

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van de beheersverordening krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het realiseren van een woning op de locatie Reigerstraat naast 25 te Zaandam

Dossiernummer: 

Inhoudsopgave

H. 1 Inleiding	5
1.1 Omschrijving van het project	5
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	5
1.3 Basisgegevens.....	6
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	6
2.1 Bestemmingsplan en beheersverordening	6
2.2. Procedure	7
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo	7
H. 3 Procedureel beleid.....	7
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	7
3.2 Beleid college van B&W	8
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd.....	9
4.1 Rijksbeleid.....	9
4.2 Provinciaal beleid.....	10
4.3 Gemeentelijk beleid	11
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	17
5.1 Beschrijving plangebied en plan	17
5.2 Verkeer en parkeren	21
5.3 Welstandsnota Zaanstad	21
H. 6 Water	21
H. 7 Milieuaspecten	23
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)	23
7.2 Bedrijven en milieuzonering.....	23
7.3 Geluid.....	24
7.4 Geur	25
7.5 Luchtkwaliteit	26
7.6 Externe veiligheid.....	27
7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	29
7.8 Bodem.....	29
7.9 Milieueffectrapportage (MER).....	29
7.10 Kabels en leidingen.....	30
7.11 Wet Natuurbescherming	30
H. 8 Monumenten en archeologie	31
H. 9 Grondexploitatie	32
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	32
10.1 Provincie	32
10.2 Rijk	32
10.3 Hoogheemraadschap.....	32
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	33
H. 12 Uitvoerbaarheid.....	33
H. 13 Conclusie.....	33

Bijlagen

- I. Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest, Reigerstraat 25 te Zaandam, TAUW, 16 juli 2021
- II. Stikstofberekening Reigerstraat 23 te Zaandam, Van der Goes en Groot, 19 juli 2021
- III. Bezonningsstudie Reigerstraat 23, Zaandam, studio Kramer, 11 oktober 2021
- IV. Onderzoek naar zienswijzen, draagvlak en betrokkenheid van de omwonenden, Architectenburo Kramer, 1 juli 2021

Overzichtskaart plangebied en omgeving

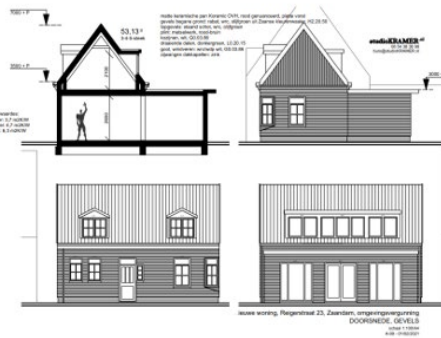


Afbeelding: weergave van de projectlocatie waarop de projectlocatie met een blauwe lijn is omkaderd

H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de realisatie van een woning aan de Reigersstraat naast 25 mogelijk te maken. Op het perceel staat nu wel enkele bebouwing, maar nog geen woning. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse niet in een woning, maar er bestaan op zich geen stedenbouwkundige of planologische bezwaren tegen het initiatief. Er kan daarom meegewerkt worden door af te wijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo. Toepassing van dit wetsartikel vereist een goede ruimtelijke onderbouwing. Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.



1.2 Ligging en begrenzing van het project

De projectlocatie is gelegen aan de Reigersstraat in het historische deel van Zaandam, gelegen even ten oosten van de Westzijde en de Zaan. Het perceel meet circa 180 m². Zie ook navolgende luchtfoto's en de foto's op voorgaande pagina.



1.3 Basisgegevens

De locatie betreft Reigerstraat naast 25, 1506XS kadastraal bekend gemeente Zaanstad sectie ZDM01-H-2039.

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

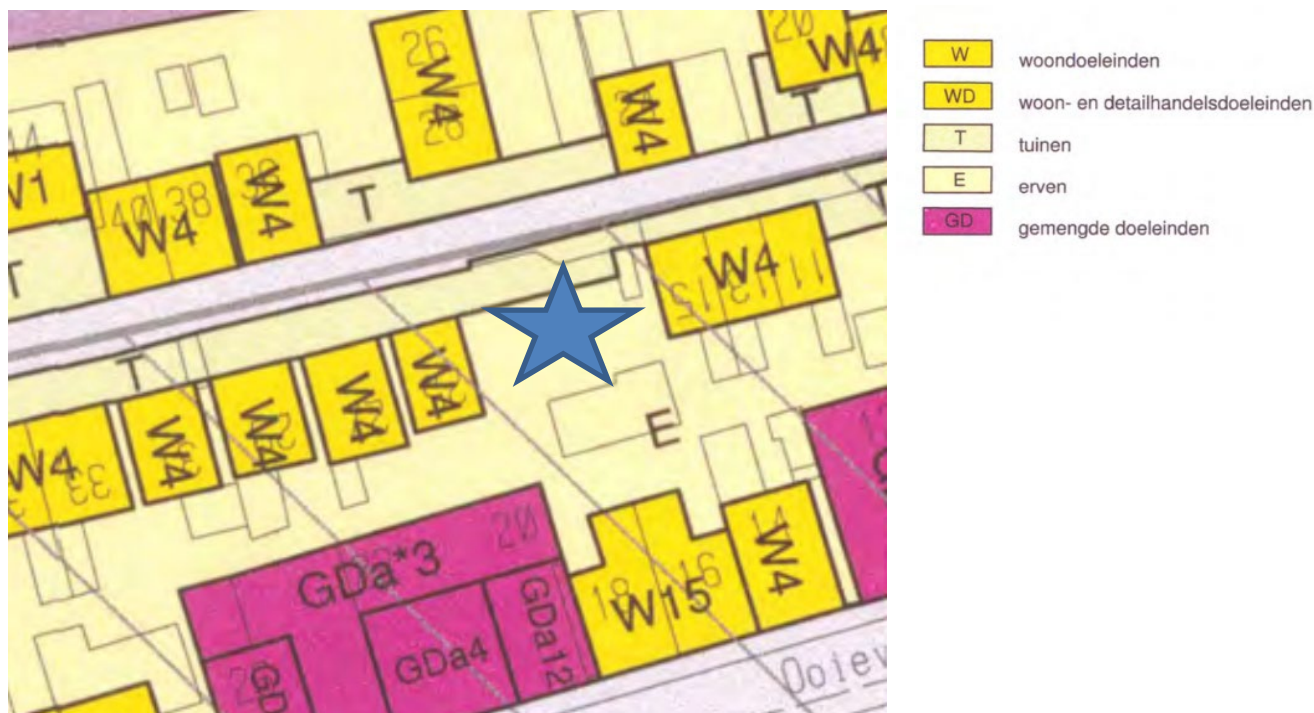
Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

2.1 Bestemmingsplan en beheersverordening

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

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan en de beheersverordening.

De locatie valt binnen het plangebied van de beheersverordening Zaandam Oud-West, vastgesteld op 30 november 2017. Via deze beheersverordening worden de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan Zaandam Oud West, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 29 november 2007, van toepassing verklaard. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen Tuin en Erf.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (plek nieuwe woning bij blauwe ster)

Gronden met de bestemming Tuin zijn bestemd voor tuinen en gronden met de bestemming Erf voor erven bij aangrenzende hoofdgebouwen. Woningen zijn ingevolge de systematiek van het bestemmingsplan alleen toegestaan binnen de bestemming Woondoeleinden, een dergelijke bestemming is ter plaatse niet opgenomen, zodat het initiatief in strijd is met het bestemmingsplan.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat een ontwerp bestemmingsplan Reparatieplan 2021 ter inzage heeft gelegen. Dit plan heeft evenwel geen relevantie voor dit initiatief en wordt daarom buiten beschouwing gehouden. Tevens heeft een Paraplubeheersverordening woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur als ontwerp ter inzage gelegen. Hierin wordt geregeld dat woningen niet gesplitst kunnen worden in meerdere (al dan niet zelfstandige) eenheden. Ook is een regeling voor Bed & Breakfast. Deze regeling gaat ook van toepassing zijn op de planlocatie.

