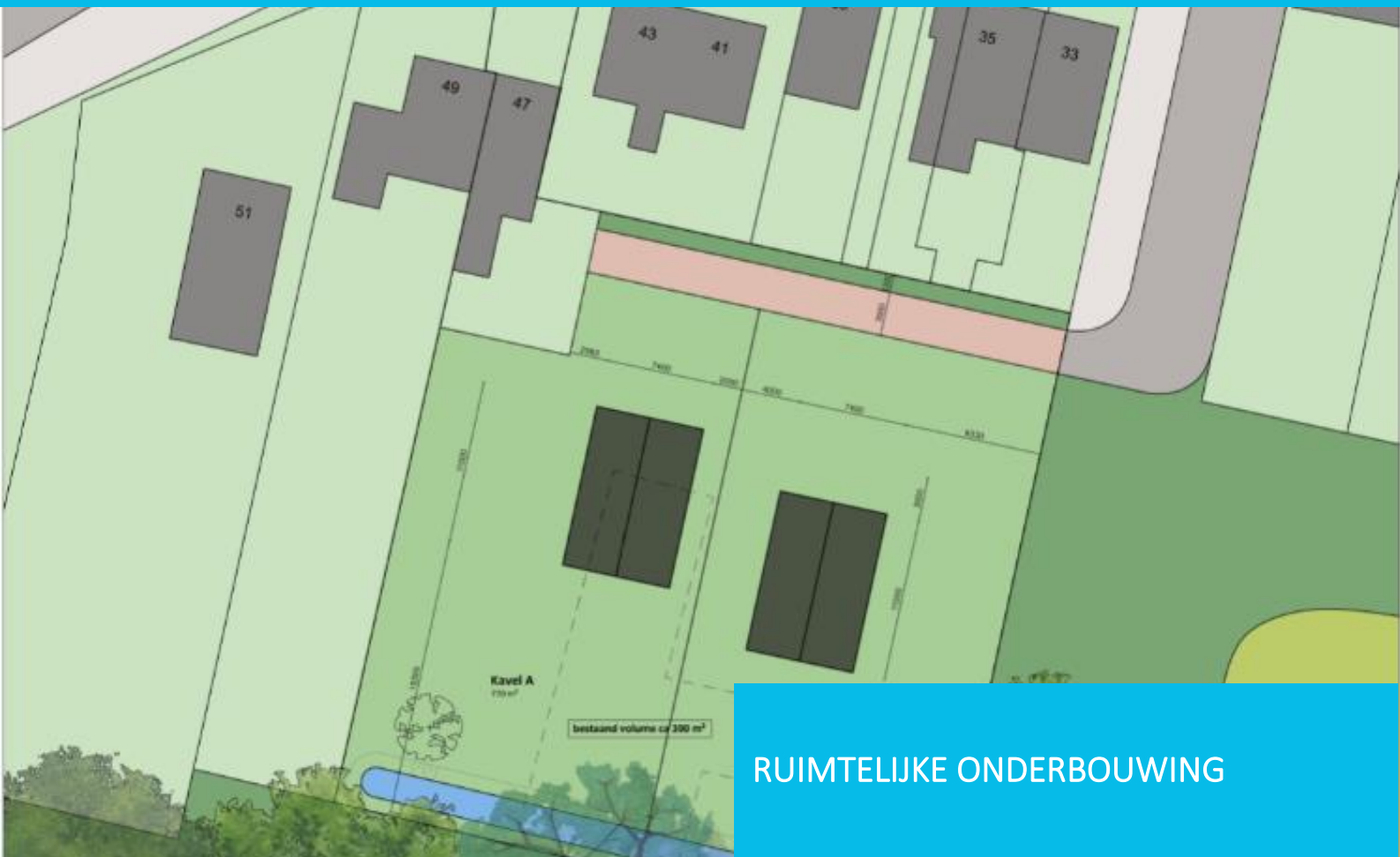


Realisatie twee woningen

Ringweg 47, Zaandam



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum : 1 december 2020
Project : Vervanging bebouwing ten behoeve van twee woningen, Ringweg 47
Auteur : George Beentjes (Planoloog)
Telefoonnummer : 06-83072629
E-mailadres : g.beentjes@visserenvandam.nl
Status : Indiening 3

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Locatie.....	5
1.3	Planbeschrijving.....	6
1.4	Bestemmingsplan	9
1.4.1	Bestemmingsplan Westzanerdijk	9
1.4.2	Parapluplan Parkeren Zaanstad.....	11
1.4.3	Procedure	11
1.4.4	Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo	12
2	Procedureel beleid	13
2.1	Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	13
2.2	Beleid college van B&W	14
3	Ruimtelijk beleid	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	16
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Omgevingsvisie NH2050	17
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	18
3.2.3	Woonagenda 2020-2025	19
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Structuurvisie Zichtbaar Zaan	20
3.3.2	Welstandsnota Zaanstad 2013	21
3.3.3	Gemeentelijk Groen- en waterplan.....	22
4	Omgevingsaspecten	24
4.1	Verkeer en parkeren	24
4.2	Geluid.....	25
4.3	Geur.....	28
4.4	Externe veiligheid	28
4.5	Milieuzonering.....	28
4.6	Luchtkwaliteit	29
4.7	Ecologie.....	29
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.9	Bodemkwaliteit.....	31
4.10	Waterhuishouding.....	32
4.11	Kabels en leidingen.....	33

4.12	Besluit milieueffectrapportage	33
4.13	Duurzaamheid	34
5	Uitvoerbaarheid	35
5.1	Economische uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6	Conclusie	36

Bijlagen

- I. Quick scan flora en fauna, Jansen & Jansen, 20.023, 27 mei 2020
- II. Stikstofberekening, Buro DB, NOT20231725-02, 9 november 2020
- III. Berekeningen Wet geluidhinder

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de vervanging van een bestaand volume bedrijfsbebouwing voor twee woningen achter Ringweg 47 in Zaandam mogelijk te maken.

De gemeente Zaanstad heeft aangegeven mee te willen werken aan het initiatief. In de bestaande situatie is er achter op het perceel Ringweg 47 een volume aan bebouwing aanwezig dat dienst doet als bedrijfsbebouwing. Omdat deze bebouwing in de huidige woonomgeving niet wenselijk is, wordt de bebouwing vervangen door twee woningen. Deze functies zijn passend in de omgeving.

