

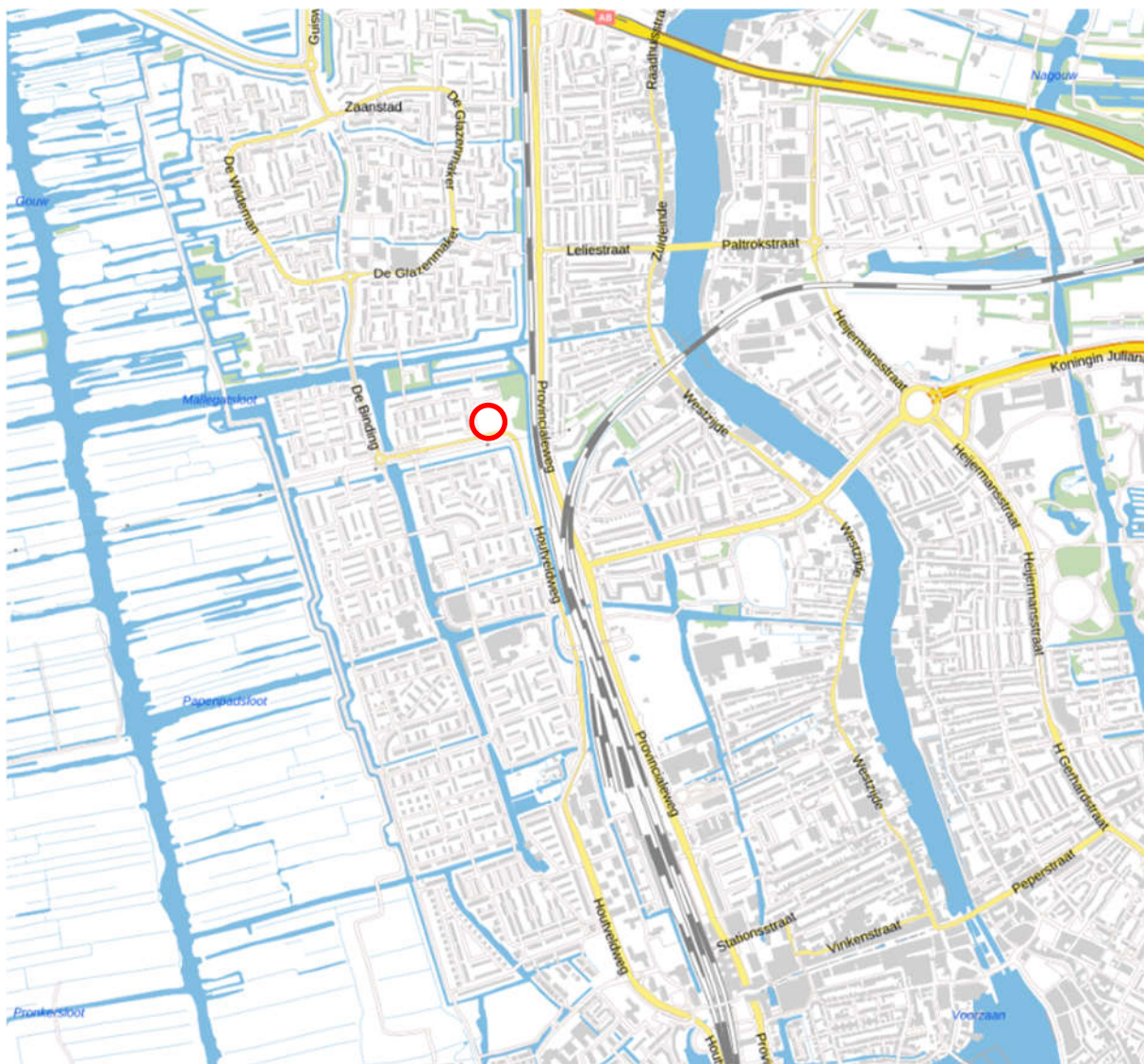
Ruimtelijke onderbouwing

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 sportschool met bijbehorende parkeerplaatsen op de locatie Weiteveen t.o. nr 1 t/m 9 te Zaandam

Dossiernummer: O2023020842

Inhoudsopgave

H. 1 Inleiding	4
1.1 Omschrijving van het project	4
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	4
1.3 Basisgegevens.....	4
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	5
2.1 Beheersverordening.....	5
2.2. Procedure	6
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo	6
H. 3 Procedureel beleid.....	6
3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	6
3.2 Beleid college van B&W	7
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd.....	8
4.1 Rijksbeleid.....	8
4.2 Provinciaal beleid.....	9
4.3 Gemeentelijk beleid	10
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	12
H. 6 Water.....	14
H. 7 Milieuaspecten	15
7.1 Bedrijven en milieuzonering.....	15
7.2 Geluid.....	16
7.3 Luchtkwaliteit	16
7.4 Externe veiligheid.....	17
7.5 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	17
7.6 Bodem.....	17
7.7 Milieueffectrapportage (MER).....	18
7.8 Kabels en leidingen.....	19
7.9 Wet Natuurbescherming	19
H. 8 Cultuurhistorie en archeologie.....	20
H. 9 Grondexploitatie	22
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	22
10.1 Provincie	22
10.2 Rijk	22
10.3 Hoogheemraadschap.....	23
H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak	23
H. 12 Uitvoerbaarheid.....	23
H. 13 Conclusie.....	23