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 bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

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

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

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

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

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

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

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5.

derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:

- a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
- b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;
- c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.

2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5.

eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:

- a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;
- b) Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
- c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

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

Het onderhavige project voorziet in één woning; voornoemde grens van 50 woningen wordt niet overschreden en zodoende is geen verklaring van geen bedenking vereist.

3.2 Beleid college van B&W

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

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

De uitgangspunten zijn verwoord in de Actualisatienotitie 2006 zoals totstandgekomen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

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

gegevens aan te leveren.

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1., aangezien hier sprake is van het realiseren van één woning. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid, zie hiervoor navolgend hoofdstuk.

H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Voorliggende herontwikkeling ziet toe op één woning. Er is een grote vraag naar woningen. Op dit

punt sluit de ontwikkeling zonder meer aan bij de NOVI. Op andere punten is er geen strijdigheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het voorliggende initiatief raakt niet aan één van de onderwerpen van nationaal belang uit het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder bestaat uit de volgende treden:

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

De ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de centrale overheden, zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten.

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

Planspecifiek

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 - valt op te maken dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken.

Gezien de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de jurisprudentie hoeft deze niet worden beschouwd als stedelijke ontwikkeling. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de ladder. Uit paragraaf 4.2 en 4.3. blijkt volledigheidshalve dat er een grote behoefte bestaat aan de realisatie van woningen.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied op basis van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Zie hiervoor paragraaf 7.12.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Eén van deze structuurvisies is de Omgevingsvisie NH2050. Naast de Omgevingsvisie NH2050 is er de Omgevingsverordening NH2020, die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de Omgevingsverordening.

In tegenstelling tot de Omgevingsvisie is de verordening bindend. De Omgevingsverordening is één van de belangrijkste instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de Omgevingsverordening krijgt nadere uitwerking door middel van de Omgevingsregeling NH2020. De Omgevingsverordening NH2020 is op 17 november 2020 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als Bestaand Stedelijk Gebied. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

Zaans Evenwicht

Zaans evenwicht is een overkoepelende toekomstvisie. Zaanstad werkt op twee fronten aan een evenwichtige ontwikkeling van de stad. Binnen de gemeentegrenzen én als stad in relatie tot de omgeving, de metropoolregio. Dat doel bereikt de gemeente door te:

1. Investeren in toekomstbestendigheid,
2. Investeren in de ruimtelijke kwaliteit
3. Investeren in mensen.

Toekomstbestendigheid vraagt om een duurzame en gezonde inrichting van de stad en vereist in sociaal en economisch opzicht voldoende diversiteit zodat de samenleving weerbaar is en ingesteld is op veranderingen. Meer ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de positie in de regio, betekent gericht verstedelijken en verlevendigen, een functionele en aantrekkelijke openbare ruimte en voldoende aantrekkelijke woonmilieus. Door te investeren in de sociaal economische positie van de Zaanse wijk, gemengde veilige wijken en een optimale aansluiting van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt behouden we een sociaal sterke stad.

In Zaans Evenwicht worden zes kwaliteiten onderscheiden die kenmerkend zijn voor het typisch Zaanse. Door uit te gaan van eigen kracht onderscheidt Zaanstad zich van andere steden en blijft Zaanstad Zaans, in een dynamische metropoolregio. De kwaliteiten zijn:

- De Zaanse wijk (sociaal maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen)
- Ondernemerschap (blijven stimuleren)
- Diversiteit in woonmilieus (diversiteit waar mogelijk versterken)
- Cultuur historisch landschap (verstedelijking met voldoende toegankelijkheid voor het groen)
- De Zaan (potentieerijke plek voor ontwikkeling)
- De locatie (een dominante plek in de metropoolregio).

Plangebied

Voor het plangebied betekent de toekomstvisie dat er wordt gestreefd naar een grote verscheidenheid en de kleinschaligheid van buurten; de 'Zaans mozaïek'. Bijna alle buurten kennen een eigen identiteit en trekken om die reden speciale doelgroepen aan. Al deze mozaïekstukjes bij elkaar maakt dat Zaanstad een heel breed en divers spectrum aan vestigingsmogelijkheden biedt. Het voorgenomen programma draagt bij aan de verdere verstedelijking en de bebouwing wordt gesitueerd langs een bestaande weg.

Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans

Op 7 juni 2012 is de ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaans door de raad vastgesteld. De structuurvisie geeft een overzicht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020.

De opgave

Zaanstad is merkbaar in beweging. Toch gaat niet alles 'voor de wind'. De economische groei van Zaanstad blijft achter, ook ten opzichte van de rest van de Metropoolregio, en de stad oefent te weinig aantrekkingskracht uit op midden- en hogere inkomensgroepen. De combinatie van wonen en werken zorgt er weliswaar voor dat Zaanstad geen 'doorsnee' stad is, maar maakt het wel extra lastig om als stad aan hedendaagse milieueisen te voldoen. Zaanstad wordt vrijwel geheel omgeven door landelijk gebied, dat beschermd is vanwege bijzondere natuurwaarden. Dat betekent wel dat groei alleen nog mogelijk is in bestaand stedelijk gebied.

Zaanstad staat voor een lastige opgave: enerzijds het terugdringen van de milieubelasting en behoud van het beschermde buitengebied en anderzijds de noodzaak tot groei, verstedelijking en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

De aanpak

Zaanstad heeft een unieke historie en een eigen identiteit. Die vertalen zich in de bedrijvigheid langs de Zaan, de Zaanse Schans en uitgestrekte veenweidegebieden en ook in de intensieve menging van wonen en werken, het brede scala aan woonmilieus, het cultureel- en industrieel erfgoed en sociaal sterke en relatief veilige buurten. Zaanstad gaat haar kernkwaliteiten duidelijker voor het voetlicht brengen en beter benutten, zodat onze stad aantrekkelijker wordt voor nieuwe bewoners en bedrijven. Ook de wens de milieubelasting terug te brengen draagt bij aan een goed woon- en vestigingsklimaat. De nabijheid van Amsterdam en de rest van de Metropoolregio kan zorgen voor een steviger economisch draagvlak. Binnen de regio worden afspraken gemaakt over o.a. verstedelijking en woningbouw, verbetering van verkeer- en vervoersystemen en herstructurering van bedrijventerreinen.

Toekomstig ruimtelijk perspectief na 2020

Verspreid over de stad liggen zes strategische gebieden, waarbinnen de ruimtelijke doelstellingen worden uitgewerkt. Dat vergt een proces van lange adem. Daadwerkelijke veranderingen zullen voor een belangrijk deel pas na 2020 in gang gezet worden. Vooruitlopend hierop kunnen sommige gebieden ruimte bieden aan tijdelijke functies.

Daarnaast vormen de stedelijke knooppunten langs het spoor en het verkeers- en vervoernetwerk de belangrijkste pijlers voor lange termijnontwikkeling.

Vier ruimtelijke opgaven tot 2020

De komende 10 jaar werkt Zaanstad haar ruimtelijke ambities uit aan de hand van vier ruimtelijke ontwikkelopgaven:

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

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

Gebiedstyperingen

De ruimtelijke doelstellingen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt in gebiedstyperingen en -profielen. De gebiedsprofielen vertalen ruimtelijke opgaven en bijzondere karakteristieken in referentiebeelden en meetbare eenheden. Hiermee hebben de gemeente een instrument in handen dat op een hoog schaalniveau als leidraad dient voor ontwikkeling, vernieuwing en/of uitbreiding. Aan de hand van deze leidraad kan voor specifiekere gebieden door gemeente en/of marktpartijen een uitwerking worden gemaakt in onder andere gebiedsvisies en ontwikkelvisies.

Plangebied

De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied sluiten aan bij de ontwikkelopgaven 'intensiveren en transformeren' en 'herstructureren en revitaliseren'.



