. Drukke binnenstedelijke locaties lenen zich slecht voor de realisatie van grondgebonden woningen. Juist deze locatie, nabij het centraal station van Zaandam en in directe aansluiting op het centrum, biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van meer woningen, om in de toenemende vraag te kunnen blijven voorzien.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is de ontwikkeling in lijn met het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Zichtbaar Zaans

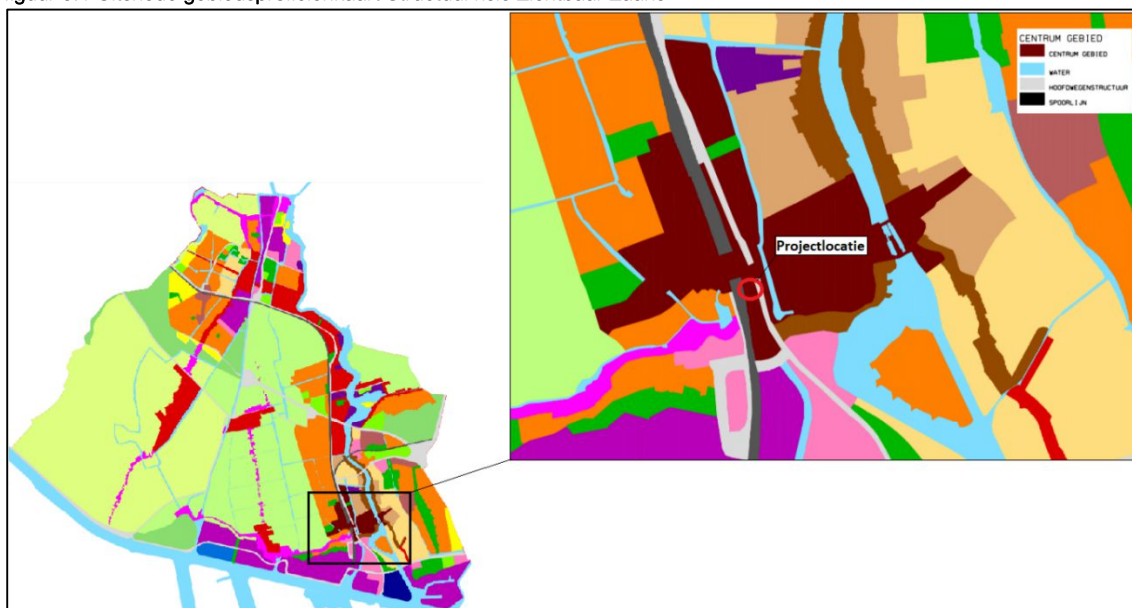
Op 7 juni 2012 is de Ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaans door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft een overzicht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Belangrijk element hierin is de verbinding met Amsterdam en de positie in de Metropoolregio. Dit heeft veel consequenties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

Gebiedsprofielen

Voor het Zaanse grondgebied worden 8 gebiedstyperingen onderscheiden, met daarbinnen een aantal verder uitgewerkte profielen. Met behulp hiervan kan de stad worden ingedeeld in verschillende functionaliteiten. Ontwikkelingen dienen te passen bij en bij te dragen aan de instandhouding en waar mogelijk versterking van de kenmerken van de gebieden.

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Centrum gebied' en het daarmee samenhangende profiel 'centrum gebied'. Daarnaast grenst het gebied aan hoofdweginfrastructuur en de spoorlijn (zie figuur 3.1).

figuur 3.1 Uitsnede gebiedsprofielenkaart Structuurvisie Zichtbaar Zaans



- Gebiedskenmerken: Het centrum gebied is het meest gemengde en stedelijke van alle profielen. De hoge dichtheid, de intensieve menging van diverse functies, die een aantrekkingskracht hebben voor mensen uit de hele stad en soms zelfs in een regionale behoefte voorzien, zijn de belangrijkste kenmerken. Dit dynamische profiel beantwoordt van allen het meest aan de ambitie om de stad stadser te maken. Samen met het grote aanbod aan voorzieningen gaat dit gepaard met enige overlast voor bewoners. In een hoge dichtheid tot meer dan 100 woningen per hectare is een compacte combinatie mogelijk van diverse stedelijke functies. Dit profiel heeft aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen, zoals studenten en starters, maar ook voor ouderen is hier een markt.

- Openbare ruimte: Het gebied bestaat uit een netwerk van hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimtes, ingericht op een intensief gebruik. Hierdoor leent dit gebied zich bij uitstek om het eigen karakter van de stad tot uitdrukking te laten komen. De gebruikte materialen zijn daarom op bijzondere plekken van een hoogwaardige en duurzame kwaliteit. Op diverse plekken zijn grotere verblijfsruimtes uitgespaard. De bereikbaarheid met openbaar vervoer en de fiets is uitstekend. Per auto moeten enige concessies gedaan worden, vooral wat betreft de parkeermogelijkheden. Uitgangspunt is dat het parkeren in een gebouwde vorm wordt opgelost. Ondergronds parkeren verdient de voorkeur. Bij andere vormen van parkeren is de opdracht om de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen. De parkeeroplossingen en bergingen worden afgezoomd door woningen, bedrijven en entrees. Wonen is een belangrijke functie om de sociale- samenhang en controle vorm te geven. Wonen boven winkels en andere functies wordt gestimuleerd.
- Functies: Voor de werkgelegenheid wordt uitgegaan van 80-100 arbeidsplaatsen per hectare. Er bevinden zich dan ook uiteenlopende functies als dienstverlening, kantoren, detailhandel, horeca, leisure en wonen. Ook het niveau van andere voorzieningen (bijvoorbeeld in de zorg en de cultuur) ligt op een hoog niveau. De huidige ontwikkeling is gericht op een uitbreiding van het voorzieningenniveau (zowel commercieel als niet-commercieel) en een verbreding van het aanbod.

Relatie tot ontwikkeling

Het gebiedstype 'centrum gebied' leent zich uitstekend voor de toevoeging van een woontoren, waarmee 103 stedelijke appartementen worden toegevoegd aan de omgeving. De appartementen zijn geschikt voor doelgroepen in alle leeftijdsklassen, wat bijdraagt aan een gemêleerde samenleving en versterking van de sociale cohesie. De situering van de woontoren in de directe nabijheid van stedelijke voorzieningen en het openbaar vervoer netwerk maakt de locatie een aantrekkelijke woonlocatie voor jong en oud.

De stedelijke en karakteristieke uitstraling van de Catharintoren draagt bij aan de structuur van het gebied en past binnen haar karakteristieke kenmerken. Het ontwerp past in het beeld van Zaanstad, doet de Zaanse historie eer aan en is een volwaardige afronding van het markante Inverdan. In de huidige situatie wordt de toegang tot het centrum van Zaanstad gedomineerd door zakelijke kantoorgebouwen. Het toevoegen van de beoogde woontoren, met een levendige en actieve uitstraling, brengt daar verandering in en levert een bijdrage aan de instandhouding en versterking van de gewenste gebiedskenmerken van het centrumgebied, waarbij een hoge mate van verschillende functies aanwezig is.

Het gebied 'Inverdan' is bijna voltooid. Hiermee heeft Zaanstad niet alleen een nieuw centrumgebied gerealiseerd, maar ook een statement voor de toekomst gemaakt. Inverdan zal daarom ook na 2020 een belangrijke drager blijven voor het imago en de uitstraling van Zaanstad. Het is daarom essentieel dat dit gebied kwalitatief op peil blijft. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling daar een waardevolle bijdrage aan levert.

Conclusie

De ontwikkeling van de Catharintoren is in lijn met de gemeentelijke 'Structuurvisie Zichtbaar Zaans' en levert een bijdrage aan de doelstellingen die voor het centrumgebied als geheel en specifiek voor Inverdan gelden.

4.4.2 MAAK.Zaanstad

Op 30 juni 2016 is MAAK Zaanstad door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen MAAK.Zaanstad is de gemeente Zaanstad met inwoners, ondernemers en organisaties in gesprek gegaan over de toekomst van Zaanstad. MAAK.Zaanstad is een toekomstbeeld en agenda en is eigendom van de stad. Het heeft tot doel met een investerings- en uitvoeringsagenda te komen die ervoor zorgt dat Zaanstad ook op de lange termijn een sociaal duurzame stad is, waar mensen zich thuis voelen en met plezier wonen en werken.

MAAK.Zaanstad is een uitwerking van bestaande visies, zoals Zaans Evenwicht en de Economische en Ruimtelijke Structuurvisie. Deze visies zijn verrijkt met het gesprek met de stad en majeure ontwikkelingen, waaruit opgaven, richting en ambitie zijn gedestilleerd.

De agenda van MAAK.Zaanstad loopt tot 2040, maar kijkt ook op korte termijn: wat moet er nu al gebeuren? Met MAAK.Zaanstad heeft de gemeenteraad een aantal maatregelen vastgesteld. Onder meer heeft de gemeenteraad bepaald dat (enkel de maatregelen relevant voor het onderhavig plan zijn opgenomen):

- Het streven is om in Zaanstad tot 2040 tussen de 15.000 en 20.000 woningen te realiseren. Dit aantal extra woningen kan bereikt worden door nieuwbouw, of door alternatieven zoals transformatie van panden en door splitsing/aan- of bijbouwen bij bestaande woningen. Waarbij voor de komende 10 jaar gestreefd wordt de bouwproductie te verhogen naar 1000 woningen per jaar.
- Er binnen de stedelijke contouren wordt gebouwd.
- Bij gebiedsontwikkeling ruimte dient te worden gegeven aan (maatschappelijke) voorzieningen.
- Extra inzet op kwaliteit openbare ruimte nodig is om de stad schoon, heel, veilig én mooi te maken.
- Openbare ruimte tegelijkertijd bijdraagt aan de versterking van het toerisme. Duidelijke en aantrekkelijke routes door de stad het toeristisch potentieel aan elkaar verbindt. Het toerisme zorgt voor werkgelegenheid en één van de dragers is voor een goed aanbod van horeca en winkels.
- Het inzetten op een “compacte” stad bijdraagt aan draagvlak voor voorzieningen en de stad zo-doende sterker maakt. Naast het binnenstedelijk verdichten wordt ingezet op het verkorten en aantrekkelijker maken van de (langzaam verkeers-) routes tussen de verschillende delen van de stad binnen de rode contouren;
- De stad een grote diversiteit en meer kwaliteit (duurzaam en met een goede fundering) aan bestaande en nieuwe woningen nodig heeft, waarbij speciale aandacht is voor bijzondere doelgroepen.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in het centrumgebied van Zaandam. Het gebied is op de visiekaart aangewezen als gebied voor ‘werken en bedrijven’. Tegelijkertijd is ook de noodzaak uitgesproken de woningbouwproductie te verhogen en is het wenselijk meer woningbouw te realiseren in het centrumgebied. Vanwege de ligging in de directe nabijheid van het station en de aansluiting op een gebied waarin veelvuldig voorzieningen en winkels aanwezig zijn, is onderhavige projectlocatie bij uitstek een geschikte locatie voor het toevoegen van meer dan 100 woningen, die bovendien geschikt zijn voor alle leeftijds- en verschillende inkomensgroepen. Dit leidt tot een duurzame woonvoorraad en versterking van de sociale cohesie in het gebied. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van de (kwalitatieve en kwantitatieve) woningbouwproductie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke doelstellingen zoals neergelegd in het visiedocument MAAK.Zaanstad.

4.4.3 Woonvisie ‘Metselen aan het Zaans Mozaïek’ 2019

In lijn met de uitgangspunten en ambities uit het voorgaande woonbeleid, zet de gemeente met haar nieuwe woonvisie ‘Metselen aan het Zaans Mozaïek’ onverminderd in op gedifferentieerde woonmilieus, kwalitatief goede woningen en een goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken. Gewijzigde marktomstandigheden en nieuwe uitdagingen vragen echter ook om een actualisatieslag, die in het woonbeleid uit 2019 is doorgevoerd.

De gemeenteraad heeft zes belangrijke opgaven benoemd die doorslaggevend zijn voor de verdere groei en ontwikkeling van Zaanstad: verstedelijking, economische ontwikkeling, kansengelijkheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. Deze opgaven hebben verschillende dwarsverbanden met de woonvisie en het uitvoeringsprogramma en leiden tot het volgende uitgangspunten:

1. Stevig inzetten op woonkwaliteit geeft Zaanstad een vitale positie.

Door sterker te sturen op kwaliteit en gedifferentieerde woonmilieus kan Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad blijven en haar positie binnen de regio versterken.

2. De kwantitatieve opgave: binnen heldere kaders zorgen voor versnelling van de woningbouwproductie.

Versnelling van de woningbouwproductie is nog steeds noodzakelijk, maar mag niet ten koste gaan van de kwaliteit. Nieuwe woningen zijn duurzaam en levensloopbestendig, er worden voldoende sociale woningen in projectontwikkeling geïntegreerd, er is sprake van een passende prijs-kwaliteitsverhouding voor middeldure huurwoningen en schaarse koopwoningen worden gebruikt voor eigen bewoning. Op deze manier wil de gemeente sturen op een goede verhouding tussen vraag en aanbod.

3. De kwalitatieve opgave: diversiteit, sturen op betaalbaar aanbod en een betere kwaliteit van de bestaande voorraad.

Het aanbod op sociale woningbouw blijft achter op de vraag. Er wordt daarom ingezet op de groei van de sociale woningvoorraad door nieuwbouw. Daarnaast dient de bestaande voorraad beter te worden benut, door de bestaande woningvoorraad veilig, duurzaam en levensloopbestendig te maken. Tevens dient doorstroming te worden gestimuleerd. Doorstroming komt op zijn beurt op gang, door te voorzien in een aantrekkelijk midden en hoog segment. Ook het borgen van betaalbaarheid is één van de uitgangspunten.

4. Versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in de wijken.

Het versterken van de leefbaarheid en kansengelijkheid, kan onder andere door een goede mix te realiseren. Het gaat daarbij om een mix van wonen en werken, en een mix van verschillende woonmilieus. Een betere mix van mensen van verschillende achtergronden; van laag tot hoog opgeleid, van jong tot oud en diverse culturen of leefstijlen. Een meer gemengde wijk qua bevolkingssamenstelling wordt gezien als een belangrijke randvoorwaarde voor een effectieve integrale wijkaanpak. De grote (kwantitatieve) opgave die er ligt om in de woonbehoefte te kunnen voorzien, biedt kansen voor het realiseren van deze gewenste samenstelling. Daarbij wordt het programma ook afgestemd op de specifieke behoeften van een wijk.

5. Zelfstandig gaan en blijven wonen.

De vergrijzing en het streven om mensen met een zorgvraag te laten participeren in de samenleving vraagt om een verdere uitrol van het ingezette beleid van wonen, welzijn en zorg. Samen met de partners in de stad zal de gemeente randvoorwaarden creëren om ouderen in staat te stellen langer in het eigen huis te blijven wonen. Ook voor andere kwetsbare groepen zoals mensen met een psychiatrische achtergrond is geschikte en betaalbare woonruimte nodig, met de juiste begeleiding/zorg. Voor jongeren en starters is het van belang dat verhuisketens in de bestaande woningvoorraad op gang komen. Door doorstroming ontstaan ook voor hen passende woonmogelijkheden. Deze doorstroming wordt in gang gezet door meer te bouwen. Daarnaast wil de gemeente hun positie op woningmarkt versterken, door onder andere in te zetten op specifieke huurvormen, te voorzien in meer sociale woningbouw en betaalbare koop.

6. Duurzaamheid is de norm en kans.

Duurzaamheid als basis is een voorwaarde voor een op de langere termijn kwalitatief hoogwaardige, aantrekkelijke, veilige en gezonde stad. Er wordt ingezet op de verduurzaming van de bestaande voorraad enerzijds, en duurzame nieuwbouw anderzijds. Daarbij geldt een basisinspanning, maar kunnen initiatiefnemers ook uitgedaagd worden om energieleverend te bouwen. Op die manier kan een bijdrage geleverd worden aan de verduurzaming van een wijk.

Relatie tot ontwikkeling

In het voorgenomen plan wordt voorzien in middeldure en dure huurwoningen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woningbestand in het gebied en wordt een mix tot stand gebracht van diverse doelgroepen, inkomensgroepen en leeftijdsklassen in de omgeving. Een en ander bevordert de sociale cohesie in het gebied en levert ook een bijdrage aan de kansengelijkheid in de wijk.

Zaanstad heeft zowel een kwantitatieve (versnelling en kwaliteit nieuwbouwproductie) als een kwalitatieve opgave (diversiteit, betaalbaar aanbod en een betere kwaliteit van de bestaande voorraad). Onderdeel van de kwantitatieve opgave is het faciliteren van de huidige behoefte en van de te verwachten huishoudensgroei en het bouwen voor nu en de toekomst. Het bouwen van voldoende woningen blijft een belangrijke opgave in het woonbeleid. Niet alleen om kwaliteit aan het bestaande woningaanbod toe te voegen, maar ook om nog beter in de huidige en toekomstige woonbehoefte te kunnen voorzien, zodat meer mensen een geschikte woning kunnen vinden en daar kunnen blijven, de doorstroming op gang komt. Zaanstad streeft daarbij naar de verhoging van de bouwproductie met 1.000 woningen per jaar.