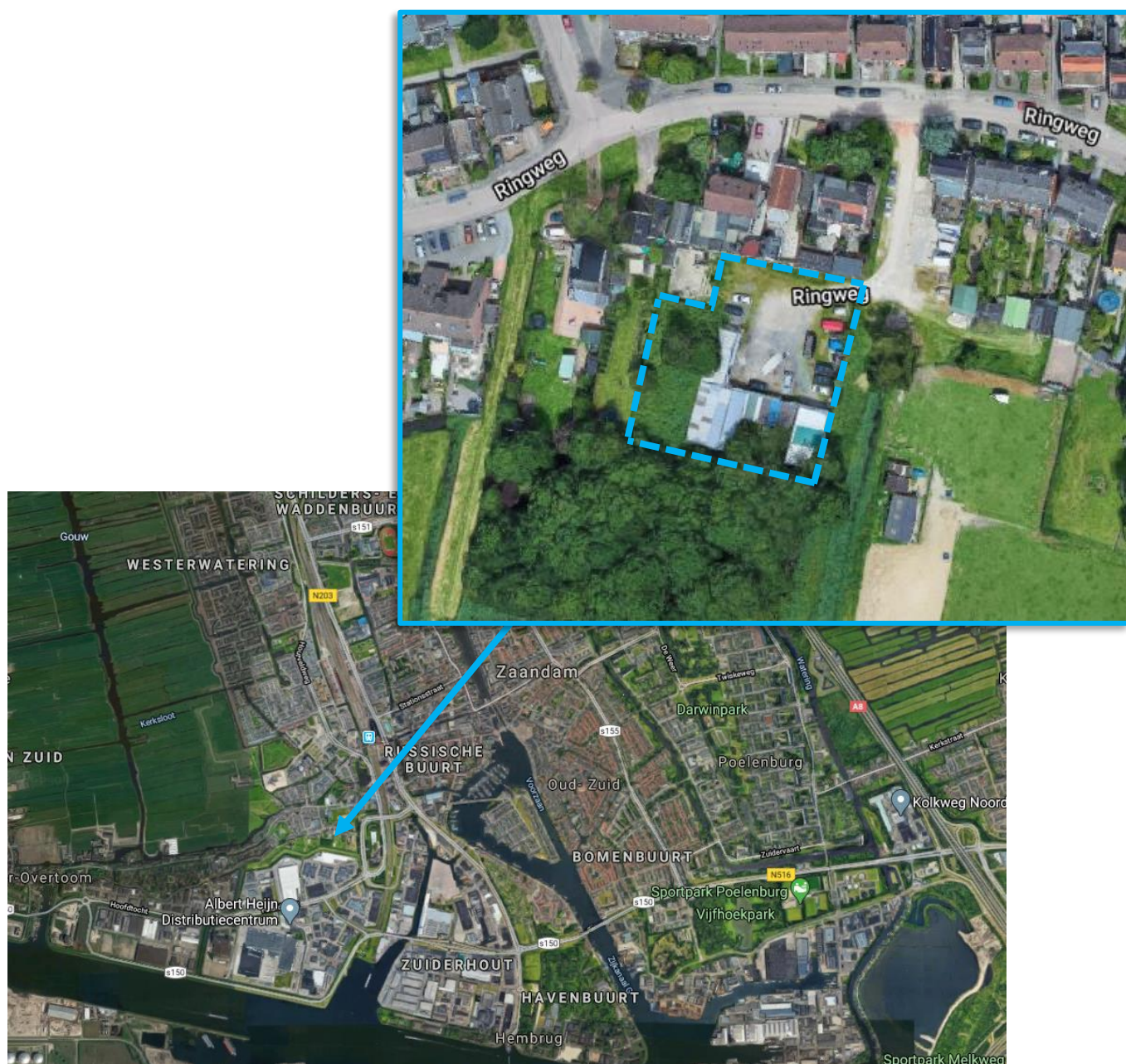
Op het perceel zijn op basis van het bestemmingsplan geen extra woningen toegestaan. Om het initiatief te realiseren is een omgevingsvergunning aangevraagd om voor de strijdigheid af te wijken van het bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven positief tegenover het initiatief te staan, onder voorwaarde van onder meer het indienen van een ruimtelijke onderbouwing. Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dit hoofdstuk wordt hierna de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn.

1.2 Locatie

De projectlocatie is gelegen achter op het perceel Ringweg 47 in Zaandam. Dit is een woonbuurt in het zuidwesten van Zaandam. In de directe omgeving is de projectlocatie omgeven door woonpercelen en door groen. Het kadastrale perceel waarop de woningen worden gerealiseerd is aangeduid als Sectie N, nummer 2 en is circa 1.940 m² groot.

De navolgende afbeelding toont de projectlocatie en toont de ligging in de omgeving.



Afbeelding: Luchtfoto van de projectlocatie waarop de projectlocatie indicatie met een blauwe stippellijn is omkaderd

1.3 Planbeschrijving

Bestaande situatie

Het initiatief bestaat uit het vervangen van een volume aan bedrijfsbebouwing (circa 390 m² grondoppervlak) voor twee woningen. De navolgende foto's laten zien dat de huidige situatie geen recht doet aan de woonomgeving. De bebouwing heeft een lage omgevingswaarde en het gebruik past niet in de groene woonomgeving.



Afbeelding: foto's bestaande situatie op de projectlocatie



Afbeelding: Luchtfoto van de bestaande situatie

Nieuwe situatie

De bestaande bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door twee vrijstaande schuurwoningen. De twee woningen komen op het achtererf van de woningen aan de Ringweg, en

zullen ondergeschikt zijn aan de bestaande bebouwing. De woningen zijn kleinschalig en sober. Ze zijn onderscheidend van elkaar, maar staan wel als een ensemble op het erf.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de planologisch-juridische basis gerealiseerd voor de twee woningen. Omdat nu de omgevingsvergunning voor het bouwen nog niet is aangevraagd regelt de voorliggende aanvraag de planologische randvoorwaarden waarbinnen de uiteindelijke bouw aanvraag moet passen. Hierom wordt hierna gesproken over 'bouwvlakken'. Beide bouwvlakken waarop de woningen gebouwd mogen worden zijn 7,4 meter bij 11 meter groot. De woningen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter. De dakhelling is flauw, rond de 45 graden. De materialen van de woning zijn passend bij de Zaanse schuurwoningen. Detailleringen zijn simpel en sober. Een rood pannendak past niet bij de plek. De woningen worden bereikt door middel van een pad, ondergeschikt aan de Ringweg. Dit is een bestaand pad vanaf de Ringweg die is gelegen tussen nummer 31 en 33. Het pad is voorzien van halfverharding en wordt doorgetrokken zodat beide nieuwe percelen zijn te bereiken. Tussen de bestaande woningen en het pad komt een groene buffer. Aan de achterzijde van de kavels wordt een nieuwe sloot gegraven. De sloot is een duidelijke afbakening van de kavels richting het achterliggende groen. De navolgende afbeelding toont de nieuwe situatie.



