

2021/13494

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het realiseren van 19 woningen op de locatie Noordeinde 50A te Wormerveer.

Dossiernummer: O20200073

Inhoudsopgave

H. 1 Inleiding	5
1.1 Omschrijving van het project	5
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	5
1.3 Basisgegevens.....	5
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	6
2.1 Bestemmingsplan of beheersverordening	6
2.2. Procedure	7
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3 ^o van de Wabo.....	7
H. 3 Procedureel beleid.....	7
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	7
3.2 Beleid college van B&W	8
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd.....	9
4.1 Rijksbeleid.....	9
4.2 Provinciaal beleid.....	11
4.4 Gemeentelijk beleid	13
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	17
5.1 Functie gerelateerd aan omgeving	17
5.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	18
5.3 Verkeersontsluiting/-situatie.....	19
5.5 Parkeren	20
5.6 Welstandsnota Zaanstad	20
H. 6 Water	21
H. 7 Milieuaspecten	22
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)	22
7.2 Bedrijven en milieuzonering.....	22
7.3 Geluid.....	23
7.4 Geur	24
7.5 Luchtkwaliteit	25
7.6 Externe veiligheid.....	26
7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	28
7.8 Bodem.....	28
7.9 Milieueffectrapportage (MER).....	28
7.10 Kabels en leidingen.....	29
7.11 Wet Natuurbescherming	29
H. 8 Monumenten en archeologie	30
H. 9 Grondexploitatie	31
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	31
10.1 Provincie	32
10.2 Rijk	32
10.3 Hoogheemraadschap.....	32
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	32

H. 12 Uitvoerbaarheid.....	33
H. 13 Conclusie.....	33
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	34
Bijlage 2: Nieuwe situatie Schetsontwerp	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 3: Parkeeradvies	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 4: Advies Welstandscommissie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 5: Watervergunning	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek karakteristieke gevelwering	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 8: Geuronderzoek	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 10: Nader bodemonderzoek	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 11: Nader bodemonderzoek 2^e fase	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 12: Stikstofonderzoek	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 13: Ecologisch onderzoek	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Overzichtskaart plangebied en omgeving



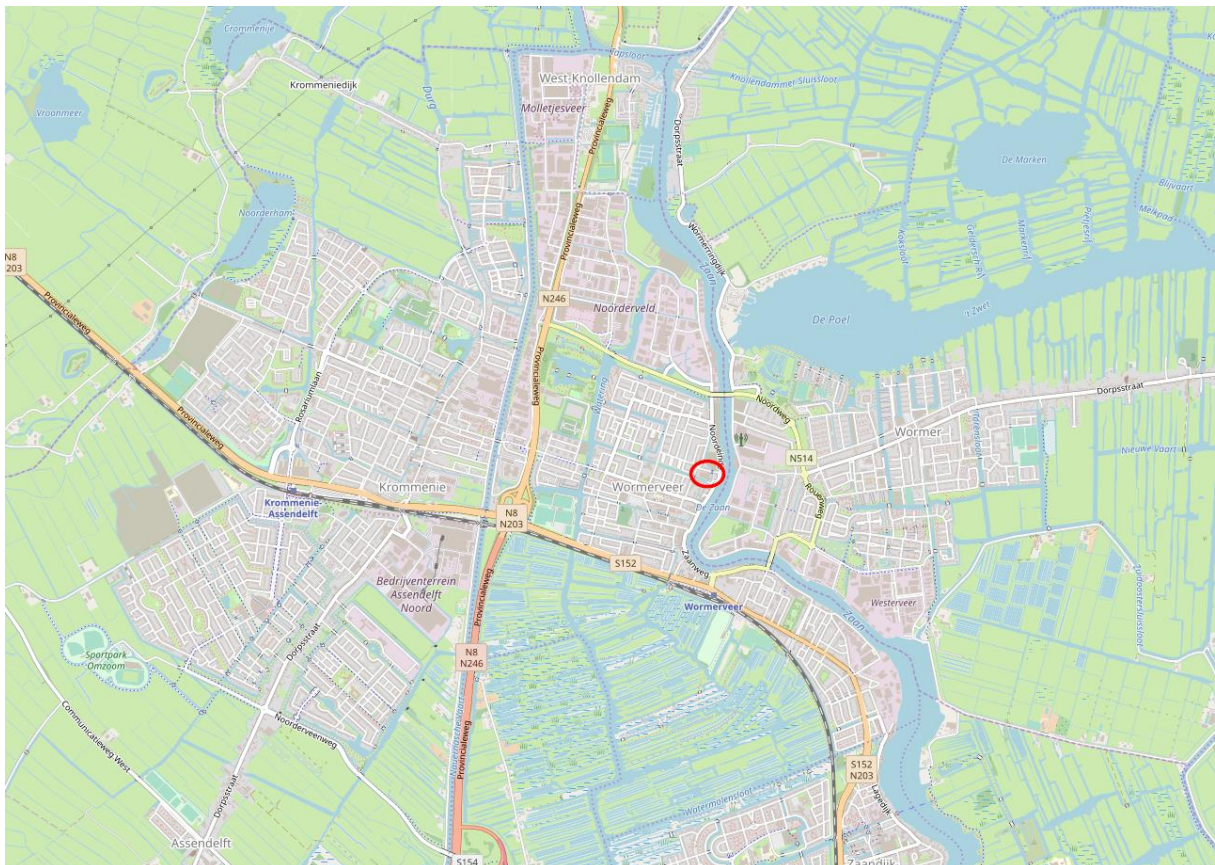
H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

Voor de locatie Noordeinde 50A in Wormerveer is een plan ontwikkeld voor de ontwikkeling van 19 woningen. Op het perceel is nu nog het bedrijf Content Gordijnenateliers gevestigd. Het bedrijf wil zich verplaatsen, waardoor de locatie vrijkomt voor een invulling met woningbouw. Realisatie van woningen past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. Hiervoor wordt een procedure gevoerd ex art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo, om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het plangebied is gelegen aan de Noordeinde 50A in Wormerveer. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Basisgegevens

De locatie betreft het perceel Noordeinde 50A te Wormerveer, kadastraal bekend gemeente Zaanstad sectie A nummers 6654, 7970 en 7972.

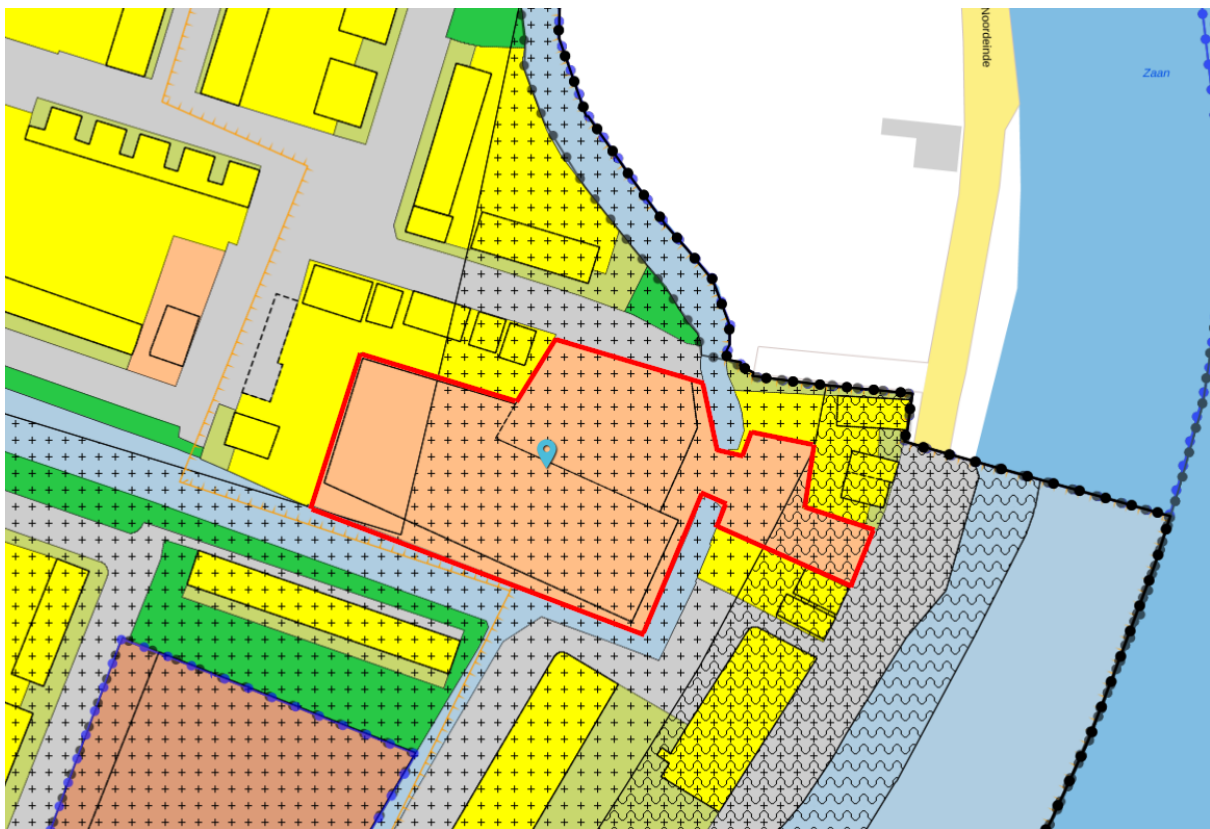
H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

2.1 Bestemmingsplan of beheersverordening

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wormerveer', dat op 11 juni 2015 is vastgesteld (zie voor uittreksel bestemmingsplan bijlage 1). Op grond van artikel 8 heeft het plangebied daarin de bestemming 'Gemengd - 2' en is onder andere bestemd voor bedrijven, cultuur en ontspanning, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen. Tevens ligt er ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' op. Op het oostelijke deel ligt ook de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan Wormerveer

Voorliggende plan gaat om het realiseren van 19 woningen. Het realiseren van het initiatief is vanwege de volgende punten strijdig met het geldende bestemmingsplan:

- Binnen de bestemming 'Gemengd-2' is het realiseren van woningen niet toegestaan;
- Ter plaatse van het meest zuidelijke bouwvlak (blok 1) geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en voor het meest noordelijke bouwvlak (blok 2) geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter. Voorliggend initiatief omvat een bouwhoogte van 9,855 meter ter plaatse van blok 1 en 8 meter ter plaatse van blok 2. De algemene afwijkingsregel van 10% van de afmetingen in bestemmingsplan voldoet daarmee niet;
- Het oostelijke deel van het plan valt buiten het bouwvlak. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- Het meest oostelijke deel bevindt zich binnen de gronden met dubbelbestemming Waterstaat-waterkering waar het oprichten van bebouwing niet is toegestaan (er is wel advies ingewonnen bij beheerder waterkering);

- Het initiatief is in strijd met Geluidzone-Industrie I: nieuwvestiging van geluidgevoelige gebouwen en terreinen is hier niet toegestaan. Er is een afwijkingsregel opgenomen waarvoor moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of hoger verkregen grenswaarde;
- Het initiatief is in strijd met de bestemming 'Water'; Een deel wordt gedempt;
- De tuinen die worden gerealiseerd zijn niet ten behoeve van bestemming en daarmee eveneens in strijd met het geldende bestemmingsplan;
- Op basis van dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 dient een rapport te worden overlegd om te kunnen toetsen of archeologische waarden niet worden geschaad.

2.2. Procedure

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

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

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

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

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

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

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

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

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

De raad heeft besloten:

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

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

3.2 Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en 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 totstandgekomen 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 project past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien hier sprake is van een plan ten behoeve van woningbouw (sloop – nieuwbouw van woningen) waarbij andere belangen niet geschaad worden. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

3.3 Crisis- en herstelwet

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 ontwerpfase 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.