Met de realisatie van 103 woningen bestemd voor verschillende doel- en inkomensgroepen, wordt bijgedragen aan de doelstelling om de bouwproductie te verhogen en te voorzien in de huidige en toekomstige woonbehoefte. Doordat de woningen worden gerealiseerd voor huishoudens met een inkomen vanaf modaal (midden en hoge inkomens) wordt ook de doorstroming op de woningmarkt bevorderd, zodat meer betaalbare woningen beschikbaar komen voor de huishoudens die zijn aangewezen op dit segment. Daarmee ontstaat meer evenwicht en een betere balans tussen vraag en aanbod. De ontwikkeling draagt derhalve bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

De woningbouwopgave biedt kansen om door te groeien naar een duurzamere stad. De realisatie van woningen is niet alleen een ruimtelijke, maar ook een energetische opgave. Aardgasvrij bouwen is inmiddels de norm. Vooruitlopend op strengere landelijke wetgeving geeft de gemeente daar bovenop hogere energieprestatienormen als vereiste aan marktpartijen mee. Op die manier kan nieuwbouw helpen bij de verduurzaming van bestaande wijken. Ook binnen deze ontwikkeling wordt op diverse manieren voorzien in duurzaam bouwen. Uiteraard worden de woningen niet aangesloten op het gasnet. Daarnaast wordt voorzien in diverse toepassingen die de woontoren zo energieneutraal mogelijk maken. Denk aan zonnepanelen op het dak, het opvangen van restwarmte en vloerverwarming. De diverse maatregelen in het kader van duurzaamheid worden nader besproken in paragraaf 5.3 van voorliggende onderbouwing. De ontwikkeling voldoet derhalve aan de duurzaamheidsopgave zoals verwoord in de woonvisie.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de woonvisie 'Metselen aan het Zaaans Mozaïek'.

4.4.4 Uitvoeringsprogramma Wonen 2019-2024

De woonvisie 'Metselen aan het Zaaans Mozaïek' beschrijft de woonambitie van de gemeente Zaanstad voor de komende jaren. Wonen vormt één van de belangrijkste pijlers in het gemeentelijk beleid. Daarom wil de gemeente Zaanstad in de komende jaren een extra impuls geven door middel van de uitvoeringsagenda (het Uitvoeringsprogramma Wonen 2019 -2024).

De uitvoeringsagenda is samengesteld op basis van vier uitgangspunten:

- Concreet
- Gefaseerd
- Gezamenlijk
- Innovatief

De visie gaat over ambities, maar de actieprogramma's gaan over concrete en zichtbare stappen die gemeente Zaanstad zet om de ambities dichterbij te brengen. De actiepunten bestaan uit:

- Groei van de productie van 600 naar minimaal 1.000 woningen per jaar, met een toevoeging van 300 sociale huurwoningen en 100 woningen voor lage middeninkomens
- Een gedifferentieerd woonprogramma dat de doorstroming stimuleert en ervoor zorgt dat het woningaanbod zo veel mogelijk ten goede komt aan Zaanse woningzoekenden
- Ruimte bieden voor toevoeging van middeldure en dure woningen
- Nieuwe woningen zijn duurzaam en levensloopbestendig
- Toevoeging van 175 woningen per jaar voor senioren (nultreden, koop en huur) en 35 geclusterde woningen voor senioren

- 10% van de nieuwe sociale huurwoningen specifiek voor kwetsbare groepen en jongeren.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een bijdrage aan het versnellen van nieuwbouw, wijkontwikkeling en het langer zelfstandig wonen. Uit de uitvoeringsagenda blijkt dat de verwachte huishoudensgroei op korte en lange termijn de bouw van minstens 1.000 woningen per jaar vereist. Het toevoegen van 103 woningen levert een bijdrage aan het behalen van deze doelstelling. Voor het langer zelfstandig wonen geldt bovendien dat daarin wordt voorzien door middel van het realiseren van gelijkvloerse appartementen (nultreden-woningen). Hierdoor zijn de woningen geschikt voor meerdere leeftijdsklassen, waaronder senioren. De situering in de nabijheid van stedelijke voorzieningen en het openbaar vervoer draagt daar extra aan bij en maakt de woontoren aantrekkelijk voor jong en oud.

Aanvullend kan worden gesteld dat het voorziene programma bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt. Het programma voorziet in woningen in het middeldure en dure segment, waarvoor specifiek is benoemd dat daar extra ruimte voor dient te worden gecreëerd. Dit zijn segmenten waar, naast sociale woningbouw, eveneens blijvend behoefte aan is. Het realiseren van woningen in deze prijsklassen bevordert de doorstroming op de woningmarkt, waardoor goedkopere woningen beschikbaar komen voor de inkomensgroepen die daarop aangewezen zijn en het 'scheefwonen' kan worden verminderd.

Gelet op het bovenstaande is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de uitvoeringsagenda en levert het een bijdrage aan het behalen van de doelstellingen op het gebied van woningbouwproductie, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de thema's/doelstellingen uit het uitvoeringsprogramma zoals vastgesteld voor de periode tot 2024.

4.4.5 Groen- en Waterplan Zaanstad en Uitvoeringsagenda Groen- en Waterplan 2019 - 2023

Het Groen- en Waterplan is vastgesteld op 15 februari 2018 en geeft regels aan hoe om te gaan met het groen en water bij projecten. De waarden die het groen en water hebben staan beschreven, en bij ontwikkelingen wordt gewerkt aan het versterken van deze kwaliteiten. Zo is groen en water heel belangrijk als het gaat om de directe leefomgeving van mens en dier, en speelt het een belangrijke rol bij het aanpassen aan klimaatsveranderingen. Daarnaast beschrijft het plan mogelijkheden die inwoners zelf op kunnen pakken om groen en water beter tot hun recht te laten komen.

Het doel van het Groen- en Waterplan is het verkrijgen van een integrale visie en afwegingskader voor het groen en water in en om het stedelijk gebied van Zaanstad. Dit beleidskader moet tegelijkertijd sturing geven aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit als ruimte bieden voor diverse invullingen van gewenste ontwikkelingen.

Ambitie en beleid stedelijk gebied

In het stedelijk gebied wordt de druk op groen en water steeds groter door de toekomstige ontwikkelopgave en de wens van Zaanstad om te groeien naar 200.000 inwoners. De schaarse ruimte van groen en water in de stad moet bij ontwikkelingen zo efficiënt mogelijk worden ingericht, met ruimte voor waterberging en natuur door bijvoorbeeld watergangen met een natuurlijke oever. Maar ook door natuurlijke speelplekken voor de jeugd. Bij een toenemende verstedelijking is de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen in toenemende mate van belang voor een prettige woonomgeving. De openbare ruimte moet vergroenen om zo de stad aantrekkelijker te maken om in te wonen, werken en verblijven. De stadsparken zijn daarbij bij uitstek de gemeenschappelijke tuinen van de stad. In buurten en wijken waar geen stadspark aanwezig is moet bij ontwikkelingen ruimte gecreëerd worden in de vorm van kleinschalige parken of pleinen.

Bij het vernieuwen van groenstroken en bermen wordt een bloemenmengsel ingezaaid. Dit geeft een kleurig effect en een natuurbeleving in de wijk. De ecologische verbindingzones en natuurlijke stapstenen zijn

erg waardevol voor de ecologie en biodiversiteit in het stedelijk gebied. Cultuurhistorie kan bovendien worden gebruikt om de kwaliteit van het groen en water te versterken, bijvoorbeeld door het open graven van gedempte sloten of zichtbaar maken van archeologische belangrijke terreinen.

Een en ander is vertaald in een aantal concrete beleidsregels:

- Waar de kwantiteit van groen of water afneemt, wordt kwaliteit, passend bij de aanwezige waarden toegevoegd.
- Indien het groen geheel verdwijnt, wordt dit elders gecompenseerd. Eerste keuze daarbij is binnen het plangebied. Tweede keuze is binnen de wijk/buurt. Derde keuze is in een andere, groenarme, wijk. Vierde keuze is elders binnen de gemeente.
- Bij aanleg/ compensatie van groen is ook het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van kracht.

Uitvoeringsagenda Groen- en Waterplan 2019 - 2023

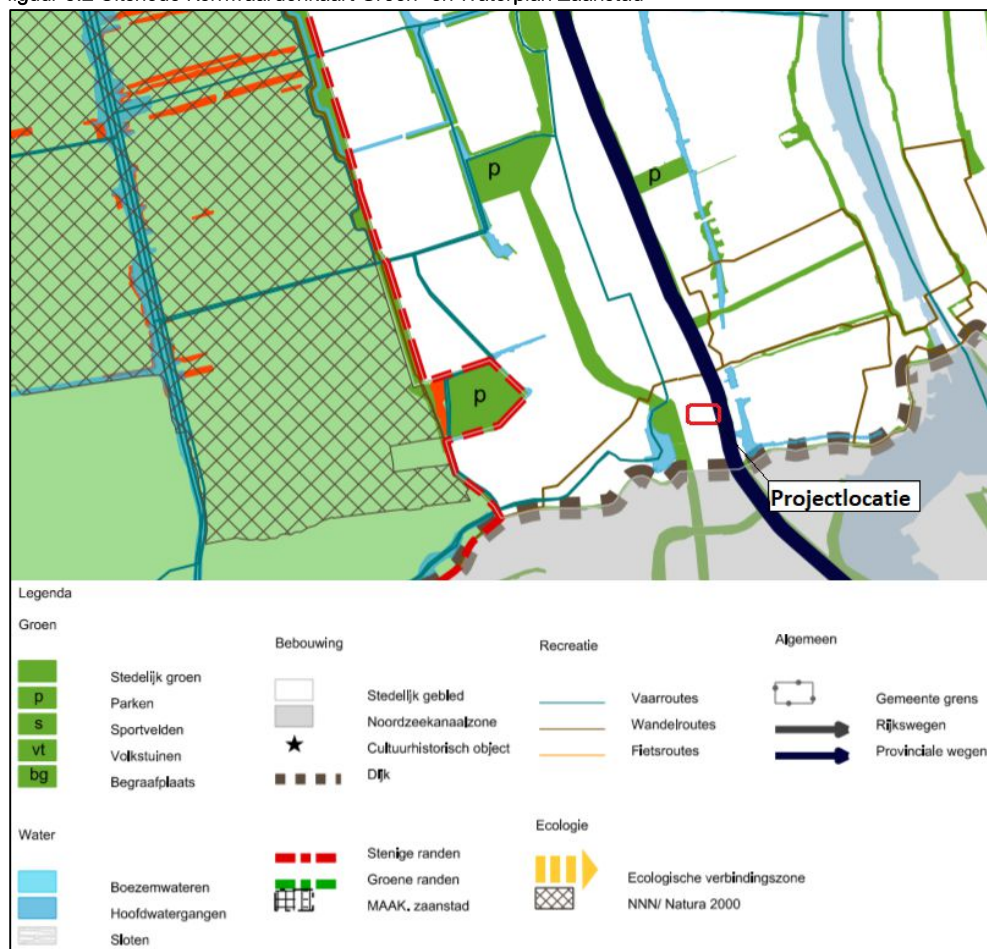
Op 5 februari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders de uitvoeringsagenda van het Groen- en Waterplan vastgesteld. Hierin staan 71 projecten die het groen en het water en het gebruik van beiden bevorderen. De projecten zijn gericht op het vergroten van de biodiversiteit, het verbeteren van groen- en waterstructuren en het vergroten van de recreatieve mogelijkheden van zowel het landschap als het stedelijke gebied.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in het stedelijk gebied van Zaanstad. Figuur 3.2 bevat een uitsnede van de kernwaardenkaart behorende bij het beleid. De locatie waarop de woontoren is voorzien, is op dit moment in gebruik als parkeerplaats. Dit betekent dat met de ontwikkeling geen waardevol (stads)groen wordt weggenomen, waardoor geen sprake is van een compensatieplicht. Van andere belangrijke waarden in het kader van dit beleid is binnen de projectlocatie eveneens geen sprake. In de nabijheid ligt wel water, aan de overzijde van de woontoren ligt stedelijk groen en op enige afstand van de beoogde woontoren zijn een aantal parken aanwezig (of worden gerealiseerd). Daarnaast is richting het noorden uitzicht op het landelijk gebied.

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze waarden. Daarnaast levert de aanwezigheid van parken in de omgeving een bijdrage aan het verzorgen van een goed leefklimaat voor de toekomstige bewoners. Ook het uitzicht op het landelijke gebied heeft daarop een positief effect. Specifieke maatregelen ter versterking of compensatie van de groen- en waterstructuur in de omgeving van de projectlocatie zijn niet noodzakelijk. Binnen het projectgebied wordt wel voorzien van groentoeepassingen in de vorm van een groene haag rondom het parkeerterrein en een groene pergola boven de parkeervakken.

figuur 3.2 Uitsnede Kernwaardenkaart Groen- en Waterplan Zaanstad



De ontwikkeling van de beoogde woontoren behoort voorts niet tot één van de 71 projecten zoals opgenomen in de Uitvoeringsagenda. Op de projectenkaart behorende bij het uitvoeringsagenda is bovendien te zien dat ter plaatse van de projectlocatie geen specifieke projecten in het kader van het Groen- en Waterplan zijn voorzien. De ontwikkeling van de woontoren staat de uitvoering van het programma daarmee niet in de weg.

Conclusie

De ontwikkeling is niet in strijd met het gemeentelijk Groen- en Waterplan. Van specifieke waarden ten aanzien van groen en water is ter plaatse van de projectlocatie geen sprake, waardoor geen sprake is van verlies van deze waarden als gevolg van de ontwikkeling. In verband met de situering in de omgeving van stedelijk water en stadsparken en het uitzicht op het in de verte gelegen landelijk gebied, biedt deze locatie in stedelijk gebied een goed woon- en leefklimaat op dit onderdeel voor toekomstige gebruikers. Aanvullend daarop wordt vermeld dat op eigen terrein wordt voorzien in groentoeepassingen ter plaatse van het parkeerterrein, wat de leefbaarheid eveneens ten goede komt. Aangezien in de huidige situatie een verhard (tijdelijk) parkeerterrein aanwezig is, kan hier gesproken worden van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Realisatie van de woontoren staat de uitvoering van projecten in het kader van het Groen- en Waterplan en het bijbehorende Uitvoeringsagenda bovendien niet in de weg.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van 103 woningen op een locatie waar woningbouw op dit moment niet mogelijk is. Derhalve is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro en dient de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. De locatie maakt immers onderdeel uit van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur (artikel 1.1.1 lid 1 onder h Bro). Aangevoerd dient dus te worden, dat binnen het bestaand stedelijk gebied in een behoefte wordt voorzien.

Uit de voorgaande beleidsparagrafen blijkt dat behoefte bestaat aan een groot aantal woningen in elk segment. Daarmee beantwoordt de ontwikkeling van 103 appartementen in het overwegend middeldure en dure segment aan de vraag. Zo blijkt onder andere uit MAAK.Zaanstad dat de benodigde woningbouwproductie binnen de gemeente Zaanstad op circa 1.000 woningen per jaar ligt en dat er een opgave voor ligt om de woningbouwproductie rondom het stationsgebied en centrumgebied te verhogen. Ook blijkt uit de Woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' uit 2019 dat er zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave ligt, waarbij de woningbouwproductie moet worden versneld en gebouwd dient te worden voor de toekomst (vraaggericht bouwen). Er is bovendien behoefte aan woningen in alle marktsegmenten, wel ligt de nadruk op het voorzien in een betaalbare woningvoorraad.

Door woningen te realiseren in het middeldure en dure segment, wordt voorzien in de kwalitatieve behoefte. Er bestaat immers een behoefte in alle marktsegmenten. Door dit type woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad, wordt bovendien de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Daardoor komen de sociale woningen / goedkope koopwoningen ter beschikking aan de inkomensgroepen die daarop aangewezen zijn. Voorts geldt dat appartementen gelijkvloerse woningen betreffen. Zodoende zijn de woningen aantrekkelijk voor jong en oud, welke mix leidt tot een duurzame woningbouwontwikkeling die de sociale cohesie in het gebied doet vergroten. Met het oog op het duurzaamheidsaspect worden de woningen bovendien gasloos uitgevoerd. Daarnaast kennen de woningen wanneer ze gerealiseerd zijn een EPC-waarde van 0,2 en zijn ze daarmee bijna energieneutraal.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling is aangetoond. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee met succes doorlopen.

5.2 Welstand en stedenbouw

5.2.1 Welstand

Eind 2013 is de nieuwe welstandsnota van Zaanstad vastgesteld, als resultaat van een discussie in de gemeenteraad over de te volgen welstandskoers. Het uitgangspunt daarbij was dereguleren en vereenvoudigen, maar met behoud van ruimtelijke kwaliteit in de stad. Het resultaat van de discussie in de raad is het uitgangspunt voor de Welstandsnota Zaanstad 2013: een gedifferentieerde aanpak met minder en eenvoudiger regels waar het kan en nauwkeurige welstandssturing waar het moet.

Inmiddels is de markt veranderd als gevolg van de economische crisis en ook de rol van de overheid is aan het veranderen. De gemeente moet haar inzet meer gericht inzetten en soms de keuze maken om minder beleid te voeren. In de welstandsnota wordt daarom een proef met welstandsvrije gebieden ingevoerd. Dit zorgt voor vermindering van de regeldruk en vormt een bijdrage aan de gemeentelijke hervormingsagenda. De welstandsvrije proef betreft delen van een aantal bedrijventerreinen en naoorlogse

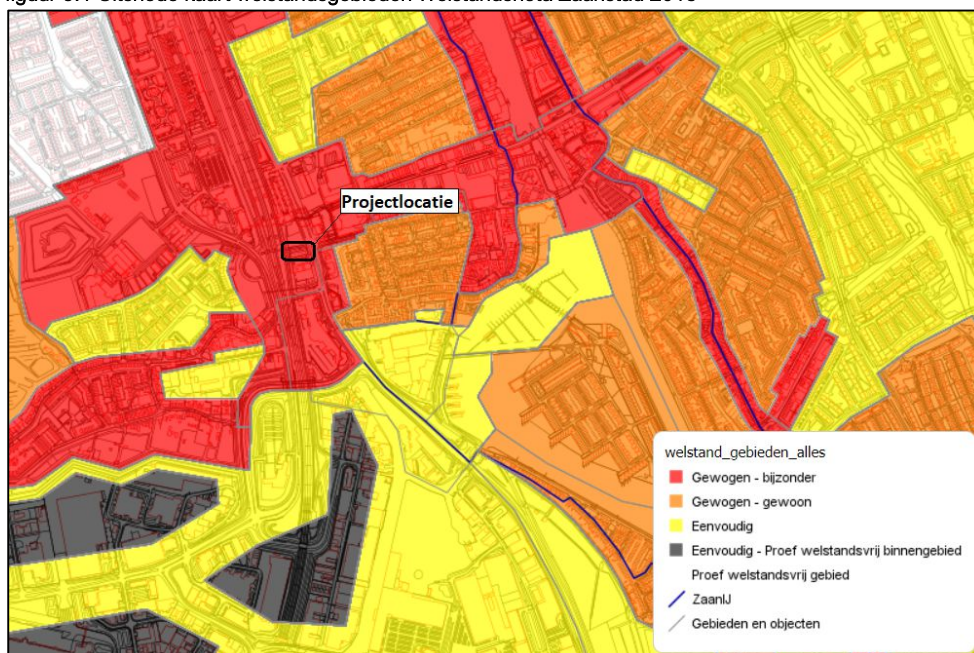
woonwijken waar geen grootschalige herstructurering of ontwikkeling loopt vanuit de gemeente. Monumenten zijn hiervan uitgezonderd.

