



Zuiddijk 110 Zaandam,  
Gemeente Zaanstad

|                |                                                                                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum          | Maart 2023                                                                                             |
| Project        | Zaandam, Zuiddijk 110                                                                                  |
| Auteur         | Mevrouw de omgevingsspecialist                                                                         |
| Email          | <a href="mailto:danielle@mevrouwdeomgevingsspecialist.nl">danielle@mevrouwdeomgevingsspecialist.nl</a> |
| Telefoonnummer | 06-51709587                                                                                            |
| Status         | Ruimtelijke Onderbouwing                                                                               |

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| INHOUDSOPGAVE                                                  | 3  |
| 1. INLEIDING                                                   | 5  |
| 1.1 Omschrijving project                                       | 5  |
| 1.2 Ligging van het plangebied                                 | 5  |
| 1.3 Bestaande situatie                                         | 6  |
| 1.4 Nieuwe situatie                                            | 6  |
| 2. BEVOEGD GEZAG EN PROCEDURE                                  | 8  |
| 2.1 Bestemmingsplan Zaandam Zuid                               | 8  |
| 2.2 Procedure                                                  | 9  |
| 2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo | 9  |
| 3. PROCEDUREEL BELEID                                          | 10 |
| 3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen                | 10 |
| 3.2 Beleid college van B&W                                     | 11 |
| 4. BELEIDSKADER RUIMTELIJKE BELEID ALGEMEEN ONDERBOUWD         | 12 |
| 4.1 Rijksbeleid                                                | 12 |
| 4.2 Provinciaal beleid                                         | 13 |
| 4.3 Gemeentelijk beleid                                        | 14 |
| 4.4 Conclusies beleidskader                                    | 17 |
| 5. STEDENBOUWKUNDIGE EN WELSTANDELIJKE ASPECTEN                | 18 |
| 5.1 Functie en bouwmassa gerelateerd aan omgeving              | 18 |
| 5.2 Verkeersontsluiting                                        | 19 |
| 5.3 Parkeren                                                   | 19 |
| 5.4 Bezonning                                                  | 20 |
| 5.5 Welstand                                                   | 21 |
| 6. WATER                                                       | 22 |
| 7. MILIEUASPECTEN                                              | 23 |
| 7.1 Geluid                                                     | 23 |
| 7.2 Bedrijven en Milieuzonering                                | 26 |
| 7.3 Bodemsituatie                                              | 27 |
| 7.4 Luchtkwaliteit                                             | 28 |
| 7.5 Geur                                                       | 29 |
| 7.6 Ecologie                                                   | 30 |
| 7.7 Externe veiligheid                                         | 33 |
| 7.8 Milieueffectrapportage                                     | 34 |
| 7.9 Kabels en Leidingen                                        | 36 |
| 7.10 Conclusie toets van de milieuaspecten                     | 36 |
| 8. MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE                                   | 37 |
| 8.1 Archeologie                                                | 37 |
| 8.2 Cultuurhistorie en historisch geografische waarden         | 37 |
| 9. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID             | 39 |
| 9.1 Economische uitvoerbaarheid                                | 39 |
| 9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                           | 39 |
| 10. Eind Conclusie                                             | 40 |

Bijlage:

1. Onderzoek stikstof van Stratus Licht & Geluid, van 8 februari 2023
2. Quicksan Wet natuurbescherming van Bureau Aandacht Natuur van 26 mei 2020
3. Wateradvies van Hollands Noorderkwartier van 14 oktober 2020
4. Inhoudelijk advies Milieu van de gemeente Zaanstad
5. Briefrapportage inspectieboom Zuiddijk 110 Zaanstad van 18 november 2021, Bureau Aandacht Natuur
6. Memo klimaatrobuust/-adaptief ontwerp Zuiddijk 110 te Zaandam van 25 februari 2021 van Loots Grondwatertechniek
7. Watervergunning voor het realiseren van woningen en het aanleggen van een infiltratieconstructie binnen de zonering van de regionale waterkering ter hoogte van Zuiddijk 110 Zaandam van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier van 23 december 2022
8. Bijlage 8 Bezonningsstudie van 22 februari 2023 van HBA B.V.

# 1. INLEIDING

## 1.1 Omschrijving project

Initiatiefnemer wenst de huidige bebouwing van Zuidelijk 110 te slopen en 4 nieuwe woningen te realiseren. De huidige bebouwing (bedrijfsloods) is de laatste jaren in onbruik geraakt omdat het aan- en afvoeren van materiaal via de smalle Zuidelijk lastig is. Het bedrijf zal verplaatsen naar een industrieterrein. Omdat andere bedrijven dezelfde transportproblemen zullen ondervinden, is er geen toekomst voor een bedrijf op deze locatie. In de gemeente Zaanstad en de randstad is er in het algemeen een groot woningtekort. Er is met name vraag naar ruime woningen in de directe omgeving van het centrum. In dit plan wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar woonruimte.

Het perceel Zuidelijk 110 te Zaandam (hierna: **Plangebied**) heeft conform de verbeelding van het bestemmingsplan "Zaandam Zuid" de bestemmingen "Erven" "Gemengde doeleinden" met aanduiding "zonder gebouwen" en "Gemengde doeleinden" met bestemmingsaanduiding "burgerlijke en utiliteitsbouw" en aanduiding "maximale bouwhoogte plat dak van 4m + woningen toegestaan op de begane grond". Tot slot ligt het perceel in een Archeologisch waardevol gebied en de geluidszone van het gezoneerd industrieterrein Westpoort.

Het bouwen van vier woningen is in strijd met de regels van voornoemde bestemmingen. De strijdigheid kan worden opgeheven door af te wijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO), indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze ruimtelijke onderbouwing omvat de inhoudelijke ruimtelijke motivatie bij de omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 woningen met bijbehorende bouwwerken op het perceel Zuidelijk 110 Zaandam.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel Zuidelijk 110 Zaandam is gelegen in Oud Zuid in het gebied met de typering "Stadslint". Het perceel grenst aan de noord- en zuidkant aan woonbebouwing. Aan de westkant grenst het perceel aan de Grote Belt. De oostzijde van het perceel wordt begrensd door de Zuidelijk.



*Figuur 1 Uitsnede Google maps met blauwpijl aangegeven het plangebied*

### 1.3 Bestaande situatie

De bedrijfsloods met bijbehorende verharding en groen, kadastraal bekend als gemeente Zaanstad ZAANDAM 01 - I - 10864 (geen bebouwing), ZAANDAM 01 - I - 4776, ZAANDAM 01 - I - 3787, ZAANDAM 01 - I - 6327, ZAANDAM 01 - I - 4064, wordt gebruikt als opslag van vloerafwerkingsmateriaal. Het perceel waarop de bedrijfsloods met bijbehorende verharding is gelegen, heeft een oppervlakte van circa 545m<sup>2</sup>. De bedrijfsloods circa 333,87m<sup>2</sup> met verharding 211,20m<sup>2</sup> wordt ontsloten via de Zuidelijk.



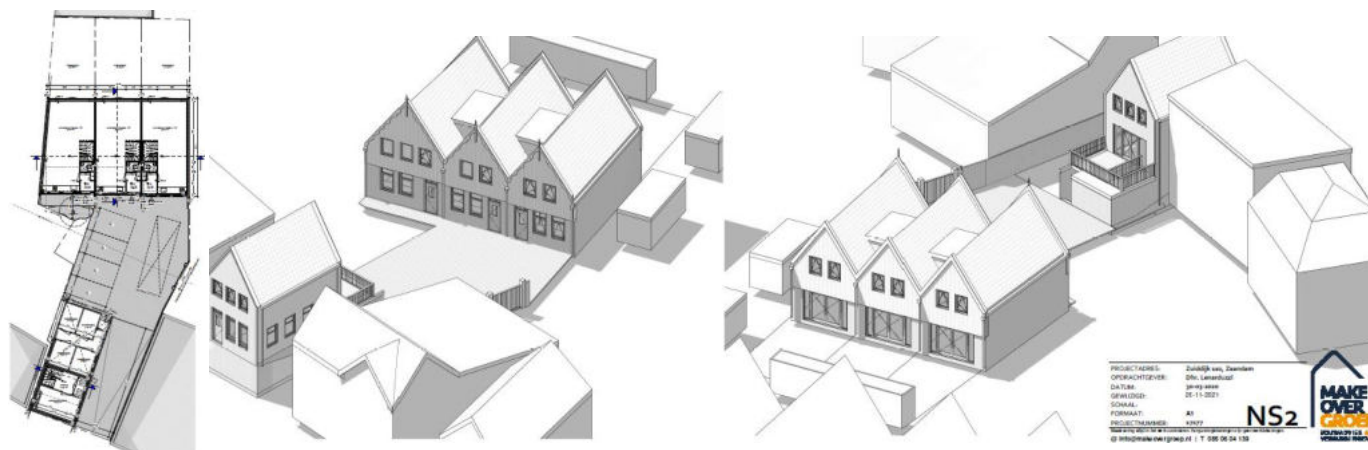
Figuur 2 Uitsnede kadastrale kaart met blauw omlijnt plangebied bron: PDOK viewer



Figuur 3 Huidige situatie plangebied

### 1.4 Nieuwe situatie

De huidige bedrijfsloods wordt gesloopt. In het plangebied komen één woning met kelder aan de Zuidelijk en drie woningen, in het achter gebied op de plek van de huidige bedrijfsloods terug. De drie achtererfwoningen worden ontsloten via de Zuidelijk en grenzen aan een binnenterrein. Op het binnenterrein worden voor de 4 woningen, bergingen en 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van 211,25m<sup>2</sup> en de verharding heeft een oppervlakte van 203,32m<sup>2</sup>.