H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 Rijksbeleid

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder bestaat uit de volgende treden:

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

De ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de centrale overheden,

zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten. Voor deze plannen moeten de treden van de ladder worden doorlopen. Het doel van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Planspecifiek

Gelet op het project (in totaal 19 woningen), moet dit beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de toets aan de ladder wettelijk verplicht. Uit de rechtspraak volgt namelijk dat bij woningbouw sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Het project voorziet in een (actuele, regionale) behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin:

- De woningen passen ruim binnen de actuele, kwantitatieve (regionale) behoefte van 150.000 woningen in de woningmarktregio (MRA). Ook voorziet het in de actuele, kwantitatieve lokale behoefte van ruim 9.000 woningen in de gemeente Zaanstad (600 per jaar). Tevens draagt het bij aan de afspraken die zijn gemaakt in metropoolverband om tot het jaar 2030, 10.000 woningen in Zaanstad te realiseren.
- In de Woonvisie Metselen aan het 'Zaans Mozaïek' is opgenomen waaruit de behoefte aan woningbouw blijkt. Er is beschreven dat door een toenemende woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam (SRA), de druk op de woningmarkt groot is. Voor geheel Zaanstad is de ambitie jaarlijks 1.000 woningen toe te voegen. In deze beleidsnota is geconstateerd dat de vraag dermate groot is naar woningen dat er gezocht moet worden naar versnelling van de productie van woningen.
- Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 (hierna: RAP) van de gemeenten in de SRA toont aan dat in de marktregio Zaanstreek-Waterland (inclusief Amsterdam) voor de periode 2015 - 2025 wat woningbehoefte betreft een tekort aan harde plancapaciteit aanwezig is van 31.330 woningen. In het RAP is aangegeven dat de harde plancapaciteit voor binnenstedelijke plannen onvoldoende is om aan de vraag te voldoen. De zachte potentiële plannen kunnen theoretisch in een groot deel van de vraag voorzien, maar lang niet al deze potentiële binnenstedelijke plannen kunnen en zullen ook binnen de geplande termijn tot productie komen. Voorliggend plan voorziet in 19 woningen. In het ruimtelijk verzorgingsgebied (Zaanstreek-Waterland & Amsterdam) is sprake van een kwantitatieve additionele behoefte van 55.770 woningen voor de periode 2019-2029. Dit blijkt uit een confrontatie van de provinciale woningbehoefteprognose met het harde planaanbod. De additionele woningvraag in het verzorgingsgebied bedraagt 55.770 woningen. Het harde planaanbod in het verzorgingsgebied bedraagt circa 50.230 woningen. De resterende behoefte die hieruit voortvloeit is circa 5.540 woningen. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief voorziet in de toevoeging van 19 woningen waarmee minder woningen dan de resterende behoefte wordt vervuld, namelijk 5.540 woningen. Derhalve voorziet voorliggend plan in een kwantitatieve behoefte.
- Het initiatief sluit aan op het beleid van de regionale structuurvisie 2020 die de noodzaak tot groei, verstedelijking en verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied van belang acht;
- Het draagt bij aan de ontwikkelopgave voor Zaanstad uit de structuurvisie om de kwaliteit van de woonbuurten en bedrijventerreinen te verbeteren. Eveneens wordt dit in de woonvisie Zaanstad benoemd, waarbij de focus ligt op transformatie en het toevoegen van kwaliteit;
- De toevoeging van grondgebonden woningen van diverse grootten en prijscategorieën (rijwoningen en vrijstaande woningen), past binnen de behoefte om in Zaanstad een betaalbaar aanbod voor verschillende inkomensgroepen te laten ontstaan. Zie voor meer toelichting paragraaf 4.4. De prijsklasse van de middenwoningen is €299000,- t/m €349000,-, de hoekwoningen €369000,- t/m €399000,- en de vrijstaande woningen €415000,- t/m €420000,-.
- De ladder schrijft tenslotte voor dat gekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bestaand stedelijk gebied: 'het 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.' Het plangebied bestaat uit bestaande bedrijfsbebouwing in de bebouwde kom en kan dus worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat het beleid voor de fysieke leefomgeving beschreven. De provincie wil balans tussen economisch groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is in de PRV opgenomen dat deze ontwikkelingen alleen mogelijk zijn als deze in overeenstemming zijn met de binnen de regio gemaakte afspraken. In artikel 33 opgenomen 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 gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonneenergie en biomassa. Daarnaast dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan de eisen van duurzaam bouwen te voldoen. Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld.

Planspecifiek:

In voorliggend plan is er sprake van een transformatie. Om het landschap te sparen dient de bebouwingsopgave zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaats te vinden. Deze ontwikkeling past daarom binnen de omgevingsvisie. Daarnaast is bij de uitwerking van de ontwerpkeuzes en toepassingen rekening gehouden met het toepassen van duurzaam bouwen en duurzame energie, doordat alle woningen gasloos worden gebouwd en met zonnepanelen op het dak worden opgeleverd. In paragraaf 4.3 wordt aangetoond dat het plan past binnen de regionale afspraken die over woningbouw zijn gemaakt.

Provinciale woonvisie

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. 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.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de regionale actieprogramma's. Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen. Vertaald in regionale afspraken, zie paragraaf 4.3.

In de provinciale Woonagenda 2020-2025 geeft de provincie Noord-Holland aan te willen zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen.

Planspecifiek:

Het project geeft invulling aan de speerpunten van de provinciale woonvisie, de Gebiedsagenda Noord-West Nederland en de Woonagenda 2020-2025. Met de woningbouwontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige woningbehoefte.

4.3 Regionaal beleid

Metropoolregio Amsterdam (MRA)

Zaanstad maakt onderdeel uit van MRA. Dit is een samenwerkingsverband van de provincies Noord-Holland en Flevoland, 33 gemeenten en de Vervoerregio Amsterdam. De kern van de samenwerking is het behouden en versterken van de internationale concurrentiepositie. De MRA bestaat uit zeven zogenaamde deelregio's, waaronder Zaanstreek-Waterland, waar Zaandam dus deel van uitmaakt.

Het is noodzakelijk de woningbouwproductie op te voeren.

Door de toenemende dynamiek en ruimtevrage in de MRA neemt de urgentie toe om zorgvuldig en met aandacht voor kwaliteit het landschap te ontwikkelen. Het 'Kwaliteitsbeeld en nieuwe opgaven voor het MRA-landschap' biedt een vijftal principes om het landschap aan vitaliteit te laten winnen en voor te bereiden op de toekomst. Het is een instrument dat door alle betrokken partijen kan worden gebruikt bij het werken aan plannen en projecten in het metropolitane landschap. De vijf principes zijn:

- Capaciteit en bereikbaarheid van een aantal landschappen van de MRA vergroten respectievelijk verbeteren.
- De aantrekkelijkheid en de belevingswaarde van de MRA-landschappen verhogen en verschillen in karakter, gebruik en geschiedenis uitgesprokener maken.
- Koesteren en versterken van een aantal structuurlijnen en landschappen, die uniek of 'outstanding' zijn.
- 'Doorwaadbaarheid' van de MRA-landschappen vergroten door in te zetten op passages voor fietsers, wandelaars en vaarverkeer daar waar dragende, landschappelijke structuren infrastructuurbundels kruisen.
- Ruimte reserveren voor waterberging, natuur, landschapsontwikkeling en verstedelijking.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in binnenstedelijke verdichting waardoor de landschappen van de MRA niet worden aangetast. De toevoeging van 19 woningen levert daarnaast een aanzienlijke bijdrage aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met de beleidsdoelstellingen van de Metropoolregio Amsterdam.

Regionaal Actie Programma

De gemeente Zaanstad is in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) opgenomen. Doel van het RAP is regionale afstemming van de woningbouwproductie zodat vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. Het gaat om de kernthema's woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling. De uitvoering van het RAP wordt opgepakt per deelregio.

Al langere tijd werken gemeenten in de Stadsregio Amsterdam met elkaar samen om de woningbouwproductie af te stemmen. Daarbij is een aantal opgaven benoemd:

- Het bevorderen van de woningbouwproductie om tegemoet te komen aan de snel groeiende woningbehoefte en de prijzen niet te snel te laten stijgen. Doel is om 20.000 woningen naar voren te halen in de periode 2016-2020.
- Nieuwe plekken voor woningbouw te zoeken, vooral in binnenstedelijk gebied. Transformatie en het benutten van (leegstaand) vastgoed spelen hier een belangrijke rol in.
- Het werken aan een gezonde en diverse woningmarkt. Doel is een 'complete metropool'.
- Aanvullend daaraan worden in dit RAP bouwstenen aangeleverd die gemeenten kunnen gebruiken bij het opstellen van de onderbouwing voor woningbouwplannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het plangebied valt binnen het Regionaal Actieprogramma voor de Stadsregio Amsterdam. Door de toenemende woningbehoefte in Amsterdam is de druk op de woningmarkt in Zaanstad groot. Uit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 (RAP Wonen) van de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam blijkt dat er in de marktregio Zaanstreek-Waterland (inclusief Amsterdam) voor de periode 2015 - 2025 wat woningbehoefte betreft een tekort aan harde plancapaciteit van 10.890 woningen is. Zowel stedelijk als suburbaan is sprake van een aanzienlijk capaciteitstekort.

Planspecifiek:

Het RAP geeft aan dat er op dit moment een tekort is aan harde plannen. Een groot deel van de plannen waarvoor de Ladder doorlopen moet worden, past dus binnen de actuele regionale behoefte voor de komende 10 jaar. Er is nog ruimte, of beter gezegd, noodzaak voor het vaststellen van nieuwe plannen. Binnenstedelijk is onvoldoende ruimte om de behoefte op te vangen. Realisatie van dit project geeft een positieve impuls aan de woningbouw en past daarmee in het RAP.

4.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie 2020 Zichtbaar Zaans

Op 7 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' 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 de aansluiting op het 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.

Zaanstad heeft geen uitbreidingsmogelijkheden meer in het landelijk gebied, vanwege beschermde natuurgebieden die rondom liggen. Voortaan kan alleen nog maar binnen bestaande stedelijke contouren gebouwd worden. De gemeentelijke strategie is tweeledig:

1. In een aantal gebieden streeft de gemeente naar intensiveren door slim en meervoudig ruimtegebruik op basis van de bestaande functies en structuren;
2. In andere gebieden wil de gemeente juist ingrijpende veranderingen tot stand brengen via transformatie.

Planspecifiek:

Langs de Zaanoevers is zowel sprake van intensivering als van transformatie. Belangrijk onderdeel van de opgave tot 2020 is het scheppen van de juiste randvoorwaarden ten aanzien van milieu, bereikbaarheid en imago. Op de ontwikkelkaart 'Intensiveren | Transformeren 2020' is het plangebied aangeduid als '(gedeeltelijke) transformatie binnenstedelijke bedrijventerreinen'. Op deze locaties bestaat de ambitie om verouderde binnenstedelijke bedrijventerreinen die een onduidelijk profiel hebben en gunstig gelegen zijn te benutten voor een nieuwe eigentijdse menging van wonen en werken.

In de structuurvisie zijn daarnaast gebiedsprofielen voor heel Zaanstad weergegeven. Voor het plangebied betreft het beoogde karakter, gebiedstypering 'Zaans gebied' profiel 'dorp'. Het betreft gebieden met een voor Zaanstad typerende menging van wonen en werken. Het profiel 'dorp' beschrijft de dorpslinten en de directe bebouwing rond deze linten. Bij transformatie van een locatie binnen dit profiel kan de dichtheid op complexniveau sterk toenemen en ruim boven dichtheid van dit profiel uitkomen. Met betrekking tot de openbare ruimte is beschreven dat deze kleinschalig is met een groene uitstraling. Behoud en versterking van het bestaande karakter van de openbare ruimte is de basis. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de openbare ruimte zal het groen- en waternetwerk van de aanliggende wijken een belangrijke rol spelen en de historische structuren worden versterkt. Tevens fungeren de linten als de drager van de langzaam verkeer structuur waardoor aantrekkelijke en sociaal veilige routes mogelijk zijn.

Met voorliggend plan wordt een bedrijventerrein omringt door woningbouw getransformeerd tot wonen, waarmee de leefbaarheid van dit gebied verder verbeterd en een beter passende functie wordt ontwikkeld op deze locatie. De bebouwing in dit plan is kleinschalig van aard en zorgvuldig ingepast in de bestaande buurt. Door het behoud van de waterstructuur in het plangebied blijft contact met het groen en waternetwerk in de buurt behouden en ontstaat er een langzaam verkeer route langs het water naar de Evertsenstraat. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaans.