ZAANS GEBIED

	LINT
	DORP
	STADSLINT
	ZAANS COMPACT

Uitsnede gebiedsprofielenkaart, plangebied bij blauwe ster

Het gebied ligt binnen het gebiedskenmerk Zaans gebied, profiel Zaans compact.

Het profiel beschrijft de oude paden loodrecht op de Zaan en vormen de basis voor dit profiel. De paden maken een belangrijk onderdeel uit van de specifieke historische stedelijke structuur van de stad. De paden hebben een sterke gerichtheid op het lint, een onderling netwerk ontbreekt. Voor de voetganger en fietser kan het netwerk versterkt worden door in te zetten op betere onderlinge relaties tussen de paden. Deze verbindingen kunnen ook bijdragen aan de recreatieve- en toeristische ontwikkeling van deze paden. De maat van de bebouwing en de onderlinge afstanden in laagbouw zorgen voor een hoge dichtheid. Deze bedraagt tussen de 40 en 60 woningen per hectare. –

De openbare ruimte is compact, de wegprofielen zijn smal. Onder druk van de auto ontbreekt vaak boombeplanting: deze vergt extra aandacht. Als onderdeel van het historische netwerk vraagt de inrichting en het materiaalgebruik extra aandacht om het historische profiel te versterken. Op diverse plaatsen wordt er ruimte uitgespaard om speel- en/of ontmoetingsplekken in te richten. Oude stadsparken vormen een welkome afwisseling in deze dichte structuur. Handhaving van de aanwezige oude stadsparkjes en andere bijzondere openbare ruimtes zijn van belang voor de leefbaarheid van deze compacte buurten. Dit woonprofiel ligt binnen het stedelijke gebied van de stad en is goed tot zeer goed bereikbaar per OV en fiets. De bereikbaarheid per auto is matig door de beperkte openbare ruimte en het ontbreken van een onderling netwerk. Bij herstructurering is de padenstructuur het uitgangspunt, een compact verkavelingstype, en laagbouw in hoge dichtheid. De buitenruimten van woningen kunnen worden geïntegreerd in de bebouwing. Hierdoor kan een oplossing voor het parkeren op eigen terrein worden gevonden. De sociale samenhang van de paden is van oudsher sterk. De specifieke karaktereigenschappen die hier aan bijdragen moeten worden behouden en verbeterd. Belangrijk is de wijze waarop het parkeren voor auto's wordt opgelost. Tevens is relevant het terugdringen van de auto uit het straatbeeld. Gebouwde oplossingen voor het parkeren, waarbij zowel collectieve als individuele garages mogelijk zijn.

Het voorzieningenniveau is stedelijk en hoog. Er is ruimte voor bedrijvigheid, voornamelijk in de vorm van praktijkruimten en andere werkgelegenheid aan huis. Ook kleinere zelfstandige bedrijfseenheden hebben een plek tussen de woonbebouwing. De arbeidsplaatsendichtheid ligt rond de 20-30 per hectare.

Het plan past binnen het profiel omdat het occupatiepatroon verstevigd en duidelijker gemarkeerd wordt met de toevoeging van een woning in laagbouwvorm, passend binnen het straat- en bebouwingsbeeld.

MAAK Zaanstad

MAAK.Zaanstad schetst de stad die Zaanstad wil, kan en moet zijn; wat het vertrekpunt is, hoe de stad tussen nu en 2040 gaat groeien, hoe de groei van het aantal inwoners kan worden gebruikt om kwaliteit aan de stad toe te voegen en hoe de stad er in 2040 uit ziet. In MAAK.Zaanstad is een grote binnenstedelijke woningbouwopgave geformuleerd. Zaanstad is immers onderdeel van de metropoolregio. De huidige stad met een eenzijdige woningvoorraad, met een groot accent op sociale huur en kleine koop is een stad die weinig te bieden heeft aan mensen die meer willen dan dat, of ze nu in eigen stad een wooncarrière willen maken, of er willen komen wonen.

MAAK.Zaanstad formuleert ambitieuze doelstellingen. De gemeente wil geleidelijk aan doorgroeien richting de 200.000 inwoners; dit betekent een toename van tussen de 15.000 en 20.000 woningen. Daarbij wil MAAK.Zaanstad de kwaliteit en leefbaarheid van de stad krachtig verbeteren: meer diverse woonmilieus met hogere kwaliteit, een sterke economie, een goede bereikbaarheid en een veerkrachtige sociale structuur, een duurzame stad waarin mensen zich thuis voelen en met plezier wonen, werken, recreëren en leven.

Woonvisie Samen verder met Zaans Mozaïek (2015)

In de woonvisie Samen verder met Zaans Mozaïek staat wat het woonbeleid voor de komende jaren is en hoe/waarom hiervoor gekozen is. Belangrijkste uitgangspunt is de focus op diversiteit, betaalbaarheid en kwaliteit. Voor de sociale huurvoorraad ligt de nadruk op betaalbaarheid en kwaliteit. Zaanstad speelt in op de verwachte huishoudensgroei op korte en lange termijn door het faciliteren van het bouwen van minstens 600 woningen per jaar. Aandachtspunten voor de komende jaren zijn:

- vraaggericht bouwen en daarmee een divers nieuw aanbod creëren. Naast sociale woningbouw moeten ook huur- en koopwoningen in midden en hoge segment worden gebouwd. Op die manier ontstaat er een betaalbaar aanbod voor mensen met verschillende inkomens. Dat gebeurt door intensieve samenwerking tussen de markt en de gemeente;
- doorstroming stimuleren in de sociale huursector;
- voldoende geschikte woningen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Zaanstad zet uitdrukkelijk in op het huisvesten van de eigen bevolking en heeft tevens binnen de Stadsregio (SRA) een huisvestingstaak en bouwopdracht in verband met de bevolkingsgroei in de regio.

De Woonvisie Zaans Mozaïek gaat uit van een jaarlijkse bouwproductie van minstens 600 woningen. Inmiddels wordt in MAAK.Zaanstad een grotere bouwopgave voorzien (1.000 woningen). Hierbij wordt uitdrukkelijk voor de lijn intensiveren en transformeren gekozen om omliggende landschappelijk waarden zo veel mogelijk te ontzien. Het bouwen van deze woningen in bestaand stedelijk gebied sluit aan bij dit beleidsuitgangspunt. Het project vormt een goede invulling van het woonbeleid van de gemeente Zaanstad omdat het een transformatie en verdichting binnen het stedelijk weefsel betreft. Om de woningbouwproductie te versnellen wil de gemeente onder meer gebruik maken van locaties met potenties en deze in goede samenwerking met marktpartijen te ontwikkelen. De ontwikkeling van woningen in een betaalbaar segment zal bijdragen aan het op gang brengen van de gewenste doorstroming (starters woonmarkt, senioren). *Het initiatief speelt in op voornoemde opgaven op het gebied van woningbouw.*

Zaans geurbeleid 2016

Op 14 juli 2016 is door de raad van de gemeente Zaanstad het 'Zaans geurbeleid 2016' vastgesteld. Zaanstad is een stad waarin van oudsher de (voedingsmiddelen)industrie sterk is vertegenwoordigd. De industrie is een belangrijke economische drager voor de stad. Historisch is een situatie ontstaan waarbij woningen en bedrijven naast elkaar staan. Deze menging van wonen en werken maakt deel uit van de Zaanse identiteit. De combinatie van wonen en werken heeft tot gevolg dat de geuremissies van bedrijven kunnen leiden tot geurhinder.

Doel van het geurbeleid is de geurhinder in Zaanstad te beperken waardoor de kwaliteit van de leefomgeving verbetert en Zaanstad voor huidige en toekomstige bewoners prettiger is om te wonen. De bedrijven passen door de geurreductie beter in de woonomgeving, waardoor de Zaanse identiteit

met een sterke menging van wonen en werken behouden blijft. Door het terugdringen van geurcontouren ontstaan meer mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het geurbeleid biedt duidelijke kaders voor de toetsing van woningbouw en andere geurgevoelige functies. Zie hoofdstuk 7 voor een toets aan het Zaanse geurbeleid.