In overige woonwijken, die vaak een gelijksoortige, seriematige opbouw hebben en waar vooral veel kleine uitbreidingen worden aangevraagd, zijn de regels vereenvoudigd en teruggebracht in aantal. In deze gebieden ligt de nadruk op beheer en is het uitgangspunt 'sturen op basiskwaliteit', vooral door middel van een welstandstoets.

In gebieden die typisch Zaanse zijn of door andere kwaliteiten vragen om meer sturing op ruimtelijke kwaliteit geldt een gewogen beleid. Dit betekent niet dat er niets kan, maar dat er aan de bestaande eigenschappen van het gebied grote waarde wordt toegekend en dat de bewijslast om met een nieuw plan hiervan af te wijken groter is. De criteria geven aan dat in die gevallen extra zorgvuldigheid en ontwerpdeskundigheid vereist zijn.

Voor de gehele gemeente is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. De niveaus zijn eenvoudig en gewogen (bijzonder en gewoon). De projectlocatie bevindt zich volgens de welstandsnota Zaanstad 2013 binnen een gebied dat wordt aangemerkt als 'gewogen - bijzonder' (zie figuur 5.1).

figuur 5.1 Uitsnede kaart welstandsgebieden Welstandsnota Zaanstad 2013



Bouwplannen in gewogen gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Aan achterkanten kunnen bouwplannen vanwege hun beperkte invloed op de openbare ruimte veelal soepeler beoordeeld worden. In de bijzondere welstandsgebieden zoals het centrum, de linten en dorpskernen, is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Catharinatoren is lopende het ontwikkelproces diverse malen supervisieoverleg gevoerd over het ontwerp. Tijdens het supervisieoverleg van 14 december 2018 is het voorlopig ontwerp akkoord bevonden. Daarbij is nog wel aandacht gevraagd voor de baleinen. Dit is verder uitgewerkt in het uiteindelijke definitieve ontwerp, dat is besproken in het supervisieoverleg van 25 februari 2020. Het verslag van de verschillende overleggen met feedback op het ontwerp en de wijze

waarop daarmee is omgegaan is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. Op 22 december 2020 heeft het SVO aangegeven dat het gebouw een volume heeft dat in aard past bij de reeks strokenbebouwing in het gebied en op overtuigende manier uitgewerkt in een interpretatie van het Zaanse idioom. Het plan past daarmee binnen de voor dit gebied vastgestelde welstandscriteria.

Op 26 januari 2020 luidt het Welstandsadvies: "De commissie waardeert de inzichtelijke en inspirerende presentatie en is overtuigd van de kwaliteit van het gebouw. De commissie volgt het positieve advies van het supervisieteam. Opnieuw wordt een eigen en eigentijdse interpretatie van het Zaanse idioom aan de stad toegevoegd".

5.2.2 Stedenbouwkundige motivering

Het kavel van de Catharinatoren ligt midden in het stationsgebied van Zaandam, ingeklemd tussen twee belangrijke vervoersassen. Aan de westkant loopt het spoor, aan de oostkant de Provincialeweg. Haaks op deze assen staan kantoorgebouwen (Icoon I en Ahold). De Catharinatoren wordt in deze context ingepast als een schijfvormig gebouw, een vorm die een intensivering van het kavel én een slanke toren mogelijk maakt. Omliggende bebouwing en ontwikkelingen behouden dan ook optimaal licht, zicht en ruimte.

De Catharinatoren wordt in deze context ingepast als een schijfvormig gebouw, een vorm die een intensivering van het kavel én een slanke toren mogelijk maakt. Omliggende bebouwing en ontwikkelingen behouden dan ook optimaal licht, zicht en ruimte.

De hoogte van de Catharinatoren is ook passend in de ritmiek van hoge en wat lagere torens tussen het spoor en de Provinciale weg. De Catharinatoren vormt een markeringspunt nabij het station en biedt tegenwicht aan de andere hoge bebouwing rond het centrum. De woontoren zelf met een bouwhoogte van 53 meter en de sierkolommen met een bouwhoogte van 60 meter wordt als passend geacht, op deze plek in het centrum van Zaandam, nabij andere hoogbouw zoals de Hermitagetoren (65 meter hoog). Met een woontoren van deze hoogte kan in het stedelijk gebied invulling worden gegeven aan de grote woningbouwbehoefte die bestaat, zoals blijkt uit het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing). Ook wordt gewezen op paragraaf 5.12 en 5.14 van de ruimtelijke onderbouwing waaruit volgt dat de hoogte ook voor wat betreft de windhinder resp. het Luchthavenindevingsbesluit geen belemmering vormt.

De stedelijke en karakteristieke uitstraling van de Catharinatoren draagt bij aan de structuur van het gebied. Een locatie die zich kenmerkt door de aanwezigheid van verscheidene langzame verkeersroutes en, grenzend aan het stadscentrum, fungeert als knooppunt voor verschillende vervoerstromen. Er is voor gekozen de verbinding met het station te versterken door de transparante hoofdentree direct te plaatsen aan de langzaam verkeerroutes, zowel voet- als (snel)fietspaden, die zich bevinden tussen de kantoren aan de zuidzijde van de locatie en het station.

Momenteel wordt de toegang tot het centrum van Zaanstad gedomineerd door zakelijke kantoorgebouwen. Met de komst van de Catharinatoren, met haar levendige en actieve uitstraling, komt daar verandering in. Het ontwerp past in het beeld van Zaanstad, doet de Zaanse historie eer aan en is een volwaardige afronding van het markante Inverdan.

5.3 Duurzaamheid

Vanuit zowel provinciale regelgeving (art. 33 van de PRV) als gemeentelijk beleid (onder meer de geactualiseerde woonvisie) geldt de verplichting te voorzien in duurzame bouw en energieprestaties bij nieuwbouw. Voor een ontwikkeling dient omschreven te worden op welke wijze wordt bijgedragen aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en hoe energieprestaties worden geleverd bij nieuwbouw. De ontwikkeling van de beoogde woontoren biedt kansen dit aspect integraal mee te nemen in het ontwerp en bij te dragen aan de verduurzaming van Zaanstad. Voor de nieuwbouw van de Catharinatoren is,

in samenwerking met Technion (adviseur technische installaties uit Heereveen) invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities op het gebied van energie en duurzaam bouwen.

Duurzaamheid en energieprestaties ontwikkeling

Voor de woontoren wordt uitgegaan van een EPC-eis van 0,2 conform de eisen van de gemeente Zaanstad. Om aan deze eis te voldoen worden onder andere de navolgende duurzame maatregelen meegenomen:

- Begane grondvloer $R_c = 3,5$ $[m^2 \times K/W]$
- Vloer grenzend aan buitenlucht $R_c = 6,0$
- Gevels $R_c = 4,5$
- Dak $R_c = 6,0$
- Gevelkozijnen $U = 1,0$ en $1,3$ $[W/(m^2 \times K)]$
- Collectieve warmteopwekking middels bodemwarmte met gesloten bronnensysteem.
- Individuele warmtepompen voor de opwekking van warmte en koude en warmtapwater.
- Aansluiting warmtepompen op collectief gesloten bronnensysteem (bodemplussen).
- Douchebak met WTW voorziening.
- Laag temperatuur vloerverwarming.
- Ventilatie in de woningen met warmteterugwinning.
- Zonnepanelen op het dak.

Onderhoud

In het ontwerp wordt rekening gehouden met de detaillering, de bereikbaarheid, de toegankelijkheid en de toe te passen materialen om de onderhoudskosten in de toekomst te beperken. Op de begane grond bevinden zich de invoerkasten van de nutsbedrijven, de CVZ-kast algemene voorzieningen, de hydrofoor, het trafo-station. De ruimte met omvormers van de zonnepanelen bevindt zich op de 16^e bouwlaag.

Verwarming

Het gebouw wordt niet aangesloten op het gasnet. Als energiezuinige verwarming van de appartementen wordt gebruik gemaakt van de aanwezige bodemwarmte middels individuele warmtepompen, welke zijn aangesloten op een collectief gesloten bronnensysteem met bodemplussen. Het collectieve bronnensysteem wordt aangesloten op een regelinstallatie waarbij beheer op afstand mogelijk is.

Elk appartement wordt voorzien van een individuele warmtepomp, welke is aangesloten op het collectieve bronnensysteem. Per woning wordt in alle verblijfsruimten vloerverwarming aangelegd. De vloerverwarming is individueel regelbaar met een motorbediende regelafsluiter op de verdeler/verzamelaar. De entree wordt vorstvrij gehouden door elektrische verwarmingselementen, welke gevoed worden door de zonnepanelen op het dak.

Ventilatie

Ieder appartement krijgt een eigen gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Vanaf ieder appartement wordt een gecombineerd toevoer- en afzuigkanaal in de diverse schachten ondergebracht. De afzuiging in de keuken geschiedt middels een recirculatiekap. De liftschacht, de verkeersruimten, de bergingen op de verdiepingen en trappenhuizen worden bovendaks mechanisch afgezogen middels een box-ventilator voorzien van de benodigde geluiddempers en regeling.

Riolering

De hemelwaterafvoeren en de vuilwaterafvoeren worden middels een gescheiden stelsel aangesloten op het gemeenteriool. De douchebakken in de appartementen worden voorzien van warmteterugwinning zodat de warmte van het douchewater hergebruikt wordt.

Elektra

Ieder appartement krijgt een eigen meterkast voorzien van eigen nutsvoorzieningen en kWh-meter.

De verlichting in de algemene ruimten wordt uitgevoerd in energiezuinige LED-armaturen aangesloten op bewegingsmelders en schemerschakelaar.

Op de oost-, zuid- en west-georiënteerde dakvlakken worden ca. 126 zonnepanelen à 320 Wp aangebracht. De hiermee opgewekte energie wordt middels omvormers via de CVZ-kast direct gebruikt of terug geleverd aan het energiebedrijf.

Conclusie

De maatregelen zoals omschreven in deze paragraaf leiden tot een duurzaam concept, een haalbare ontwikkeling en een toekomstbestendig gebouw. Daarmee wordt voldaan aan de provinciale en gemeentelijke voorwaarden op dit onderdeel.

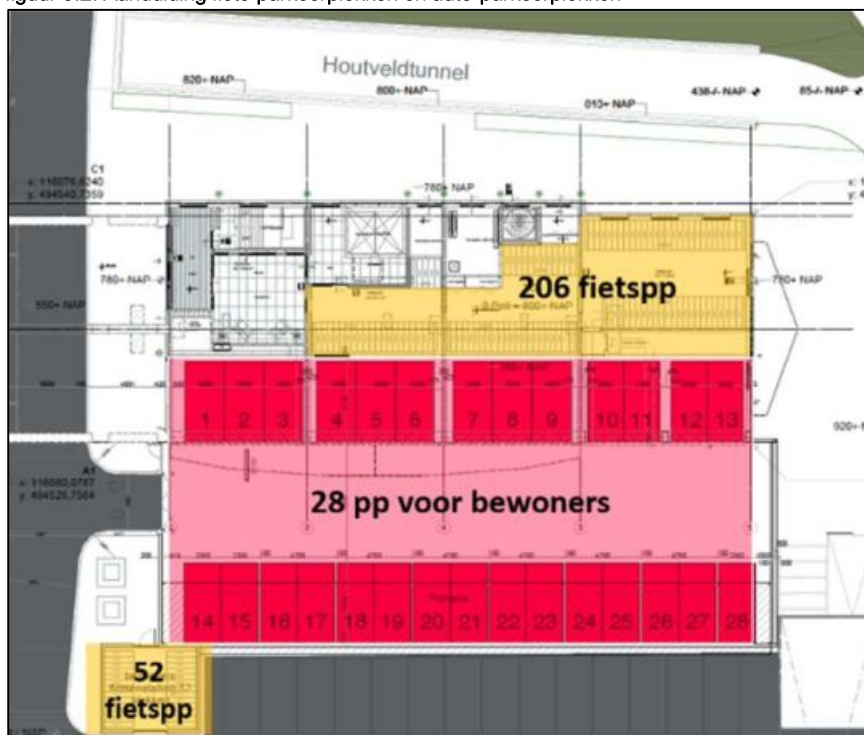
5.4 Verkeer en parkeren

In het kader van de beoogde bouwontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan. Voor de parkeersituatie heeft bureau Goudappel Coffeng een onderzoek naar de parkeerbalans uitgevoerd, zowel voor de auto als de fiets. De rapportage van 19 juli 2021 is opgenomen in bijlage 2 bij voorliggende onderbouwing. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gerekend met de CROW-rekentool. De resultaten worden hieronder besproken.

Parkeren

Voor het parkeren is het van belang de parkeerplaatsen voor de auto en voor de fiets in kaart te brengen en het aantal af te stemmen op de behoefte. In onderstaande figuur zijn de locatie en het aantal fiets-parkeerplekken (FPP) en auto-parkeerplekken (pp) weergegeven. Beide onderdelen in relatie tot de ontwikkeling worden hieronder nader toegelicht.

figuur 5.2. Aanduiding fiets-parkeerplekken en auto-parkeerplekken



Auto

De gemeente Zaanstad heeft op 7 juni 2018 het paraplubestemmingsplan "Parkeren Zaanstad" vastgesteld. Met het verdwijnen van de grondslag voor het toetsen aan stedenbouwkundige aspecten in de gemeentelijke bouwverordeningen, is het wenselijk op een andere wijze te voorzien in een toetsingskader

voor parkeren. Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten. Het parapluplan legt de koppeling met de gemeentelijke "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016". Een nieuwe ontwikkeling dient aan de regels uit deze uitvoeringsnota te voldoen.

Parkeernormen

In de parkeernota 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' maakt de gemeente Zaanstad onderscheid naar geografische ligging. De ontwikkeling is gelegen in zeer sterk stedelijk gebied (zone A) in het centrum van Zaandam. Door te kiezen voor de ligging in het centrum wordt rekening gehouden met een relatief hoog openbaar vervoergebruik en korte loop- en fietsafstanden. De ontwikkeling Icoon III is gelegen op een OV-knooppunt, het station van Zaandam, waardoor de gemeentelijke parkeernormen in een centrumgebied als 'worst-case' beschouwd kunnen worden. Tabel 5.1 geeft de te hanteren parkeernormen conform gemeentelijk beleid weer. In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar bewoners en bezoekers.

tabel 5.1 Parkeernormen gemeente Zaanstad (uitsnede onderzoek Goudappel Coffeng)

modaliteit	functie	norm wonen	aandeel bezoek	eenheid
auto	woning duur	1,1	0,3	pp per woning
	woning midden	0,9	0,3	pp per woning
	woning goedkoop	0,8	0,3	pp per woning
fiets	woningen duur, goedkoop, midden	1,0	+ 0,5 pp/woning *	per 25 m ²

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid vallen appartementen tot 80 m² GBO onder de categorie 'goedkoop'. Dit betreft binnen voorliggend programma in totaal 90 woningen. 10 woningen vallen in de categorie 'middelduur'. Woningtype D en E betreffen 'dure' huurwoningen. Dit zijn er drie. Alle woningen in de Catharinatoren zijn bedoeld voor mensen die graag in het centrum wonen en gebruik maken van het openbaar vervoer.