Ontwikkelingsplan Zaan/IJ

Het ontwikkelingsplan Zaan/IJ is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juni 2012. Zaanstad ziet als opgave voor de toekomst een duurzame en evenwichtige verstedelijking, waaronder de waterfrontontwikkeling van de Zaan- en IJ-oever van Zaanstad en Amsterdam. De kernbegrippen daarbij zijn intensivering en transformatie. Met 30 kilometer waterfront biedt Zaanstad bijzondere mogelijkheden voor nieuwe karaktervolle woon- en werkgebieden aan het water. De Amsterdamse IJ- en Zaanse Zaanoevers vormen het regionale verstedelijkingsproject Zaan/IJ. Totaal gaat het om de bouw van circa 40.000 woningen en het creëren van meer dan 20.000 arbeidsplaatsen. Binnen Zaanstad gaat het om ruimte voor ongeveer 7.000 woningen en 450.000 m² vloeroppervlak voor bedrijven en voorzieningen.

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

Het ontwikkelingsplan Zaan/IJ bestaat uit:

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

Het ruimteplan Zaan/IJ verkent de mogelijkheden voor een intensiever gebruik van de Zaan- en IJ-oeveren in de periode tot 2040. Het gaat zoals al gezegd om transformatie, het toevoegen van nieuwe functies, en om verdichting, het beter benutten van de schaarse ruimte.

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

Planspecifiek:

Het plangebied ligt aan de 'Wormer Zaan'. De Zaan wordt hier gezien als bijzondere plek waar de dijken aan het water grenzen. Ten noorden van Wormer en Wormerveer is een mix voorzien van geschakelde woningen en grotere complexen en in Wormerveer een openbare ruimte aan de Zaan. Overal dienen doorzichten en verbindingen naar het achterland behouden te blijven.

Met voorliggend initiatief vindt er een transformatie plaats. De ruimte die vrij komt doordat het bedrijf vertrekt, wordt benut voor verdichting en het realiseren van nieuwe woningen. Met de inrichting van het gebied en de padenstructuur ontstaan er nieuwe doorzichten. Het Ontwikkelingsplan Zaan/IJ staat ontwikkeling van dit project niet in de weg.

Woonvisie Metselen aan het 'Zaans Mozaïek' (2019)

De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' is de actualisatie van de woonvisie 'Samen verder met Zaans Mozaïek' uit 2015. De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' beschrijft de woonambitie van Zaanstad voor de komende jaren. Aan deze woonvisie is de 'Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024' gekoppeld. Wonen vormt een van de belangrijkste pijlers van het beleid. Zaanstad zet zich in om de woningbouwproductie de komende jaren te verhogen van 600 naar minimaal 1.000 woningen per jaar. Daarnaast wil Zaanstad een gedifferentieerd woonprogramma opstellen dat de doorstroming stimuleert en ervoor zorgt dat het woningaanbod zo veel mogelijk ten goede komt aan Zaanse woningzoekenden.

Verder is het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad een van de uitgangspunten, bijvoorbeeld door het versnellen van het tempo van funderingsherstel van particuliere woningen. Ook het laten groeien van de sociale huurvoorraad is één van de beleidsdoelen.

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

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

Uitvoering

De ambities uit de woonvisie brengt de gemeente tot stand samen met ontwikkelaars, ondernemers,

corporaties, zorgaanbieders, inwoners en andere woonpartners, en door afstemming en samenwerking in de regio. In de uitvoeringsagenda zijn daarvoor actieplannen opgenomen. Een van deze ambities is uitgewerkt in MAAK Zaanstad. MAAK Zaanstad is een platform waar bestuur, professionals en inwoners met elkaar in gesprek kunnen gaan over de toekomst van Zaanstad. De bedoeling is dat er een investerings- en uitvoeringsagenda komt die er voor zorgt dat Zaanstad ook op de lange termijn een sociaal duurzame stad is, waar mensen zich thuis voelen en met plezier wonen en werken.

Zaanstad wil echter de kansen die de groei van de regio biedt beter benutten. Vandaar de ambitie om per jaar 1.000 nieuwe woningen te bouwen, 10.000 woningen tot 2025 en nog eens 10.000 de jaren erna. Dat biedt kansen om de economie en de sociale structuur te versterken, door naast woningen voor starters en ouderen meer te bouwen voor midden- en hogere inkomensgroepen. De grootste uitdaging ligt in het vinden van goede locaties. Vanwege de snel groeiende behoefte in de periode 2015 - 2025 is afgesproken de woningbouwproductie in de periode 2016 - 2020 te versnellen. Voor de komende 10 jaar betekent dit een verhoging van de bouwproductie in Zaanstad naar 1.000 woningen per jaar.

Om omliggende landschappelijke waarden te ontzien heeft Zaanstad als uitgangspunt dat nieuwe woningen alleen worden gebouwd binnen de stedelijke contour. Er is uitdrukkelijk voor intensiveren en transformeren van bestaand stedelijk gebied gekozen.

Om tegemoet te komen aan de vraag van de verschillende groepen woningzoekenden is meer aanbod nodig in alle typen en prijsklassen. Zaanstad streeft naar een veelzijdig en kwalitatief woonaanbod, zodat er op woongebied voor een ieder wat wils is.

Planspecificiek:

De woningbouw binnen het plangebied is in overeenstemming met en een vervolg op deze basisuitgangspunten. Het gaat hier om een transformatie en verdichting binnen de stedelijke contour ten behoeve van woningen waaraan behoefte bestaat. Kwalitatief richt de woningbehoefte in Zaanstad zich op alle prijssegmenten binnen de koop- en huursector en type woningen en woonmilieu. De realisatie van zowel rijwoningen als vrijstaande woningen past daarmee binnen de behoefte om in Zaanstad een betaalbaar aanbod voor verschillende inkomensgroepen te laten ontstaan. Daarbij worden de woningen gasloos gebouwd en met zonnepanelen op het dak worden opgeleverd waarmee invulling is gegeven aan de duurzaamheidsambitie. De energieprestatie van de woningen voldoet met een EPC van minder dan 0,16 (tussen 0,11 en 0,15) ruimschoots aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Zaanstad. Het realiseren van de woningen midden in deze woonbuurt is in overeenstemming met uitgangspunten en ambities van de gemeentelijke woonvisie.

MAAK.Zaanstad

Onder de noemer MAAK.Zaanstad hebben inwoners, organisaties en bedrijven in Zaanstad samen met de gemeente de afgelopen jaren een ambitiedocument opgesteld. Voor Wormerveer is aangegeven dat industriecomplexen kunnen worden getransformeerd richting wonen (en werken) langs het water. De Zaan en karakteristieke gebouwen vormen een ontwikkelkwaliteit. Het ambitiedocument is in juni 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Hier opvolgend is een Investerings- en Uitvoeringsagenda 2017-2020 vastgesteld.

Planspecificiek:

Het woningbouwplan Noordeinde maakt onderdeel uit van MAAK.Zaanstad. In de Investerings- en Uitvoeringsagenda is het project Noordeinde benoemd. Samen met de projecten 'Brokking' en 'Meneba' kunnen deze projecten de kwaliteit van het gebied verder versterken.

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

Het Groen- en waterplan is vastgesteld in februari 2018 en geeft regels over hoe om te gaan met het groen en water bij projecten. De waarden die het groen en water hebben staan beschreven en de ambitie is om bij ontwikkelingen deze kwaliteiten te versterken. Daarnaast beschrijft het plan mogelijkheden die inwoners zelf op kunnen pakken om groen en water beter tot hun recht te laten komen. De ambitie is om de schaarse ruimte van groen en water binnen het stedelijk gebied bij ontwikkelingen zo efficiënt mogelijk in te richten. Bij een toenemende verstedelijking is de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen in toenemende mate van belang voor een prettige woonomgeving.

In de uitvoeringsagenda heeft als doel de ambities en inspanningsverplichtingen uit het Groen- en

Waterplan Zaanstad tot uitvoering te brengen. Het biedt het integrale afwegingskader voor het groen en water in de gemeente Zaanstad en moet sturing geven aan behoud en versterking van de kernwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te midden van alle andere ontwikkelingen, gebiedsopgaven en ambities.

Voor groen en water in de stad worden 4 hoofddoelstellingen gegeven:

- Van kijkgroen naar gebruiksgroen: het beter bruikbaar maken van het bestaande groen voor een grotere groep gebruikers en een groter scala aan activiteiten.
- het beter bereikbaar maken van de grotere groenelementen en met name de parken door groene aanvoerroutes te maken en barrières op te heffen.
- het vergroten van de leefkwaliteit in de oude groenarme wijken.
- het vergroten van de biodiversiteit

Planspecifiek

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten bij de ambities uit het Groen- en waterplan en de uitvoeringsagenda. De waterstructuur in het plangebied blijft behouden ten opzichte van de huidige situatie. Door de overkluizing over de watergang en het realiseren van woningen met tuinen direct aan het water wordt het contact met het water verder gestimuleerd. Daarnaast wordt er langs het water een wandelpad naar de Evertsenstraat aangelegd. Met dit pad ontstaat er een wandelroute richting de nieuwe noordelijk gelegen wijk.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Functie gerelateerd aan omgeving

Het plangebied ligt aan de Noordeinde 50A in de kern van Wormerveer, gelegen aan de rivier De Zaan. Aan de overzijde van de rivier (de oostkant) ligt een industrieterrein. De straat Noordeinde maakt onderdeel uit van het dijklichaam aan de Zaan. Dit dijklichaam loopt vanaf Zaandam tot aan de meest noordelijke grens van de Zaanstreek. Het is van oudsher een belangrijke structurele drager van de streek. Aan de dijk stonden eerst molens, gevolgd door industriële complexen in de 19e eeuw. Typerend voor de Zaanstreek is de padenstructuur. Haaks op de dijk liepen de paden het land in, door de tijd heen ontstond bebouwing aan deze paden. Na de oorlog zijn de tussenliggende ruimtes ingevuld met planmatige woningbouw. Op veel plaatsen is de oude structuur nog goed afleesbaar, veelal zijn er wegen aangelegd waar eerst de sloten liepen.

In de afgelopen jaren is er langs de Zaan veel industrie omgezet naar Wonen. Ten zuiden van het plangebied heeft deze ontwikkeling al plaatsgevonden. Ten noorden zijn de plannen voor herontwikkeling in procedure.

Het plangebied is bijna geheel bebouwd met een bedrijfshal. Hierin zit het bedrijf Content Gordijnenateliers. Content is een producent van gordijnen en raambekleding voor o.a. bouwmarkten. Door de groei die het bedrijf de afgelopen jaren heeft doorgemaakt, voldoet de locatie niet meer aan de wensen van het bedrijf. Het gebouw voldoet niet meer aan de productie eisen en logistiek gezien is de locatie niet goed gesitueerd. De hoeveelheid transportbewegingen met vrachtwagens en oplegger zijn niet langer gewenst in deze woonomgeving. Met de realisatie van het plan wordt een nieuw hoofdstuk toegevoegd in de verkleuring van voormalige industriegebieden langs de Zaan naar een rustige woonomgeving op een fraaie plek vlakbij het centrum van Wormerveer. Met het plan verdwijnt de industriële functie, wat een positieve uitwerking heeft op milieu- en verkeerseffecten in de buurt.



Afbeelding 3: Luchtfoto ligging plangebied

5.2 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Het bestaande bedrijfspand zal worden gesloopt. Voor het terrein is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor 19 woningen. Deze woningen worden ontsloten via een centraal gelegen woonstraat die op de plek van de huidige inrit aantakt op de Noordeinde. In bijlage 2 is het schetsontwerp nader uitgewerkt.



Afbeelding 4: Schetsontwerp (Hooysschuur architecten & adviseurs)

Aan de zuidzijde van de centrale weg staan 3 blokken met in totaal 12 rijwoningen. Deze woningen grenzen met de achtertuinten aan het water. De woningen zijn voorzien van bergingen aan de straat. De woningen bestaan uit 2 lagen met kap. Aan de Evertsenstraat wordt een blok van 5 rijwoningen gerealiseerd die op dezelfde rooilijn liggen als de bestaande naastgelegen panden. Dit blok rijwoningen kijkt in de toekomst uit op de toekomstige ontwikkeling ten noorden van het plangebied (nieuwe woningen en een school). Deze 5 woningen volgen de architectuur en schaal van de naastgelegen panden. De woningen aan de Evertsenstraat grenzen met de achterkant aan de centrale ontsluitingsweg, hier vindt ook het parkeren plaats.