Groen en Waterplan gemeente Zaanstad 2018

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

De druk op het groen en water neemt toe. Vooral door de grote woningbouwopgave waarmee Zaanstad wil groeien tot 200.000 inwoners, waarbij de woningen binnenstedelijk moeten worden ingepast. Hierdoor neemt de druk op de stad, het ruimtegebruik, het groen en het water toe. Daarom is het belangrijk om het groen en water op een dusdanige manier in te passen, zodat de waarden behouden blijven, passend binnen de eisen en wensen van ecologie, recreatie en klimaat. Zaanstad wil kansen benutten binnen de Metropool Regio Amsterdam, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving steeds belangrijker wordt voor het vestigingsklimaat en de concurrentiepositie.

De ambitie is om bij ontwikkelingen het groen en water zo efficiënt mogelijk in te richten met ruimte voor waterberging en natuur. Bij toenemende verstedelijking wordt de kwaliteit van de leefomgeving steeds belangrijker voor een prettige woonomgeving.

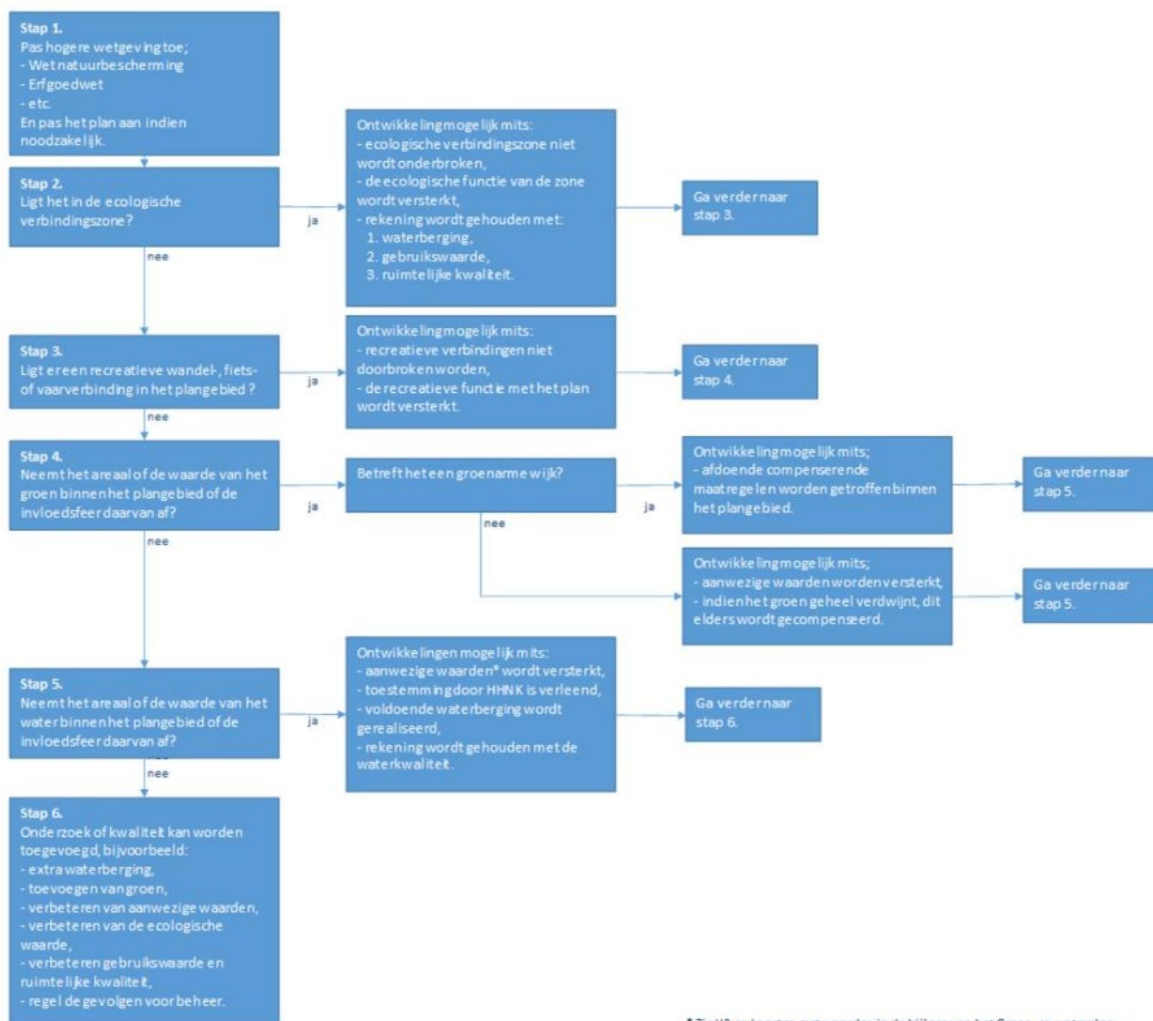
De locatie ligt in stedelijk gebied, waar de volgende uitgangspunten voor gelden:

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

Voor ontwikkelingen geldt voorts het volgende:

- Groene stadsranden toegankelijk maken voor wandelaars en fietsers met inachtneming van aanwezige natuurwaarden.
- Gouwen, waterlopen en daarbij behorend groen behouden c.q. versterken.
- Bij nieuwbouw klimaatadaptieve maatregelen inbedden in het programma van eisen en het ontwerp.
- Bij ontwikkelingen in groenarme wijken, groen toevoegen in de wijk.
- Bomen die behouden worden, extra ondersteunen door het toepassen van standplaatsverbetering.
- Voet- en fietsverbindingen tussen de parken verbeteren, waar nodig entrees verplaatsen en barrières wegnemen.
- Doorzichten en daarmee de beleefbaarheid van en naar de Zaan behouden en versterken.
- In ontwikkelgebieden waar geen stadspark aanwezig is kleine parken of groene pleinen creëren die als ontmoetingsplek kunnen fungeren.
- Stimuleren groene daken en gevels op bedrijfsgebouwen.
- Stimuleren aanleg schooltuinen waar daar behoefte aan is.

Voor een toets van een ruimtelijk plan aan de groen – en waterbelangen is een afwegingskader opgenomen, zie afbeelding navolgende pagina. Zie voor de toets aan dit beleid navolgend hoofdstuk.



H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Beschrijving plangebied en plan

De cultuurlandschappelijke geschiedenis van het plangebied wordt gevormd door de ontginningsgeschiedenis en de occupatie van de stad Zaandam. Zaandam dankt zijn naam aan de dam die waarschijnlijk aan het eind van de 13^e eeuw in de Zaan is opgeworpen. Deze dam sloot de Zaanse wateren af van het IJ ter hoogte van de huidige Damstraat in de richting van de Oostzijderkerk. Zaandam behield eeuwenlang hetzelfde uiterlijk. De hoge en lage dijken waren tot zeer ver in de 19^e eeuw vrijwel de enige verkeerswegen, waarlangs woningen en bedrijven waren gesitueerd. Aan de binnenzijde van de dijken lagen wegsloten, met daaroverheen een groot aantal vrij hoge bruggetjes. Deze gaven toegang tot de haaks op de dijk aangelegde paden, die onderling vaak ook door sloten van elkaar gescheiden waren.



Kaart Zaandam 1648

De grondslagen voor de economische ontwikkeling van Zaandam zijn in de 17^e eeuw gelegd. De ontwikkelingen tot het jaar van de samenvoeging, 1811, zijn behandeld onder de trefwoorden Oostzaandam en Westzaandam.