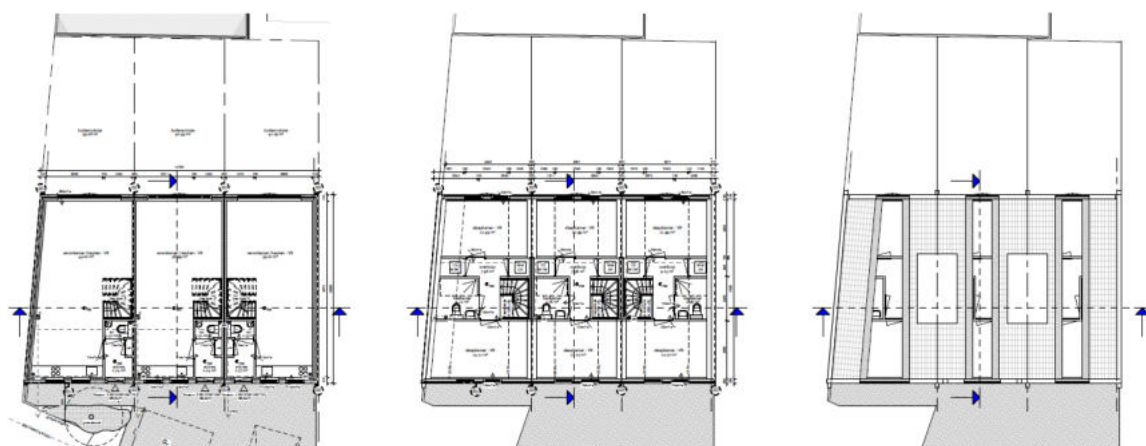
Figuur 4 uitsnede situering bouwplan met buitenruimte op plangebied bron: Makeover Groep

De woning aan de voorzijde van het plangebied heeft een breedte van 5,1m en een lengte van 7,2m. De woning heeft 3 bouwlagen met half verdiepte kelder. De woning is voorzien van een kap en heeft een goothoogte van 6,55m en bouwhoogte van 10,2m. De buitenruimte van de woning grenst bevindt zich op het dak van de bergingen van de 4 woningen en grenst aan het nieuwe binnenplein en de tuin van Zuidijk 112. De buitenruimte heeft een oppervlakte van circa 11m<sup>2</sup>.



Figuur 5 Uitsnede gevelaanzichten woning voorzijde plangebied bron: Makeover Groep

De drie woningen op het achtererf zijn voorzien van een kap. De woningen hebben een woonoppervlak variërend van circa 85m<sup>2</sup> tot 94m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van de drie woningen bedraagt 7,6m boven NAP. De buitenruimtes van de woningen hebben een oppervlakte variërend van 39m<sup>2</sup> tot 41m<sup>2</sup> en zijn voorzien van een berging op het voorerf.



Figuur 6 Uitsnede plattegronden woningen achtererfgebied bron: Makeover Groep



Figuur 7 uitsnede gevelaanzichten woningen achtererfgebied bon: Makeover Groep



Het plangebied is aan de voorzijde bestemd voor detailhandel, bedrijven in categorie A, horeca categorie 1 en dienstverlening zonder gebouwen. Alsmede voor het gebruik als erf. Aan de achterzijde van het plangebied is burgerlijke en utiliteitsbouw toegestaan met zowel het gebruik "wonen" op de begane grond als op de verdieping.

Aan de voorzijde mogen in de gemengde doeleinden alleen bouwwerken geen gebouwen worden opgericht met een hoogte van 3m. Op het kleine reepje met de bestemming Erven mogen bijgebouwen worden opgericht.

Op de achterzijde van het plangebied mogen hoofdgebouwen worden opgericht met een bouwhoogte van 4m en een plat dak. Daarnaast mogen er niet eerder bouwwerken worden opgericht dan nadat een archeologisch onderzoek is overlegd, waaruit blijkt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied.

En verder kunnen niet eerder geluidsgevoelige objecten (woningen) op het achtererf worden opgericht als wordt voldaan aan de voorkeurswaarde, dan wel hogere grenswaarden is verleend.

### **Planspecifiek**

Het beoogde oprichten van de woningen is in strijd met bovengenoemde regels van het bestemmingsplan "Zaanstad Zuid".

## **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.

### 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **Planspecifiek**

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 gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

### 3.2 Beleid college van B&W

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

Uitgangspunt van de Wro is dat 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 totstand gekomen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

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

#### **Planspecifiek**

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

## 4. BELEIDSKADER RUIMTELIJKE BELEID ALGEMEEN ONDERBOUWD

Door het rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld ten behoeve van nieuwbouw van woningen. In het navolgend hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

### 4.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

#### *Planspecifiek*

Het initiatief heeft betrekking op prioriteit nummer 3. Het initiatief past dan ook binnen het beleidskader van de NOVI.

#### **Barro en Bro**

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro staat vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Het ruimtelijke beleid is hiermee in vergaande mate gedecentraliseerd.

### *Ladder Duurzame verstedelijking*

Een van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Volgens dit artikel bevat een ruimtelijke onderbouwing, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en als deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied valt, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1. Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen'. Een andere stedelijke ontwikkeling is volgens de toelichting van het artikel 3.1.6 gedefinieerd als accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en Leisure.

Het is afhankelijk van de aard en omvang van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in relatie tot de omgeving, of een ontwikkeling gezien moet worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In principe is het aan de desbetreffende overheid zelf, eventueel in regionaal verband, om te beoordelen en motiveren of een ontwikkeling al dan niet binnen de reikwijdte van de Ladder valt. Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregeelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Ook in pandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant.

### **Planspecifiek**

Onderhavig plan betreft volgens jurisprudentie geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er 4 woningen worden gerealiseerd. Een verdere onderbouwing van de ladder van duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk. Verder heeft het plan geen betrekking op de gebieden die in hoofdstuk 2 van het Barro aan de orde komen.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie Noord-Holland**

De Provincie is in 2016 begonnen met het opstellen van een omgevingsvisie. Op 19 november 2018 is de omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis, waarbij een samenleving wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk-economische ontwikkelingen. De ontwikkelingen die op de maatschappij afkomen gaan ons allemaal aan. Of het nu gaat om de effecten van klimaatverandering, de gevolgen van de vergrijzing of de impact van digitale technologie. Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk en zich schikkend naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers. Functies worden zoveel mogelijk gebundeld nabij OV-, weg-, energie-, agri- en dataknooppunten. Waarbij geldt dat de grote diversiteit aan landschappen met hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden karakteristiek en onderscheidend blijven. Het landschap is als drager van deze waarden cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu in de metropool.

### **Omgevingsverordening NH2020**

De provincie wil een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. Om dat te bereiken heeft de provincie samen met haar partners de Omgevingsverordening opgesteld.

Gedeputeerde staten heeft op 17 november 2020 de omgevingsverordening vastgesteld. Conform het de omgevingsverordening kent het plangebied de volgende aanduidingen:

1. Beschermingszone regionale waterkering
2. Industrierrein van provinciaal belang
3. Regionale verdringingsreeks IJsselmeergebied
4. Ontgrondingen
5. Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand Natura 2000 (natura 2000)

#### **Planspecifiek**

De instructies en regels van 3, 4 en 5 zijn niet van toepassing op het plan. Voor wat betreft de impact van het bouwplan op de zone van het gezoneerd industrierrein Westpoort (punt 2) wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van deze ruimtelijke onderbouwing. Voor de impact op de Beschermingszone regionale waterkering (punt 1) wordt verwezen naar de hoofdstuk 6 Water.

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad 2020 'Zichtbaar Zaan'**

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

Tot 2020 werkt Zaanstad haar ruimtelijke ambities uit aan de hand van vier ruimtelijke Ontwikkelopgaven (perspectieven):

- verbinden (verbeteren van de lokale en regionale bereikbaarheid);
- intensiveren en transformeren (verstedelijking doormiddel van slim, veranderend en meervoudig ruimtegebruik);
- herstructureren en revitaliseren (verbeteren van de kwaliteit van een aantal woonbuurten en bedrijventerreinen);
- beheren en versterken (op peil houden en verbeteren van het bestaande stedelijke en resterende landelijke gebied).

Door alle ontwikkelopgaven heen wordt gewerkt aan maatregelen waarmee de milieubelasting kan worden teruggedrongen en nieuwe mogelijkheden worden gecreëerd voor duurzame energieopwekking.

Vanuit bovenstaande perspectieven werkt de gemeente aan zijn doelstelling: een aantrekkelijke toekomstbestendige woon-werkstad met duidelijke eigen kernkwaliteiten binnen de Metropoolregio Amsterdam.

#### **Planspecifiek**

Het voorgenomen bouwplan past binnen de doelstelling van het perspectief "herstructureren en revitaliseren". Volgens de profielenkaart van de structuurvisie is het gebied rond onderhavige locatie aangeduid als "Tuinstedelijk". Het Tuinstedelijk gebied kenmerkt zich door:

1. Een woonprogramma dat voornamelijk uit laagbouw bestaat.
2. Een gemiddelde dichtheid van 20-30 woningen per hectare.
3. Voorzieningen in de aangrenzende dorpslinten, soms geclusterd in een winkelcentrum.
4. De wijken bestaan uit architectonisch samenhangende buurten.

Bij vernieuwing wordt aangesloten op het karakter van de buurt en rekening gehouden met een iets grotere differentiatie in dichtheden en woontypologieën. Het bouwplan is in overeenstemming met de aanduiding "Tuinstedelijk" omdat er sprake is van laagbouw en een samenhang met de bebouwing aan de Zuidoost en de Grote Belt. De woonfunctie past eveneens goed binnen de volkswijk. De woningen zijn qua oppervlakte en formaat ruim opgezet en vergelijking tot de omliggende bebouwing.