Aan het Noordeinde wordt direct ten noorden van de inrit een vrijstaande woning gebouwd. Hierdoor wordt de lintbebouwing aan de dijk voortgezet. De maat en schaal van de bebouwing wordt afgestemd aan de massa van de naastgelegen panden. Direct achter deze woning is ook een nieuwe vrijstaande woning gepland, die weer gericht is op de centrale ontsluitingsweg.

Op de overkluizing over de watergang wordt een openbare ruimte gecreëerd die het contact met het water stimuleert. De waterstructuur in het plangebied blijft behouden ten opzichte van de huidige situatie. Langs het water loopt een wandelpad naar de Evertsenstraat. Met dit pad ontstaat er een wandelroute richting de nieuwe noordelijk gelegen wijk.

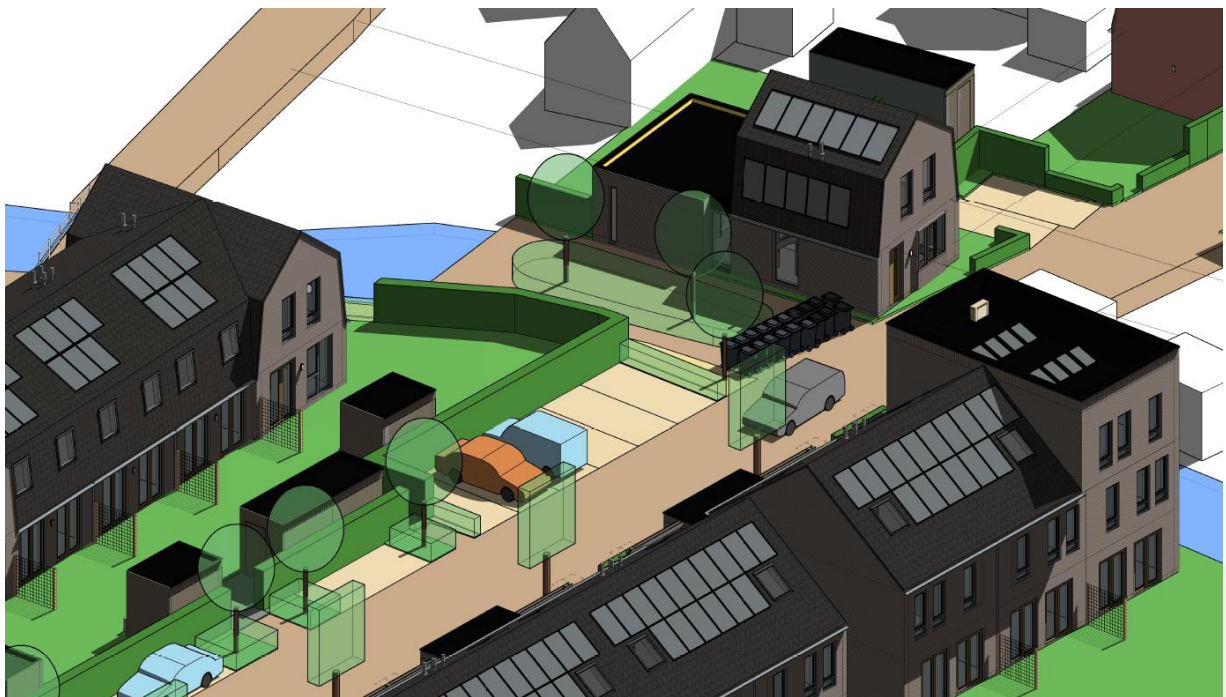
Voor alle woningen geldt dat ze gasloos worden gebouwd en met zonnepanelen op het dak worden opgeleverd. De maat en schaal zijn passend bij het straatbeeld in Wormerveer. Voor de woningen langs de Evertsenstraat en ook de woning aan het Noordeinde geldt dat ze worden voorzien van een Mansardekap, een veelvoorkomend daktype in de omgeving.

De nieuwe woningen zijn zorgvuldig ingepast in het beeld van de bestaande woonomgeving. De schaal en maat van de woningen passen in het beeld van de bestaande woningen langs het Noordeinde en de Evertsenstraat, maar ook in het beeld van de achterliggende woonwijk.

Hierna zijn nog enkele impressies opgenomen van het plan.



Afbeelding 5: 3D model toekomstige situatie (Hooyshuur architecten & adviseurs)



Afbeelding 6: 3D model toekomstige situatie (Hooyshuur architecten & adviseurs)

5.3 Verkeersontsluiting/-situatie

Het huidige bedrijf wordt ontsloten via een inrit aan de Noordeinde. Tevens grenst het plangebied met de noordzijde aan de Evertsenstraat. Deze straat kent geen doorgaand verkeer richting het Noordeinde, hier is alleen langzaam verkeer mogelijk. Via het Noordeinde is er een directe verbinding met het centrum van Wormerveer enerzijds en de N514 anderzijds. De woningen zullen ontsloten worden via een nieuwe weg die aantakt op de Noordeinde. Deze wordt aangelegd ter hoogte van de bestaande inrit, waardoor er geen extra aantakking op de Noordeinde komt. De noordelijk gelegen 5 woningen zijn bereikbaar via de Evertsenstraat. Het parkeren ten behoeve van deze woningen vindt

plaats aan de achterzijde. Vanuit de Evertsenstraat is er, via de bestaande brug over hier gelegen watergang, voor langzaam verkeer een verbinding met het Noordeinde. Ten opzichte van het huidige gebruik als bedrijfspand neemt het aantal verkeersbewegingen iets toe. Het Noordeinde biedt hiervoor voldoende capaciteit.

5.5 Parkeren

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'.

Eerste partiële herziening bestemmingsplan Wormerveer

In artikel 7 van Partiele herziening Wormerveer is een wijziging van artikel 30 van het bestemmingsplan Wormerveer vastgelegd, inhoudende dat bij verlenen omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeervoorzieningen aanwezig moeten zijn, conform Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

Parkeertoets

Bij een verbouwing en/of functiewijziging wordt volgens het parkeerbeleid het principe "oud voor nieuw" toegepast. De opgave om parkeerruimte te realiseren, wordt in dat geval bepaald op basis van de toename van de parkeervraag. Dit principe is dus alleen van toepassing als er al een bestaande vraag was, zoals in het onderhavige geval. De bestaande parkeerplaatsen die komen te vervallen worden dan gecompenseerd.

Ten behoeve van het initiatief is een parkeertoets uitgevoerd, zie bijlage 3. In deze toets is opgenomen dat het betreffende plangebied in de zone 'sterk stedelijk – zone B' ligt. Op grond van de uitvoeringsnota zijn de parkeernormen van dat gebied gehanteerd. In de nieuwe situatie zijn er 6 woningen in de categorie "woningen goedkoop", 1 woning in de categorie "woningen midden" en 12 woningen in de categorie "woningen duur".

Autoparkeren

Voor de 6 "woningen goedkoop" geldt een parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per woning, voor de "woning midden" geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning en voor de 12 "woningen duur" geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Alle normen zijn inclusief 0,3 parkeerplaatsen toegankelijk voor bezoekers. De totale parkeervraag bedraagt 25 parkeerplaatsen. In het plangebied worden 12 autoparkeerplaatsen aan de centrale ontsluitingsweg en aan de Noordeinde gerealiseerd en 15 autoparkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee voldoet het aantal parkeerplaatsen aan de parkeernorm.

Fietsparkeren

Voor de 6 "woningen goedkoop", de "woning midden" en de 12 "woningen duur" geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 25 m². De totale parkeervraag bedraagt 132 parkeerplaatsen. Fietsparkeren vindt plaats in de bergingen van de woningen. Hiermee voldoet het aantal parkeerplaatsen aan de parkeernorm.

Conclusie

Het project voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het Paraplubestemmingsplan en in samenhang met het beleid zoals vastgesteld in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

5.6 Welstandsnota Zaanstad

De planlocatie is in de welstandsnota aangemerkt als een gebied met welstandsniveau 'eenvoudig'. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor vernieuwing en experimenten, met behoud van sturing op primaire kwaliteiten. De lichte toetsing richt zich op voor-, zij- en achterkanten van een gebouw en heeft betrekking op zowel erf, gevel als dakvlak. Het gebiedstype betreft 'Welstandsgebieden vanaf 1950'. De woongebieden van na 1950 zijn eenvoudig welstandsgebied of maken deel uit van de pilot welstandsvrij bouwen. De waarde van de bebouwing is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige clusters. De nadruk ligt op het aanzien vanuit de openbare ruimte. Verder geldt dat bij nieuwbouw gebouwen deel uit maken van een stedenbouwkundig patroon, de bouwmassa is

afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied, de architectonische uitwerking en detaillering verzorgd zijn en de materialen en kleuren in beginsel terughoudend zijn.

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 21 juli 2020 het initiatief beoordeeld en een positief advies afgegeven over het bouwplan (zie bijlage 4). Het positieve advies is gebaseerd op het feit dat de architectuur ingetogen is en er verschil is in architectonische uitwerking tussen de blokken maar met verwantschap. De gemaakte opmerkingen door de commissie zijn in het plan verwerkt.

H. 6 Water

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

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

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

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

Planspecifiek

Waterkwantiteit

Door toename van verhard oppervlak wordt het regenwater sneller afgevoerd, waardoor de werking van het ontvangende oppervlaktewatersysteem negatief wordt beïnvloed met snellere en hogere peilstijgingen en afvoer. Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden is er een compensatieplicht voor de toename van het verhard oppervlak.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

In de Keur van het HHNK staat dat er compensatieplicht geldt in de volgende gevallen;

- 10% watercompensatie van de toename in verhard oppervlak, wanneer er meer dan 800m² en minder dan 2.000m² verhard oppervlak wordt aangebracht;
- Maatwerkberekening bij verhardingstoename boven de 2.000m².

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg geheel bebouwd of verhard. Met voorliggend initiatief neemt de hoeveelheid verhard oppervlak per saldo iets af, omdat een deel van de gronden wordt ingericht als tuin. Hieruit kan worden vastgesteld dat er geen compenserende waterberging noodzakelijk is. Het plan heeft geen negatieve waterhuishoudkundige gevolgen.

Waterkering

Het plan voorziet in de bouw van één woning aan het Noordeinde om de lintbebouwing langs het Noordeinde te complementeren. Deze woning is geprojecteerd aan de dijk. Hierover is advies worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Er is een watervergunning aangevraagd bij het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en op 29 januari 2020 verleend, zie bijlage 5. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de door het hoogheemraadschap te beschermen belangen.

Riolering

De vuilwaterafvoer van de woningen zal worden aangesloten op de bestaande riolering. Hiervoor zal door de initiatiefnemer een aanvraag worden gedaan via de site van de gemeente Zaanstad.

Gezien de hiervoor beschreven resultaten wordt het project uitvoerbaar geacht ten aanzien van het aspect water.

H. 7 Milieuaspecten

7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

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

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

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, almede woningen waar bewoners zich in een 'matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat' bevinden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico als gevolg van vervoer van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op dezelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst. De Zaanse energieagenda wordt verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

7.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Ten oosten van het plangebied, aan de andere kant van de rivier de Zaan, is een industrieterrein gelegen. De gronden tegenover het plangebied hebben de enkelbestemming 'Bedrijventerrein - 2' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf'. In beginsel zijn bedrijven tot en met maximaal categorie 3.2 toegestaan. Het is echter ook een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Dat betekent dat hier inrichtingen zijn toegestaan die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (de zogenaamde 'grote lawaaimakers'). Met aanduidingen is een aantal specifieke bedrijven met een afwijkende milieucategorie toegelaten, zoals een cacao fabriek (categorie 5.1) en een extractiefabriek (categorie 4.2).

Het plangebied wordt ingericht met woningen. In de omgeving liggen naast woningen ook andere functies, waaronder bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Aan de overzijde van de Zaan, bevindt zich veel bedrijvigheid. Gelet op deze omgevingskarakteristieken kan het plangebied als 'gemengd gebied' worden aangemerkt.

Voor de cacaofabriek (categorie 5.1) in een gemengd gebied wordt een richtafstand van 300 meter aangehouden in verband met geurhinder. Hieraan voldoet voorliggend plan niet. In paragraaf 7.4 wordt hier op ingegaan. Op het aspect geluid, waaronder industrielawaai, wordt ingegaan in paragraaf 7.3. Hier blijkt dat er voor één woning een hogere waarde moet worden aangevraagd.