Door de eigen haven en de nabijheid van Amsterdam was de gemeente in een bevoorrechte positie en kon de 17^e -eeuwse opbloei in het vierde kwart van de 19e eeuw min of meer worden herhaald. Na de Franse tijd duurde het lang voordat de economie zich kon herstellen. De Zaanse moleneigenaren gingen laat gebruik maken van de nieuwe energiebron stoom. Mede daardoor kwam de Zaanse economie pas in de jaren tachtig van de 19e eeuw weer goed op gang, ook de Zaandamse. Het was de tijd dat de grote voedingsmiddelen-industrieën langs de Zaan verrezen, de rijstpellerijen vooral, maar ook een bedrijf als Verkade en cacaofabrieken. In dezelfde tijd of iets later werd ook de basis gelegd voor de latere grootwinkelbedrijven, waarvan Ahold tot grote internationale expansie kwam.

Typisch Zaans is de haaks op de rivier gerichte padenstructuur. Een voorbeeld daarvan is ook de Reigersstraat, die zich nu kenmerkt door historische, kleinschalige en dicht op elkaar gebouwde bebouwing. De meeste woningen bestaan uit één bouwlaag met kap, die zowel dwars als parallel op der weg zijn georiënteerd. Een deel van de woningen is opgetrokken in de typische Zaanse bouwstijl, met houten, groene gevels, windveren en makelaren. Hout was lange tijd een relatief goedkoop bouw materiaal, maar het geringe gewicht hielp ook verzakkingen te voorkomen in het natte, venige gebied. Het vrijwel aaneengesloten bebouwingsbeeld wordt ter plaatse van het plangebied onderbroken. Er staan op de kavel wel enkele schuurtjes plus wat beplanting, maar geen hoofdgebouw. Tot ver in de 19^e eeuw heeft ter plaatse evenwel er wel een woning gestaan en tegen het bouwen van een woning bestaan ook geen stedenbouwkundige bezwaren, de woning kan gebouwd worden binnen de ritmiek van het aanwezige straat- en bebouwingsbeeld. Op 15 juni 2020

heeft de gemeente reeds ingestemd met het plan.



Afbeeldingen impressie huidige en historische situatie

Het ontwerp gaat uit van een woning, bestaande uit één bouwlaag met kap, parallel aan de weg, waarbij aansluiting gezocht wordt bij de omgeving en de Zaanse bouwstijl, wat onder meer tot uitdrukking komt door het gebruik van groene houten gevels en witte windveren. Qua rooilijn komt de woning te staan op een afstand gelegen iets kleiner dan de woningen direct ten oosten, maar iets groter dan de woningen direct ten westen. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang en een bescheiden voortuin. Ook ontstaat hierdoor een robuust achterterrein en kan voldoende afstand aangehouden worden tot de achterliggende bebouwing, hetgeen gunstig is voor de privacy, zonlichttoetreding.

Uit een bezonningsstudie, toegevoegd als bijlage 3, blijkt dat er geen onevenredige effecten ontstaan ten aanzien van bezonning en schaduwwerking.

De ontsierende bebouwing die nu aanwezig is, wordt gesloopt. De ruimtelijke kwaliteit zal dus toenemen. Het initiatief draagt in bescheiden mate bij aan de nog altijd grote woningbehoefte en om voornoemde redenen kan medewerking worden verleend aan het initiatief.

Natuurinclusief bouwen

Vanuit het gemeentelijk vastgestelde beleid "Groen en Waterplan Gemeente Zaanstad" dienen mogelijkheden voor het versterken van natuurwaarden te worden onderzocht. Hiervoor dient het stappenplan in bijlage "Afwegingskader Groen-en waterplan Zaanstad" gebruik te worden.

In 2022 verwacht de gemeente Zaanstad ook een puntensysteem natuurinclusief bouwen te lanceren. Het is goed hierop te anticiperen. Zie ontwerpprincipes en -voorbeelden Amsterdam en Deventer in de links hieronder.

Vanwege de omliggende biotopen is het plaatsen van voorzieningen in nieuwbouw kansrijk. Aan de volgende zaken kan worden gedacht;

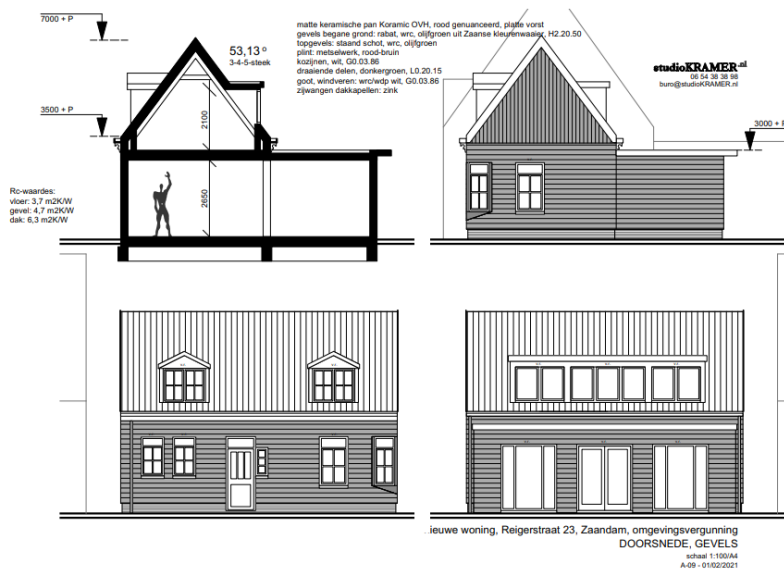
- Plaatsing vleermuiskasten of geschikt maken van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen,
- Plaatsen voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v., speciale dakpannen, vogelvides of inmetselstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en

vlinders kunnen aantrekken.

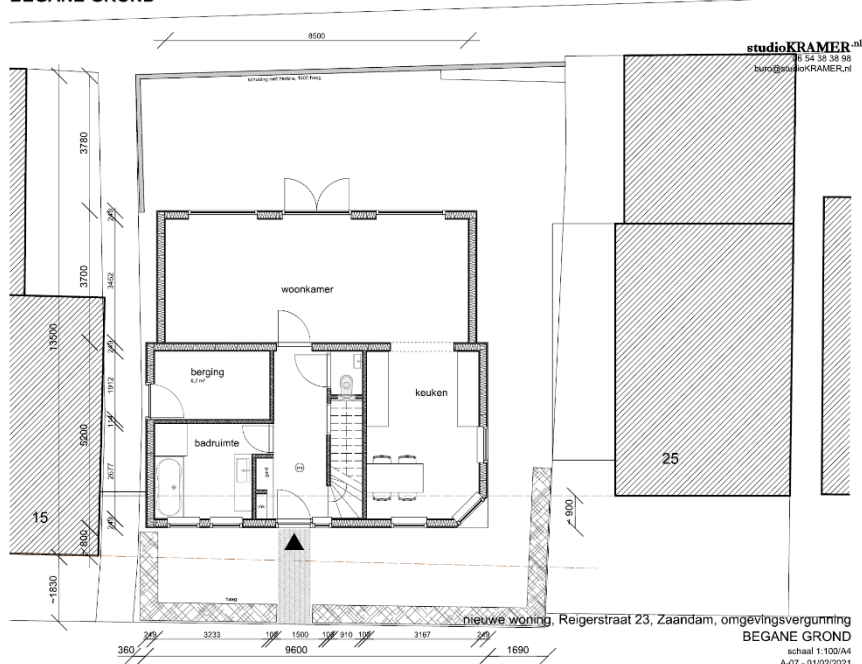
- Leg indien mogelijk een groen dak aan (kan ook in combinatie met zonnepanelen) en/of groene gevels.

Dergelijke 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 natuur-inclusief bouwen extra effectief. Initiatiefnemer geeft hier invulling aan door 2 nestpannen aan te brengen, 1 vleermuiskast en sedum dakbedekking op de uitbouw en een groene tuin te inrichten en onderhouden.





BEGANE GROND



Gevelaanzichten en Situatieschets nieuwe situatie, studio Kramer

5.2 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

Op grond van de CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig Parkeren kan worden gesteld dat de woningen een verkeersgeneratie opleveren van 8,6 mvt/etm. Gesteld kan worden dat deze hoeveelheid, verdeeld over een etmaal, geen problemen zal opleveren voor de verkeersafwikkeling op de bestaande infrastructuur.