Afbeelding: nieuwe situatie

Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

In de bestaande situatie doet de projectlocatie afbreuk aan de omgeving. De aanwezige bebouwing en het gebruik van het perceel getuigen niet van ruimtelijke kwaliteit. De Ringweg is niet een lint als onderdeel van de scope van De Identiteit van Zaanstad. Wel heeft het lint veel kwaliteiten die gelijkenissen hebben met de historische lijnen van de Identiteit van Zaanstad. De Ringweg is aan deze zijde ingepolderd en in eerste instantie gebruikt als agrarisch land met boerenerven. Vanuit het boerenerf principe kan in tweede lijn bebouwing staan in de vorm van schuren. Hier wordt naar verwezen in de vormgeving. Het betreft hier echter een verdicht lint, waarin bebouwing in tweede lijn als zodanig niet onderdeel is van de identiteit. Aan bebouwing in de tweede lijn wordt normaliter niet meegewerkt, doordat deze de privacy verstoort van voorliggende erven en weinig ruimtelijke kwaliteit hebben, doordat deze woningen aan achterkanten liggen met bijbehorende gebrek aan beeldregie/kwaliteit. De locatie is tussen het bedrijventerrein en het lint. Aan de zijde van de bedrijventerrein is een voetpad, wat deze locatie ook van deze zijde beleefbaar maakt. De plek is nu rommelig. De bestaande situatie betreft een groot oppervlak aan bestaande schuren. De beoogde kavels zijn al via een toegangsweg ontsloten met het lint. Bestaande panden worden opgeruimd en de helft van de oppervlakte wordt terug gebouwd aan woningen van beperkt formaat. Hiermee wordt deze ruimte opgeruimd en ruïnevorming voorkomen. Ook worden landschappelijke lijnen aangebracht (sloot) om de landschappelijke waarden te versterken. De plek is verder reeds goed ontsloten op de Ringweg via de bestaande toegangsweg.

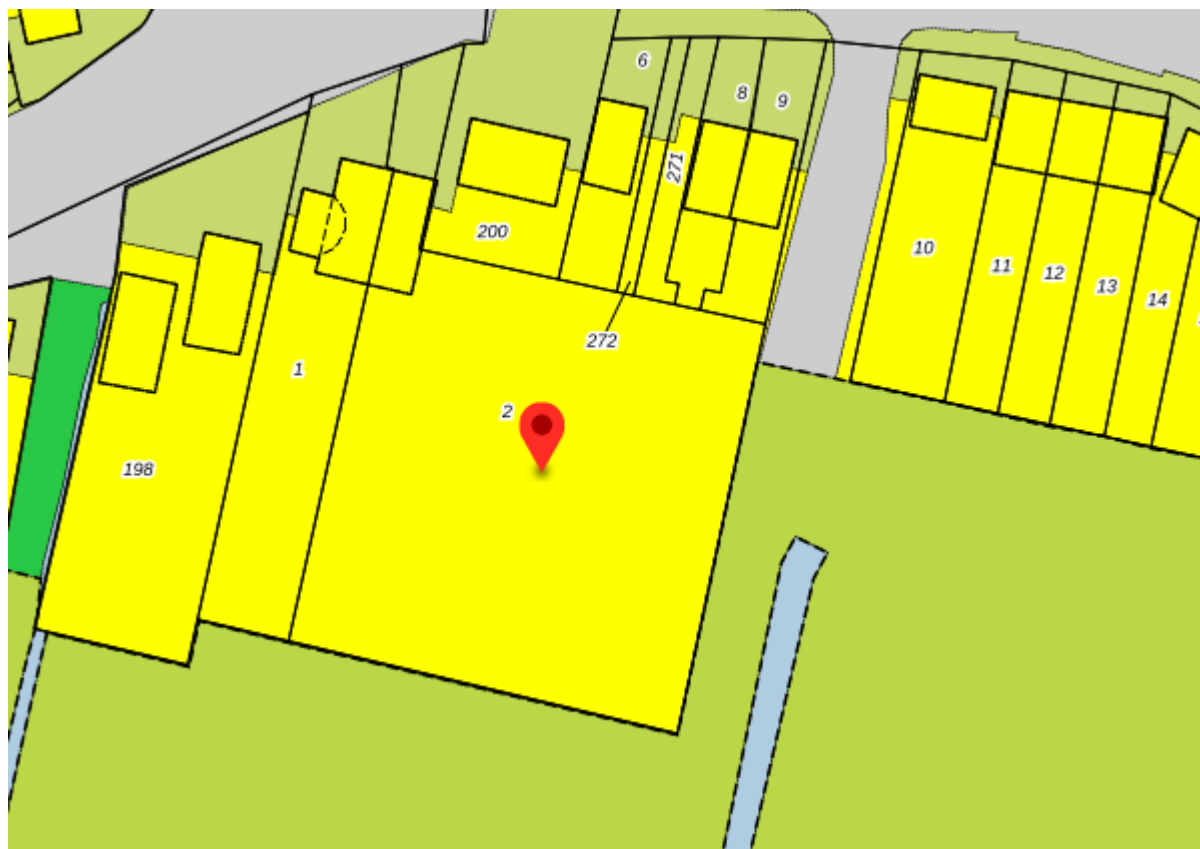
Aan de ruimtelijke verbetering die ontstaat als gevolg van het verwijderen van de bestaande bebouwing wordt in voorliggend geval een doorslaggevend belang gehecht waarmee het wonen achter de bestaande woningen kan worden toegestaan.

1.4 Bestemmingsplan

1.4.1 Bestemmingsplan Westzanerdijk

Op 27 juni 2013 is het bestemmingsplan 'Westzanerdijk' vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de enkelbestemming Wonen. Tevens heeft de gehele projectlocatie een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone' en 'geluidzone – industrie 1'¹.