De overige functies in de directe omgeving van het plangebied liggen op voldoende afstand, zodat er geen sprake is van eventuele milieuhinder. Andersom heeft de ontwikkeling van voorliggend plan geen gevolgen voor de mogelijkheden van deze bedrijven, omdat er op kortere afstand reeds woningen aanwezig zijn die in dat geval maatgevend zijn.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het bouwen van de 19 woningen.

7.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai

Gemeente Zaanstad

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

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

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai en wegverkeerslawaai. Hiervoor is in 2016 een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke in 2020 is geactualiseerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 6. Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Wegverkeerslawaai 30 km/u wegen

De verkeersweg Noordeinde heeft een snelheidsregime welke ter plaatse van het plangebied wijzigt van 30 km/u naar 50 km/u en valt derhalve deels buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting op de toekomstige woningen inzichtelijk gemaakt. Voor 1 woning direct gelegen aan het Noordeinde met bloknummer 4.1 (rekenpunt 042) zal een hogere waarde van 58 dB moeten worden vastgesteld als gevolg van het wegverkeerslawaai van het Noordeinde. Voor de overige woningen geldt dat artikel 110g de mogelijkheid geeft om het resultaat van de berekening met 5 dB te verlagen alvorens de waarde te toetsen aan de (voorkeurs)grenswaarden.

De overige meetpunten voldoen voor wat betreft wegverkeerslawaai aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Industrielawaai

De toekomstige woningen aan het Noordeinde zijn gelegen binnen de 50 dB(A) bestemmingsplancontour van het gezoneerd industrieterrein "Nieuwe weg zuid west Croklaan". Gezien de ligging binnen de 50 dB(A) contour is de geluidbelasting op de gevel(s) hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). In kader van industrielawaai dient derhalve te worden bepaald op welke gevel(s) van de woning een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld.

Voor 3 woningen met de bloknummers 1.1 (rekenpunt 025), 2.1 (rekenpunt 027) en 3.1 (rekenpunt 038) zal een hogere waarde van 52 dB(A) en voor 1 woning van 55 dB(A) met bloknummer 4.1 (rekenpunt 042) moeten worden vastgesteld als gevolg van het industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan.

Cumulatie geluid

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting, moet in dit geval ook de gecumuleerde geluidbelasting van de diverse bronnen (inclusief 30 km/uur wegen) berekend worden. 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 bepaalde cumulatieve geluidbelasting bedraagt op de nieuw te bouwen woning aan het Noordeinde (rekenpunt 42) maximaal 64 dB met als maatgevende bron wegverkeerslawaai. Deze waarde is lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB (wegverkeer) plus 3 dB. Hiermee voldoet de gecumuleerde geluidsbelasting aan de eisen die in het gemeentelijk ontheffingsbeleid zijn opgenomen en is er sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat. Het bevoegd gezag bepaalt of op basis van de gecumuleerde geluidbelasting een onderzoek noodzakelijk wordt geacht naar de karakteristieke gevelwering. In kader van het bouwbesluit dient de wettelijk gestelde binnenwaarde van 33 dB (wegverkeerslawaai) respectievelijk 35 dB(A) (industrielawaai) te zijn gewaarborgd. Uit de berekeningen in het akoestisch onderzoek naar karakteristieke gevelwering (zie bijlage 7) is gebleken dat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB, door toepassing van de materialen genoemd in hoofdstuk 4 van dit onderzoek.

Conclusie

Gezien de uitkomsten van de onderzoeken vormt het aspect geluid geen belemmering voor het bouwen van de 19 woningen.

7.4 Geur

Op 14 juli 2016 is door de raad van de gemeente Zaanstad het 'Zaans geurbeleid 2016' vastgesteld. Zaanstad is een stad waarin van oudsher de voedingsmiddelenindustrie sterk is vertegenwoordigd. De voedingsmiddelenindustrie is een belangrijke economische drager voor de stad. Historisch is een situatie ontstaan waarbij woningen en bedrijven naast elkaar staan. De combinatie van wonen en werken heeft tot gevolg dat de geuremissies van bedrijven kunnen leiden tot geurhinder. Doel van het geurbeleid is de geurhinder in Zaanstad te beperken waardoor de kwaliteit van de leefomgeving verbetert en Zaanstad voor huidige en toekomstige bewoners prettiger is om te wonen. De bedrijven passen door de geurreductie beter in de woonomgeving, waardoor de Zaanse identiteit met een sterke menging van wonen en werken behouden blijft. Door het terugdringen van geurcontouren ontstaan meer mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het geurbeleid biedt duidelijke kaders voor de toetsing van woningbouw en andere geurgevoelige functies.

Planspecifiek

In het plangebied zijn nieuwe geurgevoelige objecten voorzien, namelijk woningen. In het Zaans geurbeleid 2016 is voor deze geurgevoelige objecten een streefkwiteit opgenomen voor de geurbelasting. Voor het bestemmingsplan 'Noordeinde', gelegen ten noorden van het plangebied, is er onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of de geurhinder aanvaardbaar is. In de omgeving ligt het geuremitterend bedrijf Cargill B.V. De afstand van dit bedrijf tot aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Noordeinde' is minder dan tot onderhavig plangebied. De conclusies uit het eerder uitgevoerde geuronderzoek zijn derhalve ook bruikbaar voor voorliggend plan. Het geuronderzoek is opgenomen in bijlage 8.

Het bedrijf Cargill B.V. is een cacaoproducerend bedrijf. De locatie in Wormer verwerkt cacaomassa tot cacaopoeder en cacaoboter. Uit de geldende milieuvorschriften en het bijbehorende geurrapport blijkt dat ter plaatse van het plangebied niet wordt voldaan aan de streefkwiteit voor geurhinder vanwege geurimmissie door het bedrijf Cargill B.V.

Vanuit de toets aan het Zaans geurbeleid 2016 blijkt het volgende:

- In het plangebied wordt niet voldaan aan de streefkwiteit voor de woningen als gevolg van de geurbelasting door Cargill B.V. Gelet op het Zaans Geurbeleid 2016 is woningbouw wel mogelijk. Er zullen in dat geval voldoende waarborgen moeten bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwiteit; een goed woon- en leefklimaat;
- Vanwege de geurbelasting van Cargill B.V. is voor de woningen nader onderbouwd of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat:
 1. de geurimmissie van Cargill B.V. in het plangebied is beter dan onaangenaam;
 2. er is geen sprake van onaanvaardbare cumulatie van geur;
 3. de geurconcentratie ter plaatse van de geurgevoelige objecten in het bestemmingsplan overschrijdt de streefkwiteit van 2,3 OUE/m³, 98 percentiel. De geurbelasting ligt wel ver onder de geurbelasting die in beginsel als onaanvaardbaar wordt beschouwd;
 4. de geurconcentratie ter plaatse van de ontwikkeling ligt binnen de geurcontour van H=-1. Cargill B.V. is gelegen binnen de gemeente Wormerland, waardoor de gemeente Zaanstad geen verdere maatregelen kan opleggen aan het bedrijf. Om toch een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken dienen daarom maatregelen aan de woningen te worden getroffen om geurhinder in de woningen te voorkomen. Daarom wordt in de omgevingsvergunning de voorwaarde gesteld om de geurbeperkende maatregelen in de vorm van een balansventilatie met geurfilter te treffen en in stand te houden;
 5. De ontwikkeling zal het bedrijf niet in haar milieuruimte beperken, omdat de woningen aan de kant van Wormer dicht op het bedrijf liggen en een hogere geurimmissie ondervinden dan de nieuwe woningen op het Noordeinde. De woningen aan de kant van Wormer zijn bepalend voor de vergunde en in de toekomst nog te vergunnen geurimmissie;
 6. Door het toepassen van een balansventilatie met een geurfilter wordt geurhinder in de woningen voorkomen.

In het plangebied wordt op dit moment en in de toekomst de streefkwiteit overschreden. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken dienen daarom maatregelen aan de woningen getroffen te worden om geurhinder in de woningen te voorkomen. In de omgevingsvergunning kan daarvoor als voorwaarde voor het nieuwe gebruik worden gesteld dat geurbeperkende maatregelen in de vorm van een balansventilatie met geurfilter moeten worden getroffen en in stand moeten worden gehouden.

Gelet op het feit dat de geurimmissie van Cargill B.V. beter is dan onaangenaam, er geen sprake is van onaanvaardbare cumulatie van geur en in elke woning een balansventilatie met geurfilter zal worden aangebracht, is er met betrekking tot het aspect geur sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit, mede gelet op alle betrokken belangen en de afweging daarvan. Het initiatief zorgt er immers voor dat de locatie wordt herontwikkeld van industrie naar wonen, in lijn met de omliggende woningbouwontwikkelingen. De directe omgeving zal een prettige plek worden om te wonen door het verdwijnen van de grote hoeveelheid transportbewegingen met vrachtwagens en oplegger die niet langer gewenst zijn in deze woonomgeving. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woonplek gecreëerd door de toevoeging van woningen gelegen aan het water, de voltooiing van de lintbebouwing aan de dijk, de toevoeging van groen en de nieuwe wandelroute richting de nieuwe noordelijk gelegen wijk.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het bouwen van de 19 woningen.

7.5 Luchtkwaliteit

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang.

Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM10 (fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 µg/m3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m3) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 155716 (aan de Kerkstraat ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m3)	20,1 µg/m3	19,8 µg/m3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m3	40 µg/m3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang, minder dan 1.500 woningen (realisatie van 19 woningen) ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bouwen van de 19 woningen.

7.6 Externe veiligheid

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

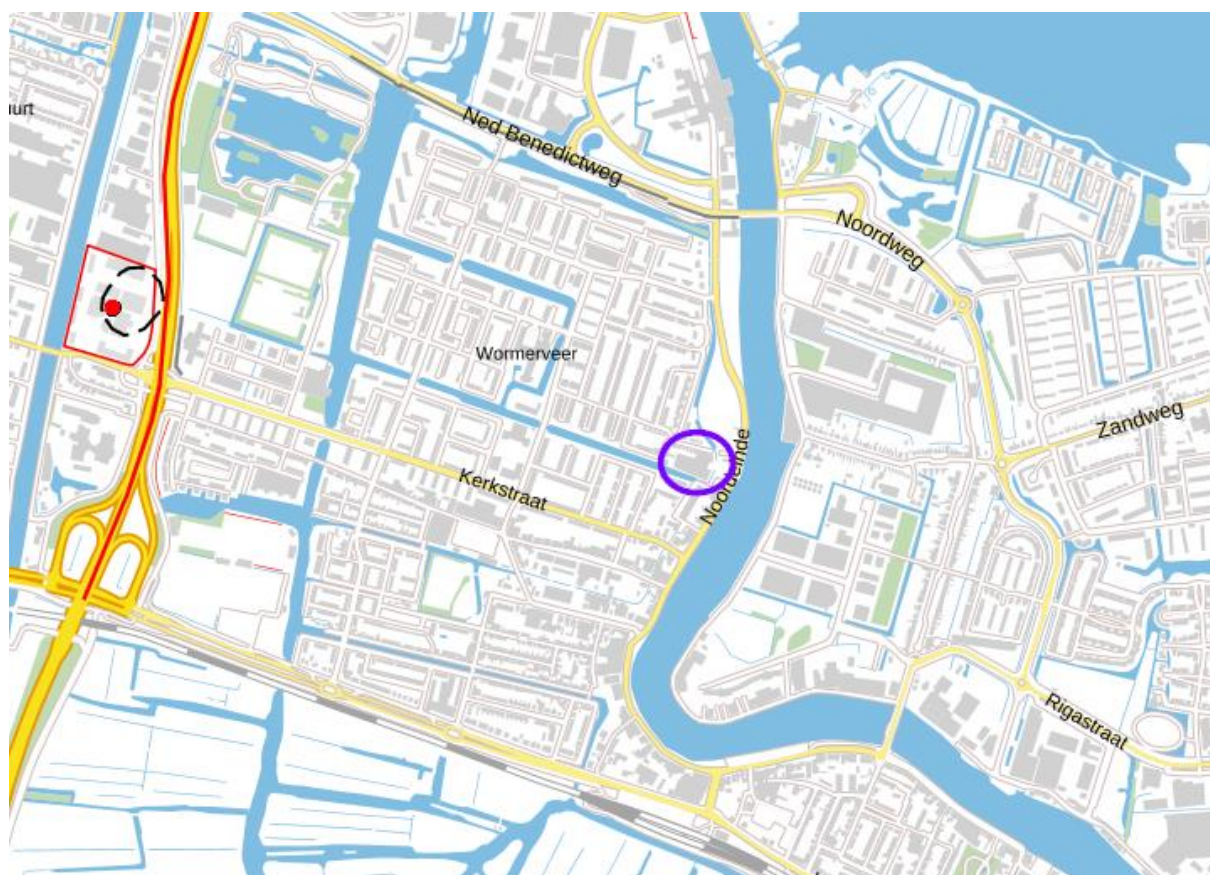
De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zijn geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (Revi).