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'.

Het bouwplan is getoetst aan het nieuwe beleid.

De projectlocatie ligt in een gebied dat in de parkeernota van Zaanstad is gelegen in de sterk stedelijke zone B. Voor koopwoningen in het middeldure segment geldt een parkeernorm van 1,2. Cijfers worden rekenkundig afgerond, oftewel naar het dichtstbijzijnde gehele getal, oftewel 1. Voor bouwplannen waarbij de parkeerbehoefte gelijk is aan- of minder dan 2 pp hoeven geen parkeerplaatsen gerealiseerd of afgekocht te worden. Op basis van beleid zijn 6 fietsparkeerplekken nodig. Dit is oplosbaar in de berging.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

5.3 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad zal adviseren over de aanvraag. Op voorhand worden hier geen belemmeringen verwacht.

H. 6 Water

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

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

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

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

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld.

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Watertoets

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

Waterkering

De projectlocatie is gelegen binnen de beschermingszone regionale waterkering van de Zaan. Er is daarom mogelijk een watervergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier nodig. De verwachting is niet dat deze niet verleend kan worden (al dan niet onder voorwaarden), gelet op het feit dat er reeds veel bebouwing binnen de zone aanwezig is.

Waterkwaliteit

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

Het afstromend hemelwater van schone oppervlakken (daken en erfverharding) zal geschieden naar het oppervlaktewater. Het gebruik van uitlogbare materialen wordt bij de uitvoering van het bouwwerk voorkomen. De behandeling van het vuilwater blijft gebeuren op de bestaande wijze.

Waterberging

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

Het voorliggende project voorziet in de sloop van bestaande verhardingen. Er is daarom geen sprake van een toename aan verharding van meer dan 800 m². Op het gebied van waterberging gaat het projectgebied erop vooruit. Bovendien wordt er geen water gedempt, gebouwd in de (buiten)beschermingszone van een waterkering en er wordt niet gewerkt met uitlogbare materialen.

Er is getoetst aan het afwegingskader uit het Groen- en Waterplan Zaanstad (zie paragraaf 4.3). de eerste 5 vragen kunnen allen met nee worden beantwoord, waardoor vraag 6 aan de orde is, zie afbeelding hierna. De ruimtelijke kwaliteit verbetert als gevolg van dit plan. Er komt ook een tuininrichting, zodat het waterinfiltrerend vermogen toeneemt en de hittestress afneemt. Voor het realiseren van extra open water bestaat geen aanleiding, zie hierboven. Zodoende is het plan in overeenstemming met het Groen- en Waterplan.

Stap 6.

Onderzoek of kwaliteit kan worden toegevoegd, bijvoorbeeld:

- extra waterberging,
- toevoegen van groen,
- verbeteren van aanwezige waarden,
- verbeteren van de ecologische waarde,
- verbeteren gebruikswaarde en ruimtelijke kwaliteit,
- regel de gevolgen voor beheer.

Conclusie

Gelet hierop, vormt het aspect water geen belemmering.

Riolering

Binnen het plan bevinden zich geen (hoofd)rioleringen

H. 7 Milieuaspecten

7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)

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

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

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

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

7.2 Bedrijven en milieuzonering

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

In voorliggend geval zijn in de omgeving van de nieuw te realiseren woning geen milieubelastende functies aanwezig. Dit met mogelijke uitzondering van het terrein van Verkade, dat gecategoriseerd is in milieucategorie 3.2 (banket en koekfabriek). De kleinste afstand tot de inrichting bedraagt ca. 22m, terwijl de richtafstand volgens voornoemde publicatie 100 meter bedraagt voor zowel geur als geluid (SBI2008-1072). Voor het aspect geur zie hiervoor paragraaf 7.4. Voor geluid geldt dat er reeds meerdere woningen op kortere afstand aanwezig zijn en die als maatgevend beschouwd moeten worden. Het functioneren van het bedrijf wordt dus geacht afgestemd te zijn op de omgeving.



Bestaande bedrijven worden zodoende niet belemmerd in hun bestaande bedrijfsvoering en er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen. Omgekeerd gaat van een woonfunctie geen overlast uit. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

7.3 Geluid

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

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

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De voorkeursgrenswaarde voor de nieuw te realiseren woningen is 48 dB (artikel 82 lid 1 Wgh).

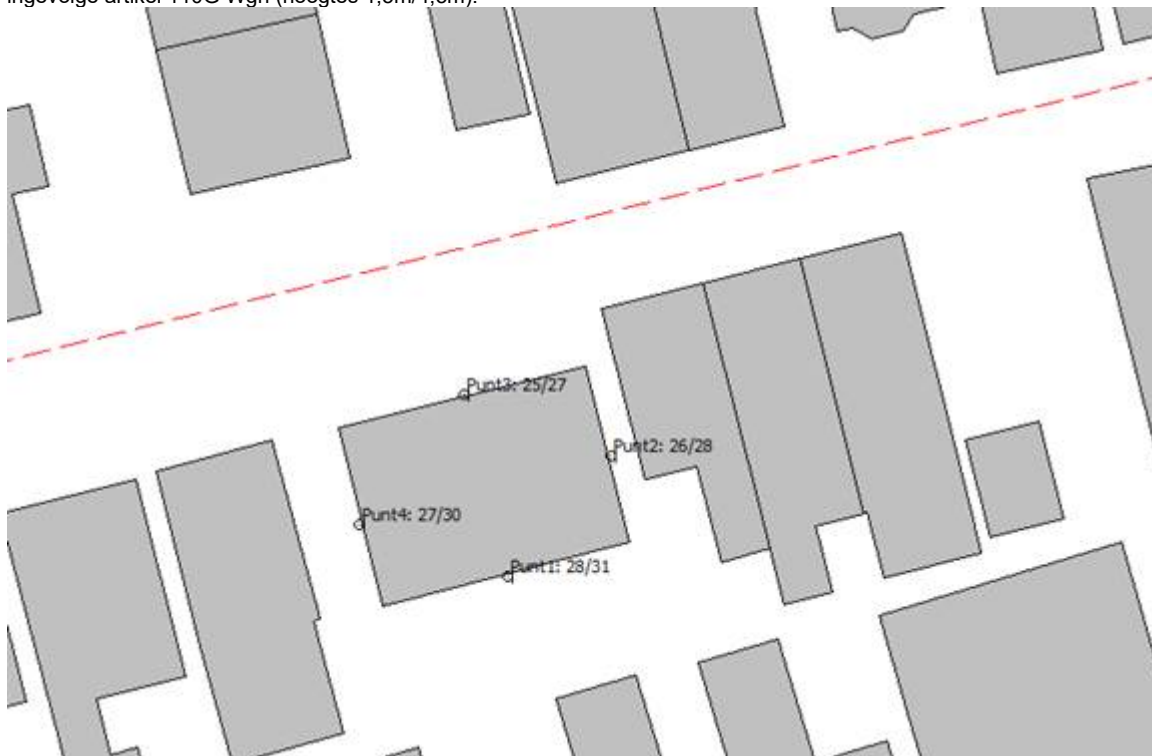
Conclusie

Voor de te realiseren woning is nader onderzoek naar de geluidbelasting niet nodig omdat ter plaatse van de omliggende wegen een 30km/h regime geldt. Deze wegen zijn in de Wgh uitgezonderd van de plicht tot het voeren van onderzoek. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt voorts geconcludeerd dat ter plaatse van de wegen sprake is van een relatief lage verkeerintensiteit. De wegen hebben geen functie als gebiedsontsluitingsweg.