Aanwezigheidspercentages

Functies genereren niet op ieder moment van de week een even grote parkeervraag. Zo kennen woningen de hoogste parkeervraag gedurende de nacht, terwijl kantoren de hoogste parkeervraag overdag kennen. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. De aanwezigheidspercentages zijn opgenomen in tabel 5.2.

tabel 5.2 Aanwezigheidspercentages (uitsnede onderzoek Goudappel Coffeng)

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%

Parkeeraanbod

Binnen de parkeerbalans wordt het huidige- en toekomstige parkeeraanbod op eigen terrein meegenomen. In de huidige situatie worden aan de zuidzijde 21 parkeerplaatsen gebruikt door werknemers van het naastliggende gebouw Icoon I. Daarnaast zijn aan de noordzijde van het plot 32 parkeerplaatsen gelegen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn sinds 2012/2013 openbaar toegankelijk. De 32 parkeerplaatsen aan de noordzijde worden in mindering gebracht op de openbare parkeercapaciteit. In de nieuwe situatie blijven de 21 parkeerplaatsen aan de zuidzijde bestemd voor werknemers van het naastliggende gebouw (Icoon I) gehandhaafd. Aan de noordzijde komen 28 (genummerde) parkeerplaatsen die verhuurd worden aan bewoners/huurders van Icoon III. In totaal is sprake van een parkeeraanbod van 49 parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook de parkeergelegenheid aan de noordzijde (28 parkeerplaatsen) wordt afgesloten van de openbare ruimte.

tabel 5.3 Huidig en toekomstig parkeeraanbod (uitsnede onderzoek Goudappel Coffeng)

		aantal parkeerplaatsen
huidig aanbod	bestaand parkeerterrein noordzijde	32
	werknemers Icoon I	21
	totaal	53
toekomstig aanbod	werknemers Icoon I	21
	parkeerterrein bewoners	28
	totaal	49

Oplossing te vervallen parkeerterrein

Zoals eerder beschreven komen 32 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen (op eigen terrein) te vervallen. Hierdoor zijn na uitvoering van het plan minder parkeerplaatsen in de directe omgeving beschikbaar. De gemeente Zaanstad heeft in 2017 een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Dit parkeeronderzoek is gebruikt om het effect van de te vervallen parkeerplaatsen op de omgeving aan te tonen. In figuur 3.2 is een uitsnede van de parkeersecties (kleine deelgebieden waarin het parkeeronderzoek is uitgevoerd) binnen 200 meter loopafstand (conform gemeentelijk beleid) weergegeven. In tabel 3.1 zijn deze secties vertaald naar parkeercapaciteiten en bezettingen op verschillende momenten.

tabel 5.4 Toename parkeerdruk als gevolg van vervallen sectie 10369

sectienummer	parkeercapaciteit	parkeerbezetting			
		werkdag ochtend	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag
10369	32	23	18	0	5
10027	0	0	0	0	0
10028	46	26	25	26	27
10029	45	18	29	28	37
10030	29	14	17	18	18
10037	57	36	37	19	21
10038	11	4	11	7	6
10040	3	9	0	17	0
10136	0	0	0	0	0
10368	3	0	2	3	3
10371	0	0	0	0	0
totaal	226	130	139	118	117
parkeerdruk huidig		58%	62%	52%	52%
vervallen sectie 10369 (locatie Icoon III)	194 (226-32)	130	139	118	117
parkeerdruk na ontwikkeling Icoon III		67%	72%	61%	60%



Uit tabel 5.4 wordt duidelijk dat de parkeerdruk als gevolg van het vervallen van sectie 10369 licht toeneemt van maximaal 62% tot maximaal 72%. Hiermee blijft de parkeerdruk ook na ontwikkeling op een acceptabel niveau (<85%) en hoeven de parkeerplaatsen niet gecompenseerd te worden.

Parkeerbilans conform gemeentelijk beleid

Aan de hand van het functieprogramma, de te hanteren parkeernormen en aanwezigheidspercentages is de gemeentelijke parkeervraag voor de ontwikkeling berekend. Het parkeeraanbod ten behoeve van Icoon III is 38 parkeerplaatsen. De overige 21 parkeerplaatsen zijn bestemd voor werknemers van Icoon I en zijn niet opgenomen in de balans. In tabel 5.5 is de berekende parkeervraag opgenomen en per moment van de week afgezet tegen het beschikbare parkeeraanbod.

tabel 5.5 Parkeerbilans conform gemeentelijk beleid (uitsnede onderzoek Goudappel Coffeng)

functie	parkeer- norm	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
90 woningen goedkoop	0,8	36	43	72	65	43	43	50
10 woningen midden	0,9	5	5	9	8	5	5	6
3 woning duur	1,1	2	2	3	3	2	2	2
parkeervraag *		42	51	84	76	51	51	59
parkeeraanbod		28	28	28	28	28	28	28
tekort/overschot		-14	-23	-56	-48	-23	-23	-31

* Door tussentiids afronden kan het totaal afwijken van de som

Uit de berekende parkeervraag, conform het beleid van de gemeente Zaanstad, blijkt de parkeerpiek op een werkdagavond te vallen met een totale parkeervraag van 84 parkeerplaatsen. Met een parkeeraanbod van 28 parkeerplaatsen bedraagt het tekort op dit moment 56 parkeerplaatsen. Voor bezoekers bedraagt de parkeervraag maximaal 31 parkeerplaatsen. Deze dienen gefaciliteerd te worden in de openbare ruimte.

Ontheffing

De parkeerbalans op basis van de bestaande gemeentelijke normen is leidend in dit onderzoek. Omdat in deze balans een tekort van 56 parkeerplekken ontstaat zijn de mogelijkheden tot uitsluiting van een bewonersvergunning voor deze woningen onderzocht.

Om de volgende redenen komt Icoon III hierdoor in aanmerking voor (een gedeeltelijke) ontheffing van de parkeereis:

- Icoon III gelegen is in gereguleerd (betaald parkeren) gebied. Hierdoor zal uitwijkgedrag onder toekomstige bewoners niet aan de orde zijn. De gemeente Zaanstad houdt voor wonen een acceptabele loopafstand van 250 meter aan. Binnen deze loopafstand is geen gratis parkeerplaats te vinden. De dichtstbijzijnde gratis parkeerplaats is gelegen op ca. 600 meter loopafstand.
- De ontwikkelaar/belegger aangeeft akkoord te gaan met de uitsluiting van parkeervergunning. Bewoners/gebruikers zullen erop gewezen worden dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Deze parkeerders kunnen door de uitsluiting geen gebruik maken van parkeerplaatsen op straat en zijn aangewezen om te parkeren in parkeergarage de Hermitage. Deze garage heeft een capaciteit van 895 parkeerplaatsen en kende, in januari/februari 2020, een hoogste parkeerbezetting van 698 parkeerplaatsen (parkeerdruk van 77%). Uitgaande van een acceptabele parkeerdruk tot 95% heeft de parkeergarage een minimale restcapaciteit van 152 parkeerplaatsen³ (donderdag 20 februari 2020 om 14.00 uur).
- Het bezoekersaandeel van de parkeervraag zal moeten parkeren in openbaar gebied (parkeergarages of terreinen). Dit is goed mogelijk in de parkeergarage aan de overzijde van de weg. De ontwikkelaar/belegger gaat ermee akkoord dat de bezoekers niet in aanmerking komen voor een gereduceerd tarief in parkeergarage Hermitage en zal de bewoners/gebruikers hierop wijzen. Zoals blijkt uit het vorige punt biedt de parkeergarage voldoende restcapaciteit om deze parkeervraag te faciliteren.
- Bij het afsluiten van de huurcontracten worden bewoners geselecteerd die zich bewust zijn van de toekomstige parkeersituatie. Hierdoor zal een goede ruimtelijke ordening en leefomgeving niet in het geding komen.

Door het verlenen van de gevraagde ontheffing van de parkeereis ontstaan er geen belemmeringen in het kader van het parkeren van de auto.

Fiets

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets. Het fietsparkeren is eveneens meegenomen in het onderzoek van Goudappel Coffeng. Het aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen wordt, net als voor auto parkeren, bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. Voor fietsparkeren wordt in het onderzoek geen onderscheid

gemaakt naar woningtypen. De minimale parkeernorm wordt voor fietsparkeren als uitgangspunt genomen. Het resultaat is de parkeervraag van zowel bewoners als bezoekers, per moment van de week.

tabel 5.6 Fietsparkeervraag van de ontwikkeling (uitsnede onderzoek Goudappel Coffeng)

	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
bewoners	152	183	305	274	183	183	213
bezoekers	26	31	52	46	31	31	36
totaal *	178	214	356	320	214	214	249
* Door tussentijdse afronding kan het totaal afwijken van de som							

De parkeervraag van de totaalontwikkeling bedraagt op het maatgevende moment (werkdagavond) 305 parkeerplaatsen voor bewoners en 52 parkeerplaatsen voor bezoekers. De parkeervraag van de bezoekers is in pandig gefaciliteerd.

Parkeeraanbod

Ten behoeve van fietsparkeren worden 361 parkeerplekken gerealiseerd: 206 parkeerplekken in de fietsenstalling voor bewoners en 52 parkeerplekken in de fietsenstalling voor bezoekers. Tevens wordt elke woning voorzien van een berging (in totaal 103 bergingen) welke geschikt is voor het parkeren van fietsen. Tabel 5.7 toont de fietsparkeerbalans.

tabel 5.7 Parkeerbalans fietsparkeren (werkdagavond)

	aantal parkeerplaatsen
parkeervraag bewoners	305
parkeervraag bezoekers	52
parkeervraag totaal	356
beschikbare parkeercapaciteit (binnen)	206
individuele berging per woning	103
beschikbare parkeercapaciteit (fietsenstalling voor bezoek)	52
beschikbare parkeercapaciteit (totaal)	361
overschot	5

De parkeervraag van de ontwikkeling bedraagt op het maatgevende moment (werkdagavond) 305 parkeerplaatsen voor bewoners en 52 parkeerplaatsen voor bezoekers.

In het gebouw is 1 individuele berging per woning op de woonlagen voorzien, welke geschikt is voor het parkeren van fietsen. In de parkeerbalans zijn wij ervan uitgegaan dat er per berging één fiets wordt geparkeerd. Daarnaast wordt een centrale voorziening gerealiseerd met een parkeercapaciteit van 206 fietsparkeerplaatsen. Uit tabel 5.67 blijkt dat de parkeervraag (305) van bewoners niet gefaciliteerd kan worden binnen in de centrale voorziening van het gebouw (206 plekken). Een deel van het fietsparkeren wordt opgelost in de individuele bergingen. De parkeervraag van bezoekers (52) kan gefaciliteerd worden in de fietsenstalling buiten het pand

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-rekentool geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: hoofdgroep wonen – centrum Zaanstad –

- 3 x huur, etage, duur;
- 100 x huur, etage, midden/goedkoop.

De resultaten van de berekening zijn in onderstaande tabel weergegeven voor de gemiddelde weekdag.

tabel 5.8 Verkeersgeneratie ontwikkeling (verkeersgeneratie.crow.nl)

Segment	Aantal	mvt / etmaal
Duur	3	12
Midden/goedkoop	100	216
Totaal	103	228

In de huidige situatie betreft de locatie een onbebouwd terrein dat in gebruik is als tijdelijke parkeerplaats. Omdat het als zodanig in gebruik is, is ook nu al sprake van enige verkeersgeneratie. Desalniettemin neemt de generatie als gevolg van het bouwplan toe. In totaal is op basis van de berekening sprake van 228 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Van belang daarbij is dat de verkeersgeneratie in de regel gekoppeld is aan het parkeeraanbod.

Het parkeeraanbod in onderhavig bouwplan wijkt in dit geval af van de parkeerkencijfers van het CROW. De berekening van de verkeersgeneratie, gekoppeld aan de parkeerbehoefte op basis van CROW kencijfers, is daarmee niet voldoende representatief voor onderhavig bouwplan, omdat minder parkeerplaatsen ook leidt tot minder verkeersstromen van en naar de woontoren. Bovendien is de locatie in de directe nabijheid van het station gelegen. Toekomstige gebruikers zullen naar verwachting veelvuldig gebruik maken van het openbaar vervoer. De feitelijke verkeersgeneratie zal daarom naar verwachting lager uitvallen dan de berekening van de CROW doet vermoeden.

Echter, ook wanneer wel sprake zou zijn van een toename van 228 motorvoertuigbewegingen per etmaal, wordt geen verkeersproblematiek verwacht. De omliggende weginfrastructuur kan deze toename goed opvangen. De locatie ontsluit op de Provincialeweg N203. Dergelijke wegen zijn bedoeld om grote verkeersstromen af te wikkelen.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Cultuurhistorische Waardekaart Zaanstad

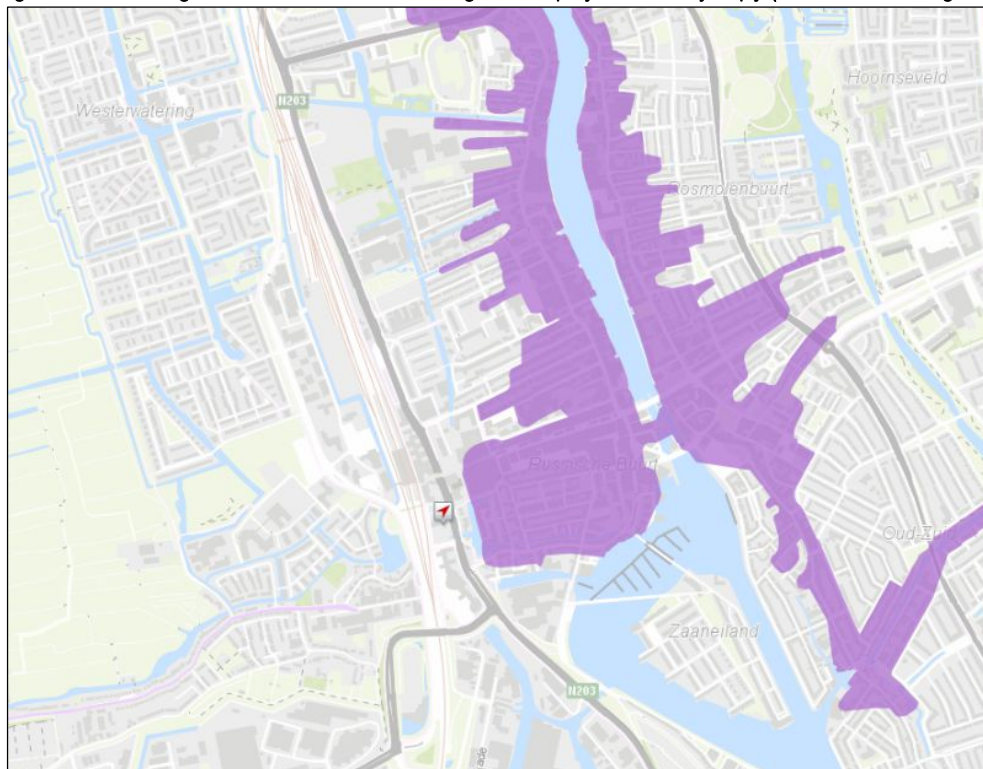
De gemeente Zaanstad vindt het wenselijk dat het monumentenbeleid (inclusief archeologie, cultuurhistorie, historische geografie en stedenbouw- en landschapskunde) integraal onderdeel uitmaakt van haar ruimtelijk orderingsbeleid. Cultuurhistorische waardenkaarten, cultuurhistorische verkenningen, cultuurhistorische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

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

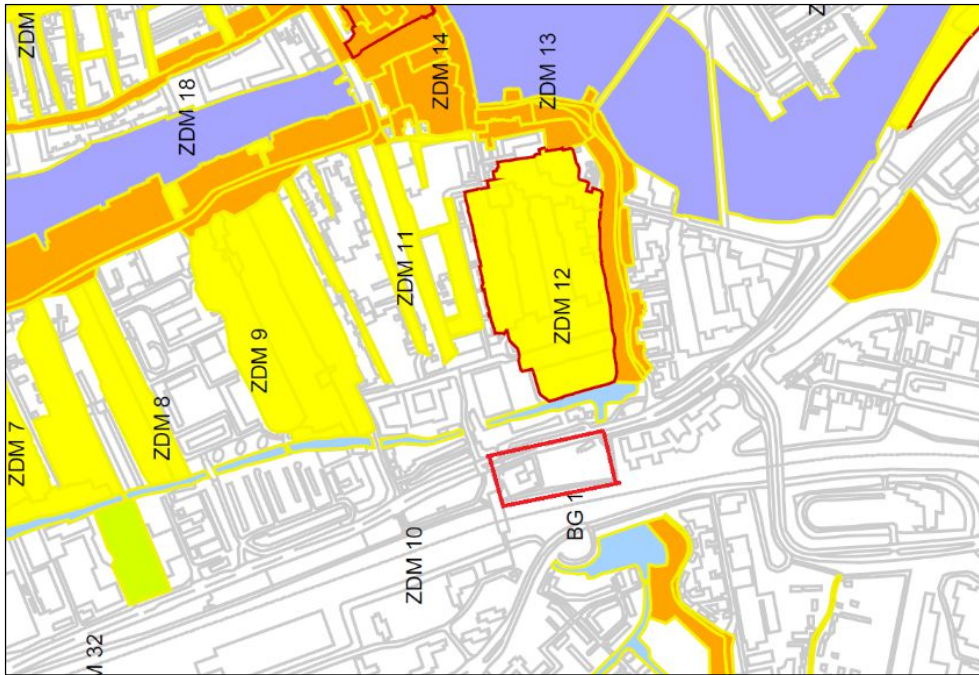
In de CHW-kaart is een overzicht opgenomen van alle beschermde monumenten binnen Zaanstad (bijvoorbeeld Zaanse huizen, fabrieken, pakhuizen, arbeidershuizen, kantoren en molens) en gebieden van archeologische waarde (bijvoorbeeld terreinen met resten van prehistorische bewoning, middeleeuwse boerderijen,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

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

figuur 5.3 Archeologische waarden- en verwachtingenkaart, projectlocatie bij de pijl (bron: Atlas leefomgeving)



figuur 5.4 Cultuurhistorische waardenkaart 2006 – Zaanstad



Relatie tot de ontwikkeling

Het projectgebied behoort tot een gebied zonder archeologische verwachting conform de archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Tevens ligt het projectgebied niet binnen een gebied met enige cultuurhistorische waarden, zoals op de Cultuurhistorische waardenkaart 2006 - Zaanstad te zien is. Het projectgebied is daarom vrijgesteld van verder onderzoek voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Water

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

Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 2 juli 2018 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor dit project de normale procedure hanteert. Dat betekent dat zij betrokken blijven bij de verdere procedure om te beoordelen in hoeverre de eigen belangen een plek krijgen in het project. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. De relevante onderdelen aangaande het watersysteem worden hieronder besproken.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Derhalve wordt voor de nieuwe ontwikkeling een gescheiden stelsel aangelegd.

Met het oog op de waterkwaliteit wordt het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk voorkomen.

Waterkwantiteit

In tegenstelling tot wat eerder is aangegeven bij het doorlopen van de digitale watertoets, vindt geen verharding van het oppervlak plaats. De projectlocatie is in de huidige situatie reeds verhard en in gebruik als parkeerterrein. Van een toename van het verhard oppervlak is dan ook geen sprake. Compenserende maatregelen ten behoeve van de waterkwantiteit zijn niet nodig.