Afbeelding 1: Ligging plangebied

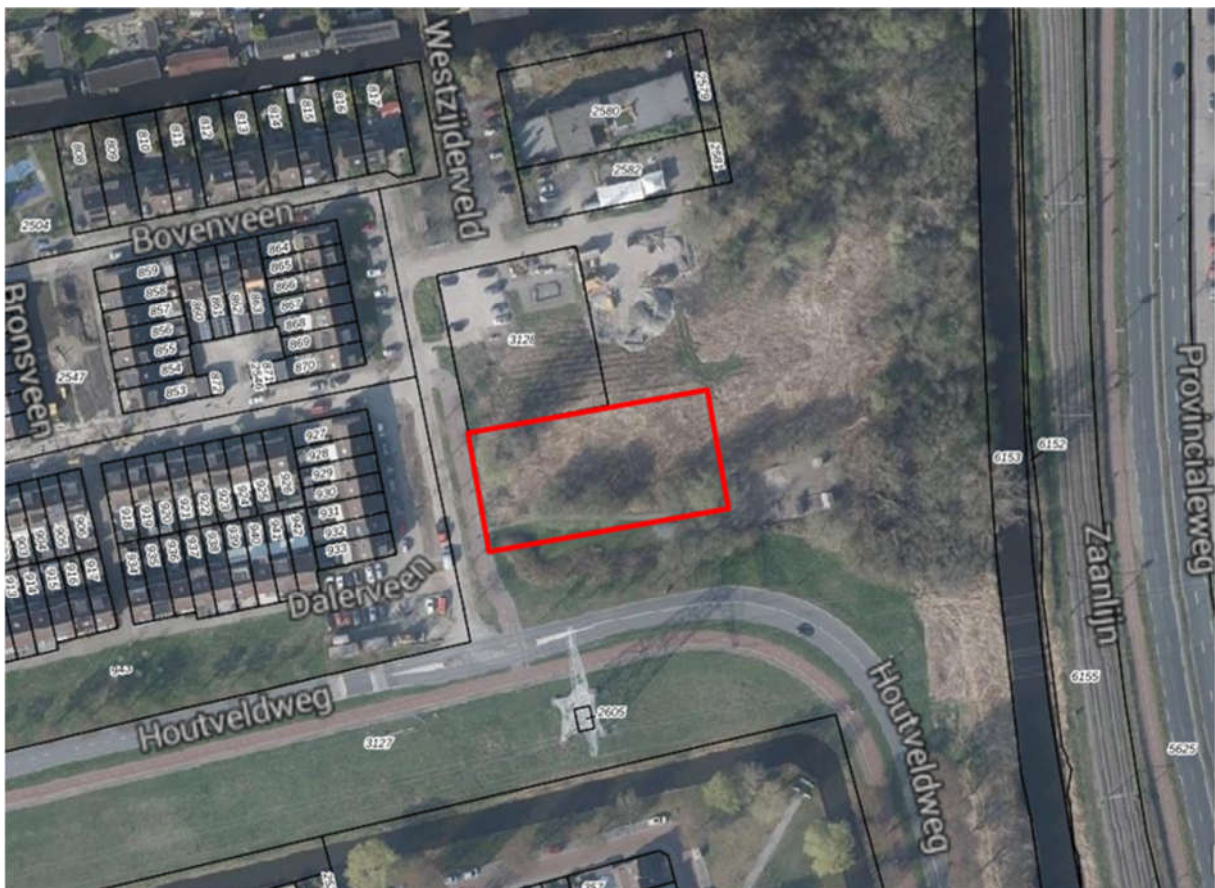
H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

Het voornemen bestaat om een sportschool met bijbehorende parkeervoorzieningen te realiseren op de locatie tegenover Weiteveen 1 t/m 9 te Zaandam. De sportschool (Personal Fitness Center) is momenteel gevestigd aan de Cello 3 aan de zuidzijde van de wijk Westwatering. De huur van dit pand wordt beëindigd omdat op de locatie een grote herontwikkeling is voorzien. In dit nieuwe plan (De Zaanse Eilanden) is geen ruimte opgenomen voor een sportschool. Hetzelfde geldt voor andere nieuwbouwplannen in de omgeving. Na overleg met de gemeente is de locatie tegenover Weiteveen 1 t/m 9 geschikt bevonden voor de sportschool. Naast dit perceel bevinden zich al buurtgerichte functies, zoals een sportschool en speeltoestellen. Ten noorden van de locatie wordt een kinderopvang gerealiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

De locatie is onderdeel van de Noordrand van de wijk Westwatering. De locatie ligt in een groen gebied, waar zich buurtgerichte functies zoals een sportschool en speeltoestellen (skate-ramps en panna-kooi) bevinden. De nabijgelegen sportschool is hoofdzakelijk gericht op budo-sporten. Functioneel past een sportschool in deze context. Veel leden komen uit de wijk Westwatering, waardoor het van belang is dat de vestiging in de wijk kan blijven.



Afbeelding 2: Ligging plangebied

1.3 Basisgegevens

De locatie betreft het stuk grond tegenover de Weiteveen nr. 19 en is kadastraal bekend als gemeente Zaanstad, Zaandam, sectie P, nummer xxxx (kadastrale splitsing moet nog plaatsvinden).

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 de ter plaatse geldende beheersverordening.