¹ Op basis van het PIP 'Aanpassing geluidszones Westpoort en Hoogtij' vastgesteld op 2 maart 2015



Afbeelding: uitsnede uit de verbeelding ter plaatse van de projectlocatie

Bestemming Wonen (artikel 17)

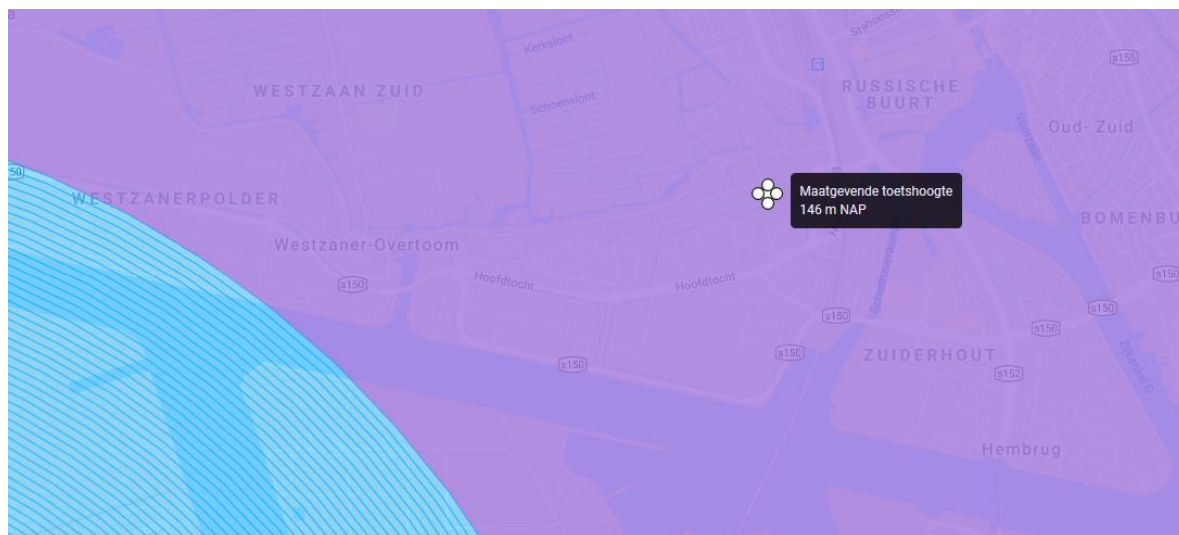
Op de woonbestemming is het toegestaan om te wonen met daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, water en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming. Woningen dienen te worden gebouwd in een bouwvlak. Omdat er in de bestaande situatie geen bouwvlakken aanwezig zijn, zijn woningen op de gewenste locaties niet toegestaan.

Het toegangspad, het parkeren en het realiseren van water zijn toegestaan vanuit de bestemming.

Gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerszone (artikel 25.2)

Deze gebiedsaanduiding beschermt de belangen van de luchtvaart en luchtverkeersveiligheid. In de bouwregels is bepaald dat de bouwhoogte het gestelde in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) niet mag overschrijden.

De maatgevende toetshoogte op voorliggende projectlocatie is gesteld op 146 meter. Zie de navolgende afbeelding. Er is daarom geen strijd met de gebiedsaanduiding.



Afbeelding: maatgevende toetshoogte ter plaatse van de projectlocatie (bron: <https://lib-schiphol.nl/>)

Gebiedsaanduiding geluidzone – industrie 1

De geluidzone beschermt de gebruiksmogelijkheden van het industrieterrein Westpoort en bewaakt een goed woon- en leefklimaat voor woningen binnen de geluidzone. In de regels is bepaald dat binnen de gebiedsaanduiding alleen geluidsgevoelige objecten mogen worden opgericht indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, danwel een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 50 dB(A) en de maximale ontheffingswaarde bedraagt 55 dB(A). De planlocatie ligt in binnen de 50 dB(A)-geluidzone van het industrieterrein 'Westpoort', maar buiten de 55 dB(A)-contour. Dat betekent dat voor de ontwikkeling een hogere grenswaarde van het industrielawaai moet en kan worden aangevraagd. Zie hiervoor verder paragraaf 4.2.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is in strijd met het bestemmingsplan omdat er geen woningen zijn toegestaan op de projectlocatie. In verband met de geluidzone vanwege Westpoort zal naar verwachting een hogere waarde benodigd zijn.

1.4.2 Parapluplan Parkeren Zaanstad

Het Parapluplan Parkeren Zaanstad is vastgesteld op 7 juni 2018. Het bestemmingsplan borgt dat er voldoende parkeergelegenheid voor fietsen en auto's wordt gerealiseerd wanneer er een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend. Uitgangspunt hierbij is de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 4.1. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden gerealiseerd. Er is derhalve geen strijd met het Parapluplan Parkeren Zaanstad.

1.4.3 Procedure

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

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

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

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

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

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

2 Procedureel beleid

2.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

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

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

De raad heeft besloten:

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

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

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

2.2 Beleid college van B&W

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

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

De uitgangspunten zijn verwoord in de Actualisatienotitie 2006 zoals tot stand gekomen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

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

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien hier sprake is van woningbouw.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen.

Het voorliggende initiatief raakt geen belangen die in de SVIR en het Barro zijn verwoord.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van twee woningen ter vervanging van een bestaand bouwvolume. Jurisprudentie bepaalt dat er bij minder dan 12 woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is er dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft niet te worden doorlopen.

Desalniettemin moet bij iedere ruimtelijke ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan worden onderbouwd dat er wordt voorzien in een behoefte². Uit de Monitor Woningbouw 2019 van de provincie Noord-Holland blijkt dat in de regio Zaanstreek-Waterland de harde plancapaciteit achterloopt op de woningbehoefte. Er dient op korte termijn een gedeelte van de zachte plancapaciteit te worden omgezet in harde plannen. De conclusie kan worden getrokken dat er behoefte is aan woningen in de regio en dat de voorliggende ontwikkeling daaraan bijdraagt. Hiermee voldoet het plan aan artikel 3.1.6 Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving
 - a. Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
 - b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
 - c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.
2. Gebruik van de leefomgeving
 - a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.

² Zie bijvoorbeeld: RvS, uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943

- b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
- c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
- d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. 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.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Het vervangen van het volume aan bestaande bebouwing ten behoeve van twee woningen is niet in strijd met de ambities en doelen uit de Omgevingsvisie. De clustering van woningen in een bestaand woongebied ter vervanging van storende bebouwing draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik, verhoging van de kwaliteit van het landschap en de leefomgeving.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De laatste wijziging van de PRV is van 3 september 2019 en is op 17 september 2019 in werking getreden. De verordening is een juridische doorvertaling van het beleid uit de Structuurvisie.

Kleinschalige ontwikkeling

Omdat er bij de voorliggende ontwikkeling geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', is er sprake van een 'kleinschalige ontwikkeling'. Artikel 5c bepaalt regels voor een kleinschalige

ontwikkeling. Binnen BSG geeft de provincie veel vrijheid voor ontwikkelingen. Binnen BSG is de realisatie van een kleinschalige ontwikkeling dan ook toegestaan en niet gebonden aan voorwaarden.