Beschermde gebieden

De projectlocatie is niet gelegen binnen een (beschermingszone van een) waterkering of ander beschermd gebied. Het project heeft geen invloed op de waterveiligheid ter plaatse.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de Catharina toren. Er treden geen negatieve gevolgen op in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

tabel 5.9 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

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

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd in

dien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

Relatie tot de ontwikkeling

De omgeving van de projectlocatie kan getypeerd worden als gemengd gebied. Aan de westzijde grenst het projectgebied aan het spoor, richting het noorden is het station gesitueerd. Het centrum van Zaanstad ligt aan de noordoostzijde van het projectgebied, aan de oostzijde liggen diverse woonwijken en aan de zuidzijde grenst het projectgebied aan het kantoorgebouw 'Icoon I' met daarachter het kantoorgebouw van Ahold.

Een station heeft de SBI-code 2008: 491,492 en valt onder milieucategorie 3.2. De richtafstand bedraagt 50 meter in gemengd gebied. De overige omliggende objecten vallen, voor zover zij een milieucategorie hebben, onder milieucategorie 1. Het gaat daarbij om de bestaande kantoorgebouwen (overige zakelijke dienstverlening), SBI-2008: 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82. Voor deze groep objecten geldt dat een richtafstand van 0 meter wordt gehanteerd.

Het station ligt op een afstand van ruim 70 meter tot de gevels van de geplande woontoren. Daarmee wordt voldoende afstand gehouden in het kader van bedrijven en milieuzonering. Aangezien voor de kantoorgebouwen geen richtafstand geldt, treden ook hier geen belemmeringen op.

Conclusie

Er wordt voldoende afstand gehouden tussen de woontoren en het station. Overig aanwezige functies waar een milieucategorie van uitgaat, kennen in gemengd gebied geen richtafstand. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

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

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

Plaatsgebonden risico (PR):

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

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zoge-

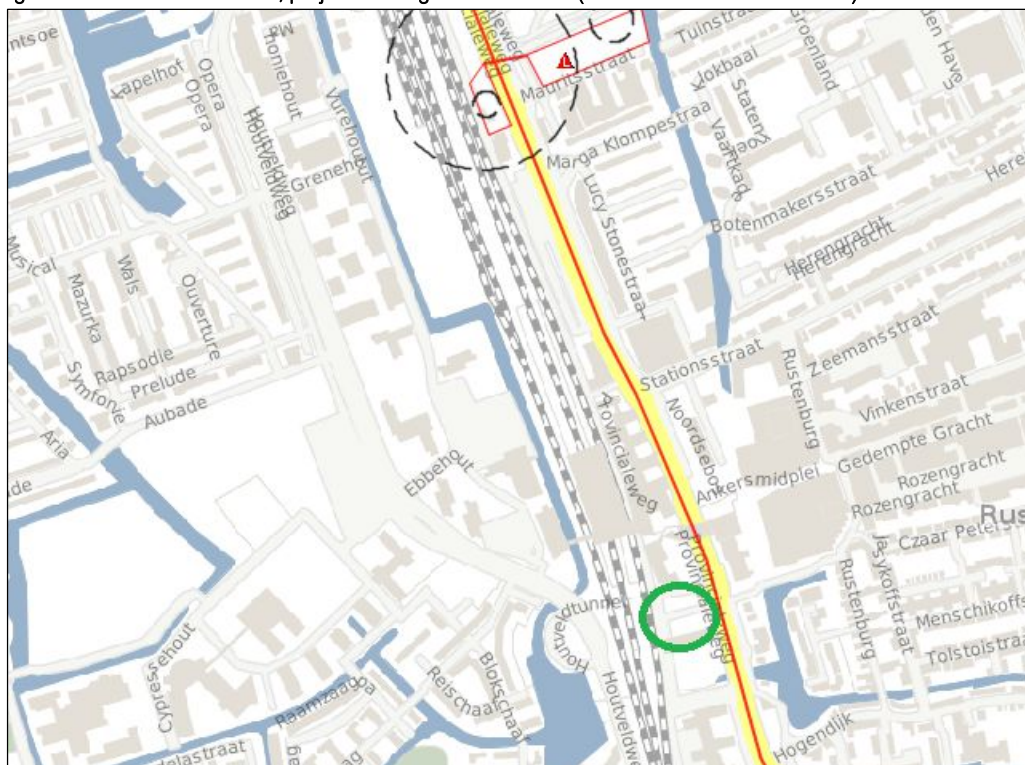
naamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

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

Relatie tot de ontwikkeling

In de nabije omgeving liggen een aantal risicobronnen. Eén van deze risicobronnen is de Provincialeweg. Over de Provincialeweg (N203), welke langs het projectgebied loopt, vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Een en ander is te zien op de uitsnede van de risicokaart zoals verbeeld in figuur 5.5. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is de enige risicorelevante activiteit nabij het plangebied. Op het nabijgelegen spoor (tracé Amsterdam – Den Helder) vinden geen risicorelevante activiteiten plaats.

figuur 5.5 Uitsnede risicokaart, projectlocatie groen omcirkeld (bron: nederland.risicokaart.nl)



Gelet op de ligging nabij de N203 is door Prevent Adviesgroep een risicoanalyse uitgevoerd. De risicoanalyse van 8 juni 2018 is opgenomen in bijlage 3 bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden hieronder integraal weergegeven.

Plaatsgebonden risico

De transportroute Provincialeweg N203 in Zaandam beschikt ter hoogte van het plangebied niet over een PR=10-6 risicocontour. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico

Als gevolg van de ingestelde routing van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg is de frequentie van dit transport nabij het plangebied beperkt. Er vindt alleen transport van brandbare vloeistoffen

(LF2) plaats met een lage frequentie. Er is geen sprake van een significant groepsrisico ($> 0,1 \times OW$) ter hoogte van het plangebied.

Hiermee is verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk in het kader van het te nemen ruimtelijke besluit.

Conclusie

Externe Veiligheid vormt gelet op het bovenstaande geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.9 Bodem

Artikel 8 van de Woningwet schrijft voor dat de gemeenteraad van iedere gemeente een bouwverordening dient vast te stellen, waarin onder andere voorschriften omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem zijn opgenomen. Het gaat hierbij om bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist en waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Indien de uitkomst van het onderzoek luidt dat de bodem verontreinigd is, is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing.

De Wet bodembescherming (Wbb) streeft twee belangrijke doelstellingen na:

1. het voorkomen van verontreiniging van de bodem en
2. het saneren van (ernstige) bodemverontreiniging. De Wbb heeft zowel betrekking op landbodems als op waterbodems en de kwaliteit van het grondwater.

Vanaf 1 januari 1995 geldt op grond van de Wet bodembescherming (Wbb) een plicht tot melding van verontreiniging van de bodem. Door deze meldingen krijgt de overheid meer zicht op (verontreinigde) grondstromen. Tevens wordt de kwaliteit van de, door derden, uit te voeren saneringen gewaarborgd. Dat is nodig omdat de overheid het algemene belang van een schone bodem moet bewaken. Een ieder die voornemens is de bodem te saneren dan wel handelingen te verrichten ten gevolge waarvan de bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, moet dit melden op grond van artikel 28 van de Wbb.

Relatie tot projectgebied

In de nabijheid van de projectlocatie zijn in het verleden diverse onderzoeken uitgevoerd. Hieruit kan worden afgeleid dat sprake kan zijn van enkele verontreinigingen, maar dat deze in principe als niet ernstig dan wel niet reproduceerbaar kunnen worden aangemerkt. Omdat het onderzoek gedateerd is (2004), is voor onderhavige ontwikkeling nieuw onderzoek benodigd. Dit onderzoek is uitgevoerd door BK Ingenieurs en gerapporteerd in de rapportage van 28 november 2016, en richtte zich op de bodemkwaliteit, grondwaterkwaliteit en asbest. Aanvullend heeft nog een extra asbestonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van noordwestelijke parkeervakken. De resultaten van dit aanvullende onderzoek d.d. 6 september 2018 zijn samengevoegd in het eerder genoemde rapport. In de bijlagen bij voorliggende onderbouwing is het aangevulde rapport als bijlage opgenomen.

In de bovengrond nabij de aangetoonde PAK verontreiniging uit voorgaand onderzoek is een lichte PAK verontreiniging aangetoond. Nabij de aangetoonde zink verontreiniging uit voorgaand onderzoek in de ondergrond is geen verontreiniging met zink aangetoond. Het overig deel van de locatie is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met benzeen, xylenen en naftaleen. Het asfalt is als niet-teerhoudend aangemerkt.

De puinhoudende bovengrond ter plaatse van de noordwestelijke parkeervakken die tijdens het aanvullende onderzoek is onderzocht op asbest conform NEN5707 is niet verontreinigd met asbest.

Conclusie

Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik en er geen belemmeringen optreden voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) is ten aanzien van wegen alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en het type weg (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Ten aanzien van spoorwegen geldt krachtens een bij het Besluit geluidhinder spoorwegen (BGS) behorende kaart weerszijden van een spoorweg zones (art 106 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. De zone strekt zich uit vanaf de as van de spoorweg tot de breedte aan de weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf.

Binnen de zone van een (spoor)weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woning(en). Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de L_{den} waarde in dB bepaald.

De L_{den} waarde is het energetisch en naar tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende waarden:

- het geluidsniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- het geluidsniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- het geluidsniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) + 10 dB.

De berekende geluidsbelasting wordt getoetst aan het wettelijk kader van de Wet geluidhinder. Indien de (voorkeurs)waarde wordt overschreden, dient beoordeeld te worden of maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn. Als maatregelen niet mogelijk zijn, dient een hogere grenswaarde door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad te worden vastgesteld. Als voorwaarde hiervoor geldt dat de maximale ontheffingswaarde niet mag worden overschreden. Bij overschrijding van de maximale ontheffingswaarde kan in het kader van de Wet geluidhinder een dove gevel worden toegepast. Omdat een 'dove' gevel volgens de definitie van de Wet geluidhinder geen gevel is, kan toetsing aan de wettelijke grenswaarden bij dit type gevel achterwege blijven.

Beleidsregels hogere grenswaarde gemeente Zaanstad

In hoofdstuk 2 van het actieplan 2013 - 2018 is het wettelijk kader verwoord en in hoofdstuk 6 de beleidsregel hoger waarde. Het actieplan omgevingslawaai 2019 – 2023 is in werking getreden op 4 april 2020. De in de twee beleidsdocumenten aangegeven plandrempel, referentiewaarde voor afweging van maatregelen, is ongewijzigd en treedt niet in plaats van de wettelijke grenswaarden uit de Wet geluidhinder. In bijlage 6 van het actieplan 2013 -2018 zijn de ontheffingsgronden hogere grenswaarde voor een appartementsgebouw weergegeven. Deze ontheffingsgronden zijn ongewijzigd overgenomen in het actieplan 2019 – 2023, bijlage 8.

Het wettelijk kader geeft de voorkeursvolgorde weer bij bestrijding van geluidhinder en zijn hierna samengevat:

1. Maatregelen aan de bron, zoals geluidreducerend asfalt;
2. Overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen of het creëren van afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger van het geluid;
3. Maatregelen bij de ontvanger, zoals realisatie van gevelisolatie bij woningen, geluidafschermende onderdelen aan de gevel etc.

Ontheffingsgronden hogere waarde

Het vaststellen van hogere waarden is mogelijk in die gevallen waarin de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige landschappelijke of financiële aard (Wgh. art. 110a, lid 5). Als voorwaarde geldt bovendien dat een geluidsniveau van 33 dB of minder binnen de appartementen (geluidsgevoelige ruimten) in alle gevallen moet zijn gewaarborgd.

Voor het verlenen van een hogere waarde zijn de navolgende criteria van toepassing:

- Bij het verlenen van een hogere waarde is de aanwezigheid van een geluidsluwe buitengevel een noodzakelijke voorwaarde. De woning heeft tenminste één buitengevel met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeurswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen. Als dit niet mogelijk is geldt de hogere waarde minus 10 dB.
- Voor appartementenflats mag worden afgeweken van de voorwaarde van een geluidluwe buitengevel. Daar wordt de voorwaarde gesteld dat ter plaatse van ten minste één buitengevel de te openen delen (ramen en/of deuren maar geen suskasten) geluidsluw moeten worden uitgevoerd.
- De gemeente kan alleen hogere waarden vaststellen als cumulatie van verschillende geluidsbronnen niet leidt tot onaanvaardbare geluidbelastingen. Zaanstad hanteert de regel dat de gecumuleerde waarde niet meer dan 3 dB hoger mag zijn dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden, waarbij de bronsoort met de maximale grenswaarde maatgevend is. De aftrek ingevolge art. 110g Wgh wordt toegepast op de gecumuleerde geluidbelasting bij terugrekening naar de geluidbelasting.

Onderzoek

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 103 woningen in de nabijheid van diverse wegen alsmede langs het spoortraject van het nabijgelegen centraal station van Zaandam. Daarnaast ligt het projectgebied binnen een geluidszone in verband met het industrieterrein Westpoort. Gelet daarop is door akoestisch onderzoeksbureau Vobru onderzoek uitgevoerd naar de akoestische situatie op de gevels van de woningen als gevolg van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. De rapportages van 12 juli 2021 zijn opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De resultaten uit de onderzoeken worden in de navolgende paragrafen per geluidsbron weergegeven. Afgesloten wordt met een paragraaf inzake de gecumuleerde geluidsbelasting en verzoek om hogere waarden vast te stellen.

5.10.1 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen in een binnenstedelijke situatie en bevindt zich binnen de invloedssfeer van de zone van de Houtveldweg en de Provinciale weg (N203). De Rozengracht heeft een wettelijk snelheidsregime van 30 km/uur en valt buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder. In kader van een goede ruimtelijke ordening is het effect van deze verkeersweg wel in het onderzoek opgenomen.

In artikel 83 lid 2 is de maximale grenswaarde voor nieuwbouw in een binnen- en buitenstedelijke situatie vermeld. De bouw van de woningen betreft een nieuwe situatie in binnenstedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde in binnenstedelijk gebied is 63 dB.

Uit het onderzoek (329/05062019-Wvl.2, 25 februari 2020) blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels als gevolg van de Houtveldweg en de Provincialeweg N203 de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De geluidsbelasting als gevolg van de 30 km/u-weg Korte Rozengracht blijft onder de voorkeursgrenswaarde. In het ontwerp is gelet op de geluidssituatie ter plaatse rekening gehouden met maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting op de gevels (zowel voor weg- als railverkeer). De maatregelen omvatten:

- Oostzijde: rekenpunten 010 en 011, gesloten balustradescherm/balkons minimale hoogte 2,0 meter.
- Westzijde: rekenpunten 002 en 003, gesloten balustradescherm/balkons minimale hoogte 2,0 meter.
- Zuidzijde: rekenpunten 013, 014 en 015, verdieping 1 t/m 7, gesloten balustradescherm/balkons minimale hoogte 1,5 meter
- Zuidzijde: rekenpunten 013, 014 en 015 verdieping 8 t/m 16, gesloten balustradescherm/balkons minimale hoogte 1,2 meter. Aan de einden van de balkons wordt voorzien in een verdieping hoogscherm, haaks op de gevel.

Tabel 5.10 toont de geluidsbelasting op de gevels, waarbij rekening is gehouden met de bovengenoemde geluidsreducerende maatregelen.

tabel 5.10 Geluidsbelasting incl. aftrek art. 110g, inclusief maatregelen.

Rekenpunt	Houtveldweg 50 km/u			Normering
	Berekende waarde	Berekende waarde	Berekende waarde	Voorkeurswaarde/ Maximale grenswaarde
	Verdieping 1/2/3/4/5	Verdieping 6/7/8/9/10	Verdieping 11/12/13/14/15 ¹	
002	--/41/41/41/41	41/41/41/41/41	41/41/41/41/41	48/63
003	--/40/40/40/40	40/40/40/40/40	40/39/39/39/39	48/63
Rekenpunt	Provinciale weg 50 km/u			Voorkeurswaarde/ Maximale grenswaarde
	Verdieping 1/2/3/4/5	Verdieping 6/7/8/9/10	Verdieping 11/12/13/14/15 ¹	
001	--/54/54/54/54	54/54/54/54/54	54/54/54/54/54	48/63
004	57/57/57/57/57	57/57/57/57/57	57/57/57/57/57	48/63
009	62/62/62/62/62	62/61/61/61/60	60/60/60/59/59	48/63
010	51/51/50/50/49	49/49/48/48/47	47/47/46/46/46	48/63
011	51/51/50/50/49	49/49/48/48/47	47/47/46/46/46	48/63
012	62/62/61/61/61	61/60/60/59/58	58/58/58/58/58	48/63
013	48/48/48/48/47	48/48/47/47/46	46/46/45/45/45	48/63
014	46/47/47/47/46	46/46/43/43/43	42/42/42/42/42	48/63
015	43/44/44/44/44	43/43/43/43/43	43/43/43/43/44	48/63

(--) overschrijding voorkeurswaarde

¹ geluidsbelasting verdieping 15 is gelijk aan verdieping 16

Afweging bron-, ovedrachts- en ontvangermaatregelen

Bronmaatregelen: Zoals aangegeven in het beleid, afwegingskader hoofdstuk 5.5.2, is toepassing van stil asfalt technisch niet mogelijk op kruisingen, rotondes en opstelvakken. Het bouwplan is gelegen in de directe omgeving van een verkeersregelininstallatie (VRI). Het toepassen van een bronmaatregel 'stil asfalt' is

gezien de lage rijsnelheid van het afremmend, optrekkend en afslaand verkeer niet effectief en technisch niet mogelijk. De Provinciale weg (N203) wordt ter plaats van het plangebied voorzien van een nieuw wegdektype SMA/011.

Overdrachtsmaatregelen: De bouwhoogte van circa 53 meter en de beperkte ontwikkelingsruimte (gebied tussen spoortraject en Provinciale weg) is zodanig dat overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen of vergroten van de afstand tot de maatgevende verkeersweg niet tot de mogelijkheden behoort.