De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor zijn geregeld in het Basisnet (Wet Basisnet). Het Basisnet is een stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden. De Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs), het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) en de Regeling basisnet vormen de wetgevingsonderdelen van het Basisnet. De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De externe veiligheidsaspecten voor het gebruik van Schiphol is geregeld in de Luchtvaartwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB). De externe veiligheidsaspecten voor windturbines zijn geregeld in artikel 3.15a van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit milieubeheer).

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Afbeelding 7: Uitsnede risicokaart.nl

Uit bovenstaande afbeelding is op te maken dat er een inrichting ten westen van het plangebied ligt. Echter ligt deze op een afstand van ca. 1,1 km, waardoor het niet in het invloedsgebied van de inrichting ligt. De naastgelegen vaarweg de Zaan betreft een groene vaarweg en kent daarmee geen risico ten aanzien van de omgeving. Het project ligt verder niet binnen het invloedsgebied van overige risico-bronnen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bouwen van de 19 woningen. Bij de verdere uitwerking en inrichting van het plan wordt verder in overleg getreden met de Veiligheidsregio over de verdere inrichting van een primaire bluswatervoorziening, de wegen en eventuele beheersmaatregelen voor de bereikbaarheid van hulpdiensten. Aan de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland zal advies worden gevraagd over het plan.

7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Het project leidt niet tot een blootstelling aan elektromagnetische straling, omdat in de buurt daarvan geen hoogspanningsleidingen en/of telecom-antennes aanwezig zijn.

7.8 Bodem

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

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport (uitgevoerd op 24 januari 2017) betreffende de bodemgesteldheid ingediend, zie bijlage 9. In het onderzoek is een matige tot sterke verontreiniging met zware metalen aangetroffen. Deze is inherent aan de ophooglaag en vormt hiermee geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Daarnaast is in één boring een matige verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Deze geeft aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Tevens dient de mate van verontreiniging in het grondwater te worden vastgesteld.

Op 4 maart 2020 is het nader bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 10). Uit dit onderzoek komt naar voren dat in de vaste bodem zwakke tot sterke bijmengingen met puin zijn aangetroffen. Alle boringen zijn gestaakt op een handmatig ondoordringbare laag (mogelijk betonpuin). Zintuiglijk en analytisch is in de puinlaag geen asbest aangetroffen. Analytisch is rond de grondwaterstand in de vaste bodem een olieverontreiniging aangetoond. De verontreiniging is globaal ingekaderd en is naar verwachting beperkt van omvang (ca 15 m³). Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op 30 juli 2020 is het nader onderzoek 2^e fase uitgevoerd (zie bijlage 11). Uit dit onderzoek komt naar voren dat in de vaste bodem zwakke tot uiterste bijmengingen met puin zijn aangetroffen. Diverse boringen zijn gestaakt op een handmatig ondoordringbare laag (mogelijk betonpuin). Zintuiglijk en analytisch is in de puinlaag geen asbest aangetroffen. Ter hoogte van de duiker is tijdens het voorgaand bodemonderzoek, rond de grondwaterstand in de vaste bodem, een olieverontreiniging aangetoond. De verontreiniging is globaal ingekaderd en naar verwachting beperkt van omvang (ca 15 m³). Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging. In de ondergrond zijn analytisch licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen, en een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. De gehalten komen overeen met de gehalten uit het voorgaand onderzoek, zijn inherent aan de ophooglaag, en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. In de voormalige boringen 2, 5, 8 en 16 en in de ter inkadering geplaatste boringen zijn geen tot licht verhoogde gehalten aan lood aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarde.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aangetoonde verontreinigingen, onder milieukundige begeleiding, verwijderd dienen te worden. Voor de verwijdering van de verontreiniging met oliecomponenten dient voorafgaand een plan van aanpak te worden ingediend en een BUS-melding worden gedaan, goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Zaanstad.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het bouwen van de 19 woningen.

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan wordt getoetst of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegde gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Om te bepalen of voor dit project een m.e.r.-beoordeling vereist is, moet worden beoordeeld of het project kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie 11.2

Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Of sprake is van het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject is afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval. Relevant daarbij zijn onder andere de aard en omvang van het project, het gebied waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, of er sprake is van uitbreiding van bebouwing, wat de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zijn en de eventuele milieugevolgen.

Dit project kan niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie 11.2 Bijlage D Besluit milieueffectrapportage. Voorliggend initiatief betreft een kleinschalig project, in een reeds bebouwde omgeving met stedelijke, gemengde functies. De verkeersaantrekkende werking van het project is ten opzichte van de directe omgeving beperkt en op het perceel zijn bovendien bij recht al bebouwing mogelijk. Aangezien het project niet wordt genoemd in één van de bijlages bij het Besluit m.e.r., is in dit geval geen formele of vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

7.10 Kabels en leidingen

Een vergunninghouder is verplicht om voorafgaand aan graaf- en heilwerkzaamheden in de grond, een melding te doen bij het kadaster. Daarnaast dient te worden voldaan aan diverse voorschriften. Tijdens en na de uitvoering van het aanleggen van kabels en leidingen, kan toezicht uitgeoefend worden. Het kabels en leidingen trace (2m) zal voor alle voordeuren langs worden aangegeven. De precieze uitwerking wordt in samenwerking de afdeling stedelijke ontwikkeling van de gemeente vormgegeven en volgt in een later stadium.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het bouwen van de 19 woningen.

7.11 Wet Natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

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

Het plangebied ligt op 0,7 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Polder Westzaan. Gezien de aanwezige afscherming met dichte stedelijke bebouwing en wegen, de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden, worden 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.

Stikstofonderzoek

Op 16 maart 2021 is een berekening uitgevoerd om de gegenereerde stikstofuitstoot/depositie van dit project te bepalen, zie bijlage 12. Geconcludeerd wordt dat de projectbijdrage van de aanleg (zonder saldering) 0,01 mol/ha/jaar is gedurende (maximaal) 2 jaar en de projectbijdrage van het gebruik 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee komt het project in aanmerking voor een positieve afwijzing voor de aanvraag van een Wnb vergunning. Bij een kleine tijdelijke depositie kunnen negatieve gevolgen op stikstofgevoelige habitats op voorhand kunnen worden uitgesloten. 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. Daarnaast wordt in de gerealiseerde bebouwing door het afzien van stookinstallaties in de bebouwing (vrijwel) geen stikstof meer geëmitteerd. De transitie van oude bebouwing met zekere uitstoot van stikstof naar de beoogde bebouwing in dit project draagt daarmee bij aan de gewenste permanente daling van stikstof op kwetsbare natuurgebieden.

Soortenbescherming

Voor voorliggend plan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd op 1 februari 2019, zie bijlage 13. Hieruit volgen de volgende conclusies:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Sperwer) wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

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

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwen van de 19 woningen.

H. 8 Monumenten en archeologie

Archeologie

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

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

In het geldende bestemmingsplan zijn wel voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen.

Op het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Dit houdt in dat er geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden als de bouw van een bouwwerk kleiner is dan 50 m². Voorliggend plan is echter groter dan 50 m². In de aanvraag van de omgevingsvergunning zal de voorwaarde worden opgenomen dat bouwwerkzaamheden pas van start kunnen gaan na afloop van het uitvoeren van een archeologisch onderzoek en eventueel vervolgonderzoek, met uitgestelde indiening in verband met de aanwezige bebouwing.

Cultuurhistorie

De historische linten, dijken en paden zijn een kernkwaliteit van de gemeente Zaanstad en van het landschap van Laag Holland. Deze ruimtelijke structuren kennen veel cultuurhistorische waarden en een diversiteit aan bebouwing en functies. Ze hebben daarnaast een directe relatie met andere kwaliteiten van Zaanstad, zoals het buitengebied en de Zaan. In het beleidsdocument 'Visie op de Zaanse linten, dijken en paden', vastgesteld op 3 september 2020 door de gemeenteraad, is de Noordeinde aangemerkt als 'rivierdijk'. Deze dijken dienen ter bescherming tegen het binnenwater, waarlangs in de loop der tijd lintbebouwing is ontstaan. De dijk is een belangrijke structurele drager van de streek. Door de vrijstaande woning aan de Noordeinde wordt de lintbebouwing aan de dijk doorgezet. Tevens komt de nieuwe weg haaks op de dijk en wordt de Evertsenstraat met nieuwe woningen uitgebreid richting de dijk, waardoor de padenstructuur benadrukt wordt.

Monument

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

Conclusie

Het aspect monumenten en archeologie vormt geen belemmering voor het bouwen van de 19 woningen.

H. 9 Grondexploitatie

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

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

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de realisering van dit project is een (anterieure) overeenkomst gesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere

diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven, dat van toepassing is op grond van artikel 5.20 Bro en artikel 3.1.6, lid 1 sub c Bro.

10.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012 beslist, onder nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten te berichten dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. In verband van de ligging van het plangebied in een geluidszone van een industrieterrein is voorliggend initiatief voorgelegd aan de provincie. De provincie is akkoord met het plan en er zijn vanuit de provincie verder geen opmerkingen.

10.2 Rijk

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

10.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.dewatertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Onderhavig initiatief is in het kader van het wettelijk overleg besproken met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Er is een watervergunning aangevraagd bij het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en op 29 januari 2020 verleend, zie bijlage 5.

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

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 inzage termijn 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.

Inspraak

Op 9 juli 2019 is een bijeenkomst georganiseerd om uitleg te geven over het project. Tijdens deze druk bezochte bijeenkomst hebben de gemeente, makelaar, architect en de bouwers het bouwplan voorgelegd aan de buurt. De buurt heeft inspraak gekregen door hun visie op het bouwplan te kunnen geven, en heeft aangegeven positief te zijn over het verdwijnen van de industrie en de realisatie van woningbouw. Daarbij heeft de initiatiefnemer aan de bewoners van de Evertsenstraat die aansluiten op het bouwterrein, een strookje grond dat onderdeel uitmaakt van het plangebied toegezegd, waarmee hun percelen rechtgetrokken worden naar vierkante percelen en de inpassing van het initiatief goed passend is. Daarnaast zal ten behoeve van de omwonenden voor/tijdens de bouw erfafscheidingen geplaatst, dan wel niet in overleg, welke de overlast van de bouw voor zover mogelijk zullen beperken voor de aanwonenden. Tenslotte hebben de omwonenden hun zorgen uitgesproken over de parkeermogelijkheden. Met de gemeente is overeen gekomen hoe het parkeren wordt

ingevuld zodat wordt voldaan aan de parkeernorm (zie paragraaf 5.5.).

Vervolg draagvlak

Draagvlak voor voorliggend plan is als volgt geborgd:

- Voordat de bouw gaat starten zal de initiatiefnemer persoonlijk gesprekken voeren met de directe burens. Dit betreffen de direct aansluitende burens die grenzen aan de te bouwen woningen (en niet met iedereen die op de bouw uitkijkt);
- Voordat de bouw gaat starten zal de initiatiefnemer een nul-meting uitvoeren i.v.m. de trillingen van sloop- en bouwwerkzaamheden.
- Voor dat de sloopwerkzaamheden daadwerkelijk starten zal de initiatiefnemer een brief bij de omwonenden in de brievenbus doen met de aankondiging van het sloopwerk en de eventuele overlast. Daarbij zal worden aangegeven dat de initiatiefnemer, waar mogelijk, zijn best zal doen om de overlast te beperken tot het minimum.
- Voor dat de bouwwerkzaamheden daadwerkelijk gaan starten zal de initiatiefnemer een brief bij de omwonenden in de brievenbus doen met de aankondiging dat de bouw gaat starten en dat daar overlast van ervaren kan worden. In de brief wordt aangegeven waar omwonenden terecht kunnen met klachten en zal worden aangegeven welke overlast er ervaren zou kunnen worden.