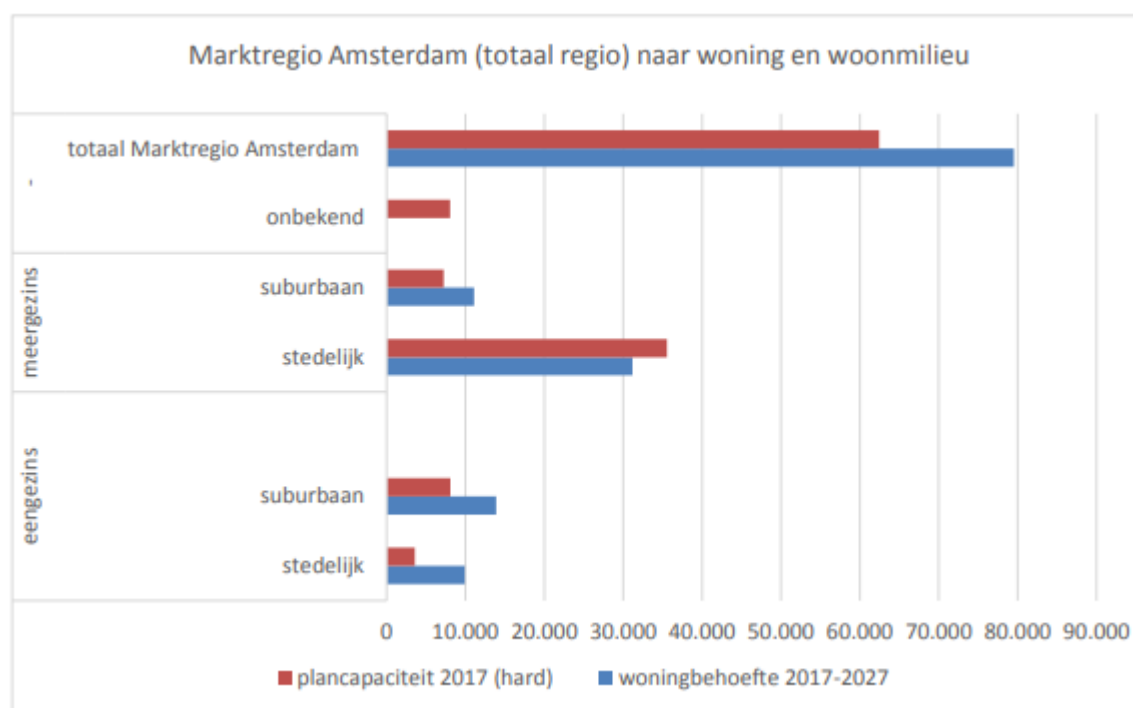
Duurzaamheid

Artikel 33 geeft aan dat ruimtelijke onderbouwingen dienen te beschrijven op welke wijze 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. In paragraaf 4.13 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt daarop ingegaan.

3.2.3 Woonagenda 2020-2025

In de Woonagenda 2020 – 2025 heeft de provincie bepaald dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen moeten komen. De woningbouwproductie moet omhoog, waarbij binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft. De afstemming binnen de regio gebeurt via op te stellen ‘woonakkoorden’ tussen provincie en gemeenten. Tot dat de woonakkoorden zijn gesloten wordt voor de behoefte uitgegaan van de provinciale woningbouwmonitoren en de RAP's.

De gemeente Zaanstad valt onder de afspraken van het RAP ‘Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland 2016-2020’. Uit deze RAP blijkt dat er behoefte bestaat aan eengezinswoningen in alle prijsklassen.



Afbeelding: indicatieve woningbehoefte versus harde plancapaciteit per segment, 2017-2027 (bron: RAP)

Het initiatief is niet in strijd met de provinciale Woonvisie en de regionale afspraken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Zichtbaar Zaans

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als gebiedstype 'recreatiegebied, binnenstedelijk', met het profiel 'parken'. De nadruk ligt hier op de gebruikswaarde en de beleving van grootschalig groen in de stad. Het beleid is gericht op het multifunctionele gebruik van de grotere parken door een verantwoorde mix van recreatie, educatie en natuurbeleving. Door de individualisering van sport zullen parken steeds meer gebruikt gaan worden door individuele sporters.



Afbeelding: weergave ligging in de verbeelding van de Structuurvisie

Het verbinden van deze binnenstedelijke groene ruimtes onderling en met de buitenstedelijke natuur- en recreatiegebieden versterkt de ecologische kwaliteit van de stad. Bij herstructurering is de

opgave het verhogen van de gebruikswaarde van de grotere parken. Het behouden van het authentieke karakter van de kleinere oude stadsparken is een belangrijke opgave.

In voorliggend geval zijn de gronden in particulier eigendom en is er daarom geen sprake van een openbaar toegankelijk terrein. Bovendien heeft de locatie in het bestemmingsplan reeds een woonbestemming. Desalniettemin draagt de voorliggende toevoeging van woningen niet tot een verlies aan kwaliteit voor de aangrenzende recreatiegronden. Ten opzichte van het huidige gebruik treedt er een ruimtelijke verbetering op, aangezien een verrommeld perceel wordt verbeterd.

3.3.2 [Welstandsnota Zaanstad 2013](#)

Het uitgangspunt voor de Welstandsnota Zaanstad 2013 is een gedifferentieerde aanpak met minder en eenvoudigere regels waar het kan en nauwkeurige welstandssturing waar het moet.

In de welstandsnota is 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.

Het voorliggende projectgebied is gelegen in een welstandsgebied dat is aangeduid als 'Gewogen – bijzonder'. Specifiek is het 'Landelijk lint'. Uitgangspunt voor welstand is behoud van het gegroeide, afwisselende en in beginsel kleinschalige karakter van het gebied, waarin wijzigingen en nieuwbouw mogelijk zijn. De nadruk ligt op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte en het zicht van en naar het landschap, in combinatie met de samenhang binnen de ensembles. Dit betreft niet alleen het zicht op het landschap tussen de erven, maar ook het zicht via het erf op het landschap. Gesteld kan worden dat de projectlocatie zo is gelegen dat het vanaf de Ringweg moeilijk te zien is en daarom geen significante afbreuk zal doen aan het zicht op het achterliggende landschap. Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd zal het plan verder worden getoetst aan de welstandsnota en indien nodig worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

3.3.3 Gemeentelijk Groen- en waterplan

In het stedelijk gebied wordt de druk op het groen en water steeds groter. De ambitie is om bij ontwikkelingen het groen en water zo efficiënt mogelijk in te richten met ruimte voor waterberging en natuur. Bij toenemende verstedelijking wordt de kwaliteit van de leefomgeving steeds belangrijker voor een prettige woonomgeving. Het beleid is, waar de kwantiteit van het groen of water afneemt, wordt kwaliteit passend bij de aanwezige waarden toegevoegd.