Maatregelen bij de ontvanger: Daar overdrachtsmaatregelen technisch niet mogelijk zijn behoort enkel het treffen van maatregelen bij de ontvanger tot de mogelijkheden, zoals realisatie van geluidafschermende delen ter plaatse van de balkons in combinatie met gevelisolatie bij de appartementen.

Geluidluwe gevel/buitenruimte beleidsregels hogere waarde Zaanstad

Om aan de voorwaarden voor het verkrijgen van hogere waarden te voldoen, dient te worden voorzien in minstens één geluidluwe gevel. In afwijking daarvan mag voor appartementengebouwen worden gekozen voor geluidluwe buitenruimten. Ter plaatse van de zuidgevel worden zodanige maatregelen getroffen dat sprake is van een geluidluwe buitenruimte. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een beglaasde balustrade/balkonscherm. Daarmee wordt aan de voorwaarden voldaan.

Tabel 5.10 toont de vast te stellen hogere grenswaarde per rekenpunt in verband met wegverkeerslawaaier. Deze tabel vormt een weergave van de hoogst berekende geluidsbelasting inclusief maatregelen. Voor een weergave van de hogere grenswaarde per verdieping wordt verwezen naar bijlage 5 behorende bij het betreffende onderzoek.

tabel 5.10 Hogere grenswaarde t.g.v. N203 en Houtveldweg

Rekenpunt	Hogere waarde gevels	Voorkeur grenswaarde	Maximale grenswaarde
Houtveldweg			
001	49 (zuidgevel)	48	63 ¹
Provinciale weg			
001	54	48	63 ¹
004	57	48	63 ¹
009	62	48	63 ¹
010	51 ²	48	63 ¹
011	51 ²	48	63 ¹
012	62	48	63 ¹

¹ artikel 83 lid 1, woningen in stedelijk gebied.

² hogere waarde t/m verdieping 7.

5.10.2 Railverkeerslawaaï

De Catharinatoren wordt gesitueerd langs het spoortraject Zaandam – Uitgeest en Zaandam – Enkhuizen. Normen met betrekking tot de geluidbelasting vanwege railverkeer in 'nieuwe situaties' zijn gebaseerd op artikelen uit afdeling 4.2 van het Besluit geluidhinder. In artikel 4.9 en volgende van het Besluit geluidshinder worden de grenswaarden vermeld met betrekking tot nieuwe situaties bij zones. De voorkeursgrenswaarde op de gevels van woningen bedraagt 55 dB. De maximaal te ontheffen waarde bedraagt 68 dB.

Uit de rekenresultaten (rapportage 329/05062019-RI.2, d.d. 28 februari 2020) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ter plaatse van diverse rekenpunten wordt overschreden. Aan de westzijde wordt de ter hoogte van rekenpunt 002 en 003 de maximaal te ontheffen waarde overschreden. Als maatregel is aan de spoorzijde ter plaatse van de balkons een beglaasd balustradescherm gedimensioneerd met een hoogte van minimaal 2 meter t.o.v. de verdiepingsvloer. Deze maatregel reduceert de geluidbelasting met maximaal 12 dB, waarmee wordt voldaan aan het beleids criterium hogere waarde minus 10 dB. Het totaalpakket aan maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting op de gevels, is als volgt (zie ook paragraaf 5.10.1):

- Oostzijde: rekenpunten 010 en 011, gesloten balustradescherm/balkons minimale hoogte 2,0 meter.
- Westzijde: rekenpunten 002 en 003, gesloten balustradescherm/balkons minimale hoogte 2,0 meter.
- Zuidzijde: rekenpunten 013, 014 en 015, verdieping 1 t/m 7, gesloten balustradescherm/balkons minimale hoogte 1,5 meter
- Zuidzijde: rekenpunten 013, 014 en 015 verdieping 8 t/m 16, gesloten balustradescherm/balkons minimale hoogte 1,2 meter. Aan de einden van de balkons wordt voorzien in een verdieping hoogscherm, haaks op de gevel.

De rekenresultaten na toepassing van de maatregelen zijn weergegeven in tabel 5.11.

tabel 5.11 Rekenresultaten onderzoek railverkeer, inclusief toepassing maatregelen

Rekenpunt	Verdieping 1/2/3/4/5	Verdieping 6/7/8 ⁴ /9/10	Verdieping 11/12/13/14/15 ³	Voorkeur grenswaarde	Maximale grenswaarde
002 ⁶	--/57/57/57/56	56/56/56/56/55	55/55/55/55/54	55 ¹	68 ²
003 ⁶	--/57/56/56/56	56/56/55/55/55	55/54/54/54/53	55 ¹	68 ²
010 ⁷	39/40/40/39/39	40/39/39/40/40	40/35/26/26/26	55 ¹	68 ²
011 ⁷	41/41/42/39/37	37/37/37/38/38	38/33/07/08/09	55 ¹	68 ²
013 ^{4,5}	49/50/50/50/50	51/51/53/53/53	53/53/53/53/53	55 ¹	68 ²
014 ^{4,5}	52/53/53/53/53	53/53/52/52/52	52/52/52/52/52	55 ¹	68 ²
015 ^{4,5}	55/55/55/55/55	55/55/55/55/55	55/55/55/55/55	55 ¹	68 ²

¹ Besluit Geluidhinder artikel 4.9 lid 1.

² Besluit Geluidhinder artikel 4.10

³ Geluidbelasting verdieping 15 gelijk aan verdieping 16

⁴ Zuidzijde: vanaf verdieping 1 t/m 7 balkonscherm minimaal 1,5 meter hoogte (rekenpunt 013 t/m 015)

⁵ Zuidzijde: vanaf verdieping 8 t/m 16 balkonscherm minimaal 1,2 meter hoogte (rekenpunt 013 t/m 015)

⁶ Westzijde: alle verdiepingen balkonscherm minimaal 2 meter hoogte (rekenpunt 002, 003)

⁷ Oostzijde: alle verdiepingen balkonscherm minimaal 1,5 meter hoogte (rekenpunt 010, 011)

Afweging bron-, overdrachts- en ontvangermaatregelen beleidsregels hogere waarde Zaanstad

Bronmaatregelen: De rails zijn voorzien van raildempers en de huidige houten bielsen worden vervangen door betonnen bielsen. Dit blijkt uit het Actieplan geluid 2013-2018 van de gemeente Zaanstad.

Overdrachtsmaatregelen: De bouwhoogte van circa 53 meter en de beperkte ontwikkelingsruimte (gebied tussen spoortraject en provinciale weg) is zodanig dat overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen of vergroten van de afstand tot het spoortraject niet tot de mogelijkheden behoort.

Maatregelen bij de ontvanger: Daar overdrachtsmaatregelen technisch niet mogelijk zijn en de spoorrails van raildempers zijn voorzien behoort enkel het treffen van maatregelen bij de ontvanger tot de mogelijkheden, zoals realisatie van geluidafschermende delen ter plaatse van de balkons in combinatie met gevelisolatie bij de appartementen. Noodzakelijke maatregelen worden getroffen.

Geluidluwe gevel/buitenruimte beleidsregels hogere waarde Zaanstad

Om aan de voorwaarden voor het verkrijgen van hogere waarden te voldoen, dient te worden voorzien in minstens één geluidluwe gevel. In afwijking daarvan mag voor appartementengebouwen worden gekozen voor geluidluwe buitenruimten. Ter plaatse van de zuidgevel worden zodanige maatregelen getroffen dat sprake is van een geluidluwe buitenruimte. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een beglaasde balustrade/balkonscherm. Daarmee wordt aan de voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden voldaan.

Tabel 5.12 toont de vast te stellen hogere grenswaarde per rekenpunt in verband met wegverkeerslawaaai. Deze tabel vormt een weergave van de hoogst berekende geluidsbelasting inclusief maatregelen. Voor een weergave van de hogere grenswaarde per verdieping wordt verwezen naar bijlage 5 behorende bij het betreffende onderzoek.

tabel 5.12 Hogere grenswaarde railverkeerslawaaai

Rekenpunt	Hogere waarde gevels	Voorkeur grenswaarde	Maximale grenswaarde
001	66	55	68
002	57	55	68
003	57	55	68
004	64	55	68
009	60	55	68
012	61	55	68

5.10.3 Industrielawaai

De projectlocatie is gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein Westpoort te Zaandam. Voor dit industrieterrein is conform hoofdstuk 5 van de Wgh een geluidszone vastgesteld. Geluidsgevoelige functies mogen binnen deze zone enkel worden gerealiseerd indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of verleende hogere grenswaarde. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 50 dB. De maximaal te ontheffen waarde bedraagt in het geval van industrielawaai 55 dB.

Uit het onderzoek (354/07022020-IL.1, 7 februari 2020) blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels als gevolg van industrielawaai op een aantal rekenpunten hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Het gaat om rekenpunten ter plaatse van de zuid- en de westgevel. Tabel 5.13 geeft de rekenresultaten weer na toepassing van de geluidsreducerende maatregelen die worden getroffen in verband met weg- en railverkeerslawaaai (zie voorgaande paragrafen). De in dat kader getroffen maatregelen zijn tevens voldoende om de geluidsbelasting als gevolg van het industriegebied terug te dringen. Na aftrek als gevolg van de genoemde maatregelen, valt een deel van de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde. Voor het overige vindt overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats met 1 dB.

tabel 5.13 Rekenresultaten onderzoek industrielawaai, inclusief toepassing maatregelen i.v.m. weg- en railverkeer

Rekenpunt	Oriëntatie gevel	Rekenhoogte in m	dB(A)	Voorkeurswaarde/ Maximale grenswaarde
001 ba t/m bd	Zuidgevel	37,37 t/m 46,28	51	50/55
002 af t/m bd	Westgevel	34,40 t/m 46,28	47 ¹	50/55
012 bb t/m bd	Zuidgevel	40,34 t/m 46,28	51	50/55
014 bb t/m bd	Zuidgevel	40,34 t/m 46,28	47 ¹	50/55
015 Ba t/m bd	Zuidgevel	37,37 t/m 46,28	48 ¹	50/55

¹ Geluidbelasting ter plaatse van achterliggende balkongevel

Bron- en overdrachtsmaatregelen.

Gezien de ligging en hoogte van het woongebouw zijn geen realistisch te achten bron- of overdracht maatregelen te treffen om de geluidbelasting vanwege industrielawaai te reduceren. In kader van weg- en railverkeer zijn maatregelen bij de ontvanger gedimensioneerd, zoals balkonafscherming. Deze gedimensioneerde maatregelen zijn voor industrielawaai afdoende om de geluidbelasting ter plaatse van de balkons te reduceren tot beneden de voorkeurswaarde. Voor rekenpunt 001 en 012 dient in kader van industrielawaai door het bevoegd gezag een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Een en ander is opgenomen in tabel 5.14.

tabel 5.14 Hogere grenswaarde industrielawaai

Rekenpunt	Rekenhoogte in m	Hogere waarde gevels dB(A)	Voorkeur grenswaarde	Maximale grenswaarde
001 af t/m bd	37,37 t/m 46,28	51	50	55
012 bb t/m bd	40,34 t/m 46,28	51	50	55

5.10.4 Gecumuleerde geluidbelasting railverkeer, wegverkeer en industrielawaai (L_{cum})

In de drie akoestische rapportages is de gecumuleerde geluidbelasting railverkeer/wegverkeer (L_{cum}) weergegeven. Hieruit blijkt dat ter plaatse van rekenpunt 009 en 012 de hoogst berekende gecumuleerde waarde optreedt van 65 dB. Het wegverkeer is hierbij de maatgevende verkeersbron. Voor terugrekening naar de geluidbelasting i.v.m. de maatgevende verkeersbron is een aftrek conform art. 110g Wgh gehanteerd van 5 dB. De gecumuleerde geluidbelasting inclusief aftrek bedraagt L_{den} 60 dB. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de ontheffingsregel: dat de gecumuleerde waarde niet meer dan 3 dB hoger mag zijn dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarde. De gecumuleerde geluidbelasting leidt derhalve niet tot onaanvaardbare geluidbelasting en de hogere waarden kunnen worden verleend.

De stedenbouwkundige situatie van de Catharinatoren m.b.t. situering en bouwhoogte is zodanig dat afscherming (geluidscherm) of het vergroten van de afstand tot de bron niet tot de mogelijkheden behoort. De bepaalde cumulatieve geluidbelasting is in het kader van het Bouwbesluit 2012 maatgevend ter bepaling van de karakteristieke gevelwering ten opzichte van de wettelijk gestelde binnenwaarde van 33 dB. In het kader van het Bouwbesluit 2012 wordt een minimale geluidwering van de gevels voorgeschreven van 20 dB(A). Dit betekent dat bij een cumulatieve gevelbelasting van 53 dB (33 + 20) de binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten is gewaarborgd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt gelet op het voorgaande dat in kader van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid geen belemmering aanwezig is voor realisatie van het bouwplan.

Verzoek tot vaststellen hogere waarde

Uit de akoestische onderzoeken naar wegverkeer- railverkeer- en industrielawaai en de daaruit volgende gecumuleerde geluidbelasting, kan worden geconcludeerd dat voor de ontwikkeling geen belemmeringen bestaan, mits een besluit hogere waarde wordt verleend. Verzocht wordt voornoemd besluit te verlenen voor de geluidbelasting als gevolg van de drie geluidbronnen. Ten behoeve van het besluit hogere waarden is door bureau Vobru een notitie opgesteld, waarin per geluidbron en per appartement wordt

aangegeven welke hogere waarden nodig zijn. Verwezen wordt naar bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.11 Trillingen

Bij het aspect trillingen gaat het in de afweging meestal om bescherming tegen trillingshinder door personen. Er kan ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen (bijvoorbeeld laboratoria of computercentra). Trillingen ontstaan doordat een bron (bijvoorbeeld een machine), eventueel via een gebouw, een kracht uitoefent op de bodem. Net als bij geluid kunnen trillingen in relatie met trillingshinder beschreven worden in het volgende model: Bron → overdracht → ontvanger.

Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Weg- of railverkeer en industriële activiteiten kunnen trillingen in de bodem veroorzaken. De trilling verspreidt zich verder via de bodem. Hoewel de sterkte afneemt naarmate de afstand tot de bron groter wordt, kan de trilling ergens anders hinder of zelfs schade opleveren.

Bij het beoordelen van trillingshinder voor personen in gebouwen worden in eerste instantie de trillingen van vloervelden beschouwd. De beoordelingscriteria die hierbij zijn aangehouden, zijn ontleend aan de SBR-richtlijn B: Hinder voor personen in gebouwen door trillingen.

Voor het beoordelen van de trillingen is de functie van het gebouw of de ruimte in het gebouw en het type trillingen van belang. De trillingen worden beoordeeld op het frequentiegebied van 1 tot en met 80 Hz. Door middel van integratie wordt het gemeten signaal omgezet in een voortschrijdende effectieve waarde. Middels een statistische verwerking zoals beschreven in paragraaf 9.6 van de SBR-richtlijn B wordt de grootste waarde over de meetduur $V_{\max}$ bepaald. Er wordt voldaan aan de streefwaarden uit de SBR B als:

- de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte $V_{\max}$ niet wordt overschreden
- de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte wel wordt overschreden maar de hoogste bovenste waarde voor de trillingssterkte niet en als bovendien geen overschrijding plaatsvindt van de maximale trillingssterkte over de beoordelingsperiode V_{per} .

In tabel 5.15 zijn de streefwaarden voor deze gewogen trillingssnelheden $V_{\max}$ en V_{per} weergegeven.

tabel 5.15 Streefwaarden bij woningen in verband met trillinghinder (uitsnede onderzoek M+P)

	dag en avond	nacht
A1. onderste streefwaarde trillingssterkte, $V_{\max}$ [.]	0,1	0,1
A2. bovenste streefwaarde trillingssterkte, $V_{\max}$ [.]	0,4	0,2
A3. trillingssterkte over beoordelingsperiode, V_{per} [.]	0,05	0,05

Onderzoek

De projectlocatie is gelegen nabij het spoor. Het traject Amsterdam – Zaandam is een drukbereden traject, alle reizigerstreinen (dubbeldekkers en stoptreinen) stoppen op station Zaandam. Daarnaast wordt het spoor ook gebruikt voor goederenvervoer, met name in de avond- en nachturen. Vanwege de situatie nabij dit spoortraject is door onderzoeksbureau M+P een onderzoek uitgevoerd naar trillingshinder voor toekomstige bewoners afkomstig van het railverkeer ter plaatse. Het rapport van 19 oktober 2018 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Nadien is (in mei 2019) de 'Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen' verschenen. Deze handreiking geeft aan dat volgens de SBR deel B "hinder voor personen in gebouwen" gemeten moet worden. Voor de ontwikkeling is het van belang ook aan de handreiking te toetsen. M+P heeft derhalve een oplegnotitie opgesteld, waarin de resultaten uit

2018 worden vergeleken met de voorwaarden uit de Handreiking. De aanvullende notitie is eveneens opgenomen in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden hieronder integraal weergegeven.

Voor het onderzoek is gemeten in het naastgelegen kantoorpand 'Icoon I', dat op vergelijkbare wijze is gefundeerd en ook qua situering vergelijkbaar is met het onderhavige woongebouw. Vanwege passage van goederentreinen zijn er niveaus gemeten in het kantoorpand 'Icoon I' die hoger zijn dan de grenswaarde $V_{\max}$ van 0,20 voor de nachtperiode. Dit is gedurende de meetperiode van negen dagen drie maal voorgekomen. De hoogst gemeten waarde bedroeg 0,50. Opvallend is de grote spreiding in de meetresultaten. Dit is onder andere het gevolg van:

- verschil in belading en daarmee de aslast van de goederentrein;
- verschil in gebruikte wagons;
- lengte van de trein;
- (on)rondheid van de wielen;
- rijnsnelheid.