Conclusie

Het maatschappelijk draagvlak voor belemmering voor het bouwen van de 19 woningen is voldoende gewaarborgd.

H. 12 Uitvoerbaarheid

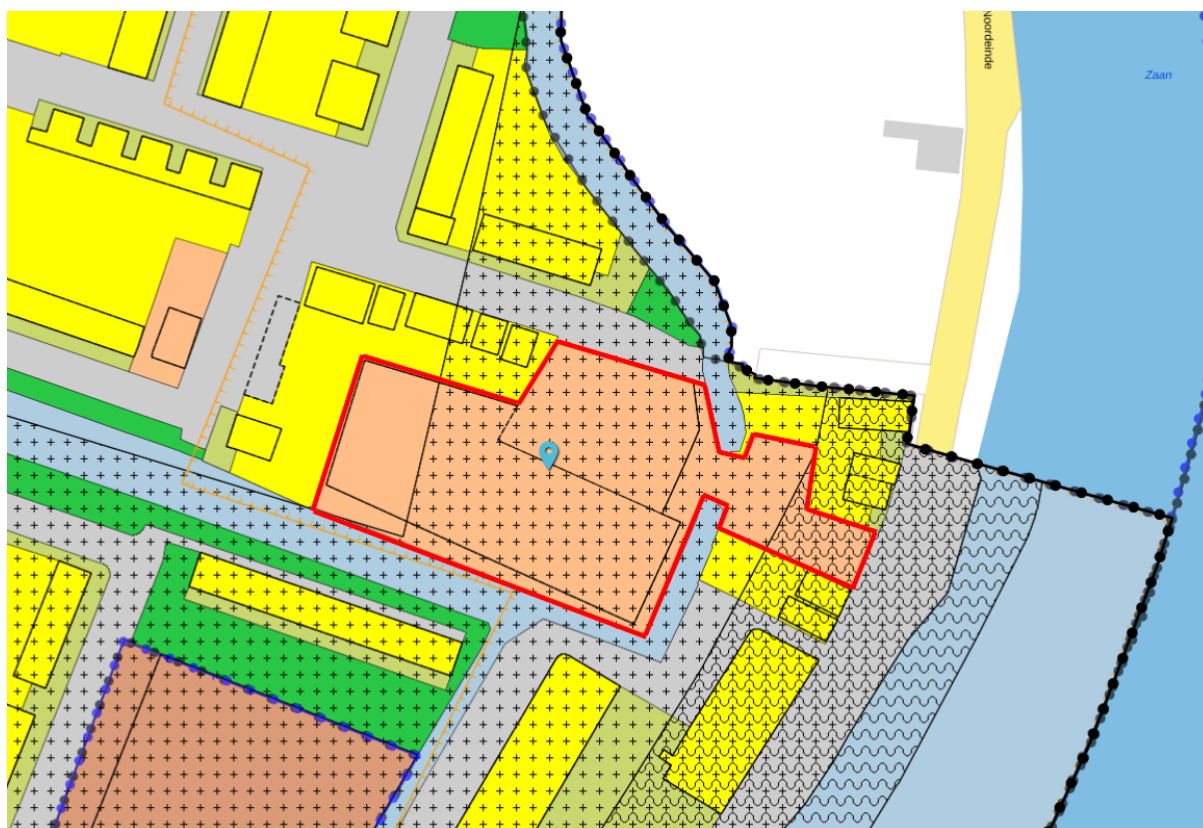
Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Het betreft een particulier project en de totale investering is voor rekening van de aanvrager. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele kosten voortkomend uit planschade zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

H. 13 Conclusie

De realisatie van de 19 woningen 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.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Verbeelding en legenda



 **Enkelbestemming**
Gemengd - 2

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 1

 **Bouwvlak**

 **Maatvoering**
maximum bouwhoogte: 6 m

 **Gebiedsaanduiding**
geluidzone - industrie 1

 **Maatvoering**
maximum bouwhoogte: 4 m

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Wormerveer met identificatienummer NL.IMRO.0479.STED3776BP-0302 van de gemeente Zaanstad.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 Achtergevel

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.7 Achtergevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.8 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 Antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 Archeologische waarde

Waarde waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

1.11 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 Bebouwingsbeeld

Het aanzicht van bebouwing dat wordt bepaald door de langs een wegzijde of binnen een cluster aanwezige gevelbreedten, kavelgrootten, grondvlakken, goot- en nokhoogtes, voorgevelrooilijnen - die bepalend zijn voor de afstand tussen bebouwing en openbare ruimte-, nokrichting, kapvormen en maaswijdten tussen bouwwerken (doorzichten).

1.13 Bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

1.14 Bestaande bebouwing / bouwwerken

Bebouwing / bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig zijn of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend danwel een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend die kan worden verleend.

1.15 Bed & Breakfast

Toegestaan gebruik dat ondergeschikt is en hoofdzakelijk gericht is op het verschaffen van tijdelijk nachtverblijf in een gedeelte van een woning en/of bijgebouwen, betreffende niet meer dan 6 slaappleatsen.

1.16 Bedrijf

Een inrichting, waarbinnen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#).

1.17 Bedrijfsvloeroppervlak

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

1.18 Bedrijfswoning of dienstwoning

Een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep personen, die behoort bij en waarvan de bewoning noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.

1.19 Bestaand gebruik

Gebruik van gronden en bouwwerken die bestaan op het tijdstip van inwerkingstreding van het bestemmingsplan.

1.20 Bestaande bouwwerken

Bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning.

1.21 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.22 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 Bevi-inrichtingen

Inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.24 Bijbehorende bouwwerken

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.25 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.26 Bouwgrens

Een op de verbeelding aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.27 Bouwhoogtescheidingslijn

Een aanduiding die de scheiding aangeeft tussen de gedeelten van een bestemmings- of bouwvlak waarop verschillende maximale bouw- en/of goothoogten zijn toegestaan.

1.28 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Deze zijn aan te merken als bijzondere bouwlaag.

1.29 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, samenvallend met een kadastraal perceel of met aan dezelfde eigena(a)r(en) toebehorende kadastrale percelen, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.30 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.31 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.32 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

1.33 Bvo

Deze afkorting staat voor de brutovloeroppervlakte.

1.34 Camper

Een camper of ook wel een kampeerauto of motorhome. Het is een motorvoertuig dat is uitgerust om in te overnachten en recreëren.

1.35 Camperplaatsen

Een speciaal voor campers aangewezen ingerichte parkeerplaats met sanistations of sanizuilen waarbij het is toegestaan voor 1 of meerdere campers om voor een bepaalde tijd te overnachten.

1.36 Consumentverzorgende dienstverlening

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder tandheelkunde, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.37 Cultuur en ontspanning

Het verrichten van activiteiten gericht op educatie, vermaak en ontspanning en naar de aard daarbij behorende toeristische, recreatieve en culturele activiteiten, met uitzondering van horeca.

1.38 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

1.39 Dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.40 Dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de nok is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.41 Dakloggia

Een 'omgekeerde' dakkapel. Dit is geen uitbouw van, maar een uitsparing in de kap.

1.42 Dakopbouw

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlak(ken) van het dak zijn geplaatst.

1.43 Dakvlak

Een hellend vlak in een dak.

1.44 Detailhandel

Inrichtingen ten behoeve van bedrijfsmatig verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan:

- in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- perifere detailhandel;
- internetverkoop met beperkte winkelfunctie, internetverkoop zonder winkelfunctie en afhaalcentrum;
- supermarkt.

1.45 Dienstverlening

Zakelijke, consumentverzorgende en maatschappelijke dienstverlening.

1.46 Dove gevel

Een geluidwerende gevel, meestal zonder te openen delen. Een dove gevel wordt toegepast in een situatie waarin de geluidbelasting op die gevel de toegestane ontheffingswaarde te boven gaat.

1.47 Eerste bouwlaag (of plint)

De bouwlaag op de begane grond.

1.48 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.49 Functiescheidingslijn

Een aanduiding die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende functies zijn toegestaan.

1.50 Garage

Een niet tot de openbare weg behorende of niet voor het openbaar verkeer toegankelijke, geheel of gedeeltelijk besloten of open ruimte of samenstel van ruimten, bestemd tot of in gebruik als stallingplaatsen.

1.51 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.52 Geluidbelasting vanwege een industrieterrein

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.53 Geluidgevoelige functies

Bewoning of ander geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.54 Geluidgevoelig object

Woningen en andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder.

1.55 Geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen

Geluidsgevoelige maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen als bedoeld in de Wet geluidhinder en Besluit Geluidhinder, zijnde:

- leslokalen en theorielokalen van onderwijsgebouwen;
- onderzoeks- en behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- onderzoeks-, behandelings-, recreatie-, en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruimten van verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven
- theorievaklokalen van onderwijsgebouwen;
- ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen.

1.56 Geluidzoneringsplichtige inrichtingen

Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.57 Gezoneerd industrieterrein

- terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en
- waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidshinder veroorzaken.

1.58 Groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, bermen, plantsoenen, oever-, groenvoorzieningen en open speelplekken met of zonder speeltoestellen, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.59 Groepsrisico

Cumulatieve kansen op overlijden per jaar van een groep personen zoals gedefinieerd in het Bevi, Bevb of Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen.

Met het groepsrisico wordt invulling gegeven aan het rijksbeleid dat niet alleen de kans op een ongeval een rol speelt bij de beoordeling van risico's (deze wordt uitgedrukt door het plaatsgebonden risico), maar ook de effecten en eventuele maatschappij ontwrichtende gevolgen daarvan.

1.60 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.61 Hogere waarde

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.62 Horecabedrijf

Een bedrijf, waarbinnen horeca-activiteiten plaatsvinden vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de [Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#).

1.63 Huisgebonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hiermee wordt geen detailhandel of horeca bedoeld.

1.64 Huisgebonden beroep

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.65 Kantoor(ruimte)

Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van overheidsinstellingen, semi-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.66 Kap

Een afdekking van een gebouw, met ten minste twee schuine zijden waarbij de hellingshoek minimaal 20° en ten hoogste 60° bedraagt en waarvan de bovenzijde maximaal 33% is afgevlakt.

1.67 Kwetsbaar object

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in het begrip beperkt kwetsbaar object;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - scholen, of
 - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 - kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, of
 - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.68 Ligplaats

Een met een schip in het water aan de walkant ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

1.69 Maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen

Dienstverlening op het gebied van en voorzieningen voor overheid, welzijn, ouderen, (para)medische behandeling, onderwijs (waaronder begrepen jeugd-/kinder- en naschoolse opvang), sport, openbare orde en veiligheid, cultuur en religie, verenigingsleven en vergelijkbare maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen met uitzondering van brandweerkazernes.

1.70 Mantelzorg

Het bieden van langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.71 Meetverschil

Een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens.

1.72 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.73 Oevervoorziening

De grondkerende constructie aan en in de aan een watergang grenzende kant van een terrein.

1.74 Ondergeschikte bouwdelen

Een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel van een bouwwerk. Voor een nadere omschrijving en maatvoering zie artikel [35.2](#).

1.75 Ondergeschikte detailhandel

Detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie.

1.76 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.77 Overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.78 Parkeervoorziening

Elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.79 Peil

Onder het peil wordt verstaan:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;
- voor gebouwen die in een dijk zijn gebouwd: de hoogte van de kruin van de dijk ter hoogte van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.80 Planregels

De regels deel uitmakende van het bestemmingsplan Wormerveer.

1.81 Speelvoorzieningen

Voorzieningen voor speelgelegenheden, zoals speeltoestellen, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en ouderen en sport- en speelplaatsen/-terreinen/ -tuinen met inbegrip van multifunctionele verharde speelvelden, (verharde) skatebanen, sport- en spelattributen/- toestellen (doelwanden, basketbalpalen, ballenvangers, beweegtoestellen etc.) en trapvelden.

1.82 Spoorwegvoorzieningen

Dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken ten behoeve van railvervoer.