De projectlocatie is gelegen in het gebied dat is aangeduid als Noordzeekanaalzone. De Noordzeekanaalzone is een werklandschap met bijzondere natuur en ook aantrekkelijk voor recreatie. De beleving van de wereldhaven is een bijzondere attractie en de zeeschepen en havenactiviteiten zijn op meerdere plaatsen te zien, zoals bij de stortplaats Nauerna en de beide pontveren. Overal zijn kleine verborgen oases te vinden. De oevers en kades van het Noordzeekanaal zijn niet overal toegankelijk maar op plekken als bijvoorbeeld het Hembrugterrein is dit wel het geval.



Afbeelding: uitsnede uit de Kernwaardenkaart van het Groen- en Waterplan

De ambitie is om het groen en het water in de Noordzeekanaalzone beter beleefbaar te maken, zoals de oevers en kades van het Noordzeekanaal. De pontpleinen zijn de recreatieve knooppunten die versterkt kunnen worden. Met name verdienen de fietsroutes aandacht, deze kunnen aantrekkelijker worden gemaakt. De bijzondere plekken die beschermd dienen te worden zijn de oude zeedijken en het Hembrugterrein.

Het beleid is o.a. om bij ontwikkelingen in de Noordzeekanaalzone de hoge dynamiek en grootschaligheid als onderscheidende kwaliteit te zien en het veiligstellen en versterken van de recreatieve structuur in de openbare plekken langs het Noordzeekanaal. Bij nieuwbouw worden klimaatadaptieve maatregelen ingebed in het ontwerp. In voorliggend geval wordt het aangrenzende

recreatiegebied gerespecteerd. De nieuwe ontwikkeling wordt klimaatadaptief ingericht door het graven van water waarmee extra waterberging wordt gerealiseerd.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

4.1 Verkeer en parkeren

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

Verkeersgeneratie

Op grond van de (Uitvoerings)nota Ruimte voor Parkeren, is het gebied aangeduid als 'matig stedelijk'. Op grond van de CROW-publicatie 391: Toekomstbestendig Parkeren kan worden bepaald dat een vrijstaande koopwoning een verkeersgeneratie kent van minimaal 7,8 voertuigen per etmaal. Voor twee woningen is dit afgerond 16 verkeersbewegingen. Gesteld kan worden dat deze hoeveelheid, verdeeld over een etmaal, geen problemen zal opleveren voor de bestaande verkeersafwikkeling op de Ringweg. Ook zal deze hoeveelheid geen overlast opleveren voor omwonenden. Daarbij moet worden bedacht dat de bestaande te slopen bebouwing ook een verkeersgeneratie oplevert die met de voorliggende ontwikkeling verdwijnt. De Ringweg heeft voorts een goede verbinding met de Houtveldweg en de Hoofdtocht. Voor het aankomende en vertrekkende verkeer is een bestaande ontsluiting aanwezig die het verkeer goed kan afwikkelen. Zoals de navolgende afbeelding laat zien is er een minimale breedte van 6 meter aanwezig waarmee tegemoetkomend verkeer elkaar goed kan passeren.

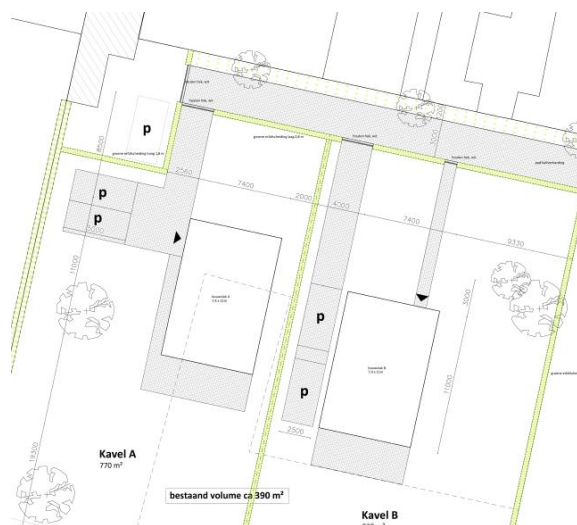


Afbeelding: uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan met de breedte van de verkeersbestemming

Parkeren

Zoals in paragraaf 1.4.2 reeds is aangegeven is de (Uitvoerings)nota Ruimte voor Parkeren via het Parapluplan Parkeren Zaanstad van toepassing. Op basis van de nota is het projectgebied gelegen in het parkeernormenzone 'matig stedelijk B'. De minimale norm voor parkeerplaatsen bedraagt 1,7.

Afgerond zijn er per woning 2 parkeerplaatsen nodig. Door de ruime opzet van de percelen is er voldoende ruimte om deze hoeveelheid parkeerplaatsen te realiseren. Zie de navolgende afbeelding. Ook is er voldoende ruimte om stallingsmogelijkheden voor fietsen te realiseren.



Afbeelding: weergave parkeerplaatsen

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De woningen worden in voorliggend geval gerealiseerd in de geluidszone van Albert Heijnweg. Akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is daarom noodzakelijk. Tevens is de projectlocatie gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein Westpoort (zie paragraaf 1.4.1). Door de gemeente Zaanstad is een notitie opgesteld over de berekening van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen. Deze notitie is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna worden per deelaspect de resultaten weergegeven.

Wegverkeerslawaai

Ringweg

De locatie ligt langs de Ringweg in Zaandam. Dit betreft een 30 km weg en heeft als gevolg hiervan geen geluidszone op grond van de Wet geluidhinder. Toetsing voor de Wet geluidhinder is voor de Ringweg daarom niet aan de orde. Voor de vaststelling of er sprake is van een goede ruimtelijke

ordering is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerlawaai van de Ringweg berekend. Uit de berekening blijkt dat het geluidsniveau ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 48dB blijft.

Albert Heijnweg in Zaandam

De Albert Heijnweg is een binnenstedelijke 4 baansweg. De locatie ligt binnen de geluidzone van 350 meter van de Albert Heijnweg in Zaandam. In verband hiermee dienen de woningen op deze locatie vanwege deze weg getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De gemeente Zaanstad heeft de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend.

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai van de Albert Heijnweg in Zaandam op de gevels van de woningen maximaal 48 dB bedraagt;
- voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai.

Hoofdtocht in Zaandam

De Hoofdtocht is een binnenstedelijke 4 baansweg. De locatie ligt binnen de geluidzone van 350 meter van de Hoofdtocht in Zaandam. In verband hiermee dienen de woningen op deze locatie vanwege deze weg getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De gemeente Zaanstad heeft de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend.

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai van de Hoofdtocht in Zaandam op de gevels van de woningen maximaal 35 dB bedraagt;
- voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai.