De locatie ligt wel binnen de geluidzone van de 50 km/u weg Westzijde. Berekend is dat de geluidbelasting als gevolg van deze weg ten hoogste 43 dB is. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De locatie ligt binnen de geluidzone van de 50 km weg Westzijde in Zaandam. In verband hiermee dienen de woningen op deze locatie getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. De gemeente Zaanstad heeft de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend door middel van de Standaard Rekenmethode 2 met behulp van het programma Geomilieu, versie V2020.1.2. Als input voor de verkeersintensiteiten is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie

5.0.2 gebruikt. In de onderstaande figuur zijn de waarneempunten en berekeningsresultaten, inclusief een correctie van 5 dB, weergegeven op de gevels van de woningen als gevolg van de Westzijde in Zaanadam.

Figuur 2. Waarneempunten en berekeningsresultaten a.g.v. wegverkeerslawaai Westzijde inclusief een correctie van 5 dB ingevolge artikel 110G Wgh (hoogtes 1,5m/4,5m).



De locatie bevindt zich niet binnen de geluidzone van een spoorlijn of binnen een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom kan worden geconcludeerd dat sprake zal zijn van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat vanwege weg- en spoorverkeer. De woning kan vanuit het aspect geluid zonder verdere eisen en/of extra voorzieningen worden gerealiseerd.

7.4 Geur

Op 14 juli 2016 is door de raad van de gemeente Zaanstad het 'Zaans geurbeleid 2016' vastgesteld. Zaanstad is een stad waarin van oudsher de (voedingsmiddelen)industrie sterk is vertegenwoordigd. De industrie is een belangrijke economische drager voor de stad. Historisch is een situatie ontstaan waarbij woningen en bedrijven naast elkaar staan. Deze menging van wonen en werken maakt deel uit van de Zaanse identiteit. De combinatie van wonen en werken heeft tot gevolg dat de geuremissies van bedrijven kunnen leiden tot geurhinder.

Doel van het geurbeleid is de geurhinder in Zaanstad te beperken waardoor de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd en Zaanstad voor huidige en toekomstige bewoners prettiger is om te wonen. De bedrijven passen door de geurreductie beter in de woonomgeving, waardoor de Zaanse identiteit met een sterke menging van wonen en werken behouden blijft. Door het terugdringen van geurcontouren ontstaan meer mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het geurbeleid biedt duidelijke kaders voor de toetsing van woningbouw en andere geurgevoelige functies.

De ontwikkeling betreft het realiseren van een woning binnen een "Erven" bestemming. Volgens de regels van het bestemmingsplan is bij de bestemming "Erven" wonen niet toegestaan. In het Zaans geurbeleid 2016 is voor een woning een streefkwaliiteit opgenomen voor de geurbelasting vanuit bedrijven.

Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of deze geurhinder aanvaardbaar is. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Ter plaatse van de ontwikkeling wordt niet voldaan aan de streefkwaliteit voor woningen als gevolg van de geurbelasting door Verkade. Gelet op het Zaans Geurbeleid 2016 is woningbouw wel mogelijk. Er zullen in dat geval voldoende waarborgen moeten bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; een goed woon- en leefklimaat;
- Overige bedrijven veroorzaken geen relevante geurhinder ter plaatse van de ontwikkeling;
- Vanwege de geurbelasting van Verkade is voor de woningen nader onderbouwd of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat:
 - de geurimmissie van Verkade in het plangebied is beter dan onaangenaam;
 - er is geen sprake van onaanvaardbare cumulatie van geur;
 - ter plaatse van de locatie wordt op dit moment de streefkwaliteit overschreden;
 - er zijn vooralsnog geen maatregelen vastgelegd bij Verkade. Wel zijn er op dit moment gesprekken tussen Verkade en de gemeente Zaanstad met betrekking tot het reduceren van geur en stikstof ten opzichte van de gebiedsontwikkeling Overtuinen. Hiervoor is ook een convenant gesloten waarin Verkade zich heeft verbonden aan afspraken om geurhinder te voorkomen. Het is hierdoor aannemelijk dat de geurhinder van Verkade in de komende jaren zal afnemen en de geursituatie aan de Reigerstraat 25YB zal verbeteren.
 - door het toepassen van een balansventilatie met een geurfilter wordt de bewoners van de woning de mogelijkheid gegeven om geurhinder in de woningen verder te beperken¹.
- De ontwikkeling zal het bedrijf niet beperken omdat de ontwikkeling ligt in een gebied waar al woningen aanwezig zijn en de woningen niet dichtbij het bedrijf komen te liggen dan de reeds bestaande woningen.

Bij de ontwikkeling wordt op dit moment de streefkwaliteit overschreden. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken dienen daarom maatregelen aan de woningen getroffen te worden, in de vorm van balansventilatie met geurfilters, om geurhinder in de woningen te voorkomen. Daarom dient in het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan de voorwaarde te worden gesteld om deze geurbepalende maatregelen te treffen en in stand te houden.

Gelet op het feit dat zowel in de huidige als toekomstige situatie onaanvaardbare geurbelasting wordt voorkomen en de geurbelasting in de toekomst waarschijnlijk zal verbeteren, menen we dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit mede gelet op alle betrokken belangen en de afweging daarvan.

Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

7.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

¹ Het realiseren hiervan wordt als verplichting opgenomen in de omgevingsvergunning (voorwaarde)

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

Duidelijk is dat het voorliggende geval geen grote ontwikkeling is en dat de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse NIBM is. Geconcludeerd wordt daarom dat het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