## **MAAK.Zaanstad**

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

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

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

- Het streven is om in Zaanstad tot 2040 tussen de 15.000 en 20.000 woningen te realiseren. Dit aantal extra woningen kan bereikt worden door nieuwbouw, of door alternatieven zoals transformatie van panden en door splitsing/aan- of bijbouwen bij bestaande woningen. Waarbij voor de komende 10 jaar gestreefd wordt de bouwproductie te verhogen naar 1.000 woningen per jaar.
- Er binnen de stedelijke contouren wordt gebouwd.
- Bij gebiedsontwikkeling ruimte dient te worden gegeven aan (maatschappelijke) voorzieningen.
- Extra inzet op kwaliteit openbare ruimte nodig is om de stad schoon, heel, veilig én mooi te maken.
- Openbare ruimte tegelijkertijd bijdraagt aan de versterking van het toerisme. Duidelijke en aantrekkelijke routes door de stad het toeristisch potentieel aan elkaar verbindt. Het toerisme zorgt voor werkgelegenheid en één van de dragers is voor een goed aanbod van horeca en winkels.
- Het inzetten op een 'compacte' stad bijdraagt aan draagvlak voor voorzieningen en de stad zodoende sterker maakt. Naast het binnenstedelijk verdichten ingezet wordt op het verkorten en aantrekkelijker maken van de (langzaam verkeers-)routes tussen de verschillende delen van de stad binnen de rode contouren.
- De stad een grote diversiteit en meer kwaliteit (duurzaam en met een goede fundering) aan bestaande en nieuwe woningen nodig heeft, waarbij speciale aandacht is voor bijzondere doelgroepen.

### **Planspecifiek**

Het plan draagt bij aan het streven om 20.000 woningen te realiseren. Het is gelegen binnen de stedelijke contouren van Zaanstad.

### **Actualisatie woonvisie 'Metselen aan het Zaans Mozaïek'**

De raad van de gemeente Zaanstad heeft op 11 juli 2019 de geactualiseerde versie van de Woonvisie 'Zaans Mozaïek' vastgesteld (verder: woonvisie). Met 'Zaans Mozaïek' sloeg Zaanstad een nieuwe koers in waarbij de focus veranderde van uitbreiding naar transformatie en van kwantiteit naar kwaliteit. Dat betekent gedifferentieerde woonmilieus, keuzevrijheid in woningaanbod, kwalitatief goede woningen en een goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken. De afgelopen jaren heeft de gemeente samen met woonpartners hard gewerkt om het wonen in Zaanstad te verbeteren. De woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma wonen gaf in deze periode richting aan deze activiteiten. Inmiddels is er veel veranderd. Desondanks blijven veel van de uitgangspunten en ambities uit de woonvisie van 2015 nog steeds geldend. De gemeente blijft inzetten op gedifferentieerde woonmilieus, kwalitatief goede woningen en goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken. De gewijzigde marktomstandigheden en nieuwe uitdagingen vragen echter ook om een actualisering. Deze actualisatie is ook nodig om nieuwe afspraken met de corporaties en huurdersorganisaties voor de periode 2020-2024 te maken. De gemeenteraad heeft via 'omgekeerde besluitvorming', een proces waarbij de raad bij de start meedenkt en beleidsuitgangspunten meegeeft, richting hieraan gegeven. De opgehaalde

onderwerpen en richtingen vormen belangrijke input voor deze woonvisie en het uitvoeringsprogramma.

De gemeenteraad heeft zes belangrijke opgaven benoemd die doorslaggevend zijn voor de verdere groei en ontwikkeling van Zaanstad: verstedelijking, economische ontwikkeling, kansengelijkheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. Dit wordt in de woonvisie vertaald naar de volgende opgaven:

- Stevig inzetten op woonkwaliteit geeft Zaanstad een vitale positie.
- De kwantitatieve opgave: binnen heldere kaders zorgen voor versnelling van de nieuwbouwproductie.
- De kwalitatieve opgave: diversiteit, sturen op betaalbaar aanbod en een betere kwaliteit van de bestaande voorraad.
- Versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in de wijken.
- Zelfstandig gaan en blijven wonen.
- Duurzaamheid is de norm en de kans.

#### **Planspecifiek**

Het plan geeft een impuls aan de kwalitatieve opgave van de gemeente Zaanstad. Het plan omvat 4 woningen in het middensegment waarbij vooral wordt gelet op een goede prijs-kwaliteitverhouding. Bij de verkoop van de woningen wordt met name gericht op Zaanse koopstarters met een middeninkomen. Dit sluit aan bij de ambitie van Zaanstad om (Zaanse) koopstarters, maar ook doorstromers die wooncarrière in Zaanstad willen maken, te bedienen. De woningen zullen vrijwel energieneutraal zijn in gebruik en zullen daartoe worden verwarmd via een warmtepompsysteem met vloerverwarming. Voor de tijdelijke berging van grote hoeveelheden regenwater zal er een ondergrondse waterberging worden aangelegd om op piekmomenten wateroverlast tegen te gaan. Dit is in lijn met de ambitie van Zaanstad om door te groeien naar een duurzamere stad en werken we mee met Zaanstad aan een klimaatbestendige inrichting van de buitenruimte.

#### **Uitvoeringsagenda Wonen 2019 - 2024**

In het verlengde van geactualiseerde woonvisie 'Metselen aan het Zaaans Mozaïek' heeft de gemeente Zaanstad de Uitvoeringsagenda Wonen 2019 - 2024 vastgesteld. Door middel van deze agenda wordt een extra impuls gegeven aan het Zaaans woonbeleid. De uitvoeringsagenda is samengesteld op basis van een programmatische aanpak rond vijf deelt thema's (actieprogramma's):

1. woningproductie en woonprogrammering nieuwbouw;
2. verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad;
3. betaalbare huurvoorraad;
4. wonen draagt bij aan een leefbare wijk;
5. zelfstandig gaan en blijven wonen.

Deze actieprogramma's gaan over concrete en zichtbare stappen die de gemeente zet om de ambities uit de woonvisie dichterbij te brengen. De uitvoeringsagenda richt het vizier vooral op de korte en middellange termijn. Met dit uitvoeringsprogramma zet de gemeente in op onder andere duurzaamheid, (betere) doorstroming door middel van een gedifferentieerd woningaanbod.

#### **Planspecifiek**

In de Uitvoeringsagenda Wonen 2019 - 2024 is aangegeven dat er binnen de gemeente Zaanstad, als gevolg van de huishoudensgroei, minimaal 1.000 woningen per jaar gerealiseerd moeten worden. Het voorgenomen plan levert een bijdragen aan deze doelstelling.

#### **Groen- en Waterplan Zaanstad (2018) en Uitvoeringsagenda Groen en Waterplan (2019-2023)**

Met het Groen- en waterplan wordt voorgesorteerd op de Omgevingswet die in 2024 van kracht wordt en vormt het plan een bouwsteen voor de omgevingsvisie. Zaanstad wil een toekomstbestendige gemeente zijn, die voor de huidige en toekomstige bewoners aantrekkelijk is om in te wonen, te werken en recreëren. De aanwezigheid van groen en water speelt daarbij een belangrijke rol. Het doel van het Groen- en waterplan is het verkrijgen van een integrale visie en een afwegingskader voor het groen en water in en om het stedelijk gebied van Zaanstad. Dit beleidskader moet zowel sturing geven aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit,

als ruimte geven bieden voor diverse invullingen van ontwikkelingen. In het beleid worden verschillende ambities beschreven op basis van de kernwaarden van het groen en water in Zaanstad. Hiermee wordt aangegeven op welke manier deze kernwaarden behouden en/of versterkt kunnen worden.

Op 5 februari 2019 heeft het college de Uitvoeringsagenda Groen en Waterplan vastgesteld. Hierin staan 71 projecten die het groen en water en het gebruik van beiden bevorderen. De uitvoeringsagenda heeft tot doel de ambities en inspanningsverplichtingen uit het Groen- en Waterplan Zaanstad – zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 15 februari 2018 – tot uitvoering te brengen. Het Groen- en Waterplan biedt het integrale afwegingskader voor het groen en water in de gemeente Zaanstad. Dit beleidskader moet sturing geven aan behoud en versterking van de kernwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te midden van alle andere ontwikkelingen, gebiedsopgaven en ambities.

#### **Planspecifiek**

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

Het parkeerplein wordt voorzien van een stuk groen, kwalitatief hoogwaardige bestrating en de erfscheidingen worden uit materialen opgetrokken die duurzaam verouderen. Dit geeft voldoende kwaliteit aan de buitenruimte en zal er ook voor zorgen dat de nieuwe bewoners eerder genegen zijn om het goed te onderhouden. Voorts treedt er geen extra verharding door het bouwplan op ten opzichte van de huidige verharding van het perceel.

#### **4.4 Conclusies beleidskader**

Het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid geven geen belemmering voor het realiseren van 4 woningen op het perceel Zuidelijk 110 Zaandam.

## 5. STEDENBOUWKUNDIGE EN WELSTANDELIJKE ASPECTEN

### 5.1 Functie en bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Het perceel is gelegen aan de Zuiddijk 100 te Zaandam. In de wijk Oud-Zuid. De Zuiddijk is een van de zeedijken aan de oostoever van Zaandam. De eerste bewoners bouwden vanaf de 12<sup>e</sup> eeuw hun huizen op de dam en langs de zeedijken. De Hogedijk en de Zuiddijk zijn hiermee de eerste bewoonde straten van Zaandam. Het bebouwingslint langs de Zaan bestond uit smalle panden, die voornamelijk uit hout waren opgetrokken. Toen de dijken waren volgebouwd, bouwde men de paden die haaks op de dijk waren aangelegd vol. Verder werden aan het eind van de 19<sup>e</sup> en begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw de wegsloten langs de dijken gedempt uit hygiënisch oogpunt, maar ook vanwege de toenemende wegverkeer. Hierdoor kwam een deel van de zeedijken nabij de oude dam (De Hogedijk en de Zuiddijk) niet meer direct aan het water te liggen. In de loop van de 20<sup>ste</sup> en 21<sup>e</sup> eeuw werd dit gedeelte van de zeedijken daarom steeds minder herkenbaar in het steeds stedelijker wordende landschap.

De bebouwing langs de Zuiddijk volgt de rooilijn van de bebouwing de weg of het verkavelingspatroon. De voorgevels zijn in beginsel georiënteerd op de weg. De panden in de rooilijn zijn kleinschalig, gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. De grotere loodsën zijn meer in de tweede lijn gebouwd. De meeste bebouwing bestaat veelal uit een of twee lagen met variërende kappen. In de loop der jaren is door vernieuwing van panden de bouwhoogte en massa vergroot in de rooilijn.

De wijk Oud-Zuid is een oude volkswijk vlakbij het centrum van Zaandam. De wijk heeft voornamelijk een woonfunctie met bedrijvigheid dat past binnen de woonfunctie. Zo zijn er slagers, kappers, horecagelegenheden, fietsenmakers, meubelwinkels etc.