Naar verwachting zullen de optredende trillingsniveaus in de toekomstige woonbebouwing in de Catharijntoren lager uitvallen dan in het gemeten kantoorpand 'Icoon I' vanwege de volgende redenen:

- de massa van de vloeren in woningen is in het algemeen hoger;
- er worden kortere overspanningen gerealiseerd;
- door de zwaardere binnenwanden en vloerbalken is er sprake van meer demping waardoor de vloeren minder snel in resonantie komen.

Opgemerkt wordt dat in de Handreiking wordt gesproken van een trillingsniveau op maaiveldniveau. In het algemeen wordt aangehouden dat de reductie door vanwege de fundering een factor 0,7 bedraagt. De waarde op het maaiveld zou dan circa 0,4 mm/s bedragen. In tabel 10.3 van de handreiking staat welk rekenmodel wordt geselecteerd. Nodig is dus een trillingsarm ontwerp en een modelberekening indicatief of detailniveau III.

Het modelleren van trillingsoverdracht in een gebouw is specialistisch maatwerk met een zekere mate van onzekerheid. Op basis van de gemeten resultaten is het niet mogelijk een betrouwbaar gebouwmodel op te stellen. Daarbij wordt geconstateerd dat de overschrijding is toe te wijzen aan één goederentreinpassage. De overige goederentreinen en het reizigersmaterieel hebben niet geleid tot hinderlijke trillingen. Wel is het mogelijk op basis van enkele algemene maatregelen de kans op trillingshinder te beperken. Het gemeten gebouw kan daarbij als vertrekpunt worden gekozen.

De te treffen maatregelen liggen in de richting van toepassing van een stijve fundering en het voorkomen van resonanties in het vloerveld. Aan beide aspecten wordt voldaan aangezien het hier een hoog woongebouw van 15 verdiepingen betreft met een zware fundering en relatief zware vloeren en zwart-wingscheidende wanden. Daarbij worden de gevels grotendeels dragend en in beton uitgevoerd, hetgeen een stijf gebouw oplevert. Ook de SBR bevestigt dit. De kans dat de grenswaarde uit de SBR deel B overschreden wordt is hier klein.

Geconcludeerd kan worden dat er, ook wanneer de 'Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen' wordt gevolgd, vanwege het reguliere spoorverkeer geen hinder valt te verwachten in de toekomstige nieuwbouw. Incidenteel is het echter mogelijk dat er sprake is van een voelbare trilling op het moment dat een goederentrein passeert. Dit heeft vooral te maken met de eerder genoemde factoren aangaande de staat en rijnsnelheid van de goederentrein.

Conclusie

Van belemmeringen in verband met het reguliere spoorverkeer is op basis van het onderzoek in het geheel geen sprake. Mogelijk voelbare trillingen in verband met goederenverkeer, zijn incidenteel van aard.

Ook op dit onderdeel wordt daarom geen zodanige hinder verwacht dat sprake is van een onaanvaardbare situatie en een verminderd woon- en leefklimaat. Het aspect Trillingen vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Windhinder

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden beoordeeld of een wijziging in windklimaat in de directe omgeving ontstaat. Op windhinder is geen specifieke wet- of regelgeving van toepassing. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld of dit aspect een nadere beoordeling behoeft. Daarbij geldt dat volgens de norm NEN 8100, die sinds 2006 wordt gebruikt voor de beoordeling van het windklimaat, een windonderzoek noodzakelijk is wanneer een bouwwerk wordt gerealiseerd met een bouwhoogte van 30 meter of hoger. Voor bouwwerken met een lagere bouwhoogte dient per individueel geval te worden beoordeeld of een windonderzoek noodzakelijk is.

Relatie tot ontwikkeling

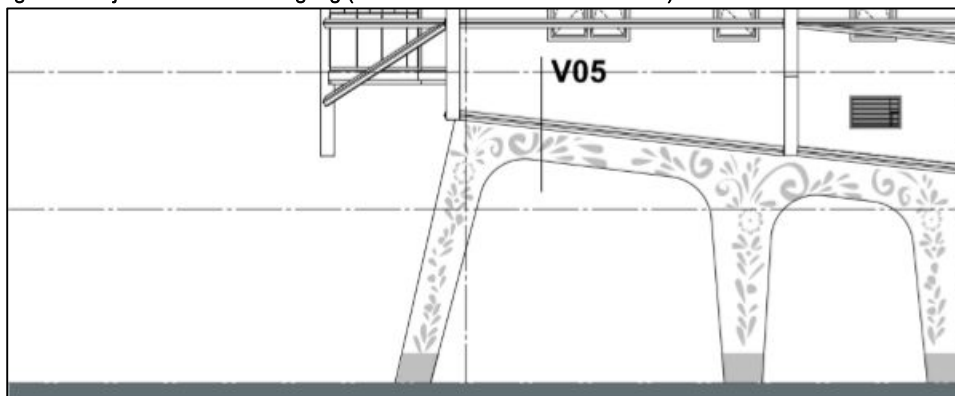
De voorgenomen ontwikkeling behelst de realisatie van een woontoren van circa 53 meter hoog. Gelet op deze bouwhoogte is een onderzoek naar het windklimaat rondom de toren noodzakelijk. In het verleden is in opdracht van de gemeente Zaanstad een dergelijk onderzoek uitgevoerd (kenmerk O 15703-1-RA d.d. 20 juni 2016). In dat onderzoek werd echter nog uitgegaan van de realisatie van het Cultuurcluster, dat ten globaal ten noorden van de woontoren werd voorzien. Inmiddels is bekend dat dit Cultuurcluster niet meer gerealiseerd zal worden. Dit gegeven heeft invloed op de resultaten van het onderzoek naar het windklimaat. Bovendien zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp van de woontoren die eveneens van invloed kunnen zijn op de resultaten van het onderzoek. Om die reden is door bureau Peutz een Notitie Windklimaat opgesteld, waarin een inschatting wordt gegeven van het te verwachten windklimaat op basis van de nieuwe gegevens. De notitie van 17 februari 2020 is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Ten opzichte van de doorgerekende situatie zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd. De windtechnisch gezien belangrijkste daarvan zijn:

- Het Cultuurcluster is komen te vervallen en zal op termijn waarschijnlijk vervangen worden door een ander gebouw.
- Het parkeerdek aan de zuidzijde van de toren is komen te vervallen.
- De vormgeving van ondersteunende kolommen van de onderdoorgang aan de westzijde is gewijzigd.
- De entree is anders vormgegeven teneinde het windklimaat bij de entree zelf te verbeteren.

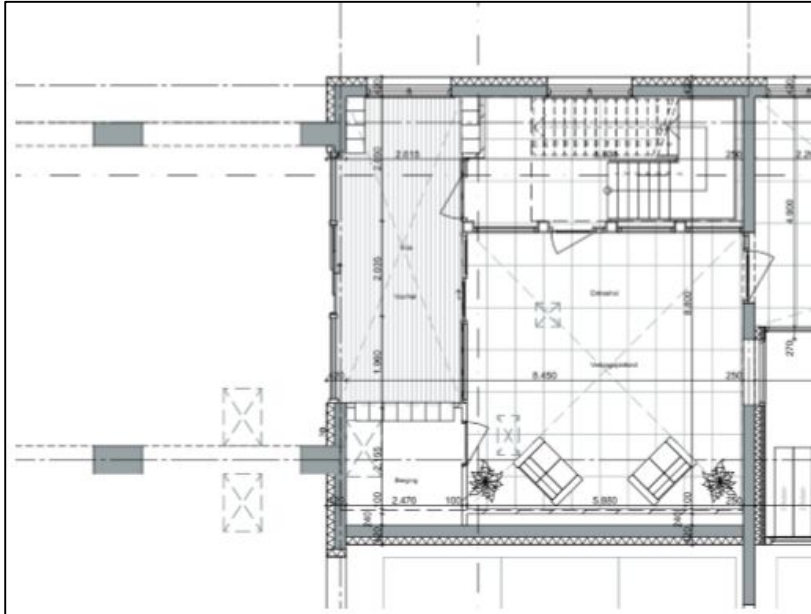
Het windklimaat ter hoogte van de woontoren is sterk afhankelijk van of, en zo ja wat, er gebouwd gaat worden op de locatie waar het Cultuurcluster werd voorzien. Zonder bebouwing is een matig klimaat voor doorlopen te verwachten. Datzelfde klimaat geldt voor de parkeerplaats ten zuiden van de woontoren, waarbij wordt opgemerkt dat de geplande pergolaconstructie boven de parkeerplaatsen een positief effect kan hebben op het windklimaat ter plaatse.

figuur 5.6 Zij aanzicht onderdoorgang (bron: Notitie Peutz d.d. 17-02-202)



Het ontwerp van de doorgang is eveneens gewijzigd, waarbij volgens het huidige ontwerp wordt voorzien in twee kolommen die dicht bij de gevels worden geplaatst en een lagere hoogte hebben aan de gebouwszijde. Deze wijziging leidt tot een positief effect ter plaatse van het entreegebied van het gebouw. Uit het onderzoek uit 2016 is echter gebleken dat het klimaat ter plaatse matig is voor doorlopen en daarmee slecht voor slenteren. Naar verwachting is hier ook na wijziging in het ontwerp nog sprake van. Daarom is de entree van het gebouw naar binnen verplaatst,

figuur 5.7 Wijziging entree t.b.v. verbeteren windklimaat (bron: Notitie Peutz d.d. 17-02-202)



Deze maatregel zorgt ervoor dat een voorhal ontstaat met een semibuitenklimaat. Deze ruimte is wel afgesloten met automatische deuren, maar ligt buiten de toegangscontrole van het gebouw. De eigenlijke entree van het gebouw ligt hiermee zeer beschut. Hiermee is het windklimaat ter plaatse van de entreezone verbeterd en kan dit als matig worden beoordeeld.

Met het voorgestelde ontwerp wordt een overschrijding van het gevaarcriterium niet verwacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het windklimaat ter plaatse in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet, en daarmee geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.13 Geur

De gemeente Zaanstad beschikt over het Zaans geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van afwijkingen van het bestemmingsplan moet beoordeeld worden in hoeverre er, met het oog op mogelijke geurhinder, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor zogenaamde geurgevoelige objecten, zoals woningen, is het Zaans geurbeleid gericht op het behalen van de streefkwaliiteit voor geurbelasting. Het beleid is niet van toepassing op veehouderijen, aangezien hiervoor landelijke regels gelden.

Nieuwe ruimtelijke plannen worden volgens het Zaans geurbeleid 2016 beoordeeld aan de hand van de volgende aspecten:

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien? Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de projectlocatie?
3. Is deze geurbelasting aanvaardbaar? Voldoet de geurbelasting aan de streefkwaliiteit voor de betrokken geurgevoelige objecten?
4. Alles in ogenschouw nemende, is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

Relatie tot het plan

De ontwikkeling wordt hieronder per onderdeel nader toegelicht.

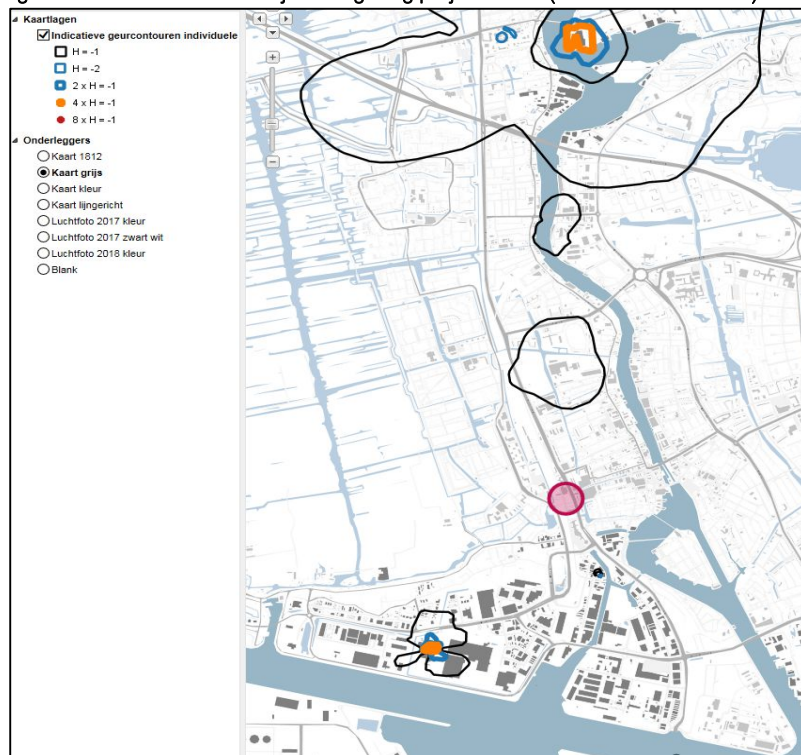
1. Worden geurgevoelige objecten voorzien?

Het betreft hier de realisatie van maximaal 103 nieuwe woningen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Aangezien sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling?

Volgens de geurkaart van de Zaanatlas bevindt de projectlocatie zich niet binnen een geurcontour van een geur veroorzakend bedrijf.

figuur 5.8 Geurrelevante bedrijven omgeving projectlocatie (bron: Zaanatlas 2018)



Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering is beoordeeld of de projectlocatie binnen een richtafstand voor geur van een nabijgelegen bedrijf ligt. Bedrijven in de omgeving zijn weergegeven in onderstaande tabel.

tabel 5.16 Geurrelevante bedrijven omgeving projectgebied

nr	Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor de projectlocatie
1	Verkade	1072	Westzijde 103 Zaandam	920	100	Nee	Ja	Nee
2	Goglio	1812	Provincialeweg 200	700	30	Nee	Nee	Nee
3	Coffee Company	1083	Hoofdtocht 3	1500	500	Nee	Ja	Nee
4	Exter Aroma	1089.2	Gerrit Bolkade 10	520 m	200 m	ja	ja	Nee

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de projectlocatie niet is gelegen binnen een richtafstand in verband met geur vanwege een nabijgelegen geurveroorzakend bedrijf. Beoordeling of de geurbelasting aanvaardbaar is in het kader van een goed woon- en leefklimaat is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

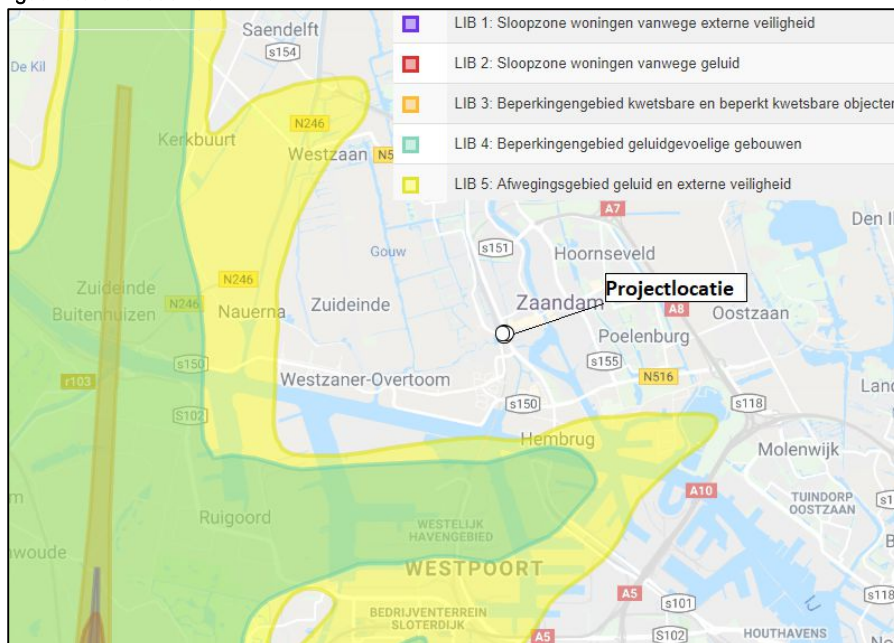
Binnen het plangebied zijn nieuwe woningen voorzien. Woningen worden aangemerkt als standaard geur-gevoelig. Er is onderzocht of er bedrijven in de buurt zijn die geurhinder kunnen veroorzaken. Uit dit onderzoek blijkt dat de onderzochte bedrijven nu en in de toekomst geen geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van de geplande woningen. Geur vormt daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.14 Luchthavenindielingsbesluit Schiphol (Lib)

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

In het Luchthavenindielingsbesluit zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Het plangebied valt binnen het beperkingengebied. Hierdoor dient het plan rekening te houden met maatgevende toetshoogtes in dit gebied. Deze maatgevende toetshoogte bedraagt ter plaatse van de projectlocatie 146 meter voor alle toetshoogtes exclusief de toetsing in verband met de werking van radarapparatuur. Voor die laatste categorie geldt een toetshoogte van 80 meter. Aangezien het te realiseren woongebouw ca. 53 m hoog is met aan beide kopkanten een sierkolom van ca. 60 meter hoog, worden deze toetshoogtes niet doorkruist.

figuur 5.9 Uitsnede kaart LIB



Naast de maatgevende toetshoogtes op basis van het Lib, zijn er binnen het beperkingengebied deelgebieden (zones) te onderscheiden met specifieke regels, te weten beperkingen voor bebouwing, beperkingen voor vogelaantrekkende werking en beperkingen voor windturbines en lasers. De beperkingengebieden 1 t/m 5 (LIB 1-5) beogen het aantal personen dat geluidhinder van de luchtvaart ondervindt, of het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartverkeersongeluk, gering te houden, door beperkingen te stellen aan de gebruiksfuncties van het gebied rond Schiphol. De beperkingen voor de

gronden 1 t/m 5 zijn daarom gericht op de gebruiksfunctie van het plan/object. In figuur 5.9 is te zien dat de projectlocatie buiten de deelgebieden LIB 1 t/m 5 is gelegen.

Conclusie

De projectlocatie is gelegen binnen het beperkingengebied van het LIB. Relevante toetshoogtes worden echter niet doorkruist. Daarnaast is de locatie buiten de deelgebieden gelegen waarvoor specifieke regels gelden (LIB 1 t/m 5). Het LIB vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.15 Elektromagnetische straling

Rondom hoogspanningsleidingen en antennes is sprake van stralingen. Deze stralingen kunnen negatieve effecten met zich meebrengen op de gezondheid. Het is daarom van belang te beoordelen of woningen of andere gebouwen waarin personen gedurende een langere tijd verblijven in de nabijheid van de stralingveroorzakende objecten worden gerealiseerd.

Relatie tot het plan

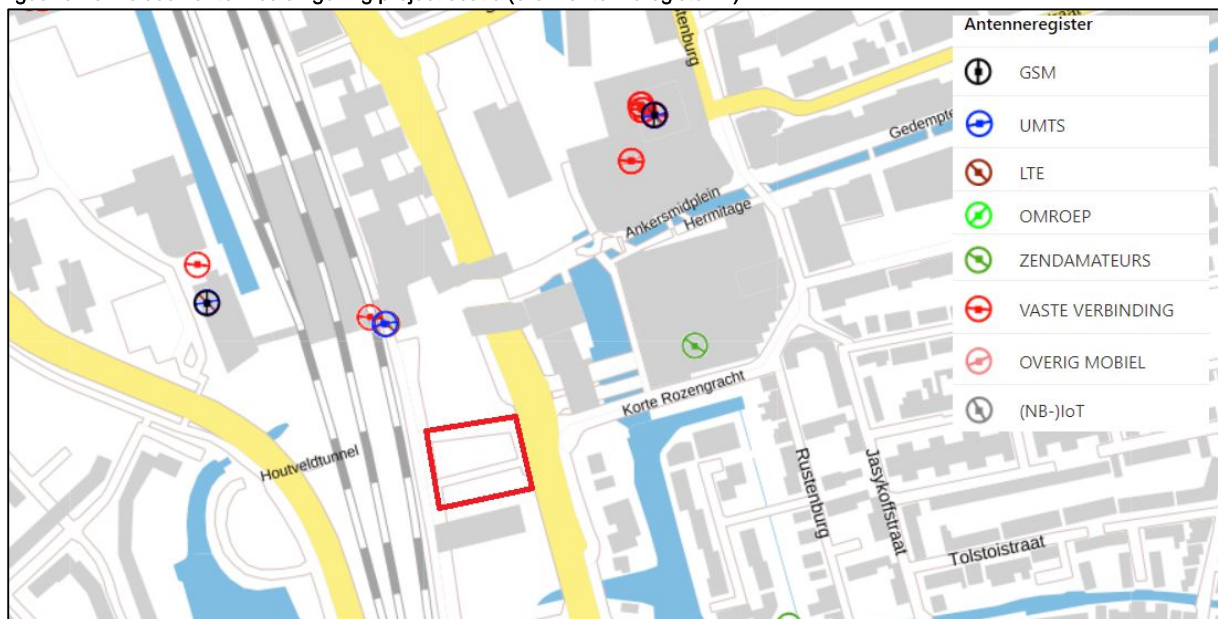
Hoogspanningsleiding

De projectlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied van een hoogspanningsleiding.

Elektromagnetische straling antenne-installaties mobiele telecommunicatie

Voor mobiele telecommunicatie wordt gebruik gemaakt van GSM en UMTS antenne-installaties en van zendmasten. Rondom de projectlocatie zijn vier van dergelijke installaties aanwezig. Daarnaast zijn negen zendmasten in de nabijheid van de geplande woontoren gesitueerd.

figuur 5.10 Telecomantennes omgeving projectlocatie (bron: antenneregister.nl)



Een veilige afstand tot een antenne is minimaal drie meter voor het antennepaneel en een halve meter onder, boven en achter het antennepaneel. De antennes staan meestal op masten van drie tot vijf meter hoogte op het dak van een gebouw of op hogere masten vanaf de grond. In de huidige situatie wordt er voldaan aan de vereiste veiligheidsafstanden voor de antennes binnen de projectlocatie.

Conclusie

De projectlocatie is niet gelegen in de directe nabijheid van een hoogspanningsleiding. In de omgeving van de geplande woontoren zijn wel een aantal antenne-installaties en zendmasten voor mobiele telecom aanwezig. De woningen worden op voldoende afstand gerealiseerd ten opzichte van deze objecten. Van

gezondheidsrisico's voor toekomstige gebruikers is derhalve geen sprake. Elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.16 Luchtkwaliteit

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

AMvB 'niet in betekende mate'

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

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

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

In onderhavig geval is sprake van de ontwikkeling van een woontoren bestaande uit 103 appartementen. Oordelend op basis van bovenstaande concrete voorbeelden mag daarom worden geconcludeerd dat de ontwikkeling de genoemde 3%-grens niet overschrijdt en derhalve niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentraties voor een bepaald jaar zijn ter plaatse van een projectgebied. De NSL Monitoringstoel (geraadpleegd d.d. 6 juni 2019) laat zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2017 van stikstofdioxide NO₂ 27,0 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 20,0 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 11,3 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. De maximale bijdrage van het extra verkeer is niet van zodanige omvang dat de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide de grenswaarden overschrijden.

tabel 5.17 Achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie t.p.v. rekenpunt 157725		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2017	27,0	20,0	11,3
2020	21,6	20,6	11,5
Grenswaarden	40	40	25

Conclusie

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plan-gebied.

5.17 Ecologie

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

Beleid en normstelling

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de Regeling PAS (Programmatische aanpak Stikstof) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden, en kan al sprake zijn van een negatief effect op het moment dat de rekenresultaten meer depositie dan 0,00 mol/ha/jr weergeven.

Nationaal Natuurnetwerk

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

Onderzoek

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door bureau Van der Goes & Groot een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan van 12 juni 2018 is bijgevoegd in de bijlagen. Daarnaast is met het oog op de landelijke stikstofproblematiek een berekening van de stikstofdepositie op daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden uitgevoerd. De notitie van 25 november 2019 inclusief rekenresultaten zijn eveneens opgenomen in de bijlagen. De resultaten worden hieronder per onderdeel besproken.

Soortenbescherming

Door de ontwikkeling kunnen verschillende negatieve effecten optreden voor beschermde soorten. Daarbij gaat het met name om vogels en vleermuizen. Andere mogelijk aanwezige soorten zijn vrijgesteld voor

ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten wordt evenwel de zorgplicht in acht gehouden. De mogelijke effecten op vogels en vleermuizen worden hieronder besproken.

Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten

In het plangebied kunnen vogels aanwezig zijn van welke de nesten niet-jaarrond beschermd zijn. Het gaat om de Kauw en de Zilvermeeuw. Daarnaast kunnen in de bosschages langs het projectgebied enkele bos- en struweelvogels tot broeden komen. Voor deze soorten geldt dat bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaats dienen te vinden. Hier is goed rekening mee te houden in de planning. Indien binnen deze periode toch werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden die een negatief effect op de soorten hebben, wordt het plangebied voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt gemaakt. Er treden derhalve geen negatieve effecten op voor vogels met niet-jaarrond beschermde nesten.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Voor het mogelijk incidentele gebruik van het projectgebied door vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten wordt geen negatief effect verwacht omdat het projectgebied slechts een beperkt deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Vleermuizen

De projectlocatie is daarnaast mogelijk in gebruik door foeragerende vleermuizen. Ook voor deze soort wordt geen negatief effect verwacht als gevolg van de ingreep, omdat het plangebied onderdeel is van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. Vleermuizen kunnen dan ook gemakkelijk uitwijken.

Conclusie soortenbescherming

Een negatief effect op beschermde soorten is niet aan de orde. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet nodig. Dit geldt eveneens voor het treffen van maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten/verstoring (zoals het plaatsen van vleermuiskasten), aangezien daarvan bij deze ontwikkeling geen sprake is. Wel zal bij de uitvoering van het project rekening worden gehouden met het broedseizoen in verband met de mogelijke aanwezigheid van vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten.

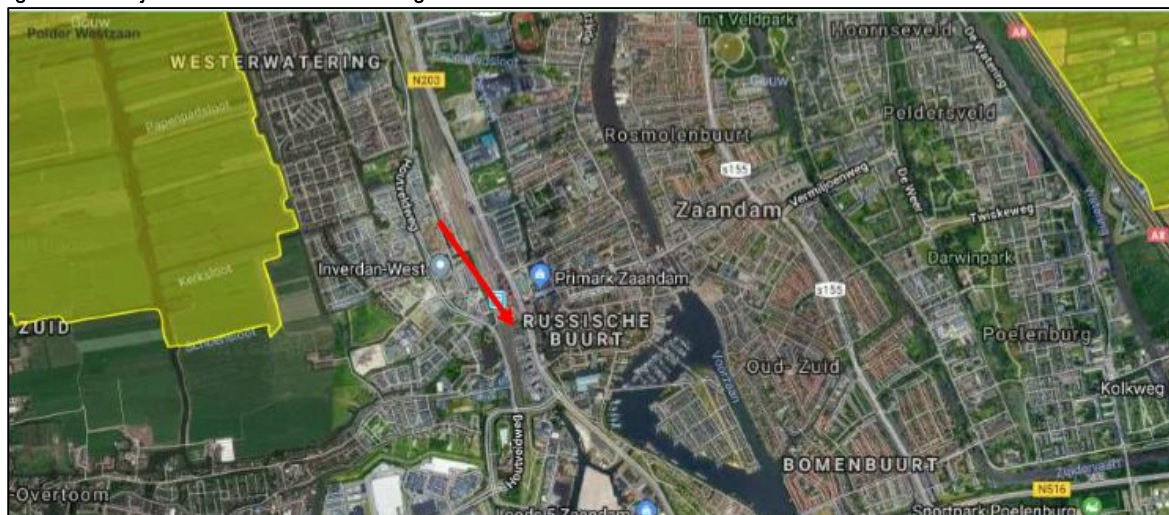
Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt op enkele honderden meters afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Polder Westzaan. Ondanks de beperkte afstand worden vanwege uit te voeren werkzaamheden en omliggende afschermende dichte bebouwing en infrastructuur met veel lawaai en veel reeds in uitvoering aanwezige bouwprojecten, op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Gelet op de ontwikkelingen rondom stikstofdepositie op (daartoe gevoelige) Natura 2000-gebieden, dient aanvullend op de eerder uitgevoerde toetsing een berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling te worden uitgevoerd.

figuur 5.11 Projectlocatie t.o.v. Natura 2000-gebieden



Berekening stikstofdepositie

Gelet op het voorgaande is door Van der Goes & Groot een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De notitie met rekenresultaten is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Voor de beoordeling zijn de effecten van zowel de realisatie- als de gebruiksfase in kaart gebracht. De maximale projectbijdrage als gevolg van de aanleg en het gebruik van het appartementengebouw is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingszones die de verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Er kunnen geen negatieve effecten op het NNN optreden als gevolg van de plannen. Nadere toetsing aan beschermde waarden binnen dit netwerk is daarom niet nodig.

Conclusie

Een ontheffing en/of vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. (Ruimtelijke) maatregelen hoeven niet te worden getroffen, wel wordt rekening gehouden met het broedseizoen van vogels met niet-jaarrond beschermde nesten. Het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.18 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van een woontoren met in totaal 103 appartementen. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Aanmeldnotitie en m.e.r.-beoordelingsbesluit

Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is in juli 2018 reeds een aanmeldnotitie opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. Nadien zijn er enkele wijzigingen in het programma doorgevoerd. Daarnaast is naar aanleiding van een tweetal uitspraken van de Raad van State (mei 2019) de Regeling PAS komen te vervallen, waardoor voor elke ontwikkeling een stikstofdepositieberekening dient te worden uitgevoerd. Een en ander heeft ertoe geleid dat de aanmeldnotitie van juli 2018 is geactualiseerd. De geactualiseerde versie (december 2019) is opgenomen in de bijlagen bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Daaruit blijkt dat het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van de aanmeldnotitie.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Een doel van de Wet ruimtelijke ordening inclusief de Grondexploitatiewet is dat gemeenten regie en sturing hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zonder gemeentelijk grondbezit). De 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 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 op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college 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. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wijst bouwplannen aan waarvoor op grond van de Wro een exploitatieplan of overeenkomst gesloten dient te worden.

Relatie tot ontwikkeling

Op grond van artikel 6.2.1 van het Bro geldt de bouw van één of meerdere woningen als een bouwplan waarvoor een exploitatieplan of (anterieure) overeenkomst gesloten dient te worden. Ten behoeve van de herontwikkeling aan de Provincialeweg 17h wordt daarom, mede gelet op de gemeentelijke lijn hierin, een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Zaanstad en VOF Catharinatoren. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer. Andere financiële zaken worden daarin eveneens geregeld. Zo wordt geregeld dat verhaal van plankosten plaatsvindt via een bijdrage aan het planontwikkelingsfonds en het heffen van leges.

Conclusie

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

In het kader van buurtparticipatie heeft de initiatiefnemer de bewoners van 260 adressen in de directe omgeving uitgenodigd (zie markeringen figuur 7.1) voor een informatiebijeenkomst over de ontwikkeling. De informatiebijeenkomst vond op 8 oktober 2019 plaats in het Inntel Hotel in Zaandam.

Deze avond is uiteindelijk door ca. 20 personen (ca. 14 huishoudens) bezocht. Een aanwezigheidsregister wordt separaat aan de gemeente verstrekt en wegens privacyredenen niet opgenomen in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten uit deze bijeenkomst worden in deze paragraaf toegelicht.

Uit de bijeenkomst is gebleken dat de plannen positief zijn ontvangen door de aanwezigen. Diverse bezoekers gaven aan het een mooi gebouw te vinden en een passende ontwikkeling en architectonische invulling op deze locatie.

Enkele bezoekers gaven daarnaast aan geïnteresseerd te zijn in de woningen. Zowel in de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst als in de beschikbare reactieformulieren op de informatieavond zelf is verwezen naar de website www.decatharina.nl, waar geïnteresseerden en omwonenden eventuele vragen en opmerkingen ten aanzien van het plan konden achterlaten. Van deze mogelijkheid is in het geheel geen gebruik gemaakt. Via de website van gemeente Zaanstad is één vraag binnengekomen met betrekking tot de fietsverbindingen rondom het plan. Deze is door de gemeente beantwoord.

figuur 6.1 Bereik genodigden informatiebijeenkomst Catharinatoren



Op basis van de bevindingen op de informatieavond en de beperkte reactie via de website van de gemeente en ontwikkelaar kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van grote bezwaren, of dat deze in ieder geval niet kenbaar zijn gemaakt. Wegens het uitblijven van reacties en/of nadere vragen, kan worden geconcludeerd dat onder omwonenden geen behoefte bestaat aan een nadere toelichting, het kenbaar maken van bezwaren of anderszins verder voorgeving of invulling van een (uitgebreid) participatietraject. Het participatietraject is daarmee afgerond.

6.2.2 Formele procedure

Voor deze ontwikkeling wordt verder de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het was daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Binnen de inzagetermijn (vanaf 18 maart 2021 tot en met woensdag 28 april 2021) zijn zienswijzen binnengekomen die voor zover van invloed op voorliggende rapportage, zijn werkt in deze ruimtelijke onderbouwing en onderliggende onderzoeken. Na het verlenen van de omgevingsvergunning staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

6.2.3 Wettelijk vooroverleg 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

In de procedurebepalingen zoals opgenomen in 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 het overleg, zoals in artikel 3.1.1 van het Bro is voorgeschreven.

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 met het Rijk.

Provincie Noord-Holland

De provincie heeft op 8 mei 2012 het 'Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012' vastgesteld. Daarin geeft zij de Noord-Hollandse gemeenten te kennen dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Aan de hand van dit beleid is voor onderhavige ontwikkeling beoordeeld of het wettelijk vooroverleg in dit geval dient plaats te vinden. In artikel 2 van het betreffende besluit zijn in het eerste lid, sub a tot en met h categorieën bouwplannen aangegeven waarvoor het wettelijk vooroverleg dient te worden gevoerd indien de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Aangezien de ontwikkeling niet kan worden geschaard onder één van die gevallen, is wettelijk vooroverleg met de provincie niet vereist.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.dewater-toets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan de belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.) raakt. Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. Zoals in paragraaf 5.5 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, is dit in het onderhavige geval niet aan de orde.

Bijlage

- 1 Verslagen supervisieoverleg, d.d. 22 december 2020

Bijlage

2 Onderzoek parkeerbalans, Goudappel
Coffeng, d.d. 19 juli 2021

Bijlage

3 Risicoanalyse N203 Zaandam, Prevent Adviesgroep B.V., d.d. 8 juni 2018

Bijlage

- 4** Verkennend bodemonderzoek, BK Ingenieurs, d.d. 28 november 2016 en 6 september 2018

Bijlage

5 Onderzoek trillinghinder, M+P, d.d. 19 oktober 2018

Bijlage

6 Oplegnotitie trillinghinder, M+P, d.d. 2
maart 2020

Bijlage

7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai,
Vobru, d.d. 12 juli 2021

Bijlage

8 Akoestisch onderzoek railverkeerslawaai,
Vobru, d.d. 12 juli 2021

Bijlage

9 Akoestisch onderzoek industrielawaai,
Vobru, d.d. 12 juli 2021

Bijlage

10 Notitie hogere waarden Catharinatoren,
Vobru, d.d. 3 september 2020

Bijlage

11 Onderzoek Windklimaat, Peutz, d.d. 20
juni 2016

Bijlage

12 Notitie Windklimaat, Peutz, d.d. 17 februari
2020

Bijlage

13 Quicksan ecologie, Van der Goes &
Groot, d.d. 12 juni 2018

Bijlage

14 Berekening stikstofdepositie, Van der
Goes & Groot, d.d. 30 november 2020

Bijlage

15 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r., MEES
Ruimte & Milieu, 23 december 2019