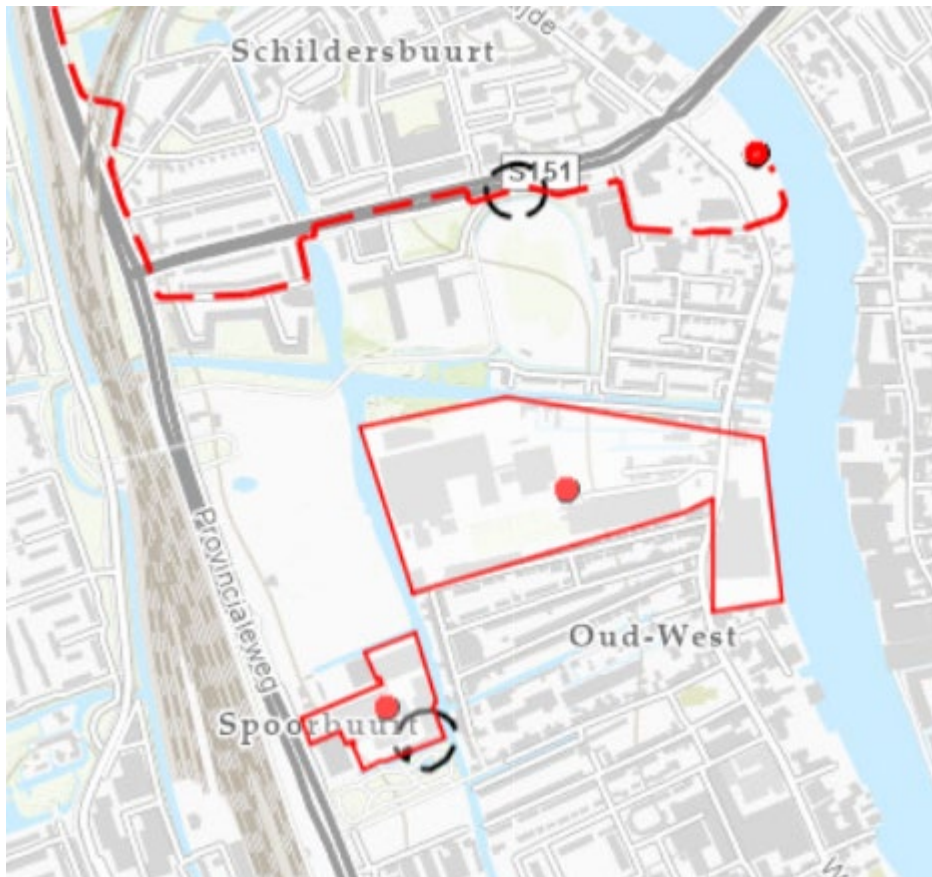
7.6 Externe veiligheid

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

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

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

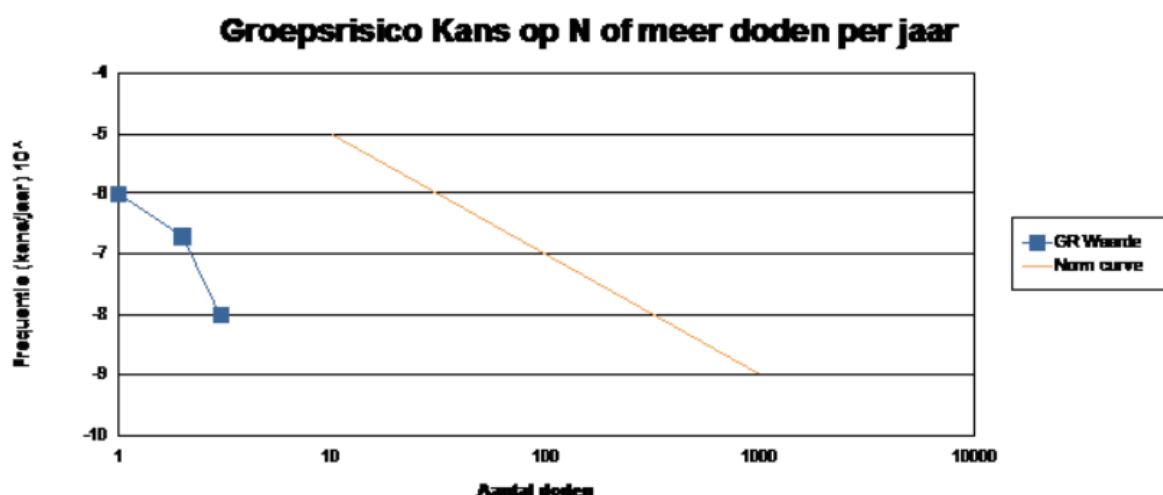
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is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



Afbeelding: uitsnede risicokaart, plangebied bij blauwe ster

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Zichtbaar op bovenstaande uitsnede is het terrein van United Biscuits ten noorden van het plangebied, dit betreft evenwel geen Bevi-inrichting. Het terrein kent ook geen $PR 10^{-06}$ contour. Ten westen is zichtbaar het terrein van Goglio North Europe B.V. dit is wel een Bevi-inrichting; er is een QRA gemaakt. Het invloedsgebied bedraagt 265 m. Het GR is als volgt berekend:

GR-Curve



Het plangebied ligt op meer dan 300 meter van de inrichting waarmee een nadere beschouwing van het GR achterwege kan blijven. Los daarvan kan geconcludeerd worden dat het GR ruim onder de orientatiewaarde ligt en de verwachting niet is dat deze met de komst van één woning significant zal toenemen. Daarmee is sprake van een verantwoorde situatie.

Het terrein kent ook een $PR 10^{-06}$ contour: dit is de zwarte cirkel: het plangebied ligt hierbuiten.

Zichtbaar tot slot is een gasleiding van de Gasunie (W-570-07), waarin onder hoge druk gas wordt vervoerd (stippellijn). De afstand tot de leiding bedraagt ca 400 m, ruim voldoende om te concluderen dat er geen onaanvaardbare risico's zijn vanwege de leiding.

- Transport gevaarlijke stoffen over de weg.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Transport gevaarlijke stoffen over het spoor.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoortraject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

- Transport gevaarlijke stoffen over het water.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een traject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water plaatsvindt.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid werpt zodoende geen belemmeringen op voor het initiatief.

7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningsleidingen in de omgeving van het plangebied.

7.8 Bodem

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

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend, zie bijlage 1. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek inclusief asbest op de locatie Reigerstraat 25 in Zaandam wordt het volgende geconcludeerd:

- De grond is hoogstens licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. De bovengrond is indicatief beoordeeld als klasse industrie. De venige ondergrond is indicatief beoordeeld als altijd toepasbaar en de kleiige ondergrond is indicatief beoordeeld als klasse wonen
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium
- In de bovengrond is zintuigelijk en analytisch geen asbest aangetoond

Uit de resultaten blijkt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de aanvraag van een bouwvergunning en de geplande werkzaamheden voor het realiseren van nieuwbouw. De bovengrond is indicatief beoordeeld als klasse Industrie. De venige ondergrond is indicatief beoordeeld als altijd toepasbaar en de kleiige ondergrond is indicatief beoordeeld als klasse Wonen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt zodoende geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

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

Dit plan voorziet in activiteiten die zijn benoemd is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

Beoordeling en conclusie

Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt voor stedelijke ontwikkelingsprojecten 100 hectare en voor woningen 2.000 stuks), en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van dit document in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

7.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen kabels en leidingen binnen het plangebied.

7.11 Wet Natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

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

Het project ligt wel in of nabij een van de beschermde natuurgebieden. Er is daarom stikstofonderzoek verricht, als bijlage 2 opgenomen. Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een stikstoftoename op enig Natura 2000-gebied, voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Soortenbescherming

De voorheen aanwezige gebouwtjes en beplanting zijn inmiddels verwijderd. Het is daarom uitgesloten dat er werkzaamheden plaats kunnen vinden die een aantasting van de vaste rust- of verblijfplaats van een beschermde soort tot gevolg hebben.

Conclusie

Het plan is zodoende uitvoerbaar voor wat betreft natuur.

Zorgplicht

Wel is de zorgplicht van kracht:

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

- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadpleeg een inzake deskundige;
- Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;
- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit

geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;

- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november).

7.12 Ruimtelijke beperkingen als gevolg van luchthaven Schiphol.

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

Beperkingen externe veiligheid

Het beperkingen gebied voor externe veiligheid van Schiphol vormt geen belemmering voor het bouw- of aanlegproject omdat dit buiten het beperkingengebied ligt.

Hoogtebeperkingengebied

De locatie ligt in het hoogtebeperkingengebied, maar de hoogtebeperking van Schiphol vormt geen belemmering voor het bouwen van een woning.

Geluidsbeperkingengebied

Het geluidsbeperkingengebied van Schiphol vormt geen belemmering voor het bouw- of aanlegproject omdat de locatie buiten dit beperkingengebied ligt.

20 Ke zone

De ontwikkeling valt buiten de 20 Ke-contour van Schiphol

H. 8 Monumenten en archeologie

Archeologie

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

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

In het geldende bestemmingsplan (geldig via de beheersverordening) is een dubbelbestemming Archeologisch onderzoeksgebied opgenomen. Hierin is geregeld dat het college kan besluit een vergunning pas te verlenen als er een archeologisch rapport is ingediend waaruit blijkt dat de archeologische waarde van een terrein in voldoende mate is vastgesteld. Daar heeft de gemeente in dit geval vanaf gezien².

Monument

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

² Zie brief gemeente 23 maart 2021, O20210154

H. 9 Grondexploitatie

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

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

Ten behoeve van de realisering van dit project is een (anterieure) overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat eventuele planschade verhaald wordt op de initiatiefnemer. De kosten van de procedure worden voorts via leges verhaald. Daarmee is het initiatief financieel uitvoerbaar.

H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

10.1 Provincie

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

Ingevolge artikel 3 van het Besluit beperking vooroverleg 2012 is voor woningbouw van deze omvang, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, geen vooroverleg vereist. Daar is daarom van afgezien.

10.2 Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van LNV/Economische zaken en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

10.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.dewatertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Zoals onderbouwd in hoofdstuk 6 is daar geen sprake

van.

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

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

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

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

Aanvrager heeft zijn bouwplan aan alle direct omwonenden (de meesten op 30 mei 2021 en een enkeling in de dagen erna) voorgelegd en er waren geen bezwaren tegen het plan. Zie verder in de bijlage 4.

H. 12 Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

H. 13 Conclusie

Het project realiseren van een woning op de locatie Reigerstraat naast 25, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan daarom een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.