#### **Planspecifiek**

Initiatiefnemer zal de huidige bedrijfsloods slopen en vervangen door drie woningen met kap. De bouwmassa van de nieuwe woningen wijkt niet af van de bouwmassa van de huidige loods. Door de realisatie van woningen met kap wordt de beeldkwaliteit van het plan vergroot. Aan de voorzijde wordt de rooilijn verdicht door de vierde woning aan de Zuiddijk.

De woonfunctie past goed binnen de volkswijk. Wonen op de begane grond voor dit deel van de Zuiddijk is ruimtelijk acceptabel. De woningen zijn qua oppervlakte en formaat ruim opgezet en vergelijking tot de omliggende bebouwing.

De Zuiddijk wordt gekenmerkt door 1 laag plus kap. En af en toe twee lagen plus kap. De goot van de woning aan de Zuiddijk ligt boven de eerste verdiepingvloer en is passend. De gevelindeling doet geen recht aan het Historische karakter van de Zuiddijk. Het bandraam op de verdieping is daarbij het meest storende.

Qua maat en schaal is de massa van het bouwplan vanuit Stedenbouwkundig oogpunt passend. Er wordt stedenbouwkundig voldoende doorzicht gehandhaafd richting het achter erf. Dit is gebiedseigen.

De massa op het achter terrein kan de rust en de privacy van het binnen terrein verstoren waar normaal vooral achtertuinen en slaapkamers aan grenzen. In deze specifieke locatie is dit negatieve effect echter niet te verwachten. Daarnaast is de massa op het achter erf kleinschalig, laag en goed georiënteerd om privacy inbreuk te voorkomen. De bezonning wordt niet sterk negatief beïnvloed ten opzichte van de huidige massa. Het wonen in tweede lijn is hier dan ook acceptabel.

Hoewel er drie woningen in de tweede lijn zijn gelegen wordt er voldoende kwaliteit gegeven aan het 'parkeerplein' waar aan de voorgevels van de drie woningen en de achtergevel en achtertuin van de woning aan de Zuiddijk is gelegen.

Het parkeerplein wordt voorzien van een stuk groen, kwalitatief hoogwaardige bestrating en de erfscheidingen worden uit materialen opgetrokken die duurzaam verouderen. Dit geeft voldoende kwaliteit aan de buitenruimte en zal er ook voor zorgen dat de nieuwe bewoners eerder genegen zijn om het goed te onderhouden.

Voorts zijn in het plan schuurtjes opgenomen overeenkomstig het volume aan de Zuidoost, met een ingang aan de kant van het erf en toegankelijk vanuit de openbare ruimte.

Tijdens keukentafel gesprekken van de initiatiefnemer met de bureaus zijn de belangrijkste wensen door omwonende uitgesproken. Deze zijn: Privacy, voldoende ruimte tussen bouwwerken zodat er geen inkijk is. Door de afstand tussen de woningen in de tweede lijn en de achtergevel van de woning aan de Zuidoost maar ook omdat deze woning gedraaid is ten opzichte van de woningen in de tweede lijn is niet of nauwelijks sprake van inkijk. De achtertuinen van de woningen in de tweede lijn zijn ook omsloten door een schutting van hoge kwaliteit en heeft aan alle zijden voldoende afstand van de omliggende bebouwing. Omdat de woningen in de tweede lijn ook gedraaid staan ten opzichte van de omliggende bebouwing is er geen sprake van inkijk.

## 5.2 Verkeersontsluiting

Het project heeft geen gevolgen voor de bestaande verkeersontsluiting. Er wordt geen significante toename van verkeersbewegingen verwacht ten opzichte van de oude functie gelet op de schaal van het project. De aan- en afvoer van vrachtwagens en bedrijfswagens valt weg en wordt vervangen door verkeersbewegingen van auto's voor 4 woningen. Verder zal gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige uitrit.

## 5.3 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'.

Paraplubestemmingsplan

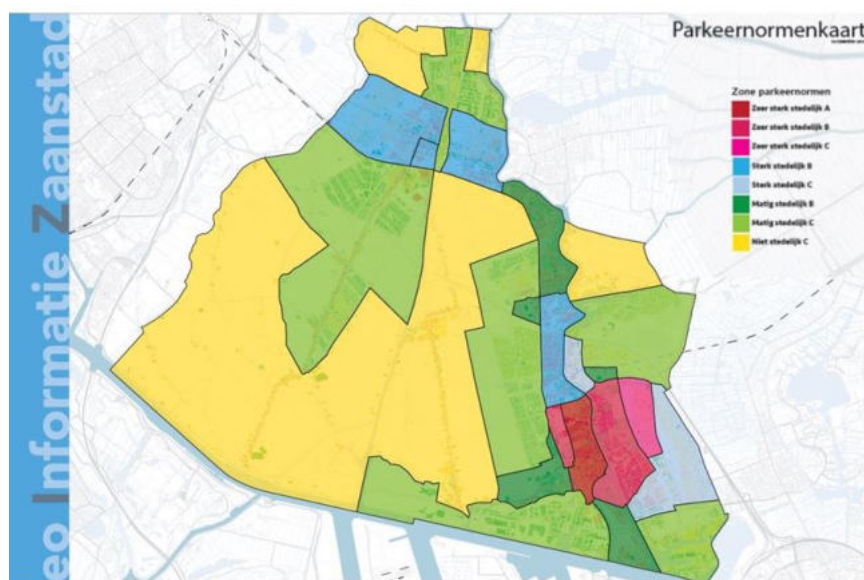
parkeren: Dit paraplubestemmingsplan voorziet in een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid. De geldende Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 wordt van

toepassing verklaard, met de mogelijkheid hiervan af te wijken als nieuw parkeerbeleid wordt vastgesteld. Zo blijft de parkeerregeling up-to-date bij beleidswijzigingen zonder dat daarvoor een herziening van een bestemmingsplan plaats hoeft te vinden.

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

### Planspecifiek

Volgens de Parkeernormenkaart van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad valt het plangebied in de zone "zeer sterk stedelijk B". Voor deze zone wordt voor goedkope woningen de richtlijn Ruimtelijke onderbouwing Zuidoost 110 Zaandam



Figuur 10 uitsnede parkeernormenkaart van Uitvoeringsnota Parkeren

gehanteerd van 0,9 pp per woning en 0,3pp aandeel bezoek per woning. En voor 'midden' woningen 1,2 pp per woning. In het plan zijn 2 woningen in het midden segment en 2 in het goedkopen segment volgens de parkeerrichtlijn. Voor de woningen worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Voorts wordt er bij iedere woning een berging gerealiseerd met voldoende ruimte voor het stallen van tenminste twee fietsen.

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

## 5.4 Bezonning

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Wel bestaan er normen van TNO. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de 'lichte' norm. Informatie TNO Normen.

Nederland kent geen formele wettelijke normen en eisen omtrent bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen. Echter kan de gemeente bij (nieuwe) bebouwing om een zogenaamde bezonningsstudie vragen die voldoet aan de TNO norm. TNO heeft hiervoor normen ontwikkeld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een lichte norm en een strenge norm. Een bezonningsstudie is een onderzoek waarbij de bezonning van de bestaande bebouwing wordt vergeleken met de bezonning na het doorvoeren van de veranderingen. Denk hierbij aan bouwplannen voor een aan- of opbouw van een woning, waardoor er bij de burens meer schaduwvorming kan optreden, of in dit geval het veranderen van het bestemmingsplan en de daarbij horende gebouwwormen.

Lichte norm:

De lichte norm wordt door de meeste gemeenten gehanteerd, de eisen hieraan zijn;

- Toetsingsdatum 19 februari en 21 oktober
- Minimale bezonningsduur van 2 uur per dag.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Het is geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.
- Meetpunten in het midden van de vensterbank, binnenkant raam.

Let op: Over het algemeen worden alleen de maanden februari en oktober getoetst. Dit komt omdat de zon op deze data op zijn laagst staat. Dit is leidend voor de normering.

Door HBA B.V. is een bezonningsstudie uitgevoerd met behulp van het 3D model computer programma Sketchup. De schaduwen van de nieuwe situatie en oude situatie zijn vergeleken en op basis van Lichte Norm van TNO beoordeeld. Uit het rapport van 22 februari 2023 wordt het volgende geconcludeerd:

*De nieuw te bouwen woningen aan Zuidelijk 110 te Zaandam Voldoen aan de lichte norm van TNO.*

*De woningen aan de Kattegat ervaren in de ochtend een toename aan schaduw. Deze schaduwval is verdwenen vanaf 11:00, bezonning vindt dan plaats tot 16:00.*

*Het naastgelegen pand aan Zuidelijk 108 heeft een meetpunt dat beïnvloed wordt door het nieuwe plan. Het raam aan de zuidgevel vangt bezonning van 14:20 tot 16:50. In de huidige situatie is dit van 09:30 tot 16:50.*

*Het tegenoverliggende pand aan Zuidelijk 165 heeft 3 meetpunten die beïnvloed worden door het nieuwe plan. Op het linker raam op de begane grond treedt bezonning op van 12:05 tot 14:25 op de verdieping is dit gelijk aan de bestaande situatie, het linker raam van 13:55 tot 17:00. In de huidige situatie is dit van 12:05 tot 17:00 voor de rechter ramen, het linker raam van 13:55 tot 17:00.*

## 5.5. Welstand

Volgens de welstandsnota van 2013 van de gemeente Zaanstad ligt het plangebied in het gebied met aanduiding Landelijk Lint. Dit gebied valt in de categorie gewogen welstandsgebied met bijzondere beoordeling. Het bouwplan is voorgelegd aan welstand op 26 juni, 10 augustus en 7 september 2021.

De welstandsc commissie heeft waardering voor de hoofdopzet, wat betreft situering, massa en volume. In de vergaderingen van 26 juni en 10 augustus 2021 voldeden de gevelindeling en detaillering nog onvoldoende aan de architectonische uitwerking en detailleringcriteria van de welstandsnota.