2.1 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 de geldende planologische regels. Op deze locatie geldt de beheersverordening Zaandam Oost en West, waarin het volgende is bepaald:

Beheersverordening

Artikel 1 Algemene bepaling

Op de onderhavige beheersverordening Zaandam Oost en West zijn met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening van overeenkomstige toepassing:

- a. de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan Westerwatering, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 23 november 2006 en opgenomen in de bijlagen;
- b. de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan Rosmolenwijk, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 23 november 2006 en opgenomen in de bijlagen;
- c. de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan Peldersveld-Hoornseveld, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 23 november 2006 en opgenomen in de bijlagen;
- d. de verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van de bestemmingsplannen 'Westerwatering', 'Rosmolenwijk' en 'Peldersveld-Hoornseveld'.

Artikel 5 Algemene bouwregels

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, dat:

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

In het bestemmingsplan Westerwatering, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 23 november 2006 valt de locatie onder de bestemming 'Verblijfsdoeleinden Groen' ex artikel 17, waarin het volgende is bepaald:

Voorschriften

Artikel 17 Verblijfsdoeleinden groen (VDg)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden groen (VDg) zijn voor ten minste 50% bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. waterpartijen;
 - c. speeltoestellen;
 - d. kunstobjecten;en voor het overige bestemd voor:
 - e. buurtontsluitingswegen;
 - f. voet- en fietspaden;

- g. bermen;
- h. parkeer- en;
- i. (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval.
- j. nutsvoorzieningen

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 22 "Hoogteaanduidingen";
- b. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Toetsing plan aan bestemming

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming, omdat een sportschool qua gebruik niet valt onder de bestemmingen onder a t/m j.

Daarnaast mogen op deze gronden geen gebouwen worden opgericht.

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).

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

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

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet

ruimtelijke ordening van toepassing is.

2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

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

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:

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

2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:

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

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

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

3.2 Beleid college van B&W

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

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

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

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

- 1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en

recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.

2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien hier sprake is van een sportschool waarbij andere belangen niet worden geschaad. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

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)

In 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt de verhuizing van een bestaande sportschool mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling

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

Ladder duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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.

Beoordeling

Met deze ontwikkeling wordt een bestaande sportschool met voldoende leden verplaatst. De huidige locatie komt te vervallen. Daarmee is de actuele behoefte aan deze voorziening in feite een gegeven. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan, een "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur" (artikel 1.1.1 onder h Bro). Het voorliggende plangebied wordt aan alle zijden omringd door respectievelijk woningen, sport/speelvoorzieningen, kinderopvang, spoor en weg. Daarmee kan gesproken worden van een ligging binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Met de verplaatsing van de sportschool binnen de wijk Westwatering binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de verplaatsing van een sportschool binnen bestaand stedelijk gebied.

Artikel 8a Meerlaagse veiligheid

Alle bestemmingsplannen dienen in de toelichting een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming, en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. Provincie en waterbeheerders stellen overstromingsscenario's op aan de hand van berekeningen hoe en met welke snelheid een gebied overstroomt en wat de maximale waterdiepte wordt. Deze informatie is nodig voor calamiteitenplannen van waterbeheerders en rampenbestrijdingsplannen van gemeenten. Uit de provinciale Watervisie volgt dat het plangebied niet ligt in een aandachtsgebied met betrekking tot waterveiligheid. Het plangebied betreft geen locatie waar een grote, middelgrote of kleine kans bestaat op overstroming.

Artikel 33: Energie en duurzaam bouwen

Artikel 33 van de PRV geeft aan dat bestemmingsplannen dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie. De volgende duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast:

- Staalconstructie zullen uitgevoerd worden zonder conservering;
- Gebouw wordt de- of remontabel gebouwd. Dat komt de circulariteit ten goede. Dat houdt in, boutverbindingen en dergelijke zoveel bereikbaar. Materialen en afwerkingen demontabel houden;
- Meest duurzame opties kiezen voor afwerkingen, bijv. Derbigum NT voor dakbedekking;
- RC-waarden zitten op BENG niveau;
- HR++ glas;
- Zonwering op zuidgevel;
- Ledverlichting;
- Zonnepanelen;
- Luchtbehandeling met WTW unit;
- Water warmtepomp (CO2);
- Infiltratiekratten voor regenwater en toepassing waterdoorlatende verharding.
- Veel groen tegen hittestress.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Zichtbaar Zaans'

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

Beoordeling

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'woongebied met als profiel 'nieuw tuinstedelijk.' Het nieuw tuinstedelijke profiel is van toepassing op de meeste naoorlogse wijken met een woonprogramma dat voornamelijk uit laagbouw bestaat. Dit profiel wordt gekenmerkt door een gemiddelde dichtheid van 30-40 woningen per hectare. In deze mono functionele wijken zijn de voorzieningen geclusterd in winkelcentra. Verder is er nog enige ruimte voor wat geclusterde voorzieningen.

Het onderhavige initiatief heeft betrekking op de verplaatsing van een sportschool binnen de wijk Westwatering. Naast de nieuwe locatie bevinden zich al buurtgerichte functies, zoals een sportschool en speeltoestellen. Ten noorden van de locatie wordt een kinderopvang gerealiseerd. Er is sprake van een cluster aan voorzieningen

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Functie gerelateerd aan omgeving

In de bestaande situatie is het veld tegenover Weiteveen voornamelijk begroeit met gras, struiken en bomen. Ten noorden van het plangebied zijn de voorbereidingen getroffen voor de bouw van een kinderdagverblijf. Er bevinden zich enkele speeltoestellen (skate-ramps en panna-kooi) en een sportschool (hoofdzakelijk gericht op budo-sporten) met bijbehorende parkeerplaatsen. Aan de overzijde van de Houtveldweg is een hoogspanningsverbinding aanwezig.