Industrielawaai

De locatie ligt binnen de geluidzones van de gezoneerde industrieterreinen Westpoort in Amsterdam en Achtersluispolder, Westerspoor-zuid en omstreken in Zaandam. In verband hiermee dient het bouwplan als gevolg van het industrielawaai getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Westpoort

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft de geluidbelasting vanwege het industrielawaai berekend.

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai als gevolg van het industrieterrein Westpoort in Amsterdam voor alle 2 woningen op de zuidgevel 52 dB(A) bedraagt;
- niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai;
- de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) niet wordt overschreden;
- voor alle 2 woningen een hogere waarde van 52 dB(A) moet worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze Beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Achtersluispolder, Westerspoor-zuid en omstreken in Zaandam

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft de geluidbelasting vanwege het industrielawaai berekend.

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai als gevolg van het industrieterrein Achtersluispolder, Westerspoor-zuid en omstreken in Zaandam voor alle 2 woningen op de zuidgevel 55 dB(A) bedraagt;
- niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai;
- de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) niet wordt overschreden;
- voor alle 2 woningen een hogere waarde van 55 dB(A) moet worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze Beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Railverkeerslawaaai

De locatie ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn. In verband hiermee hoeft het bouwplan als gevolg van het railverkeerslawaaai niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Cumulatie geluidsbelasting

In de Beleidsregel hogere waarden is opgenomen, dat conform artikel 1.5 van het Besluit geluidhinder de gemeente Zaanstad alleen hogere waarden kan vaststellen als cumulatie van verschillende geluidsbronnen niet leidt tot onaanvaardbare geluidsbelastingen. Het bevoegd gezag moet definiëren wanneer er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting. De gemeente Zaanstad hanteert, dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden. De 3 dB komt overeen met een verhoging van de geluidsbelasting die als significant hoger wordt ervaren. Hierbij is de bronsoort met de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting maatgevend.

De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het industrielawaai voor nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A). Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de geluidbelasting als gevolg van het industrielawaai niet hoger is dan 58 dB(A). De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting op de zuidgevels van de woningen bedraagt 57 dB(A). Hierbij is nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Geluidwering gevels

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereiste binnenniveau bedraagt volgens het Bouwbesluit 2012 voor het industrielawaai 35 dB(A). Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevels dusdanig te zijn dat wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau voor het gecumuleerde industrielawaai. De geluidwering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidwering in gebouwen'. De vereiste geluidwering dient voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 22 dB(A) te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 35 dB(A). Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (die separaat wordt aangevraagd) zal een onderzoek naar de geluidwering van de gevels worden gevoegd. Hieruit zal moeten blijken dat de geluidwering van de gevel voldoende is om aan het vereiste binnenniveau volgens het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling wordt niet belemmerd door het aspect geluid.

4.3 Geur

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren, dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van de projectlocatie bedrijven aanwezig zijn die geur uitstoten. Het dichtstbijzijnde bedrijf is het tuincentrum Ranzijn. Vanuit de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering heeft een tuincentrum een richtafstand van 30 meter. Voor geur is een afstand van 0 meter opgenomen. De voorliggende projectlocatie is gelegen om ruim 80 meter waarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Overige bedrijven liggen op ruimere afstand en zijn geen bedrijven waarvan geuroverlast hoeft te worden verwacht. Andersom worden ook geen bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de realisatie van de woningen.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen wegen, spoorwegen of is water aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.5 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

In het voorliggende geval wordt er een woning gebouwd op een bestaand woonperceel. Ten zuiden van de projectlocatie is op circa 80 meter een bedrijventerrein aanwezig. Omdat er in de bestaande situatie reeds sprake is van een woonbestemming vormt het initiatief geen belemmering voor de omliggende bedrijven. Er dient bij milieuzonering namelijk te worden uitgegaan van bestaande rechten en dat betekent dat wordt gemeten vanaf de woonbestemming. Omdat deze grens niet wijzigt is er geen verandering in de milieuzoneringssituatie. De conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid op dit omgevingsaspect.

4.6 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan bestaat er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NOx, SO2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Duidelijk is dat het voorliggende geval geen grote ontwikkeling is en dat de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse NIBM is. Zoals in paragraaf 3.1 is beoordeeld treedt er geen significante wijziging op in de verkeersgeneratie. Geconcludeerd kan worden dat het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

4.7 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Quick scan flora en fauna

Om te beoordelen of er als gevolg van de ontwikkeling beschermde plant- of diersoorten kunnen worden verstoord is door ecologisch adviesbureau Jansen & Jansen een quick scan flora en fauna

uitgevoerd. Het rapport hiervan is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op 26 mei 2020 is de projectlocatie door een ecooloog bezocht. Uit de quick scan blijkt het volgende.

Soortenbescherming

Uit de resultaten van de quick scan ecologie is gebleken dat de aanwezigheid van beschermde soorten niet is te verwachten. Overtreding van de Wet natuurbescherming kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Wel moet er rekening gehouden worden met de aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels in het plangebied of in de directe omgeving. Actieve nesten van vogels zijn altijd beschermd door de Wet natuurbescherming. De sloopwerkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen (globaal van 15 maart tot 15 augustus), tenzij het zeker is dat er binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden geen actieve nesten van vogels aanwezig zijn.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van algemene grondgebonden zoogdiersoorten, waaronder algemene muizensoorten en egels in de te verwijderen ruigte. Voor de te verwachten soorten geldt op basis van provinciaal soortenbeleid een algehele vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. (Dit betekent dat er geen aparte ontheffing of vrijstelling voor nodig is.) Wel geldt een algemene zorgplicht richting deze soorten. Aan deze zorgplicht kan invulling worden gegeven door, wanneer hier gewerkt wordt, handmatig te werken en door te werken buiten de kwetsbare periode van voortplanting en winterrust; de periode van 15 augustus tot 1 december is ideaal.

Gebiedsbescherming

Het beschermde Natura 2000-gebied Polder Westzaan ligt op relatief korte afstand van de projectlocatie. Het gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske ligt op ruimere afstand. Gezien de aard van de ontwikkeling wordt niet verwacht dat er een negatieve invloed vanuit de ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden zal zijn. Een Aeriusberekening zal moeten worden uitgevoerd om dit vermoeden te bevestigen.

Stikstofonderzoek

Door BuroDB is een stikstofonderzoek uitgevoerd dat is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Met behulp van de AERIUS Calculator (versie geldend vanaf 15 oktober 2020) is de emissie en depositie van stikstof van de planlocatie in de plansituatie berekend. Bij de berekeningen is uitgegaan van het maatgevende jaar 2020 (worst case).