Volgens de welstandsnota is de Zuiddijk een belangrijke historische structuur, cultuurhistorisch waardevol en een bijzonder welstandsgebied met een gewogen beoordeling. In de criteria staat onder andere dat de architectonische uitwerking en detaillering gevarieerd en zorgvuldig zijn:

- herhaling voorkomen
- aan de dijk is de detaillering van panden rijker dan langs de paden
- de gevel heeft hiërarchische opbouw met een hoge begane grondlaag
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- fijne detaillering benadrukken in kleine elementen als gootklossen en belijning

Op 7 september 2021 is het gewijzigde plan, waarin de kroonlijsten op het achtererf rijker zijn gedetailleerd en de houten gevelbekleding is verlaagd tot aan de bovenkant kozijnen, akkoord bevonden.

## 6. WATER

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (waterprogramma 2011-2021). Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied gehandhaafd blijft. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding optreedt, dient het verlies van de watercapaciteit te worden gecompenseerd.

### **Planspecifiek**

#### *Watertoets*

In de bestaande situatie bedraagt de bebouwde en verharde oppervlakte 545m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie bedraagt de bebouwde en verharde oppervlakte 415m<sup>2</sup>. Dit betekent een afname van verharding. Er is een watertoets aangevraagd bij het waterschap op 4 oktober 2020. De watertoets is als bijlage toegevoegd. Uit het wateradvies blijkt dat de normale procedure moet worden gevolgd. Er zal door het waterschap contact worden opgenomen om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over het bouwen in de "primaire waterkering". Er wordt geen extra verharding toegevoegd. Er hoeft dan ook geen water gecompenseerd te worden. Tot slot wordt geadviseerd een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en geen uitloogbare materialen te gebruiken. . De riolering zal gescheiden worden aangelegd.

Het huis aan de Zuidoost is gelegen in de "primaire waterkering". Deze woning is voorzien van een kelder. Per mail heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) laten weten dat zij kan instemmen met de voorgestelde kelder ondanks dat deze net door het beoordelingsprofiel van de kering gaat. Er is voldoende onderbouw te geven om op deze locatie hiermee in te stemmen, o.a.:

- de doorsnijding van de kelder door het beoordelingsprofiel is gering,
- de waterkering heeft overhoogte
- er is hoog voorland bij waterkering aanwezig

#### *Klimaatrobuust/-adaptief*

Op 21 februari 2021 is door Loots Grondwatertechniek een memo uitgebracht met de aandachtspunten om het ontwerp voor de drie woningen op het achtererf klimaatrobuust/-adaptief te realiseren. De memo is als bijlage toegevoegd. Uit de memo kan worden geconcludeerd:

Om dit plan te realiseren met klimaatrobuust/-adaptief resultaat zijn maatregelen noodzakelijk. Deze maatregelen zijn relatief groot gezien de kritische ligging en beperkte capaciteit van gemeentelijk riool. Namelijk:

- Er moet een waterberging van 30 m<sup>3</sup> worden gemaakt welke vertraagd (1,25 m<sup>3</sup>/uur) leegloopt in het riool;
- Er moet drainage onder het westelijk bouwblok, welke vertraagd leegloopt in het riool;
- Er moet drainage onder de bestrating/watertanks, dit zodat de watertanks niet kunnen opdrijven bij te hoge grondwaterstand.

Initiatiefnemer heeft de adviezen uit bovenstaande memo verwerkt in het plan.

#### *Watervergunning*

Het positieve advies van het HHNK per mail en de memo betreffende het klimaatrobuust realiseren van bouwplan hebben op 23 december 2022 geleid tot het afgeven van de watervergunning voor het realiseren van woningen en het aanleggen van een infiltratieconstructie binnen de zonering van de regionale waterkering ter hoogte van Zuidoost 110 Zaandam door het HHNK. De watervergunning is als bijlage toegevoegd.

## 7. MILIEUASPECTEN

Op basis van de wetgeving worden wijzigingen van bestemmingen getoetst aan de omgevingsaspecten geluid, milieuhinder, geur, flora en fauna, externe veiligheid. Uit de onderstaande toets van deze omgevingsaspecten komt naar voren of het project daadwerkelijk uitvoerbaar is.

### 7.1 Geluid

Bij een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van de Wgh is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh in bepaalde gevallen de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Een plattelandswoning is geen geluidgevoelig object, omdat deze volgens de WABO en het activiteitenbesluit onderdeel blijft uitmaken van de inrichting. In kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is wel gekeken naar het geluid.

#### *Wegverkeerlawaaai*

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buiten stedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven. De Zuidelijk is een 30 km zone. Een onderzoek naar geluid is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Spoorweglawaaai*

De locatie ligt op circa 1,1km afstand van de spoorlijn Zaandam-Amsterdam. Langs alle spoorwegen bevinden zich geluidszones. De geluidzone ter plaatse bedraagt 300m. De nieuwe woningen liggen buiten deze zone. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Industrielawaai*

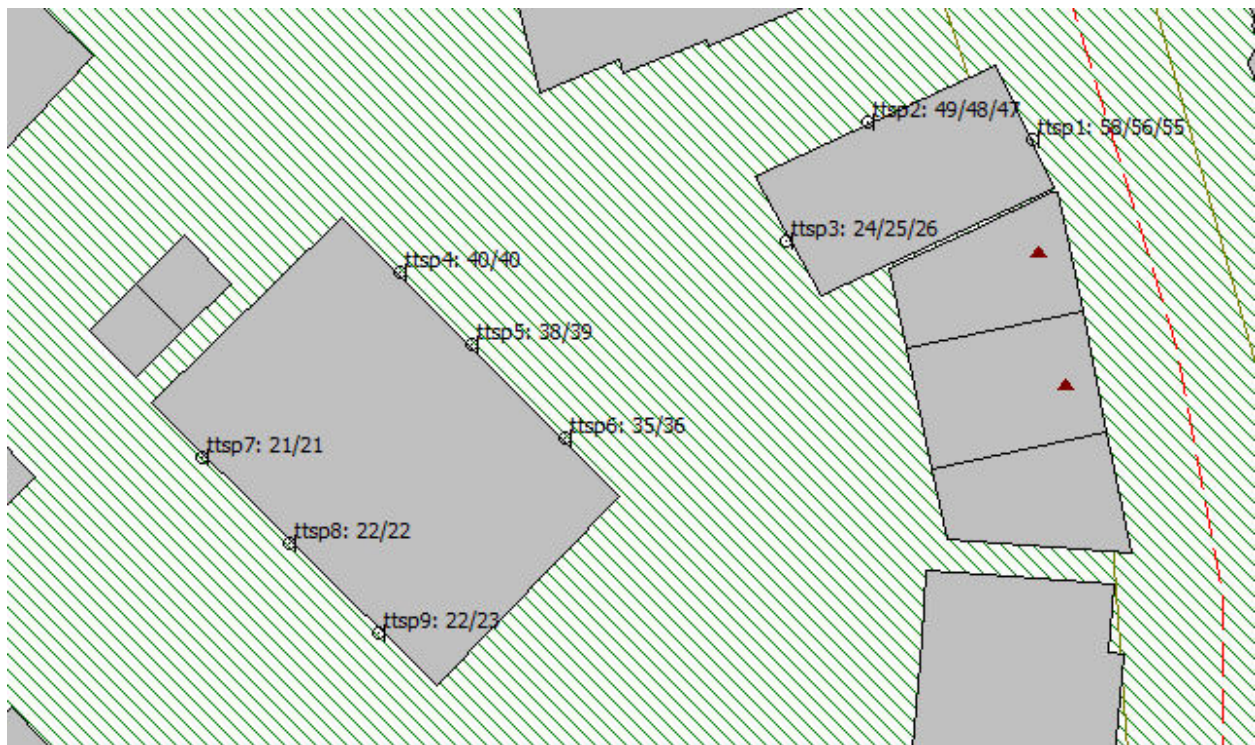
Op grond van de Wgh dient bij afwijking van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan industrielawaai. Het project ligt binnen de geluidzone van Westpoort. Gelet op het feit dat het hier geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

#### **Planspecifiek**

##### *Wegverkeerlawaaai*

De locatie ligt langs de Zuidelijk in Zaandam. Dit betreft een 30 km weg en heeft als gevolg hiervan geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Toetsing voor de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Voor de vaststelling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerlawaaai van de Zuidelijk berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.1. Als input voor het wegverkeerlawaaai is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 5.0.2 gebruikt. In de onderstaande figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten, incl. een correctie van 5 dB, weergegeven op de gevels van de woningen.

Figuur 1. Waarneempunten wegverkeerlawaaai met geluidsbelasting op 1,5 en 4,5 meter hoogte



Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevel is maximaal 58 dB. Deze geluidbelasting is op de woning aan de Zuidelijk.;
- niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. De geluidsbelasting op de woningen die op het achterterrein liggen blijft onder de voorkeursgrenswaarde;
- omdat de bron een 30 km weg is is een hogere waarde van niet van toepassing. Wel moet, uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, voldaan worden aan een geluidsluwe gevel. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

#### *Industrielawaai*

De locatie ligt binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Westpoort in Amsterdam. In verband hiermee dient het bouwplan als gevolg van het industrielawaai getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Het gezoneerde industrieterrein is als werkingsgebied "milieucontour industrieterrein van provinciaal belang" opgenomen in de omgevingsverordening. Volgens artikel 6.20 van de omgevingsverordening NH2020 mag alleen voorzien worden in nieuwe of wijziging van een bestaande functie:

- a. als er geen beperkingen optreden voor de bestaande milieugebruiksruimte voor geluid, geur of omgevingsveiligheid voor bedrijven op het industrieterrein van provinciaal belang; en
- b. als in het geval van woningen of andere milieugevoelige objecten rekening wordt gehouden met de milieubelasting van het industrieterrein van provinciaal belang op de desbetreffende locatie. Daarbij worden de redenen vermeld om op de desbetreffende locatie een nieuwe milieugevoelige functie toe te staan, voorzien van een afweging over de verwachte kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de aan de zijde van de ontvanger zo nodig te treffen maatregelen alsmede de uitkomsten van onderzoek naar de haalbaarheid van die maatregelen.