Afbeelding 3: Foto huidige situatie

Deze plek is een van de weinige groene plekken in de wijk, het groene karakter van de plek moet zoveel mogelijk bewaard blijven. In de vorm van paviljoens in het groen is een zekere mate van bebouwing (en verharding) toch mogelijk. Doorlopende groenstructuren blijven vrij van bebouwing.

Een sportschool is een buurtgerichte functie, die stedenbouwkundig goed past bij een woonwijk. Uitgangspunt is het realiseren van een toekomstbestendig en hoogwaardig fitnesscenter. De ingang komt aan de noordzijde en sluit aan op de nieuw te realiseren toegangsweg. Via deze weg worden zowel de sportschool als het kinderdagverblijf ontsloten. Parkeren vindt plaats aan de oostzijde van het gebouw op parkeerplaatsen met waterdoorlatende verharding.

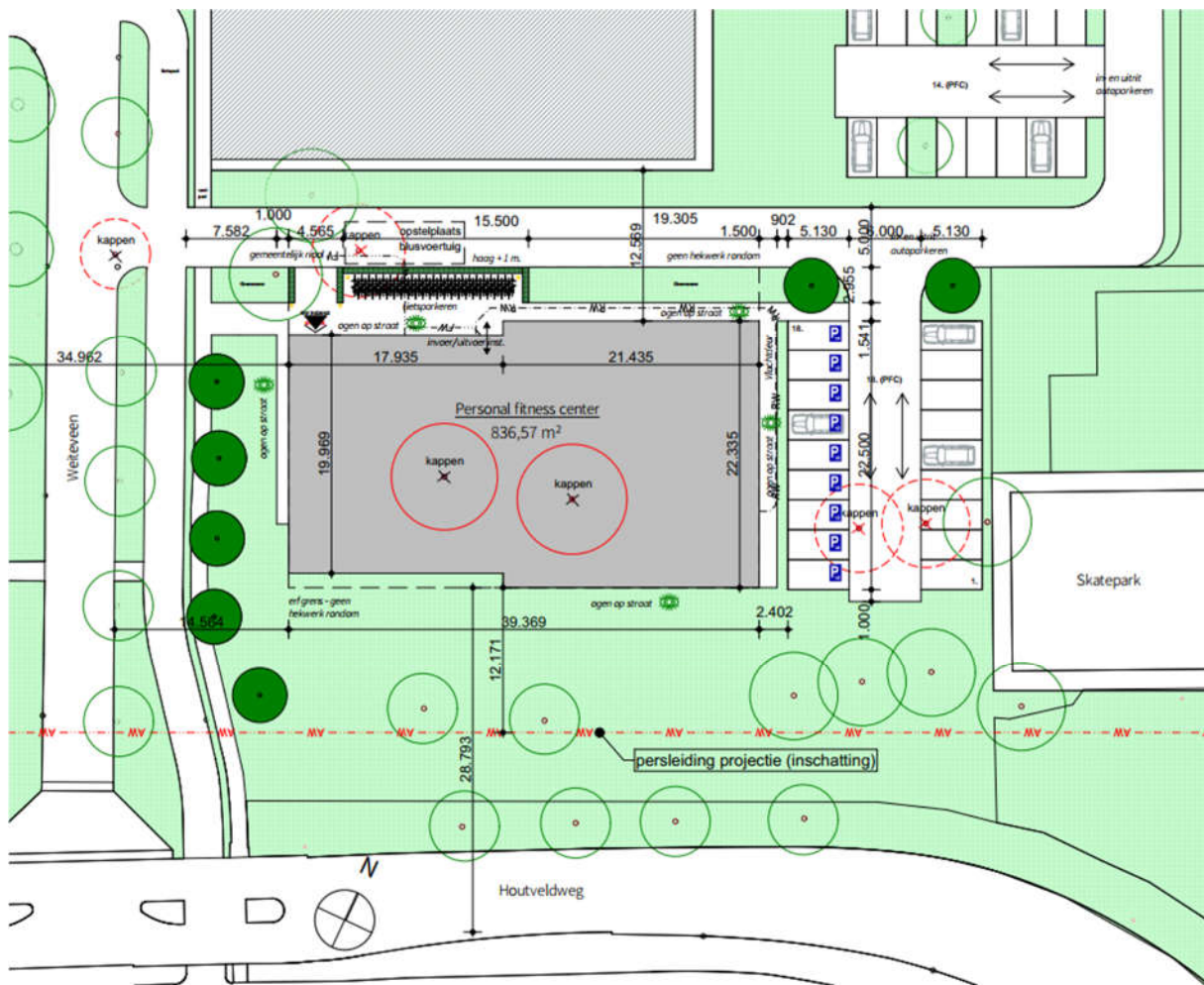
5.2 Bouwmassa, gerelateerd aan omgeving

Volume en vorm:

Het ontwerp voor de sportschool telt deels één bouwaag en deels twee bouwlagen en omvat licht hellende daken in verschillende richtingen. Hierdoor oogt het gebouw kleinschalig. Deze kleinschaligheid past bij de schaal van de aangrenzende rijwoningen. Aan de zijde van de woningen wordt het hellende dak voorzien van sedumbepanting, passend bij het groene karakter van de locatie. Aan de oostzijde wordt het hellende dak voorzien van zonnepanelen. Zo kan het bedrijf in zijn eigen energie voorzien.

De maximale bouwhoogte bedraagt circa 7,8 meter. Aan de zijde van de woningen betreft de bouwhoogte circa 3,6 meter. De extra hoogte die ontstaat door het ophogen van het terrein is relatief gering en zal het aanzien van het gebouw maar weinig beïnvloeden.

De opname van ramen in de gevels aan de zijde van de Weiteveen en de zijde van de Houtveldweg, komt de ruimtelijke kwaliteit en de sociale veiligheid (ogen naar buiten) ten goede. Met de houten gevels krijgt het gebouw een duurzame uitstraling.



Afbeelding 4: Situatietekening toekomstige situatie



Afbeelding 5: Visualisatie

Het Groen- en waterplan van de gemeente Zaanstad laat voor de geplande bouwlocatie geen specifieke aanwijzingen zien. De locatie is onderdeel van het stedelijk gebied, waarvoor het volgende beleid geldt:

- 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.

Passend bij de structuurvisie en het Groen- en waterplan is de visie op het gehele groengebied waarin de sportschool is voorzien. De visie voorziet in het versterken van het aanwezige groen, waarbij het groen liefst ook 'beleefbaar' wordt: groen om in te spelen, te wandelen, te verblijven.

De randen van het gebied moeten groen blijven. Nieuwe buurtgerichte gemeenschappelijke functies worden ingebed als paviljoens in het park. Buurtgericht betekent ook dat parkeerplaatsen en ontsluitingswegen voor bezoekers van verder weg binnen dit groengebied ongewenst zijn en dat extra parkeerplaatsen tot een minimum beperkt blijven. Het onderhavige project is in overeenstemming met deze visie.

5.3 Verkeersontsluiting

Op de Weiteveen rijden nu circa 900 motorvoertuigen (mvt) per werkdag (450 mvt per rijrichting) (bron: Prognose Zaanstad Verkeersmodel). Na realisatie van het kinderdagverblijf komen er circa 132 verkeersbewegingen bij.

Voor een fitnessstudio/sportschool kan op basis van de kencijfers van de CROW worden uitgegaan van gemiddeld 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² BVO. Uitgaande van 1.141 m² BVO bedraagt de verkeersgeneratie circa 55 verkeersbewegingen.

Met de nieuwe ontwikkelingen zal sprake zijn van circa 1.100 motorvoertuigen per etmaal op een drukke werkdag op de Weiteveen. De capaciteit van een erftoegangsweg (30 km) bedraagt 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Met deze ontwikkeling wordt hier ruim binnen gebleven en dit aantal kan ook op de aansluitende Houtveldweg (gebiedsontsluitingsweg) goed worden verwerkt.

Op de nieuwe toegangsweg zal éénrichtingsverkeer worden ingesteld.

5.4 Parkeren

In de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 is de locatie opgenomen in het gebied 'matig stedelijk C'. Er geldt een parkeernorm van 4,2 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen (waarvan 40 voor bezoekers). Er worden 18 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de sportschool gerealiseerd. Voor de overige parkeerplaatsen is sprake van dubbelgebruik met de parkeerplaatsen die bij het kinderdagverblijf gerealiseerd worden. Bij het kinderdagverblijf worden 47 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op grond van de parkeernormering zijn 9 parkeerplaatsen nodig voor het kinderdagverblijf.

Voor fietsparkeren geldt een parkeernorm van 4 fietsparkeerplaatsen per 100 m² BVO. Dit resulteert in een fietsparkeerbehoefte van 43 parkeerplaatsen. Deze worden aan de noordzijde van het gebouw, naast de ingang gerealiseerd.

5.5 Welstandsnota Zaanstad

In de geldende de geldende Welstandsnota Zaanstad 2013 is het onderhavige gebied aangewezen als Welstandsvrij gebied. Een beoordeling van het bouwplan op welstandelijke aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

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.

Het plangebied bevindt zich in peilgebied 04400-01. Het peilgebied en bijbehorend watersysteem maakt onderdeel uit van polderbesluit Westzaan. Binnen het projectgebied is open water aanwezig in de vorm van de Mallegatsloot, dat een primair watergang is. Het peilgebied heeft gedurende het gehele jaar een dynamisch peilbeheer tussen NAP -1,02m en NAP -1,06m.

Door Prommenz is een klimaatadaptief advies opgesteld. Gezien de aanwezigheid van veen in zowel de onverzadigde zone (boven de grondwaterstand) als de aanwezigheid van veen in de verzadigde zone (onder de grondwaterstand), worden de infiltratiekansen zonder toepassing van infiltratievoorzieningen als minimaal gezien. De grondwaterstand is relatief laag waardoor voorzieningen die water vertraagd laten infiltreren in de bodem behoren tot de mogelijkheden.

De toename aan verhard oppervlak bedraagt circa 1.433 m². Op basis van de toename van verhard oppervlak en de maatgevende bui T=100, bedraagt de benodigde berging 100,3 m³. Deze berging wordt op eigen terrein aangelegd door middel van een waterbergende fundering. Deze keuze is gemaakt op basis van de multifunctionele bijdrage van de funderingslaag in combinatie met infiltratiekragen. Een vegetatiedak is voor dit project geen haalbare oplossing. De constructie van de nieuwbouw is daarop niet berekend. Indien de constructie moet worden aangepast voor een vegetatiedak, dan wordt het project daarmee financieel onhaalbaar.

Aangezien het plan een toename verhard oppervlakte van meer dan 800 m² met zich meeneemt dient in het kader van de Waterschapsverordening HHNK compensatie van verhard oppervlakte te worden gerealiseerd. Dit staat in beginsel los van het gemeentelijk beleid. De te realiseren compensatie bedraagt 10% van de toename van het verhard oppervlak. In overleg met HHNK dient te worden bepaald hoe en waar de compensatie kan worden gerealiseerd. De spoorsloot aan de oostzijde van het plangebied kan hiervoor mogelijke een geschikte locatie zijn

In de huidige situatie is geen rioolstelsel aanwezig. Ten behoeve van de ontwikkeling zal een vuilwaterriool moeten worden aangelegd.

H. 7 Milieuaspecten

7.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Een sportschool valt onder de SBI-code 931.Fb. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor geluid ten opzichte van een rustige woongebied. Omdat binnen deze richtafstand woningen aanwezig zijn, is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat ter plaatse van de nabijgelegen woningen wordt voldaan aan de geluidnorm voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde. De maximale geluidbelasting bedraagt 47 dB(A). Het maximum toelaatbaar binnenniveau in de groepsruimten bedraagt 98 dB(A) dancemuziekspectrum in de dagperiode en 93 dB(A) in de avondperiode.

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de nabijgelegen woningen wordt voldaan aan de geluidnorm voor de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode. De maximale geluidbelasting bedraagt 47 dB(A). Ook wat betreft indirecte hinder wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit de berekeningen volgt dat ter plaatse van de nabijgelegen woningen kan worden voldaan aan de geluidnormen zoals deze zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Geconcludeerd wordt dat de vestiging van de sportschool een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving niet in de weg staat.

7.2 Geluid

Geluidoverlast 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'.

Een sportschool/fitnesscentrum is geen geluidgevoelige functie. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk. Op de geluidseffecten van de sportschool op omliggende woningen is reeds ingegaan in paragraaf 7.1.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.3 Luchtkwaliteit

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een "NIBM-project" (Niet In Betekenende Mate);
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 1 tot en met 4 van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een sportschool valt niet onder één van deze aangewezen categorieën. Voor de sportschool is met behulp van de NIBM-tool de bijdrage op de luchtkwaliteit berekend. Het aantal verkeersbewegingen gedurende de hele dagperiode bedraagt gemiddeld 55 (zie paragraaf 4.3). De berekeningsresultaten voor de luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	55
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

7.4 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Betekenis voor het project.

De website www.atlasleefomgeving.nl geeft aan dat er in de nabijheid van het gebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Aardgasleiding W-570-07 ligt langs de provinciale weg. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats buiten het invloedsgebied van deze leiding. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige bouwplan.

7.5 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Met betrekking tot de lange termijn effecten van hoogspanningsverbindingen op de gezondheid is op rijksniveau beleid ontwikkeld. Dit beleid is gebaseerd op het Europese voorzorgbeginsel. Vanuit de Rijksoverheid geldt het advies om bij de vaststelling van nieuwe plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla (µT). Tevens is de Handreiking voor het berekenen van de magneetveldzone bij bovengrondse hoogspanningslijnen opgesteld.

De aanleiding voor dit advies en de handreiking is een Engels onderzoek waarbij een licht statistisch verband naar voren is gekomen tussen het langdurig aanwezig zijn van kinderen binnen de 0,4 microTesla magneetveldzone van bovengrondse hoogspanningslijnen en leukemie bij kinderen (0-15 jaar). Het is nog niet duidelijk wat de achterliggende oorzaak hiervan is. Op basis van het voorzorgsprincipe wordt daarom geadviseerd om in nieuwe situaties rekening te houden met deze 0,4 microTesla-zone rondom hoogspanningslijnen.

Aan de overzijde van de Houtveldweg is een hoogspanningsverbinding aanwezig. Een sportschool is geen gevoelige bestemmingen omdat sprake is van kortdurend verblijf. De hoogspanningsverbinding vormt geen belemmering voor het plan.

7.6 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.

Er is in 2022 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (Tauw, 12 januari 2022). Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie. Wel is sprake van een loodverontreiniging in de grond. Na het afperken van deze verontreiniging is sprake van een verwacht omvang van 21 m³, waardoor geen sprake is van een saneringsverplichting. Uit onderzoek in 2003 volgde dat sprake is van een sterke zinkverontreiniging in het grondwater. Uit nader bodemonderzoek (Prins Milieu Consultancy, 15 maart 2023) volgt dat de in 2003 aangetroffen verontreiniging met zink niet (meer) aanwezig is. Er zijn daardoor geen milieuhygiënische belemmeringen voor de herontwikkeling van het terrein.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek en de uit te voeren werkzaamheden is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw.

7.7 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.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 7.9 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III bij de EU-richtlijn m.e.r.). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud te zijn vermeld:

1. Kenmerken van het project.
2. Plaats van het projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Onderstaand worden de onderdelen nader toegelicht.

1. Kenmerken van de projecten

Op de thans onbebouwde locatie bestaat het voornemen om een sportschool met bijbehorende parkeervoorzieningen te realiseren. Het betreft een verplaatsing van een bestaande sportschool in de wijk Westwatering.

2. Plaats van de projecten

De locatie is onderdeel van de Noordrand van de wijk Westwatering. De locatie ligt in een groen gebied, waar zich buurtgerichte functies zoals een sportschool en speeltoestellen (skate-ramps en panna-kooi) bevinden. Ten noorden van de locatie wordt een kinderopvang gerealiseerd. Functioneel past een sportschool in deze context. Veel leden komen uit de wijk Westwatering, waardoor het van belang is dat de vestiging in de wijk kan blijven.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De te verwachten milieueffecten van het plan zijn onder te verdelen in de effecten vanuit de verkeersaantrekkende werking en de effecten van het toekomstig gebruik op de omgeving. De effecten zijn onderzocht in het kader van het initiatief en zijn per aspect in deze ruimtelijke onderbouwing toegelicht. Alle milieu- en omgevingsaspecten 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 voldoende laag is, zodat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project geen significante negatieve milieueffecten met zich meebrengt. Het plan is niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportageprocedure voor dit plan moet worden doorlopen.

7.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.9 Wet Natuurbescherming

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Dit betekent, dat bij de voorbereiding van het project moet worden onderzocht of deze wet- en regelgeving de uitvoering van de ontwikkeling al dan niet in de weg staat. De gebiedsbescherming en de soortenbescherming zijn per 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

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

Het plangebied op circa 600 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan'. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 2,5 kilometer afstand. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, de tussenliggende functies en bebouwing en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen negatieve gevolgen verwacht van het plan zoals licht-, geluid- of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Uit uitgevoerde stikstofberekeningen voor de gebruiksfase en aanlegfase (Bugel Hajema, 2024) volgt dat geen sprake is van een verhoogde stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Soortenbescherming

In 2019 heeft adviesbureau Dresmé & van der Valk een quickscan en een vervolgonderzoek uitgevoerd voor de locatie. Daar dit onderzoek 4 jaar geleden is verricht, kunnen de resultaten alleen worden toegepast als aantoonbaar is dat de aanwezige biotopen niet dusdanig zijn gewijzigd dat er alsnog (beschermde) dieren of planten zich in de tussentijd hebben kunnen vestigen.

In 2023 is door Bureau Schildwacht een actueel onderzoek uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn qua biotoop geen significante veranderingen aangetroffen. Alleen aan de noordzijde in het plangebied werd een strook met bouw materiaal aangetroffen met daarbij twee hopen zand die daar het afgelopen jaar waren gestort. Het zand was niet verdicht en dus eventueel vergraafbaar voor rugstreeppadden. Uit een nader bureau onderzoek naar het voorkomen van rugstreeppadden, is de conclusie getrokken dat het plangebied te ruig begroeid is voor rugstreeppadden en dat het onwaarschijnlijk is dat rugstreeppadden de afgelopen drie jaar het terrein hebben gekolonialiseerd. Tevens is geconcludeerd dat ook voor marterachtigen het biotoop te nat is om zich daar te vestigen.

Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Buiten het plangebied in het zogenoemde zoekgebied werden jaarrond beschermde nesten aangetroffen van een ekster en een zwarte kraai. De werkzaamheden binnen het plangebied leiden niet tot verstoring op deze op ruime afstand aangetroffen nesten.

In de te verwijderen bomen zaten geen spechtengaten of scheuren die geschikt kunnen zijn als

verblijfplaats voor vogels of vleermuizen. Er zijn twee scheuren in bomen aangetroffen die uit zekerheid met een endoscoop zijn geïnspecteerd maar die bleken niet geschikt voor vleermuizen (te laag aan de grond en te ondiep).

Naar aanleiding van het onderzoek heeft Bureau Schildwacht de conclusie getrokken dat de werkzaamheden geen wezenlijke negatieve invloed hebben op de gunstige staat van instandhouding van (beschermde) populaties.

De voorgenomen werkzaamheden zoals het kappen van de bomen kunnen worden uitgevoerd buiten de kwetsbare periodes van beschermde vogels. Er zijn binnen het plangebied geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen dat de bomen van essentieel belang zijn voor vleermuizen of andere beschermde dieren of planten en er is daarom geen verdiepend ecologisch onderzoek of een ontheffing Wet natuurbescherming nodig.

De bevindingen van de rapporten Dresmé & van der Valk zijn in 2023 nog steeds van toepassing. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten binnen het plangebied gevonden en het plangebied is door de natte omstandigheden nog ongeschikter als leefgebied voor marterachtige.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

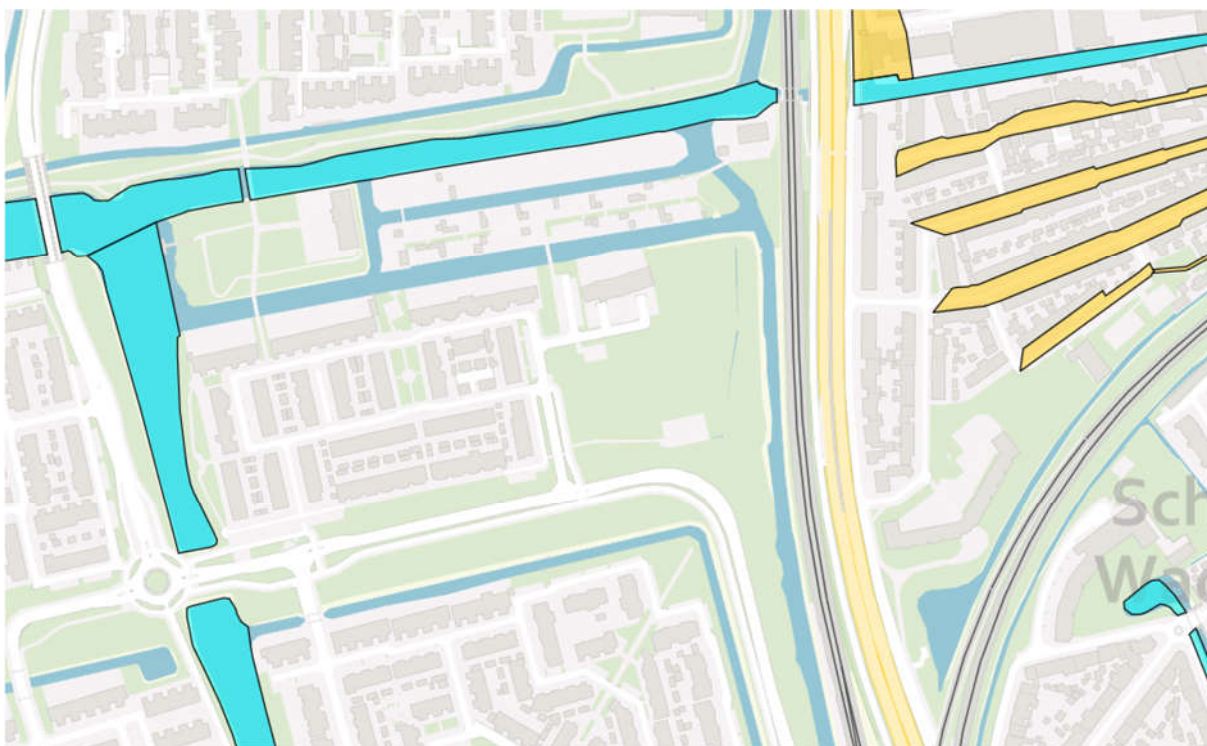
H. 8 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) bevat een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Beoordeling

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de gemeente Zaanstad staan alle gebieden binnen de gemeente aangegeven, die van cultuurhistorisch belang zijn. Het betreft monumenten, historisch geografische waarden en archeologische waarden. Bij het opstellen van structuurplannen, bestemmingsplannen, infrastructurele plannen, natuurontwikkelingsplannen, bouwplannen en plannen met betrekking tot aanpassing van de grondwaterstand dient de opsteller zwaarwegend rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Onderstaande kaart is een uitsnede van de CHW-kaart. Hieruit volgt dat binnen het plangebied en de directe omgeving geen sprake is van cultuurhistorisch waardevolle elementen.



Afbeelding 6: Uitsnede CHW-kaart

Ontwikkelgeschiedenis

Het landelijk gebied van Zaanstad was lange tijd een veenmoeras begroeid met slechts wat struiken en kleine bosjes. Na de ontginning in de 12e en 13e is het gebied in gebruik genomen voor akkerbouw en weidegrond. Eind 18e eeuw ontstond er ruimtegebrek langs de Zaan en werden nieuwe industriemolens langs de Watering geplaatst. Dit gebied richtte zich steeds meer op de houtverwerking en naast de molens verschenen ook de bijbehorende houtloodsen voor het drogen van het hout. Na de Tweede Wereldoorlog werd de houtverwerking grootschaliger en verplaatste het zich naar de zeehavens. De houtloodsen verkrotten en werden voor zover nog aanwezig rond 1970 gesloopt bij de aanleg van de nieuwe woonwijk Westerwatering. De Held Jozua (rijksmonument) en de loods van het naastgelegen restaurant, centraal in de wijk, zijn de enige overblijfselen. In de jaren '80 van de vorige eeuw is de woonwijk Westerwatering, 3500 woningen, gebouwd in het veenweidelandschap. Het plangebied ligt op ruim een kilometer van de molen, ruim buiten de molenbiotoop. De wijk Westerwatering bestaat uit een aantal afzonderlijke buurten, die als eilandjes binnen een raster van sloten liggen.

Waarden van de locatie

De locatie heeft een lage cultuurhistorische waarde. De oorspronkelijk verkavelingsstructuur is nauwelijks meer herkenbaar in de wijk. De wijk is wel grotendeels opgezet met een orthogonale gridstructuur dat aansluit bij het voormalige en aangrenzende slagenlandschap. Het gaat hier zowel om de verkeers, water- en bebouwingsstructuur.

Aanbevelingen

Het verdient aanbeveling om in het plan zoveel aan te sluiten bij de bestaande structuur van de woonwijk.

Planspecifiek

Het bouwvolume van de nieuwbouw sluit aan bij de structuur van de woonbebouwing ten westen van het plangebied. Door de situering en oriëntatie van het gebouw wordt de langgerekte zichtlijn over de Houtveldweg richting het cultuurhistorisch waardevolle landschap benadrukt.

Archeologie

Met de Archeologienota Zaanstad 2009 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.

Er is geen sprake van een locatie met een archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

H. 9 Grondexploitatie

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

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

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is. Het project heeft namelijk geen ingrijpende infrastructurele gevolgen.

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. Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

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.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap.

H. 11 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden en draagvlak

Op 24 maart 2021 is door de initiatiefnemers een buurpresentatie gehouden voor alle omwonenden. Door omwonenden zijn opmerkingen geplaatst over de toename aan verkeer, de snelheid van het verkeer en de mogelijke hinder door koplampen van verkeer in de woningen. Dit laatste is in het ontwerp ondervangen doordat eenrichtingsverkeer wordt ingesteld.

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.

H. 12 Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een koopovereenkomst afgesloten voor het terrein waarop de sportschool zal worden gerealiseerd. In de koopovereenkomst is overeengekomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer.

H. 13 Conclusie

Het realiseren van een sportschool met bijbehorende parkeerplaatsen op de locatie Weiteveen tegenover 1 t/m 9 is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het project 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, nu gelet op het voorgaande sprake is van een goede ruimtelijke ordening.