1.83 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten die deel uitmaakt van deze regels.

1.84 Steiger

Constructie aan of loodrecht op een oever, die tot ligplaats dient voor één of meerdere pleziervaartuigen.

1.85 Supermarkt

Een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen.

1.86 Terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

1.87 Verbeelding

Digitale of analoge kaart van het bestemmingsplan Wormerveer met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden, zijn aangegeven.

1.88 Verkoopvloeroppervlak (vvo)

De voor het publiek toegankelijke ruimte waar goederen zijn of kunnen worden tentoongesteld en/of uitgesteld ten behoeve van verkoop.

1.89 Voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.90 Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.91 Voorgevel(rooi)lijn

Denkbeeldige of op de verbeelding aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrens.

1.92 Waterkavel

De waterkavel is de begrensde ruimte in het water, zoals aangegeven in de BAG, waarbinnen ruimte kan worden geboden voor:

- afmeren van een woonschip;
- afmeren van een plezierbootje of (onderhouds)vlot, behorend bij een woonschip;
- bijbehorende voorzieningen, zoals een loopplank en steiger (zaken zonder welke het gebruik van het woonschip als woning niet goed mogelijk is);
- drijvende bergingen en bergingen op palen of steigers.

1.93 Waterkering

Natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en het achterliggende gebied beschermt tegen overstroming.

1.94 Waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verbandhoudend met de waterstaat, zoals dammen, dijken, duikers, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.95 Waterwoning

Een complex van ruimten die een eigenstandige constructie heeft die de woning verbindt met de bodem dan wel de aangrenzende oever, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.96 Weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurale voorzieningen.

1.97 Windturbine

Een door wind aangedreven bouwwerk met een rotordiameter groter dan 5 meter en een ashoogte groter dan 7 meter waarmee energie wordt opgewekt, inclusief de bij dit bouwwerk behorende (infrastructurale) voorzieningen, met uitzondering van traditionele windmolens of replica's hiervan.

1.98 Woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden niet zijnde kamerverhuur.

1.99 Woonark

Drijvend object, in het algemeen niet bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een betonnen casco met vierkante of rechthoekige opbouw(en).

1.100 Woonboot

Drijvend of varend object dat herkenbaar is aan casco, romp en opbouw als een (van origine) varend schip.

1.101 Woonschip

Woonark of woonboot, uitsluitend of in hoofdzaak gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting, uitsluitend of in hoofdzaak bestemd tot dag- of nachtverblijf van een of meer personen, niet zijnde een waterwoning.

1.102 Zakelijke dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan derden, zoals administratie, informatie- en communicatietechnologie, marketing, reclame, advocaten, makelaars, advies- en ingenieurbureaus en training.

1.103 Zorgwoning

Vorm van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, dan wel een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs).

1.104 Zijgevel

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstanden

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

2.2 Bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

2.3 Bouwdiepte

Vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.4 Bouwhoogte van een antenne-installatie

Tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager.

2.5 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 Breedte en lengte of diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2.7 Breedte en lengte of diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2.8 Brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.9 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.10 Goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.11 Hoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.12 Hoogte van een woonschip

Vanaf de spiegel van het water tot het hoogste punt van het dak van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

2.13 Inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.14 Minimum bouwhoogte:

Vanaf het peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van het gehele gebouw aan deze minimumhoogte moet voldoen.

2.15 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Gemengd - 2](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. dienstverlening
- d. horeca;
- e. kantoren;
- f. maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen;
- g. bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - ... ' met een SBI-code zoals genoemd in onderstaande tabel:

Functieaanduiding	SBI-code 2008	Adres
Specifieke vorm van gemengd - 6	4791	Celebesstraat 13
Specifieke vorm van gemengd - 7	1812	Celebesstraat 33
Specifieke vorm van gemengd - 8	464	Zuideinde 21A
Specifieke vorm van gemengd - 9	259.B	Zuideinde 19
Specifieke vorm van gemengd - 10	469	Zuideinde 32
Specifieke vorm van gemengd - 11	41.3	Madurastraat 5
Specifieke vorm van gemengd - 12	41.3	Warmoesstraat 120 en 133
Specifieke vorm van gemengd - 13	494	Zaanweg 11 en 12
Specifieke vorm van gemengd - 14	43	Krommenieërweg 108

- h. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- i. detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)';
- j. een sportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum (spc)';
- k. een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt (su)';
- l. wonen vanaf de tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'wonen (w)';
- m. wegen, voet- en fietspaden;
- n. erven, tuin, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. (on)gebouwde parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen;
- p. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

waarbij geldt dat:

- q. de functies zoals bedoeld onder a tot en met f en i t/m k uitsluitend toegestaan zijn indien zij voorkomen in categorie A, B1, B2 of C van de [Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) onder de volgende voorwaarden:
 - o voor de panden met de functies genoemd in categorie B2 geldt dat zij vrij dienen te staan van woningen en andere milieugevoelige functies danwel aan de panden

dienen bouwkundige voorzieningen getroffen te zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding;

- o voor de panden met de functies genoemd in categorie C van de [Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) geldt naast de voorwaarden genoemd in artikel 6.1 sub q onder 1, dat de ontsluiting van het bedrijf dient te liggen aan een hoofdweg;
- r. de functies zoals bedoeld onder a tot en met f uitsluitend zijn toegestaan indien zij geen geluidgevoelige functies zijn.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid [8.1](#) genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1) 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd,
- ter plaatse van de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte toegestaan;
- ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste het aangegeven maximale bebouwingspercentage per bouwperceel toegestaan, indien geen bebouwingspercentage is toegestaan mag het gehele bouwvlak worden bebouwd.

2) 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de bepalingen zoals genoemd in artikel [23.2.3](#)

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat na beëindiging van de specifiek bestemde bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in artikel [8.1](#) onder g en de detailhandelfunctie of supermarkt, zoals genoemd onder artikel [8.1](#) onder i en k, de specifieke vorm van bedrijvigheid of de functies detailhandel en/of supermarkt komen te vervallen en uitsluitend de algemeen toelaatbare categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging geldt.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 1

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 1](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Voor zover op de plankaart nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel [24 Leiding - Gas](#);
2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel [28 Waterstaat - Waterkering](#);
3. in de derde plaats de bepalingen van artikel [25 Waarde - Ecologie](#);
4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel [26 Waarde - Archeologie 1](#);
5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel [27 Waarde - Archeologie 5](#).

26.2 Bouwregels

26.2.1 Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

26.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid [26.2.1](#) blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de vergunde werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

26.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid [26.2.1](#) bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 50 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

26.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor [Waarde - Archeologie 1](#), indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het bodemverlagen, het afgraven, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,50 meter;
- c. de bodem ophogen hoger dan 0,50 meter;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- h. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,50 meter;

- i. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,50 meter.

26.4.2 Uitzondering

Het in lid [26.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder dan 50 m² bedraagt.

26.4.3 Vergunning

De in lid [26.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

26.4.4 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kan één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

26.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met dubbelbestemming [Waarde - Archeologie 1](#) van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 29 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwwerk waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 30 Algemene bouwregels

Een gebouw mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om vergunning blijkt dat in, onder of nabij het gebouw voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd (zie artikel [35.3](#)).

Artikel 31 Algemene gebruiksregels

31.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing zonder dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien (zie artikel [35.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening](#));
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van Bevi-inrichtingen;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van vuurwerkbedrijven of als een opslagplaats van vuurwerkverkoop;
- e. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- f. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit M.e.r. 1994;
- g. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van de opslag van goederen, materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
- h. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor het storten van puin en afvalstoffen;
- i. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- j. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als permanente standplaats voor kampeermiddelen;
- k. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, daaronder begrepen het gebruik voor bed and breakfast, mantelzorg en als zorgwoning;
- l. het voortdurend afgemeerd houden van woonschepen, woonarken of anderzins vaartuigen die zijn bestemd voor het wonen of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten danwel daarvoor worden gebruikt.

31.2 Toegestaan gebruik

Onder toegestaan gebruik wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een huisgebonden beroep en/of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en vrijstaande en aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 65 m²;
- c. de ruimtelijke uitstraling en invloed op de omgeving passend is bij de woonfunctie;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. er geen horeca en/of detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd bed en breakfast tot een maximum van 6 slaapplekken in de woning of in aangebouwde bijbehorende bouwwerken en een beperkte verkoop ondergeschikt aan de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- g. het beroep of bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 Geluidzone - industrie

32.1.1 Bestemmingsomschrijving

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wet geluidhinder'.

32.1.2 Aanduidingsomschrijving

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 1' is gelegen de geluidzone 'Nieuweweg Zuid-West en Croklaan', zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 19 juli 1990 ;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 2' is gelegen de geluidzone 'Meneba 2013', zoals vastgesteld bij bestemmingsplan Bedrijventerrein Noorderveld;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 3' is gelegen de geluidzone 'Industrieterrein Assendelft', zoals vastgesteld bij Koninklijk besluit van 14 mei 1990;
- d. de aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een geluidzoneringsplichtige inrichting en het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielowaaier.

32.1.3 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functie, de nieuwvestiging van geluidgevoelige gebouwen en terreinen niet is toegestaan;
- b. tot een gebruik, strijdig met de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet geluidgevoelige objecten als geluidgevoelig object.

32.1.4 Afwijken van bouwregels

Bij omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in artikel 31.1.3 teneinde het bouwen van nieuwe geluidgevoelige bebouwing overeenkomstig de andere bestemmingen toe te staan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

32.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde een gedeelte van de of de gehele 'geluidzone - industrie' en de aanduiding 'wetgevingzone - wet geluidhinder' als bedoeld in de zin van artikel 1 Wet geluidhinder te verwijderen of te verkleinen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien de geluidhinder veroorzakende activiteit wordt beëindigd, dan wel indien door het nemen van technische maatregelen of uit veranderde wetgeving blijkt dat de geluidzone kan worden verkleind of kan worden verwijderd.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

33.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, dan kan bij omgevingsvergunning toegestaan worden, dat:

- a. wordt afgeweken van de in de planregels voorgeschreven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 30 m² worden gebouwd;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, lichtmasten, vlaggenmasten, duikers en andere waterstaatkundige werken worden gerealiseerd;
- d. het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen worden gebouwd;
- f. met een geringe mate kan worden afgeweken van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of

onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;

33.1.1 Voorwaarden

De afwijking kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 34 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om - overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening - het bestemmingsplan te wijzigen, voor wat betreft:

- a. het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie, indien op grond van technologische ontwikkelingen de in de [Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein](#) vermelde categorie niet meer de juiste is;
- b. het toevoegen van bedrijfsactiviteiten aan een bepaalde categorie van de [Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein](#) mits, deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in de betreffende categorie opgenomen bedrijfsactiviteiten;
- c. het toevoegen van bedrijfsactiviteiten die niet in de [Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) voorkomen en het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de aangegeven categorie, geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
- d. in de [Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de aangegeven categorie, geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;

Met inachtneming van het volgende:

- e. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan
- f. Geluidzoneringsplichtige bedrijven zijn niet toegestaan, met uitzondering van het gezoneerd industrieterrein;
- g. Vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;

Artikel 35 Overige regels

35.1 Toegelaten bedrijven

35.1.1 Toegelaten bedrijven

Voor zover op gronden mag worden gebouwd en gronden en/of bebouwing mogen worden gebruikt ten behoeve van bedrijven, mag dit slechts voor bedrijven die in de van deze planregels deel uitmakende [Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) vallen onder de aangegeven categorie/categorieën, zoals aangegeven in artikel 3 [Bedrijf](#), artikel 6 [Centrum](#), artikel 7 [Gemengd - 1](#), artikel 8 [Gemengd - 2](#) en artikel 9 [Gemengd - 3](#).

35.1.2 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid [35.1.1](#) voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:

- a. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de [Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de aangegeven categorie, blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

35.2 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
- b. airco-installaties, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuisen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. ventilatiekanalen, afvoerpijpen, schoorstenen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 5 meter bedraagt;
- d. luifels, balkons en overstekende daken en andere vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

35.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

35.4 Wet- en regelgeving

Indien in de planregels bij dit bestemmingsplan wordt gerefereerd aan wet- en regelgeving betreft het wet- en regelgeving zoals deze luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- c. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- d. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a, met maximaal 10%.
- e. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

36.2 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 37 Slotregel