Met behulp van het rekenmodel dat ten grondslag ligt aan de gewijzigde geluidzone zijn de berekeningen uitgevoerd. In de figuur 2 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel 1 zijn de berekeningsresultaten weergegeven op de gevels van de woning als gevolg van het industrieterrein Westpoort in Amsterdam.

Figuur 2. Waarneempunten woningen industrielawaai.



Tabel 1. Berekende geluidbelasting industrielawaai a.g.v. het industrieterrein Westpoort in Amsterdam op de waarneempunten van de woningen.

| Naam    | Hoogte | Dag  | Avond | Nacht | Etmaal |
|---------|--------|------|-------|-------|--------|
| ttsp1_A | 1,5    | 37,7 | 37,1  | 36    | 46     |
| ttsp1_B | 4,5    | 38,8 | 38,2  | 37,2  | 47,2   |
| ttsp1_C | 7,5    | 41   | 40,3  | 39,1  | 49,1   |
| ttsp2_A | 1,5    | 36,6 | 35,9  | 34,6  | 44,6   |
| ttsp2_B | 4,5    | 38,6 | 37,8  | 36,7  | 46,7   |
| ttsp2_C | 7,5    | 40,5 | 39,8  | 38,3  | 48,3   |
| ttsp3_A | 1,5    | 35,8 | 35,1  | 34    | 44     |
| ttsp3_B | 4,5    | 38,4 | 37,7  | 36,7  | 46,7   |
| ttsp3_C | 7,5    | 42,1 | 41,1  | 39,8  | 49,8   |
| ttsp4_A | 1,5    | 34,6 | 33,7  | 32,7  | 42,7   |
| ttsp4_B | 4,5    | 36,2 | 35,4  | 34,3  | 44,3   |
| ttsp5_A | 1,5    | 34,4 | 33,7  | 32,9  | 42,9   |
| ttsp5_B | 4,5    | 36,3 | 35,6  | 34,7  | 44,7   |
| ttsp6_A | 1,5    | 33,9 | 33,3  | 32,6  | 42,6   |
| ttsp6_B | 4,5    | 35,9 | 35,3  | 34,6  | 44,6   |
| ttsp7_A | 1,5    | 35,6 | 34,7  | 33,3  | 43,3   |
| ttsp7_B | 4,5    | 38,7 | 37,8  | 36,2  | 46,2   |
| ttsp8_A | 1,5    | 35,2 | 34,3  | 33,2  | 43,2   |
| ttsp8_B | 4,5    | 37,9 | 36,9  | 35,8  | 45,8   |
| ttsp9_A | 1,5    | 34,1 | 33,2  | 32,2  | 42,2   |
| ttsp9_B | 4,5    | 36,6 | 35,7  | 34,6  | 44,6   |

Uit de resultaten van deze berekening blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan maximaal 50 dB(A) bedraagt. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Voor dit bouwplan is geen hogere grenswaarde vanwege het industrieterrein Westpoort vereist.

Voorts zijn er al woningen aanwezig rondom de planlocatie en gaat het hier om een relatief klein aantal woningen. Voornoemde is niet van invloed voor de milieucontour van provinciaal belang.

#### *Railverkeerslawaaï*

De locatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn. De locatie hoeft voor railverkeerslawaaï niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder..

#### Conclusie

Wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en railverkeerslawaaï geven geen belemmering.

## **7.2 Bedrijven en Milieuzonering**

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

#### **Planspecifiek**

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'. Op deze handreiking is de Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging uit het bestemmingsplan Zaandam Zuid gebaseerd.

In het bestemmingsplan is de omgeving van de projectlocatie als een gebied met functiemenging aangewezen. De locatie heeft de bestemming GD-z (Gemengde Doeleinden), daarnaast wordt de toegestane hoogte overschreden. Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan geen woningen toegestaan. Om woningbouw op deze locatie toch toe te staan is onderzocht of de omliggende bedrijven een belemmering vormen voor de realisatie van het appartementencomplex.

In gebieden met enige vorm van functiemenging kan niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen. Vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. Daarom wordt in gebieden met functiemenging gewerkt met de Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging. De Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. Aan de hand van deze criteria zijn in dit bestemmingsplan de categorieën bepaald die binnen de bestemmingen zijn toegestaan. De criteria zijn als volgt:

### *Categorie A*

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen of andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

### *Categorie B1*

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen of andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan<sup>1</sup>. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

### *Categorie B2*

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen of andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

### *Categorie C*

Activiteiten zoals genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

#### *Beoordeling omliggende bedrijven*

Aan de Zuidoost is detailhandel gevestigd en is enige horeca aanwezig. Er zijn enkel lichte bedrijven toegestaan. Op dit stuk van de Zuidoost wordt echter vooral gewoond. Er ligt geen bedrijf direct naast de ontwikkeling. De omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor de woningen op de locatie Zuidoost 110 in Zaandam.

## **7.3 Bodemsituatie**

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor het beoogde doel. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van een ruimtelijke ontwikkeling worden aangetoond dat de bodem (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### ***Planspecifiek***

Ten behoeve van het maken van het verkennende bodemonderzoek zijn er diverse betonboringen gemaakt in de huidige betonvloer van de loods en in de wegverharding van de oprit. Echter is tijdens het uitvoeren van het bodemonderzoek gebleken dat er een zeer dikke laag puin onder de oprit ligt waar moeilijk doorheen was te komen. Binnen in de loods is op een diepte van ca. 30cm onder de betonplaat, een tweede betonplaat aangetroffen waardoor er daar ook niet verder onderzoek kon worden uitgevoerd. Aangezien de bebouwing en verharding volledig zal worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw wordt het bodemonderzoek uit gevoerd op het moment dat er wordt gesloopt. In de omgevingsvergunning wordt een voorwaarde opgenomen dat het bodemonderzoek wordt uitgevoerd na de sloopwerkzaamheden.

---

<sup>1</sup> Dit betreffen bedrijven die in de 'Richtafstandenlijst' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

## 7.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Deze twee stoffen liggen in Nederland het dichtst bij de gestelde grenswaarden uit de wet. Overschrijdingen van andere genoemde stoffen komen in Nederland nauwelijks meer voor.

| Stof                               | Toetsing van                                                               | Grenswaarde             | Geldig             |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | Jaargemiddelde concentratie                                                | 40 µg / m <sup>3</sup>  | sinds 2015         |
|                                    | Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)              | 200 µg / m <sup>3</sup> |                    |
| Fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | Jaargemiddelde concentratie                                                | 40 µg / m <sup>3</sup>  | vanaf 11 juni 2011 |
|                                    | 24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden) | 50 µg / m <sup>3</sup>  | vanaf 11 juni 2011 |
| Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )     | Jaargemiddelde concentratie                                                | 25 µg / m <sup>3</sup>  | Sinds 2015         |

*Figuur 11 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan houdt de realisatie van vier woningen in. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m<sup>2</sup>. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Om te beoordelen of de bestaande luchtkwaliteit voldoende is, is de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd.

De fijnstofkaart 2018 toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen 21-22 µg/m<sup>3</sup> aanwezig is voor Fijn stof (PM<sub>10</sub>) en 12-13 µg/m<sup>3</sup> voor Fijnstof (PM<sub>2,5</sub>). De stikstofkaart 2018 toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 20-25 µg/m<sup>3</sup> aanwezig is. Beide waarden blijven onder de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik.

## 7.5 Geur

In deze paragraaf is bekeken in hoeverre er – met het oog op mogelijke geurhinder – sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- Zijn er geurgevoelige objecten voorzien?
- Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
- Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van het plangebied?
- Is deze geurbelasting aanvaardbaar?
- Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

### *Zaans geurbeleid*

Geur is in de gemeente Zaanstad een belangrijk onderwerp, wat de reden is dat het Zaans geurbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad (14 juli 2016). Voor een aantal bedrijven in de omgeving van het plangebied is de provincie Noord Holland bevoegd gezag. Voor de toetsing of er in het plangebied sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het Zaans geurbeleid van toepassing. Hiervoor is het niet van belang of een bedrijf onder provinciaal of gemeentelijk gezag valt.

Het Zaans geurbeleid gaat uit van een streefkwaliteit. Uitgangspunt voor deze streefkwaliteit is een situatie waarin er geen ernstige geurhinder meer is en waarin het aantal geurgehinderden 12% of minder is. Het Zaans geurbeleid heeft als doel het op termijn behalen van de streefkwaliteit.

De geurbelasting wordt uitgedrukt in een zogenaamde 'hedonische waarde' (afgekort als H). Deze waarde duidt de (on-)aangenaamheid van geur uit. De mate van geurhinder is afhankelijk van de onaangenaamheid van een geur (hedonische waarde) maar ook van de geurconcentratie (het aantal odour-units/m<sup>3</sup>). De geurbelasting geldt voor continue en discontinue bronnen voor alle typen geurgevoelige objecten. In het Zaans geurbeleid wordt gebruik gemaakt van 2 onderscheidende hedonische waarden<sup>2</sup>:

- Licht onaangename geur: H=-1
- Onaangename geur: H=-2

De concentratie waarin een geur onaangenaam wordt verschillend per soort geur: voor de meeste mensen is chocolade (cacao) een lekkere geur, wanneer deze té overheersend wordt – zoals in sommige delen van Zaanstad regelmatig het geval is – is het echter niet meer prettig. Deze geurconcentratie wordt in odourunits per m<sup>3</sup> uitgedrukt (OU<sub>L</sub>/m<sup>3</sup>). Elke geur wordt in verschillende concentraties waargenomen, waarbij de concentratie in de lucht en de onaangenaamheid ook verschillen. Dit is de reden dat er volgens het Zaans geurbeleid per bedrijf, aan de hand van de overheersende geuruitstoot, bepaald is welke geurconcentratie bij welke hedonische waarde (geurbelasting) hoort. Zo kan elke geur(concentratie) 'teruggerekend' worden naar de geurbelasting die daarbij hoort.

Volgens het geurbeleid verschillen objecten in gevoeligheid voor geur het onderscheid is als volgt: standaard gevoelige objecten, minder geurgevoelige objecten en minst geurgevoelige objecten. Voor de standaard gevoelige objecten, zoals woningen, geeft de concentratie horend bij H=-1 van continue bronnen de streefkwaliteit weer. Is een object minder geurgevoelig, dan is de toegestane geurconcentratie hoger. Het Zaans geurbeleid maakt onderscheid in:

1. Standaard geurgevoelige objecten, zoals woningen;
2. Minder geurgevoelige objecten, zoals horeca en maatschappelijke functies;

---

<sup>2</sup> De hedonische waarde (H) is uitgedrukt als percentiel. Dit betekent dat bij een score van H=0 er geen onaangename geur wordt waargenomen. Bij H=-2 geeft de waarde aan die 98% van de tijd niet wordt overschreven en dus 2% van de tijd (176 uren per jaar) wel.

### 3. Minst geurgevoelige objecten, zoals bedrijven.

Op grond van het geurbeleid geldt dat bij standaard en minder geurgevoelige objecten de H=2 contour niet mag worden overschreden. Er mag dus geen sprake zijn van ernstige geurhinder.

Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

#### **1. Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?**

De ontwikkeling betreft 4 woningen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

#### **2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij deze ontwikkeling?**

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvoorschriften<sup>3</sup>, geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.

De ontwikkeling ligt niet binnen streefwaardecontouren van groot bedrijven. Er zijn geen andere bedrijven in de directe omgeving die geurrelevant zijn voor de ontwikkeling.

#### Conclusie

Op de ontwikkellocatie zijn woningen gepland. Dit zijn geurgevoelige objecten. In het Zaanse geurbeleid 2016 is voor deze geurgevoelige objecten een streefkwaliiteit opgenomen voor de geurbelasting. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of de geurhinder aanvaardbaar is.

Uit de inventarisatie blijkt dat er geen bedrijven zijn die nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder veroorzaken die relevant is voor deze ontwikkeling. Met het oog op deze bedrijven is geur daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

## **7.6 Ecologie**

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora en faunasoorten vastgelegd, als ook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). De Wnb vervangt onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, waarin voorheen respectievelijk de soortenbescherming en de gebiedsbescherming geregeld was en de Boswet. Naast de Wet natuurbescherming zijn ook de provinciale structuurvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS) geregeld.

Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime

---

<sup>3</sup> Milieuvoorschriften:

- de voorschriften die vastgesteld zijn in het kader van: besluiten over een, al dan niet aangevraagde, vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder e en i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze in het besluit dan wel in de bij het besluit behorende aanvraag zijn opgenomen (dat wil zeggen bij een vergunning voor het oprichten, veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting)
- verklaringen van geen bedenkingen
- maatwerkvoorschrift

andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

1. Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadpleeg een inzake deskundige;
2. Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;
3. Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
4. 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.
5. Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november).

De gemeente heeft het beleid "Groen en Waterplan Gemeente Zaanstad" op 18 februari 2018 vastgesteld. De gemeente heeft daarmee natuurinclusief bouwen als nieuwe standaard aangenomen. Volgens het beleid dienen mogelijkheden voor het versterken van natuurwaarden te worden onderzocht. Vanwege de omliggende biotopen is het plaatsen van voorzieningen in nieuwbouw kansrijk. Aan de volgende zaken kan worden gedacht;

- Plaatsing vleermuiskasten of geschikt maken van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen,
- Plaatsen voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en ierzwaluwen d.m.v., speciale dakpannen, vogelvides of in metselstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.
- Leg indien mogelijk een groen dak aan (kan ook in combinatie met zonnepanelen) en/of groene gevels.

Bovengenoemde maatregelen bevorderen de leefbaarheid van nieuwbouwprojecten aanzienlijk. Ook dragen deze maatregelen sterk bij aan een versnelling van het natuurlijk evenwicht in een nieuwbouwsituatie. In combinatie met groene maatregelen voor klimaatadaptatie worden maatregelen voor natuurinclusief bouwen extra effectief.

### **Stikstofdepositie**

Op 29 mei 2019 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De afdeling bestuursrechtspraak oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken. De afstanden voor stikstoftoename naar beschermde gebieden en de vrijstelling voor initiatieven met een stikstoftoename van <0,05 mol is komen te vervallen. Er dient aangetoond te worden dat in het kader van gebiedsbescherming geregeld in de Wet Natuurbescherming geen gevolgen in het kader van Stikstof zijn voor het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied.

## **Planspecifiek Flora en Fauna**

Bureau Aandacht Natuur heeft in opdracht van Makeover Groep een verkennend onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming uitgevoerd. Het onderzoek van mei 2021 is toegevoegd als bijlage. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd:

- De voornemens voorzien in een toename van het aantal huishoudens en zijn er bouwactiviteiten en extra verkeersbewegingen mee gemoeid welke kunnen leiden tot externe (significant) negatieve effecten binnen Natura 2000 gebieden door bijvoorbeeld de toename van stikstofdepositie in gevoelige habitattypen. Een nader onderzoek middels een Aerius-berekening is dan ook noodzakelijk om aan te tonen of het planvoornemen negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000 gebieden.
- Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.
- Aangezien de veldbezoek in de broedperiode heeft plaatsgevonden en uitsluitend sporen zijn aangetroffen van broedende / rustende houtduif en Turkse tortel, is van een nestlocatie van soorten als ransuil of sperwer geen sprake. Echter kan niet worden uitgesloten dat de boom mogelijk in gebruik is als roetsboom door ransuil. Om uit te sluiten of de boom in gebruik is als (winter)roestplaats voor ransuil, dient nogmaals in de winterperiode (november t/m februari) een veldbezoek te worden uitgevoerd. Hierbij dient te worden gezocht naar exemplaren en braakballen van ransuil. Met de voorgenomen sloop van de loods, wordt verder niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord of zullen verdwijnen. Voor andere vogelsoorten met een jaarrond beschermde rust- en verblijfplaats is in de broedperiode geen nader onderzoek noodzakelijk.
- Gezien de bouw en uiterlijk kenmerken van het gebouw wordt niet verwacht dat met de herinrichting vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen worden verstoord of zullen verdwijnen. Verder vormt de aanwezige erfbepanting geen (lijnvormige) groenstructuur met andere in de omgeving aanwezige tuinen of parken, waardoor van belangrijk foerageergebied of een vliegroute voor vleermuizen geen sprake zal zijn. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming voor het verstoren of verwijderen van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied voor vleermuizen is dan ook niet aan de orde. Andere zwaar beschermde zoogdiersoorten kunnen op basis van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren worden uitgesloten op de projectlocatie.
- Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk.
- Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet onderhevig aan de beoogde plannen. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is niet aan de orde.

Initiatiefnemer heeft een veldonderzoek naar de ransuil in november 2018 laten uitvoeren door Bureau Aandacht Natuur. Uit de bijgevoegde brieffrapportage inspectie boom Zuidelijk 110 Zaandam van 18 november 2021 kan het volgende worden geconcludeerd:

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In het kader van de Wet Natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum.

Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing

noodzakelijk. Vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid zijn niet waargenomen op of rond de gewone es aan de Zuidoost 110 te Zaandam.

Met de voorgenomen herinrichting van het plangebied en de eventuele kap van de gewone es aan de inrit van de Zuidoost 110 is er geen sprake van verstoring of verwijdering van vaste rust- en verblijfplaatsen (roestplaatsen) of leefgebied van ransuil dan wel andere vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Op basis van de uitgevoerde inspectie is een nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten niet aan de orde.

### **Natuurinclusief bouwen**

Initiatiefnemer nemen binnen het project de volgende maatregelen:

- De drie woningen op het binnenterrein krijgen alle drie een vleermuizenkast.
- Over alle vier de woningen worden zes mussenpannen verdeeld op de meest gunstige plekken.

### **Stikstofdepositie**

Door Stratus Licht & Geluid is in februari 2023 onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de nabij gelegen kwetsbare natuurgebieden ten gevolge van de nieuwbouw van 5 woningen aan de Zuidoost 110 te Zaandam. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

*Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie, blijkt dat de voorgenomen wijziging van de locatie Zuidoost 110 te Zaandam zowel in de bouw- en permanente fase (gebruiksfase) niet leidt tot een stikstofdepositie boven de 0,005 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden op nabij gelegen Natura-gebieden. Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen om het project te realiseren.*

## **7.7 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 Luchthavenverkeersbesluit (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).

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Nagegaan moet worden of op het gebied van externe veiligheid belemmeringen worden ondervonden voor het te nemen onderliggend besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierbij dient te worden getoetst aan bronnen die een extern veiligheidsrisico in kunnen houden. Het gaat daarbij om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar opslag van/handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor;

- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

### **Planspecifiek**

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Holland ligt er op circa 800 meter een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plan ligt ruim buiten het invloedsgebied van deze route. De N516 vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Langs de N516 liggen meerdere tankstations met LPG vulpunten. Deze tankstations hebben een Plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar variërend van 15 tot 40m. De locaties liggen circa 1,5km van het plangebied. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor het plan.

Verder bevindt zich op circa 211m de Zaan. De Zaan is in het landelijke basisnet water opgenomen als groene vaarweg. De groene vaarwegen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen minder belangrijke vaarwegen. Volgens het basisnet water vindt in de huidige situatie over de groene vaarwegen alleen vervoer van brandbare vloeistoffen plaats met minder dan 1 geladen benzinetanker of het equivalent daarvan per dag. Voor groene vaarwegen geldt in principe geen ruimtelijke beperking.

Voor de Zaan geldt, op basis van het basisnet water, geen grenswaarde (plafond) voor het plaatsgebonden risico (PR). Omdat verwacht wordt dat er geen plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar voorkomt, ligt de PR-contour van  $10^{-6}$  per jaar ook niet op het water. Ook geldt er geen plafond voor het groepsrisico, omdat er geen invloedsgebied is.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor het plan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid te verwachten zijn.

## **7.8 Milieueffectrapportage**

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;

- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

### **Planspecifiek**

De activiteit van de initiatiefnemer – de realisatie van in totaal 4 woningen – is in te delen in de categorie 11.2 uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

- Er is sprake van m.e.r.-plicht wanneer de activiteit betrekking heeft op: een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Beoordeling project:

1. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 545m<sup>2</sup>. Hiermee ligt de activiteit ruim onder de drempelwaarde van 100 hectare.
2. Het bouwplan betreft het realiseren van 4 woningen. Hiermee ligt het voornemen ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen.
3. Er wordt met het planvoornemen geen bedrijfsvloeroppervlakte gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling omvat de toevoeging van 4 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Uit verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van de AbRvS (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. .

Met het voorliggende plan wordt de huidige bedrijfslocatie getransformeerd tot 4 woningen. Het gebruik wordt hiermee gewijzigd en de bebouwingsmogelijkheden iets vergroot. Er is echter sprake van bestaand bebouwd gebied en het ruimtebeslag is beperkt. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit en daarmee een aanmeldnotitie is niet noodzakelijk.

## 7.9 Kabels en Leidingen

In de ruimtelijke onderbouwing worden planologisch relevante leidingen weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik van het plangebied.

Ten behoeve het geotechnisch bodemonderzoek van 21 april 2022 is een klikmelding uitgevoerd. De klikmelding is volgens het rapport 20 dagen geldig. Uit bijlage 2 van dit rapport blijkt dat er kabels en leidingen aanwezig zijn, zie figuur 3.

Uit de memo van Bartels & Vedder van 8 juli 2022 betreffende grondkering situatie opstelling kelderwanden afzinkkelder van woning aan de Zuidoost 110 Zaandam blijkt dat er 3KV kabel in de stoep is gelegen. Bij de plaatsing van de kelder wordt rekening gehouden met deze 3KV kabel, zie figuur 4.



Figuur 12 afschrift bijlage 2 rapport geotechnisch bodemonderzoek



Figuur 13 uitsnede memo grondkering situatie opstelling kelderwanden afzinkkelder van woning aan de Zuidoost 110 Zaandam met in oranje de 3kv kabel in de stoep.

Voorafgaand aan de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden wordt alsnog een Klik-melding gedaan om te weten waar deze kabels en leidingen exact liggen.

## 7.10 Conclusie toets van de milieuaspecten

Alle milieuaspecten zijn getoetst aan de normen van de betreffende wetten en zijn positief beoordeeld. Gelet op deze positieve beoordeling kan gesteld worden dat de gezamenlijke milieubelasting op deze locatie bijzonder laag is, zodat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Het project is niet van invloed op het aantal milieubelaste woningen en gaat daarmee niet in tegen het gemeentelijk beleid waarin gestreefd wordt naar reductie van het aantal milieubelaste woningen.

## 8 MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

### 8.1 Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Volgens het overgangsrecht van de Erfgoedwet artikel 9.1 gelden de bepalingen uit de Monumentenwet totdat de Omgevingswet in werking treedt. Op grond van deze bepalingen moeten archeologische verwachtingswaarden gewaarborgd zijn in het bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied de aanduiding "een Archeologisch waardevol gebied". Op basis van de voorschriften van het huidige bestemmingsplan mogen er geen bouwwerken worden gebouwd, zonder of in afwijking van een aanlegvergunning die dieper gaan dan 50cm onder het maaiveld en een oppervlakte hebben groter dan 100m<sup>2</sup>.

#### **Planspecifiek**

Ten behoeve van het maken van een verkennend bodemonderzoek zijn er diverse betonboringen verricht in de huidige betonvloer van de loods en in de wegverharding van de oprit. Er is tijdens de uitvoering van dit onderzoek gebleken dat er een zeer dikke laag puin onder de oprit ligt waar moeilijk door heen te komen is. Voorts is in de loods op een diepte van ca 30cm onder de betonplaat, een tweede betonplaat aangetroffen. Vorenstaande bemoeilijkt zowel het bodem als het archeologisch onderzoek. Het archeologisch onderzoek wordt na sloop van bebouwing en verharding uitgevoerd. Om dit te waarborgen wordt een voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

### 8.2 Cultuurhistorie en historisch geografische waarden

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Uit het beleidskader Cultuurhistorische verkenning Historische Linten dijken en paden in de gemeente Zaanstad komt naar voren dat de Zuiddijk een zeedijk is.

Het voornoemde beleid stelt voor Zeedijken:

#### *Historisch geografische waarden*

- In het stedelijke gebied van Zaandam zijn de dijken herkenbaar doordat bij doorzichten tussen de bebouwing het hoogte verschil ervaren kan worden tussen de dijk en het landschap ernaast.
- Alleen in Zaandam zijn de dijken relatief dicht bebouwd. Daarbuiten is bebouwing langs de dijk sporadisch. In het landelijke gebied staan alleen her en der wat boerderijen langs de dijken.

#### *Historisch geografische aanbevelingen*

- In het stedelijke landschap van Zaandam de plekken waar het hoogteverschil tussen de dijk en het landschap goed te ervaren is (doorzichten tussen de panden) behouden en eventueel versterken.
- stukje dijk met stenen erop behouden.

#### *Cultuurhistorische waarden*

- De dijken hebben hoge waarde vanwege de ouderdom.
- De dijken vertellen het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de Zaanstreek.
- De dijken vertellen het verhaal van de geschiedenis van de waterbeheersing van Noord-Holland.
- De IJ- en Zeedijken zijn beschermd op grond van de provinciale monumentenverordening Noord-Holland.
- Wanneer bebouwing staat langs de dijk is deze kleinschalig. Veel panden zijn maar één bouwlaag onder een kap. Maximaal twee bouwlagen onder een kap.

#### *Aanbevelingen cultuurhistorie algemeen*

- Identiteit, historie en herkenbaarheid van dijk versterken.
- Bebouwing langs de dijk kleinschalig houden.
- Zicht op de zijkanten van dijkwoningen behouden, omdat hier de dijkbeleving goed is. Voorkom dat dit teniet gaat door het toevoegen van nieuwe bebouwing.

### **Planspecifiek**

*Het volume aan de Zuiddijk van een bouwlaag onder een kap is passend binnen de uitgangspunten van Linten, dijken en paden. Het doorzicht naar het achterliggende perceel blijft gehandhaafd vanwege de beperkte breedte van de nieuwbouw aan de dijk. De gevelindeling, is n.a.v. de opmerkingen stedenbouw en erfgoed gewijzigd.*

*Het terrein ten westen van de Zuiddijk waar het blokje met drie woningen wordt voorgesteld is in de historische situatie altijd onbebouwd geweest. In de bestaande situatie wordt het terrein omringd door enerzijds de 19 en 20<sup>e</sup> eeuwse bebouwing aan de Zuiddijk en laat 20<sup>e</sup> eeuwse bebouwing aan zuid, west en noordzijde.*

*Nieuwbouw van woningen is denkbaar op dit binnenterrein, ondanks dat het op basis van historie een vreemde locatie voor woningen is, indien deze ondergeschikt is aan omliggende bebouwing in schaal en vormgeving. In het gewijzigde plan zijn de drie huisjes voorzien van een eigen kapje, en terug liggend verbonden en daarmee ondergeschikt aan de bebouwing.*

## 9 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 9.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

De procedurekosten voor de omgevingsvergunning worden via de gemeentelijke legeskosten op de aanvrager verhaald. Hiermee zijn kosten voor de ontwikkeling gedekt. Op dit moment wordt een stuk gemeentegrond in verband met aanwezige riool verhuurd aan de eigenaar van het perceel. De eigenaar is voornemens de nieuwe woningen te verhuren. Hierdoor blijft de huidige huurovereenkomst van kracht. Mochten de huizen in de toekomst worden verkocht zal er een VvE worden opgericht. Als dit aan de orde komt zal de huurovereenkomst worden overgezet op naam van de VvE. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

### 9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### **Participatie**

Gedurende het proces van ontwikkeling heeft initiatiefnemer het plan voor gelegd aan de burens en de bewoners van het naastgelegen appartementencomplex van de projectlocatie. Tijdens keukentafel gesprekken van de initiatiefnemer met de burens zijn de belangrijkste wensen door omwonende uitgesproken. Deze zijn: Privacy, voldoende ruimte tussen bouwwerken zodat er geen inkijk is. Door de afstand tussen de woningen in de tweede lijn en de achtergevel van de woning aan de Zuidijk maar ook omdat deze woning gedraaid is ten opzichte van de woningen in de tweede lijn is niet of nauwelijks sprake van inkijk. De achtertuinen van de woningen in de tweede lijn zijn ook omsloten door een schutting van hoge kwaliteit en heeft aan alle zijden voldoende afstand van de omliggende bebouwing. Omdat de woningen in de tweede lijn ook gedraaid staan ten opzichte van de omliggende bebouwing is er geen sprake van inkijk.

#### **Vooroverleg**

Het plan ligt binnen de geluidszone industrieterrein Westpoort. Op basis van het besluit beperking vooroverleg Ruimtelijke ordening 2021 is een vooroverleg met de provincie noodzakelijk. De Provincie heeft het volgende per mail aangegeven:

*De ruimtelijke onderbouwing is akkoord. Er mag voortaan in de toelichting vermeld worden dat er getoetst is aan artikel 6.20 van de Omgevingsverordening NH2020. Er wordt in de beschrijving verwezen naar hoofdstuk 7 met de algemene beschrijvingen omtrent milieuaspecten. Dat is iets anders dan de toets aan artikel 6.20 en rekenschap geven aan de milieucontour. Het gaat om een omzetting van gemengd naar wonen. Aangezien er al woningen rondom de locatie aanwezig zijn en het hier gaat om een relatief klein aantal woningen lijkt dit mij niet van invloed voor de milieucontour van provinciaal belang.*

Bovenstaande suggesties zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

Tot slot is er overleg geweest met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is akkoord met de bouw van een kelder in de regionale waterkering. Verder heeft zij een watervergunning afgegeven. De watervergunning en de mail van het HHNK zijn verwerkt in hoofdstuk 6 van de ruimtelijke onderbouwing.

### **Zienswijzen**

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing wordt op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage van gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen indienen.

De omgevingsvergunning met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via:

- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen:  
[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **10. Eind Conclusie**

Het bouwen van 4 woningen met bergingen op de locatie Zuiddijk 110 te Zaandam 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.