Aanlegfase

De emissiebronnen van de aanlegfase zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Door AERIUS is voor alle in Nederland aanwezige Natura 2000-gebieden de depositie van stikstof door het plan berekend. De Polder Westzaan is het meest dichtbij gelegen natuurgebied.

Uit de met de AERIUS Calculator uitgevoerde berekeningen volgt dat er ten gevolge van de planlocatie in de aanlegfase geen sprake is van een relevante bijdrage (depositie van NOx) in omliggende Natura 2000-gebieden. De maximale depositie bedraagt (afgerond) 0,00 mol/ha/jaar.

Gebruiksfas

De emissiebronnen van de gebruiksfas zijn ook in de AERIUS Calculator ingevoerd. Voor dezelfde tien rekenpunten binnen een straal van 20 kilometer vanaf de planlocatie zijn de berekeningen uitgevoerd.

Uit de resultaten volgt dat ook tijdens de gebruiksfas geen sprake is van een significante bijdrage aan stikstofdepositie door het plan. De maximale depositie van stikstof bedraagt 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie kan worden gesteld dat het plan zowel in de aanlegfas als in de gebruiksfas niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfas en de gebruiksfas geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de voortoets blijkt dat voor het plan geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Erfgoedwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Op basis van de Archeologienota Zaanstad is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan bepaald dat er geen archeologische verwachtingswaarde geldt voor voorliggend projectgebied.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing in het projectgebied heeft geen cultuurhistorische waarde. Er worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast als gevolg van de nieuwbouw.

4.9 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de toekomstige functie. Gezien de bestaande woonbestemming die er gedurende lange tijd aanwezig is en het bestaande gebruik hoeft niet te worden verwacht dat de grond niet geschikt is voor de woonfunctie als gevolg van verontreinigingen. Er is sprake van opslag als gevolg waarvan geen verontreinigingssituatie wordt verwacht.

De conclusie is dat de beoogde gronden geschikt zijn voor de functie wonen en dat nader onderzoek niet nodig is.

4.10 Waterhuishouding

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures). In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) dat verplicht is bij ruimtelijke procedures, wordt vooroverleg gepleegd met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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

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

Watertoets

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Waterkering

De projectlocatie is niet gelegen binnen de beschermingszone van een primaire- of regionale waterkering.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt voor het plan is dat hemelwater en afvalwater apart dient te worden ingezameld. Voorwaarde is dan wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit altijd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink maximaal te voorkomen en dat er geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt op de verharding. Zo wordt voorkomen dat er ongewenste stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen, waardoor een negatief effect ontstaat op de waterkwaliteit.

Het afstromend hemelwater van schone oppervlakken (daken en erfverharding) zal geschieden naar het oppervlaktewater. Het gebruik van uitloogbare materialen wordt bij de uitvoering van het bouwwerk voorkomen. Voor het vuilwater zal er worden aangesloten op de bestaande riolering.

Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, moet bij een toename van meer dan 800 m² bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Het voorliggende project voorziet in de sloop van een bestaand gebouw met een oppervlakte van circa 390 m². In de plaats daarvan worden twee woningen gerealiseerd met een totale oppervlakte van maximaal 163 m². Rekening houdend met eventuele bijgebouwen in de toekomst en een toename aan verharding als gevolg van het pad (halfverhard) zal er nog steeds geen sprake zijn van een toename aan verharding. Bovendien wordt er ook water gerealiseerd aan de zuidzijde van het projectgebied. Op het gebied van waterberging gaat het projectgebied erop vooruit.

Conclusie

Uit de beschreven watertoets blijkt dat er voor de uitvoerbaarheid van het project geen belemmeringen zijn op het aspect waterhuishouding. Er is sprake van een verbetering in de watersituatie. Op basis van deze conclusie is beoordeeld dat geen digitale watertoets nodig is.

4.11 Kabels en leidingen

Op basis van het bestemmingsplan is beoordeeld dat er geen hoogspanningskabels in de omgeving van de projectlocatie aanwezig zijn. Zowel in de lucht als in de grond zijn er geen kabels aanwezig. Onder de grond zijn ter plaatse van de projectlocatie alleen leidingen ten behoeve van de stroomvoorziening van de bestaande bebouwing aanwezig. Deze zullen worden verwijderd en opnieuw worden gelegd conform wettelijke eisen.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als

aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

De voorliggende ontwikkeling betreft de vervanging van een bebouwing met een oppervlakte van circa 390 m² door twee woningen. Per saldo vindt er geen toename plaats van de hoeveelheid bebouwing en de bestemming is reeds afgestemd op wonen. Het voornemen is vanwege de geringe schaal en de beperkte planologische wijziging niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

4.13 Duurzaamheid

De woningen die worden gerealiseerd zullen aan hoge duurzaamheidseisen voldoen. Dit komt terug in de natuurlijke materialen van de schuurwoningen, maar ook in de energie-eisen. Gestreefd wordt naar een EPC norm van 0.16. Dit wordt gerealiseerd door het toepassen van goede isolatie, zonnepanelen en een warmtepomp (geen aansluiting op het gasnetwerk). Het is een optie op een grasdak toe te passen in combinatie met zonnepanelen. Ook het graven van de sloot aan de zuidzijde van het perceel kan worden gezien als duurzaamheidsmaatregel. Dit in verband met de ruimte die aan het water wordt geboden om opgeslagen te worden bij hevige neerslag. Vervolgens kan het water worden aangewend in droge periodes. Bovendien wordt een groot deel van de percelen niet bestraat. Zie hiervoor paragraaf 4.9.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project zal plaatsvinden zijn in particulier eigendom. Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is niet gebleken dat er een financieel risico bestaat voor de uitvoering van het project.

De kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning zijn verzekerd via de legesverordening van de gemeente Zaanstad. Er hoeft daarom geen anterieure exploitatieovereenkomst te worden gesloten.

De bestemming staat reeds een woonfunctie toe en zorgt voor een ruimtelijke verbetering op de projectlocatie. Planschade wordt daarom niet verwacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden zijn ingelicht over het initiatief. Voor zover bekend bestaat er van de zijde van de omwonenden in de directe omgeving geen weerstand tegen het projectplan

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

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

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

6 Conclusie

Het voorliggende initiatief is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden. Het plan zorgt voor een afname van oppervlakte aan bebouwing op de projectlocatie waarvan de bestemming reeds wonen is. De nieuwe woningen kunnen ruimtelijk worden ingepast door de groene omzoming en de verkeersafwikkeling is geregeld.

Het Rijks-, provinciale of gemeentelijke beleid werpt geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten.