

Bestemmingsplan Burano

Toelichting

projectnummer 14052

Opdrachtgever: Stebru Transformaties bv

Versienummer: 3.1 – vastgesteld

Datum: 21 december 2017

Auteurs: ir. M. Peters / drs. I.M. Dias

Controle: drs. ing. E. Scheer

.....

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied	5
2 Beschrijving plangebied	7
2.1 De ruimtelijke omgeving	7
2.2 Planologische kaders	7
3 Ruimtelijk beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.3 Conclusie rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040	11
3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie	11
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Zaans evenwicht	13
3.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans	13
3.3.3 Woonvisie 'Zaans Mozaïek' (2008)	14
3.3.4 Ruimtelijke Milieuvisie Zaanstad (2009)	15
3.3.5 Gebiedsvisie Nieuw West	15
3.3.6 Geurbeleid	15
3.3.7 Conclusie gemeentelijk beleid	16
4 Het ontwikkelplan	17
4.1 Het stedenbouwkundig plan	17
4.2 Welstand	20
4.3 Openbare ruimte	20
4.4 Programma	20
5 Onderzoeken	21
5.1 Planologie:	21
5.2 Verkeer en parkeren	21
5.3 Archeologie	23
5.4 Water	25
5.5 Bodem	26
5.6 Ecologie	27
5.7 Externe veiligheid	29
5.8 Geluid	31
5.8.1 Wegverkeerslawaaï	31
5.8.2 Spoorlawaaï	32
5.8.3 Conclusie	33
5.9 Geur	33
5.10 Luchtkwaliteit	35
5.11 Milieuzonering	37
5.12 Molenbiotoop	38
5.13 Bezonning	41
5.14 M.e.r.-beoordeling	42
5.15 Beperkingengebied Luchthaven Schiphol	43
6 Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling	45

6.1	Bestemmingsregeling.....	45
6.2	Indeling regels	45
7	Uitvoerbaarheid.....	48
7.1	Economische uitvoerbaarheid	48
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	48
7.2.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	48
7.2.2	Zienswijzen.....	49

Bijlagen

1	Onderzoeken
1.1	bodemonderzoek
1.2	aeriusberekening
1.3	quickscan flora en fauna
1.4	vleermuisonderzoek
1.5	beschouwing externe veiligheid
1.6	geluidsonderzoek wegverkeer
1.7	geluidsonderzoek railverkeer
1.8	scan molenbiotoop
1.9	windhinderonderzoek
1.10	bezonningsstudie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

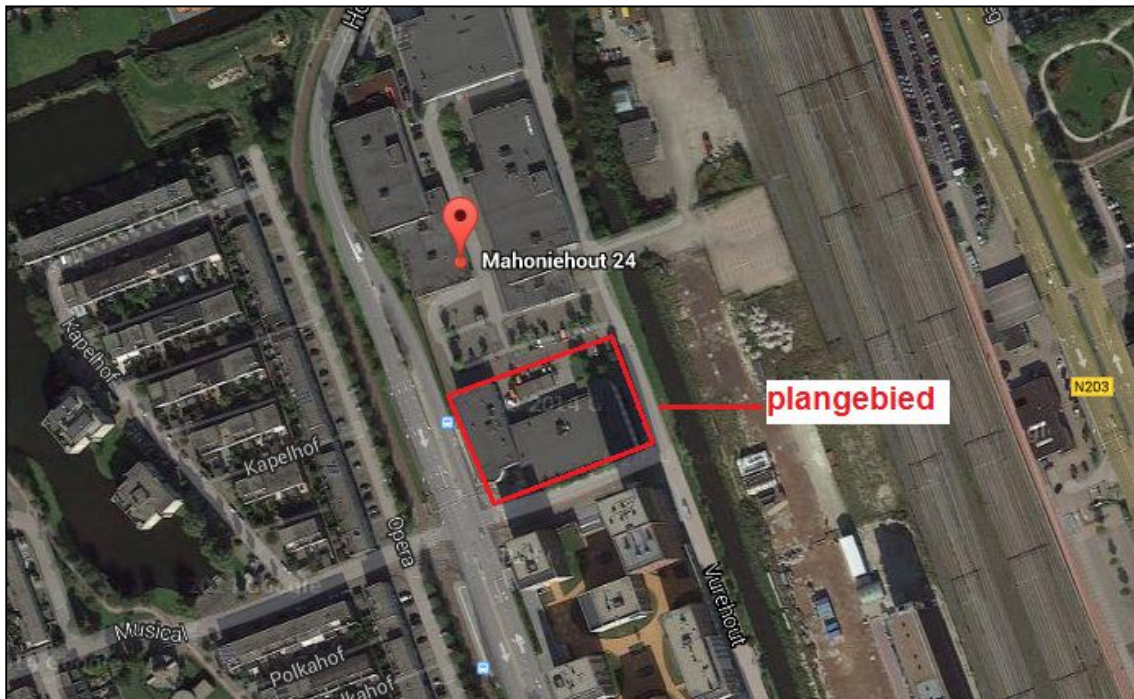
Tot nu toe is de kavel behorende bij de adressen Mahoniehout 24, 26 en Vurehout 19 in gebruik als kantoorlocatie. Initiatiefnemer Stebru heeft als eigenaar van de grond en opstellen de ambitie de kavel ook geschikt te maken voor woningbouw. Hiertoe is een eerste ontwerp gemaakt met de naam "Burano", waarin wordt gerefereerd naar het naastliggende complex Murano. In de visie van Stebru wordt op de ontwikkellocatie de ruimtelijke structuur van Murano doorgezet met appartementenblokken met seniorenwoningen en een programma waarin zorgverlenende instanties een plek krijgen. Een dergelijke ontwikkeling vereist een verbreding van de mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het definitieve programma is op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan nog niet bekend. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het in ieder geval mogelijk om maximaal 144 woningen te realiseren.

1.2 Ligging plangebied

De locatie bevindt zich in de wijk Westerwating aan de westzijde van het station Zaandam en is kadastraal bekend als gemeente Zaanstad, sectie P, nummer 691. De kavel wordt begrensd door:

in het noorden: de percelen van Mahoniehout 14 tot en met 22 en Vurehout 9 tot en met 13;
in het oosten: Vurehout;
in het zuiden: de Vurehout;
in het westen: de Houtveldweg.

figuur 1: ligging plangebied (bron: Google Maps)



De huidige opstellen hebben een verhuurbaar vloeroppervlakte van 1.325 m² en dateren uit 1994. De ontsluiting vindt plaats via het Mahoniehout aan de noordzijde van de kavel en via de zuidzijde aan het Vurehout.

Aan de noordzijde van de ontwikkellocatie bevinden zich o.a. een kinderdagverblijf, een sport-school en een evenementencentrum. Ook deze bedrijven zijn (gedeeltelijk) ontsloten via Mahoniehout. Aan de oostkant worden de nieuwe woningen ontwikkelt behorende bij het woningbouwproject 'Zaanse Strip': een langgerekt appartementengebouw langs het spoor van 9 lagen hoog en grondgebonden woningen in Zaanse stijl.

Aan de zuidzijde is een aantal jaar geleden Murano ontwikkelt. Aan de oostzijde worden tussen de sloot en de Zaanse Strip momenteel tevens extra Zaanse huisjes gebouwd die verderop naast Murano zijn gerealiseerd.

2 Beschrijving plangebied

2.1 De ruimtelijke omgeving

De zone tussen de Houtveldweg en het spoor, waar de Mahoniehout zich bevindt, heeft van oorsprong een bedrijfs- en kantorenfunctie.

Met het opstellen van het Masterplan voor Inverdan in 2003 is er echter een transformatie voorzien voor het gebied aan weerszijden van het station. Naast het fysiek beter verbinden van de beide gebieden was daarbij ook de ambitie om aan de westzijde meer woningen te realiseren aansluitend op de woonwijk Westerwatering.

Het stationsgebied van Zaandam is het afgelopen decennium getransformeerd tot een nieuw centrum met aansprekende architectuur en moderne woon- en winkelvoorzieningen. Ook aan de westzijde van het station zijn de ontwikkelingen zichtbaar, onder andere door de realisatie van het wooncomplex Murano aangrenzend aan de ontwikkellocatie. Hier zijn een aantal woonblokken verrezen op een verhoogd maaiveld met daaronder een parkeergarage. Ook het complex “De Zaanse Strip” en de Zaanse huisjes ten oosten van de ontwikkellocatie, momenteel in aanbouw als woningbouwlocatie, toont de transformatie van Inverdan.

Ten noorden van de bedrijvigheid, op circa 200 meter van de ontwikkellocatie, ligt de molen Held Jozua. De molen is gebouwd in of kort voor 1719. Het complex van de molen en schuren is nog intact, waarbij de schuren een andere bestemming hebben gekregen in de vorm van een restaurant. Naast de molen bevindt zich kinderboerderij De Veldmuis.

2.2 Planologische kaders

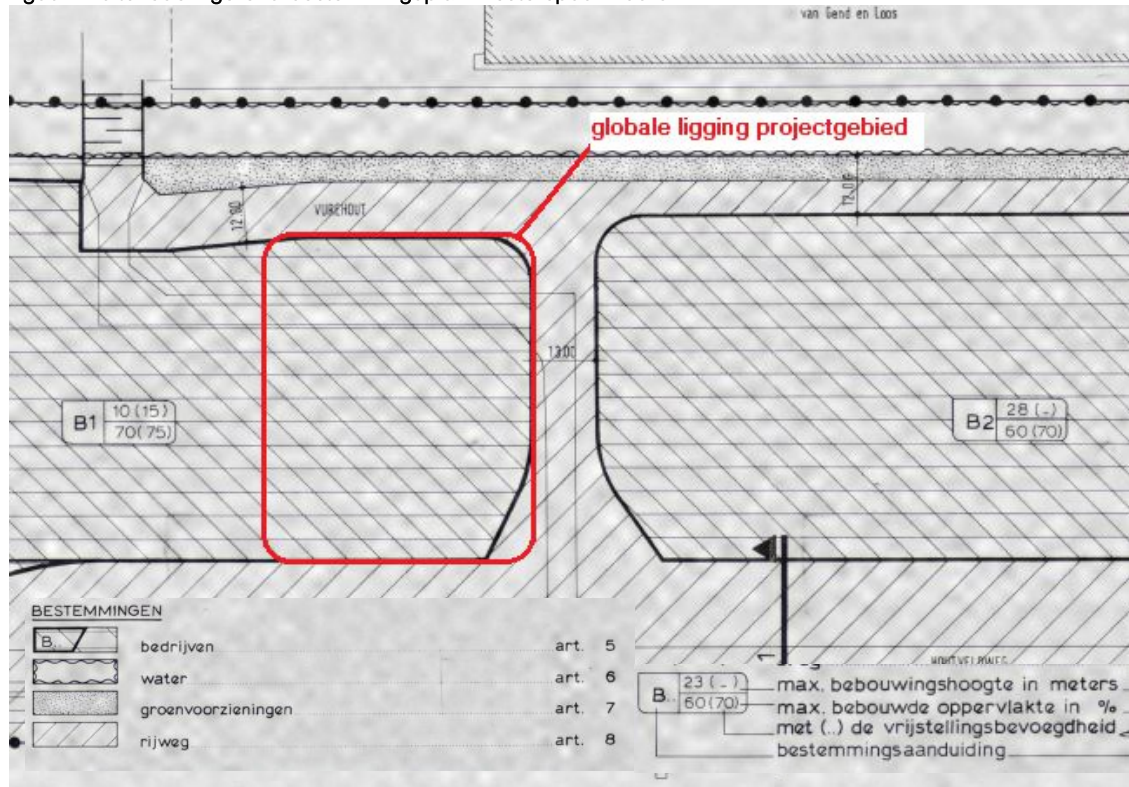
De grond van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan ‘Westerspoor- Noord’, vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad op 21 december 1989 en goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten van Noord-Holland op 1 mei 1990. De bestemming is hier ‘Bedrijven’.

Bedrijven

1. Doeleindenomschrijving

- A. Op gronden met de bestemming "Bedrijven" (code B1 en code B2) is primair de uitoefening van groothandel (zie bijlage A DSOWnrs. 3200 t/m 3660)toegestaan.
- B. Naast deze functies mogen op deze gronden voor maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van een bedrijf of instelling ook andere functies –geen groothandelfuncties zijnde- (zie bijlage A) worden uitgeoefend.
- C. Als uitzondering op het gestelde onder A en B kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van detailhandel voor zover deze betrekking heeft op:
 - a. het op de plankaart met de code B1 aangeduide gebied;
 - b. explosieve brandbare en daarmee vergelijkbare stoffen;
 - c. auto's, boten, caravans en bouwmaterialen;
 - d. in eigen bedrijf vervaardigde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit;
 - e. meubelen, bouwmarkten en andere volumineuze goederen, uitgezonderd: kleding-, voedings- en genotmiddelenbranches.

figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan Westerspoor Noord



De maximale aangegeven bebouwingshoogte is hier 10 meter en het bouwvlak mag voor 70% bebouwd worden. Met gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid bedraagt de maximale bebouwingshoogte 15 meter en mag het bouwvlak voor 75% worden bebouwd.

De geplande functies van (zorg)woningen en maatschappelijke voorzieningen past niet binnen de bestemming Bedrijven. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze bestemming gewijzigd.

3 Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een overzicht geboden van het ruimtelijk relevante beleid voor de gemeente Zaanstad en specifiek voor het plangebied. Dit beleidskader vormt de basis voor eventuele ontwikkelingen in het plangebied en is een onderbouwing van de beleidskeuzes die zijn gemaakt.

Het vigerende rijks- en provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is als uitgangspunt genomen voor dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt dus niet afgeweken van het vigerende beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), inwerking getreden op 30 december 2011, omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainport-ontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteits Aanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Met de vaststelling van de SVIR op 13 maart 2012 herbevestigt het Rijk een aantal beleidsaspecten uit de Nota Ruimte. De belangrijkste aspecten zijn hierbij 'decentraal wat kan en centraal wat moet' en het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten, met voldoende ruimte voor elke gemeente om te bouwen.

In de (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

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

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

Ladder van duurzame verstedelijking

In deze structuurvisie is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, die per 1 oktober 2012 als procesvereiste is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bevat drie treden die doorlopen te dienen te worden in een ruimtelijke procedure.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- bestaand stedelijk gebied: 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;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd,

bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

De Ladder wordt nader beschouwd in paragraaf 5.1.

3.1.3 Conclusie rijksbeleid

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw binnen de projectlocatie. Wel wordt zoals genoemd de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen in paragraaf 5.1.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie Noord-Holland 2040 is vastgesteld op 21 juni 2010 en opnieuw vastgesteld op 3 februari 2014. In de ruimtelijke structuurvisie heeft de provincie de hoofdbelangen benoemd die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie vormen. Het gaat om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit de onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Dit zijn:

- het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad;
- het behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoernetwerken;
- voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij, economische activiteiten en recreatieve en toeristische voorzieningen;
- bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- schoon drink-, grond- en oppervlaktewater;
- ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

Hierna worden de beleidsonderwerpen voor de onderhavige locatie behandeld.

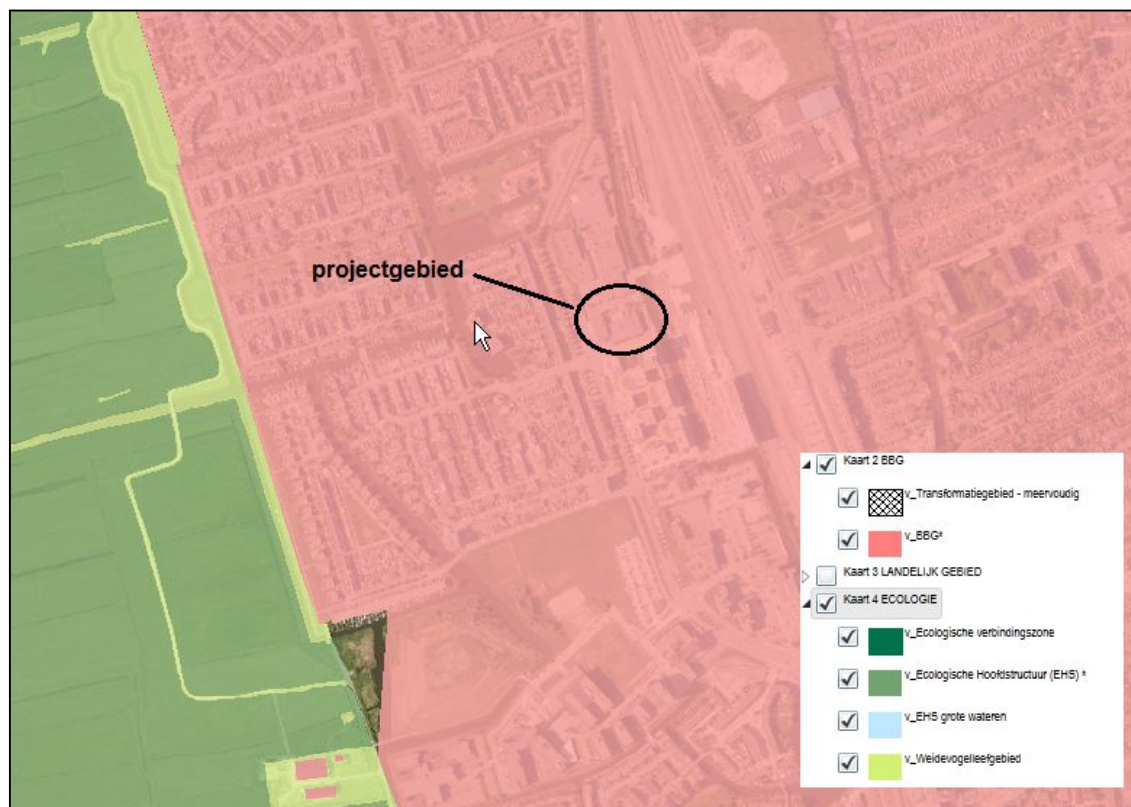
Bestaand bebouwd gebied

In de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied. Op basis van de kaart behorende bij de verordening is te zien dat de projectlocatie ligt binnen bestaand bebouwd gebied. De provinciale ruimtelijke verordening is tegelijk vastgesteld met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en stelt regels voor de begrenzing van bestaand stedelijk gebied en zeer restrictieve regels voor verstedelijkingsbeleid in het landelijk gebied. Deze regels komen voort uit de ruimtelijke hoofddoelstellingen van de structuurvisie. De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie schrijft voor waar de gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen aan moeten voldoen.

Relatie met plan

In de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied. Op basis van de kaart behorende bij de verordening is te zien dat de projectlocatie ligt binnen bestaand bebouwd gebied.

figuur 3: uitsnede ruimtelijke verordening



Bovenstaande kaart dient echter als indicatie voor bestaand bebouwd gebied. Leidend is de definitie van 'bestaand bebouwd gebied' uit artikel 9 van de verordening. In artikel 9 is namelijk bepaald dat *"als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen"*.

In de Toelichting van de verordening staat: *"Bebouwing met een stedelijke functie is BBG. Agrarische bebouwing is geen BBG. Kassen zijn ook geen onderdeel van BBG. De bebouwing die bedoeld is voor voorzieningen, voor verkeersinfrastructuur of voor stedelijk water of stedelijk groen wordt ook tot het BBG gerekend; een weg of het sportveld zelf is derhalve geen onderdeel van BBG. De BBG begrenzing op de kaarten (kaart 2 en 3 behorende bij de verordening), maken geen onderdeel uit van de beoordeling of een bepaalde locatie al dan niet BBG is. De begrenzing op deze kaarten is slechts illustratief en derhalve niet genoemd in de tekst van de bepaling. Kaart 2 is gebaseerd op ruimtelijkeplannen.nl. Kaart 3 is gebaseerd op kaart 2."*

Het accent ligt nu op feitelijk bestaande of toegestane bebouwing en niet op het gebied zoals verbeeld op de kaart. Op basis van het vigerende bestemmingsplan én de huidige aanwezige bebouwing kan gesteld worden dat de projectlocatie binnen bestaand bebouwd gebied valt.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voornemen om de bestaande kantoorlocatie te transformeren tot woningbouwlocatie past binnen de beleidskaders van de provincie Noord-Holland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 bereiken we 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.

De inkleuring van deze drie redelijk universele hoofdpogingen is specifiek Zaans.

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:

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

Met voorliggende ontwikkeling wordt een nieuw wooncomplex mogelijk gemaakt die een specifieke doelgroep kent, namelijk de zorg. Daarmee wordt een woonmilieu toegevoegd aan de omgeving van Inverdan.

3.3.2 Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans

Op 7 juni 2012 heeft de gemeente de Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans vastgesteld als actualisatie van de daarvoor geldende structuurschets 'Dansen op het Veen'.

In de Structuurvisie laat de gemeente zien hoe zij met haar beschikbare ruimte wenst om te gaan, nu en in de toekomst. Naast keuzes en prioriteiten ten aanzien van ruimtelijke vraagstukken in het 'hier en nu' anticipeert de gemeente in deze versie waar mogelijk op ontwikkelingen in de verdere toekomst.

Voor de periode tot 2020 heeft de gemeente haar ruimtelijke ambities vertaald in een aantal ruimtelijke ontwikkelopgaven. Genoemd kunnen worden:

- Herstructureren en revitaliseren, oftewel het verbeteren van de kwaliteit van een aantal woonbuurten en bedrijventerreinen;
- Beheren en versterken, oftewel het op peil houden en verbeteren van het bestaande stedelijke en resterende landelijke gebied;

- Intensiveren en transformeren, oftewel verstedelijking door middel van slim, veranderend en meervoudig ruimtegebruik;
- Verbinden, ofwel het verbeteren van de lokale en regionale bereikbaarheid.

Met de Ruimtelijke Structuurvisie heeft de gemeente een beleidsmatig en juridisch kader in handen voor de ruimtelijke ontwikkelingen van Zaanstad.

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 heeft 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.

De locatie Mahoniehout valt binnen de gebiedstyperingen in de categorie "centrumgebied".

Planspecifiek

De locatie Mahoniehout valt binnen het gebied Inverdan dat wordt genoemd als één van de gebieden onder de noemer "voortzetting ontwikkeling stedelijke knooppunten".

In Inverdan-West wordt een stedelijk woongebied voorzien rondom het station met bijbehorende voorzieningen, dat overgaat in een nieuw tuinstedelijk woonmilieu. Het bieden van meer planologische ruimte voor de ontwikkeling van woningen past in deze visie.

3.3.3 Woonvisie 'Zaans Mozaïek' (2008)

In de gemeentelijke Woonvisie kijkt de gemeente tot 2020 vooruit op het wonen in Zaanstad en op de wijze waarop dit zich verder moet ontwikkelen. Het gaat hier vooral om de kwaliteit van wonen; in dat opzicht wil Zaanstad zich profileren als aantrekkelijke woon- en werkstad met bijzondere woonmilieus en in een waterrijk landschap en met een imposant industrieel erfgoed. De strategische doelstelling van de Woonvisie is dan ook gericht op het benutten en versterken van de verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad: het Zaans Mozaïek.

De volgende vier beleidsopgaven geven richting aan het Zaans Mozaïek:

1. Door sterker te sturen op kwaliteit en gedifferentieerde woonmilieus kan Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad blijven en haar positie binnen de regio versterken.
2. Het tegengaan van verval en benutten van kansen in de wijken versterkt de fysieke, economische en sociale kwaliteit van de wijken en draagt bij aan de verscheidenheid van de stad.
3. De vergrijzing en het streven om mensen met een zorgvraag te laten participeren in de samenleving vraagt om een verdere uitrol van het ingezette beleid van wonen, welzijn en zorg.
4. Duurzaamheid als basis is een voorwaarde voor een op de langere termijn kwalitatief hoogwaardige, aantrekkelijke, veilige en gezonde stad.

Om van beleid tot uitvoering te komen stelt de gemeente in de Woonvisie dat samenwerking met onder meer marktpartijen (waaronder ontwikkelaars) essentieel is om de ambities te realiseren.

Planspecifiek

Voor de uitwerking van de ontwikkellocatie is met name de derde opgave van belang. Om voldoende keuzevrijheid te bieden voor ouderen en mensen met een functiebeperking wordt het driesporenbeleid van nieuwbouw, woningaanpassing en woonruimteverdeling voortgezet. Het accent ligt hierbij op meer verscheidenheid en betere benutting van de woningvoorraad door woningaanpassingen. Voor de nieuwbouw is het streefcijfer 120 nulredenwoningen en 80 woningen voor verzorgd wonen per jaar. Plannen worden op maat per wijk uitgewerkt, passend in

de verdere ontwikkeling van de Woonservicewijken, waarbij een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg wordt geboden.

Het toevoegen van (zorg)woningen op de locatie Mahoniehout draagt bij aan een grotere differentiatie binnen Westerwating en in de woonmilieus in Zaanstad.

3.3.4 Ruimtelijke Milieuvisie Zaanstad (2009)

Met de Ruimtelijke Milieuvisie stelt de gemeente een richtinggevend milieukader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Ruimtelijke Milieuvisie geldt als een gebiedsgericht milieubeleid dat er toe moet leiden dat men kan wonen en werken in een gezonde, veilige en leefbare omgeving. Daar hoort ook een vitale natuur bij, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom. Dit gebiedsgerichte beleid moet er overigens ook toe leiden dat nieuwe economische en stedelijke ontwikkelingen mogelijk blijven c.q. worden. Zo geeft de Milieuvisie aan waar grenzen én kansen liggen voor bijvoorbeeld woningbouw. Op de langere termijn moet het gemeentelijk milieubeleid leiden tot een duurzame ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige bewoners van Zaanstad, zonder daarmee de behoeftevoorziening van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Al met al vormt de Ruimtelijke Milieuvisie een belangrijke input voor de Ruimtelijke Structuurvisie van de gemeente.

3.3.5 Gebiedsvisie Nieuw West

In 2011 is de gebiedsvisie Nieuw West opgesteld met als ondertitel “met je hoofd in de stad met je voeten in het groen” als nadere uitwerking van het Masterplan Inverdan uit 2003. De visie fungeert als ‘richtinggevend raamwerk’ voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het Masterplan zijn de volgende:

- de Houtveldweg blijft op het huidige tracé
- op de locatie ‘De Eilanden’ wordt een brede school gevestigd
- het kantoorprogramma op de Zaanse Strip B en Ebbehof is vervangen door een woonprogramma
- de gemeente gaat de Slinger, de opgetilde stadsstraat tussen Nieuw West en Zaan-dam Centrum, zelf uitvoeren, los van vastgoed van derden
- er wordt een stationsplein gerealiseerd.

Planspecifiek

Binnen Nieuw West zijn verschillende deelgebieden gedefinieerd. De locatie Mahoniehout valt hier onder het gebied ‘Novicentre’. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd.

- overgang naar suburbaan woonmilieu
- appartementen, eventueel een mix met grondgebonden eengezinswoningen
- nabij Held Jozua
- openbare ruimte voor verblijven, spelen en ontmoeten

Het in stand houden van de Houtveldweg aan de westzijde van de locatie Mahoniehout heeft tot gevolg dat er aan die zijde van de ontwikkellocatie rekening gehouden moet worden met geluidbelasting veroorzaakt door het verkeer. Ook zijn extra afslagen, bijvoorbeeld voor de inrit van een parkeergarage, niet gewenst aan een dergelijke weg. Hiervoor zijn mogelijkheden aan de andere zijden van de locatie.

In programmatisch opzicht sluit het bouwplan met de functie wonen aan op de naastgelegen ontwikkelingen bij de Zaanse strip en Murano.

3.3.6 Geurbeleid

Het Zaans geurbeleid 2016 is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juli 2016. Het doel van het geurbeleid is de geurhinder in Zaanstad te beperken waardoor de kwaliteit van de leefomgeving verbetert. Het geurbeleid is er op gericht om het bestaande niveau van geurhinder te

verminderen en nieuwe geurhinder te voorkomen. Daarbij zijn doelen gesteld die gehaald kunnen worden, ten aanzien van bedrijven en ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Met de aanpassing van het beleid wordt concreter aangegeven wat de ruimte is voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De onderbouwing daarvan is juridisch verankerd in het beleid. In het Zaans geurbeleid 2016 wordt aangegeven in welke situaties en onder welke voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen, vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien, aanvaardbaar worden geacht. De methode om het gewenste geurhinderniveau vast te stellen is vereenvoudigd.

Het geurbeleid is er op gericht om het bestaande geurhinderniveau te reduceren en nieuwe geurhinder te voorkomen. Daarbij dienen haalbare doelen te worden gesteld, zowel ten aanzien van de bedrijven als ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de vraag wat een aanvaardbaar geurniveau is, wordt onderscheid gemaakt in standaard geurgevoelige objecten, minder geurgevoelige objecten en minst geurgevoelige objecten. Het beleid geldt zowel voor nieuwe inrichtingen als het wijzigen van bestaande inrichtingen en zowel voor bestaande als voor nieuwe geurgevoelige objecten. De mate waarin bedrijven geur mogen uitstoten ligt vast in de voor het bedrijf geldende milieuvoorschriften.

Het Zaans geurbeleid is gericht op het op termijn behalen van de **streefkwaliiteit**.

- Uitgangspunt voor de **streefkwaliiteit** is het bereiken van de situatie waarin er geen ernstige geurhinder meer is en het aantal geurgehinderden 12% of minder bedraagt.

Uiteindelijk wordt door middel van dit beleid gestreefd naar het behalen van de **ambitiekwaliteit**.

- Uitgangspunt voor de **ambitiekwaliteit** is het bereiken van de situatie waarin er geen geurgehinderden meer zijn. Dit is de uiteindelijk gewenste eindsituatie.

Gelet op de huidige geurbelasting, wordt primair ingezet op realisatie van de streefkwaliiteit. Het oogmerk is dat de streefkwaliiteit in 2020-2025 wordt bereikt en dat het aantal geurgehinderden dan is afgenomen tot 12%. In het kader van de toepassing van dit beleid wordt voor de bepaling of voldaan is aan de streef- en/of ambitiekwaliteit uitsluitend getoetst aan de hedonische waarde.

Als streefdatum voor de ambitiekwaliteit wordt vooralsnog uitgegaan van 2030. In 2020 zal worden bekeken of het haalbaar is om de ambitiekwaliteit in 2030 te bereiken. Om de geurhinder binnen Zaanstad in beeld te brengen, zal één keer per vijf jaar een TLO worden uitgevoerd. Het eerste TLO is eind 2015, begin 2016 uitgevoerd en dient als referentie voor de volgende TLO's. Op basis van de resultaten van het TLO 2020 zal een evaluatie van het Zaans geurbeleid plaatsvinden.

In paragraaf 5.9 wordt aandacht besteed aan het aspect geur in relatie met de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.7 Conclusie gemeentelijk beleid

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals geformuleerd zijn in de diverse gemeentelijke uitgangspunten. Voor wat betreft geur kan vermeld worden dat het project in paragraaf 5.9 getoetst wordt aan het gemeentelijk geurbeleid.

4 Het ontwikkelplan

4.1 Het stedenbouwkundig plan

4.1.1 Algemeen

Het bouwplan, ten behoeve waarvan voorliggend bestemmingsplan is opgesteld, bevindt zich in de zone tussen de Houtveldweg en Vurehout, aan de noordzijde van het bestaande Murano-complex.

Murano bestaat uit een compositie van negen woongebouwen met daarin 283 appartementen. De stedenbouwkundige opzet van het complex bestaat uit een verhoogd dek waarop de appartemententorens zorgvuldig zijn gepositioneerd, gedeeltelijk aan de randen en gedeeltelijk centraal op het dek. Onder het dek bevinden zich parkeerplaatsen.

Opmerkelijk is de afwisselende architectuur en uitstraling van de verschillende torens, waarbij de hoogte varieert van 5 tot 13 woonlagen. De hoogste toren van 13 bouwlagen – genaamd Galilei – bevindt zich in de noordoostelijke hoek van Murano, op korte afstand van het bouwplan.

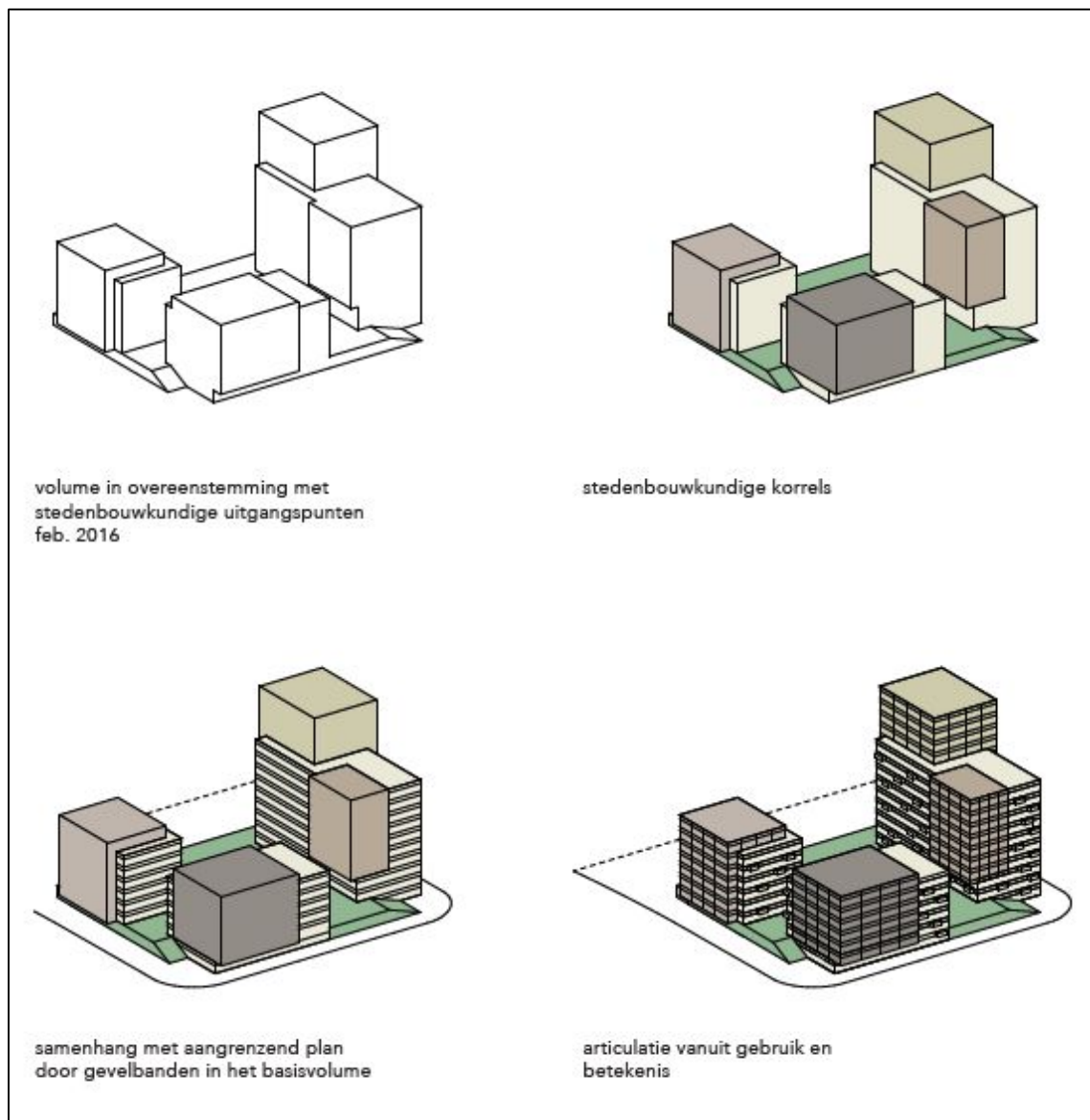
figuur 4: Afbeelding project Murano ten zuiden van het voorgestelde bouwplan



In het voorgestelde bouwplan wordt de stedenbouwkundige structuur van Murano doorgezet en wordt voorzien in de bouw van een aantal torens op een verhoogde onderbouw van één laag. Zowel de compositie van de bouwmassa's, de architectonische uitstraling als de uitvoeringskwaliteit zullen aansluiten op die van Murano. Op maaiveld komt een parkeergarage die wordt ontsloten vanaf de oostkant van de kavel. Het dek wordt ingericht als een openbare ruimte.

De te realiseren woontorens worden ieder voorzien van een ontsluiting op verschillende niveaus: vanaf de straat, vanaf het dek en vanuit de parkeergarage. Op het straatniveau komen ter plaatse van blok 1 aan het Vurehout bedrijfsruimtes of toegangen tot woningen.

figuur 5: Stedenbouwkundige opzet (bron: Van Mourik architecten, 30-09-2016)



4.1.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Dit bestemmingsplan geeft een toetsingskader voor het bouwplan. De gemeente Zaanstad heeft stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het plan aan sich en de relatie met het naastgelegen Murano te kunnen waarborgen. De randvoorwaarden zijn hieronder benoemd.

De mogelijke bebouwing op de kavel bestaat uit torens op een onderbouw van één laag. De bebouwing zal verwantschap moeten tonen met het Murano-complex ten zuiden van de kavel. Voor wat betreft de architectonische uitwerking zal aansluiting worden gezocht bij de typologie van Murano. Komend vanaf de Houtveldweg zal de bebouwing aan de linkerkant op de Mahoniehoutkavel en het Murano-complex een gelijkwaardige indruk moeten geven in zowel architectuur, materialisering als uitvoeringskwaliteit. Dit betekent bijvoorbeeld voor het plan dat het bestaat uit torens van verschillende hoogte en ieder met een eigen architectuur. Ook het dek zal een uitvoeringsniveau moeten krijgen dat gelijkwaardig is aan dat van Murano.

In de nieuwe situatie zal er voldoende ruimte moeten zijn voor een goede inpassing in de omringende openbare ruimte en zal er gezorgd moeten worden voor een goede aansluiting op de noordelijke kavel.

De torens zijn onderling verschillend in hoogte en architectuur. De hoogste toren is maximaal 44 meter vanaf straatniveau, de een na hoogste toren, maximaal 26 meter en de laagste toren is maximaal 23 meter. De hoogste toren is gesitueerd aan de oostkant van de kavel. Het grondoppervlak van de torens vanaf de tweede laag is totaal maximaal 65% van het gebouwde oppervlak. De onderlinge afstand tussen de torens is minimaal 10 meter, balkons en ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend.

Elke toren krijgt een entree op maaiveld en een entree op dekniveau. Hierdoor bezitten de torens een driedubbele ontsluiting; vanaf de straat, vanaf het dek en vanuit de parkeergarage. Zowel aan de Houtveldweg, het Vurehout-zuidzijde en Vurehout-oostzijde is op straatniveau een toegang tot een van de torens.

Parkeren is mogelijk op de begane grond en in een eventueel te realiseren kelder. De hoeveelheid parkeren is afhankelijk van het te realiseren programma en moet passen binnen het Zaanse parkeerbeleid. Op het dekniveau en hoger is geen parkeren mogelijk. De entree van de garage is mogelijk vanaf de Vurehout aan de oostkant van de kavel. Het parkeren is vanaf de straat zo min mogelijk zichtbaar.

figuur 6: impressie bouwplan (bron: Van Mourik architecten, 30-09-2016)

Zuid gevel



4.2 Welstand

Het voorgestelde bouwplan valt binnen de grenzen van de centrumontwikkeling Inverdan. Binnen dit gebied wordt gewerkt met een stedenbouwkundig supervisor die als taak heeft de kwaliteit van de ontwerpen te bewaken en de samenhang in het hele Inverdan gebied te bewaren.

Binnen het supervisie overleg worden alle ontwerpen getoetst. De uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de toekomstige architectenkeuzen vinden plaats in overleg met de supervisor. Tenslotte worden het VO en DO van een gebouw en openbare ruimte door het supervisie overleg beoordeeld. Bij deze beoordeling is het Beeldkwaliteitsplan Inverdan (2003) leidend.

In dit kader is een integrale visie gemaakt voor de nog te ontwikkelen kavels langs de Mahoniehout. Samen met gemeente en supervisor heeft ontwikkelaar een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarbij niet alleen de voorliggende kavel is meegenomen, maar ook aansluiting is gezocht met de naastgelegen gronden (zogenaamde 'Vrodest-locatie'). Er is een integraal stedenbouwkundig plan gemaakt, met architectonische spelregels voor de architecten van Burano en de naastgelegen Vrodest-locatie, waarbinnen de kavel behorende tot dit bestemmingsplan meegenomen is met inachtneming van de in paragraaf 4.1 beschreven stedenbouwkundige randvoorwaarden.

4.3 Openbare ruimte

Het dek ter hoogte van de eerste verdieping zal een inrichting krijgen die een samenhang vertoont met die van het Murano complex. De openbare ruimte op de begane grond bevindt wordt vormgegeven aansluitend op de reeds aanwezige openbare ruimte rondom de bouwka-vel. Dat wil zeggen dat profilering en materialisering plaatsvindt in samenhang met de omge-ving. Voor de openbare ruimte op begane grondniveau is het Programma van eisen openbare ruimte Inverdan (2004) het uitgangspunt.

4.4 Programma

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het mogelijk om binnen de stedenbouwkundige ka-ders zoals hierboven geschetst maximaal 144 woningen te realiseren. De te realiseren wonin-gen zijn in eerste instantie zorgwoningen conform de definitie van de bij dit bestemmingsplan horende planregels. Daarnaast wordt het mogelijk om zorgcomponenten te realiseren, vari-ërend van ondergeschikte zorgfuncties zoals medische en maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van bewoners, zorgvragers en zorgaanbieders zoals ontmoetingsruimtes, com-merciële ruimtes, praktijkruimtes, ondergeschikte kantoren en ondergeschikte, aan zorg gere-lateerde detailhandel.

Doel is een complex te ontwikkelen waar gewoond kan worden, maar waarbij tevens diverse maatschappelijke voorzieningen conform de definitie uit de planregels aangeboden worden.

Het bouwplan dat met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt dient te worden voorziet in (zorg)woningen. In enkele milieuaspecten (luchtkwaliteit en natuurbescherming) is uitgegaan van de 'zwaarste' vorm: het realiseren van 'gewone' woningen. Een 'gewone' woning kent na-melijk een hogere verkeersaantrekkende werking en heeft een hogere parkeernorm. Om zorg te dragen dat de gemeente bij elk (toekomstig) programma dat afwijkt van het bouwplan met (zorg)woningen grip houdt op bijvoorbeeld het parkeren, is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. Bij wijziging naar 'gewone' woningen, dient dan te worden voldaan aan de bijbehorende parkeernorm.

5 Onderzoeken

5.1 Planologie:

Het woningbouwprogramma voor deze locatie wordt bepaald door de huidige markt, met als uitgangspunt de doorstroming binnen de gemeente bevorderen. Als we de stappen van de Ladder van duurzame verstedelijking langslopen kan het volgende geconcludeerd worden.

Stap 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?

Met voorliggend plan wordt het realiseren van (zorg)woningen mogelijk gemaakt. Hierbij wordt uitgegaan van een maximum van 144 (zorg)woningen. Zoals blijkt uit de paragrafen in hoofdstuk 3, waar wordt ingegaan op het rijks-, provinciale en gemeentelijke (woon)beleid, bestaan er binnen de regio en grote vraag naar woningen. Zaanstad heeft als gemeente een opgave om een deel van de regionale behoefte op te vangen. De Woonvisie Zaans Mozaïek gaat tot 2020 uit van een jaarlijkse bouwproductie van 700 woningen, waarvan 150 als vervanging. Woningbouw in Burano zal mede invulling geven aan deze taakstelling.

Kwalitatief wordt aangesloten bij de vraag naar (zorg)woningen in het kader van vergrijzing. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte aan een gedifferentieerd woonmilieu binnen de gemeente Zaanstad.

Geconcludeerd kan worden dat er zowel of kwalitatief als kwantitatief niveau sprake is van een actuele regionale behoefte naar woningbouw. Dit plan draagt bij aan het invullen van deze behoefte.

Stap 2: in hoeverre kan in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins?

Er is hier sprake van een herstructurering van een kantoorpand naar woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan deze stap; het bestaand stedelijk gebied wordt dus optimaal benut met deze ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de herstructurering van het kantoor naar (zorg)woningen voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

5.2 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

De herontwikkeling van kantoor naar (zorg)woningen en zorg, brengt een andere verkeersaantrekkende werking met zich mee. Het voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van (zorg)woningen en zorg met bijbehorende voorzieningen mogelijk.

Om een idee te krijgen van de verkeersstromen die te verwachten zijn, wordt hier uitgegaan van een worst-case scenario. Hierbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat er enkel (zelfstandige woningen) gerealiseerd worden. Woningen zorgen voor meer vervoersbewegingen dan zorgeenheden. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 144 woningen te realiseren. Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn er dan 144 appartementen mogelijk. Met behulp van de VNG publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie en gemeentelijke kencijfers, wordt nu de verkeersaantrekkende werking bepaald. Dit leidt tot de volgende verkeersintensiteiten in het gebied.

figuur 7: overzicht verkeersintensiteiten (bron: gemeente Zaanstad)



De huidige verkeersstructuur van de Houtveldweg en aansluitende wegen voldoet niet in de toekomstige situatie waarin Inverdan-West volledig is gerealiseerd. De Houtveldweg wordt op dit moment (mei 2017) hierop aangepast, met een extra rechtsaf strook vanaf de Houtveldweg voor verkeer uit het zuiden.

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen tussen de Houtveldweg en het Vurehout. De Houtveldweg is in het Zaans Verkeers en Vervoersplan (ZVVP) van 2009 ingedeeld in de categorie gebiedsontsluitingsweg B. In verband met de doorstroming bij dergelijke gebiedsontsluitingswegen is het niet gewenst hier extra op- en afritten aan toe te voegen. De parkeergarage zal dan ook worden ontsloten vanaf de Vurehout aan de oostkant van de kavel.

Parkeren

Voor het parkeren wordt uitgegaan van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Op dit moment is dat de Uitvoeringsnota Parkeren 2016. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij indiening van de omgevingsvergunning er getoetst moet worden aan dit parkeerbeleid. Afhankelijk van het programma moet aangetoond worden dat er voldaan wordt aan de parkeerbehoefte. De gekozen bestemming (Gemengd) maakt het mogelijk om de parkeerplaatsen binnen deze bestemming te realiseren.

De appartementen van Burano zijn volledig afgestemd op de doelgroep ouderen. De woningen zijn bestemd voor huishoudens, zoals ouderen en/of personen met fysieke en/of psychische beperkingen, die de mogelijkheid hebben om zelfstandig te blijven wonen en zorg aan huis te ontvangen.

De Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 van de gemeente Zaanstad beoogt stedelijke ontwikkeling te faciliteren en tegelijk onwenselijke effecten van die ontwikkeling te voorkomen. Het begrip 'Maatwerk' krijgt in het vigerende parkeerbeleidsplan een nadrukkelijke plaats. De gemeente benoemt in haar Parkeerbeleidsplan één categorie zorgwoningen te weten de serviceflat/aanleunwoning (beperkte zorgvoorziening gekoppeld aan de woning). In de praktijk valt er echter een breed scala aan zorgwoningen te onderscheiden, waarbij de automobilititeit en dus het autobezit van de beoogde doelgroepen voor deze types zorgwoningen zeer verschillend is.

Met zorgverlener de Zorgcirkel is een huurcontract gesloten in de plint van blok 1 van Burano. Gezien het woonproduct en de zorgbehoefte van de door de Zorgcirkel aan te dragen huurders zal een deel van de toekomstige bewoners niet meer in het bezit zijn van een auto of niet meer in staat zijn om auto te rijden. Voor de (zorg)woningen in Burano zal de parkeerbehoefte dan ook lager zijn dan is aangegeven in de categorie serviceflat/aanleunwoning in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Uit een analyse van de parkeervraag van vergelijkbare woonproducten door onderzoeksbureau XTNT blijkt dat de daadwerkelijke parkeervraag van de (zorg)woningen in Burano circa 0,4/zorgwoning zal zijn. Om de mogelijke groei van autobezit in de toekomst te kunnen faciliteren wordt voor Burano een parkeernorm van 0,6 i.p.v. de 0,9 per serviceflat/aanleunwoning uit de Uitvoeringsnota Parkeren aangehouden.

5.3 Archeologie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt“.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Nota archeologie Zaanstad

In deze nota zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Monumentenwet 1988 verwerkt. In de nota staat dat de gemeente in haar bestemmingsplannen de gebieden van archeologische waarde aan gaat geven. Aan omgevingsvergunningen voor projecten die binnen deze gebieden vallen, verbindt de gemeente voorwaarden om archeologische vindplaatsen in de bodem te beschermen. Is dit niet mogelijk dan zal de aanvrager van de vergunning de vindplaatsen op moeten laten graven. Dergelijke eisen worden ook opgenomen in projectbesluiten en ont-heffingen van het bestemmingsplan.

Situatie plangebied archeologie

Op basis van Cultuurhistorische waardenkaart 2006 van de gemeente is er een lage verwachting. Bovendien is de grond al dermate geroerd door het realiseren van de huidige bebouwing dat er geen archeologische waarden meer worden verwacht. Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Situatie plangebied cultuurhistorie

De locatie en de bestaande opstallen zijn niet aangemerkt op de Cultuurhistorische waardenkaart als waardevolle elementen in het landschap met enige cultuurhistorische waarde.

5.4 Water

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van de waterbeheersing, zijnde 'vasthouden - bergen - afvoeren' (in die volgorde) zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- Voorkomen van verspreiding en verontreinigingen.

Het beheer van de waterkwaliteit en - kwantiteit in het projectgebied valt onder het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 11 september 2014 de digitale watertoets doorlopen. Het advies van het Hoogheemraadschap is verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

Waterkwaliteit

Bij de herontwikkeling van de kavel en nieuwbouw worden geen activiteiten ontplooid die kunnen leiden tot een vervuiling van het grondwater. Ook wordt het gebruik van uitlogende materialen in de nieuwbouw voorkomen.

Waterkwantiteit

De huidige projectlocatie is volledig verhard. De bestaande opstallen worden gesloopt en in de nieuwe situatie zal het projectgebied opnieuw verhard worden met bebouwing en openbare ruimte. Er is geen sprake van een toename aan verharding.

De afvoer van regen- en vuilwater zal conform de daarvoor geldende eisen worden ontworpen.

Beschermde gebieden

Het projectgebied ligt niet binnen de kern-, of beschermingszone van een waterkering of ander beschermd watergebied.

Watertoets

Op 11 september 2014 is de watertoets doorlopen met behulp van de watertoetstool op www.dewatertoets.nl. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geeft de volgende reactie op dit plan.

"Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de water-taken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

U heeft aangegeven dat er binnen het plan een gescheiden riolering aan zal worden gelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Grondwater

U heeft aangegeven dat er sprake is van een tijdelijke of permanente grondwateronttrekking en/of -lozing. Het onttrekken van grondwater korter dan zes maanden met een hoeveelheid van minder dan 15.000 m³/per maand in "niet kwetsbaar gebied" en 8.000 m³/per maand in "kwetsbaar gebied" valt onder de algemene regels van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009. In deze gevallen is geen vergunning voor de onttrekking benodigd, indien de grondwateronttrekking niet gelegen is binnen de waterkering en de bijbehorende beschermingszones. Wel dient u ook in deze gevallen een aanvraag watervergunning op te sturen, welke dan als melding bij het hoogheemraadschap fungeert.

Het hoogheemraadschap is net als voor de onttrekking en retourneren van het grondwater ook aanspreekpunt als het gaat om het lozen van het onttrokken grondwater op het oppervlaktewater. Voor lozingen op het oppervlaktewater dient een melding te worden gedaan bij het hoogheemraadschap. Voor de eventuele lozing van het bemalingwater op het riool dient u nadere afspraken te maken met de rioolbeheerder, de gemeente."

Conclusie

Gezien het advies van hoogheemraadschap vormt het aspect water geen belemmering voor de ontwikkeling van voorliggend project.

5.5 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

Situatie plangebied

Door Arnicon is in december 2014 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage terug te vinden. In deze paragraaf worden de resultaten integraal weergegeven.

De locatie, met een totale oppervlakte van circa 4.800 m², is momenteel in gebruik als bedrijfsterrein met een kantoorpand. De aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen verkoop- en herontwikkeling van de locatie.

Vooronderzoek en hypothese

Op basis van de beschikbare informatie wordt de locatie vanuit het oogpunt van bodemverontreiniging beschouwd als onverdacht. De locatie wordt als niet-asbestverdacht aangemerkt.

Verkennend bodemonderzoek

Het bodemprofiel bestaat tot de geboorde einddiepte op 2,4 m-mv hoofdzakelijk uit zand. De grondwaterstand is waargenomen op een diepte van ongeveer 1,1 m-mv. Bij zintuiglijk onderzoek zijn geen afwijkingen waargenomen aan het opgeboorde bodemmateriaal. Er is geen as-

bestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal. Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Voor het overige zijn in het grondwater geen verontreinigingen aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese "onverdacht" voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreiniging met barium. Deze verontreiniging geeft geen aanleiding tot het verrichten van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde herontwikkeling.

5.6 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is in juli 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd door ecologisch adviesbureau Dresmé & VanderValk. Deze quickscan is terug te vinden in de bijlage. De resultaten zijn hieronder integraal overgenomen.

Soortenbescherming

Op 8 juli 2014 is een veldonderzoek uitgevoerd. De aard van het onderzoek is een biotoopanalyse en een beoordeling van de gebouwen als geschikte verblijfplaats voor vogels en vleermuizen. Beschermde plantensoorten, vissen, amfibieën, reptielen en grondgebonden zoogdieren kunnen op basis van de verharding, het aanwezige biotoop en vanwege het ontbreken van waarnemingen in de omgeving van het projectgebied, worden uitgesloten.

Vleermuizen

Er zijn aan alle zijden van de gevels geschikte invliegopeningen aangetroffen in de vorm van open stootvoegen. In het pand zijn de twee cv-ruimtes aanwezig en zijn onderzocht op sporen, maar die zijn niet aangetroffen. In de kantoorpanden zijn grote open ruimten aanwezig tussen het plafond en het systeemplafond. De hoeken van het plafond achter de systeemplafonds zijn afgedekt met peurschuim. Omdat het volume tussen het plafond en het systeemplafond relatief groot is, is de kans groot dat ergens het peurschuim ontbreekt en er een mogelijkheid is voor vleermuizen om het pand binnen te komen.

De aanwezige bomen bevatten geen geschikte holten. Nabij dakranden en ramen zijn echter geen sporen aangetroffen van vleermuizen.

Momenteel kunnen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden uitgesloten. Geadviseerd wordt om in de periode mei-augustus een onderzoek in de avondschemering en een onderzoek in de ochtendschemering uit te voeren naar uitvliegende, zwermende en foeragerende vleermuizen.

Op 11 september 2014 is een avondronde uitgevoerd door Dresmé&VanderValk. In de zomer van 2015 zijn drie aanvullende onderzoeken en in augustus- september 2016 is nog een extra onderzoek uitgevoerd naar de vermeende baltsroepen. De briefrapportage is terug te vinden in de bijlage.

Verblijfplaatsen, foerageergebieden en migratieroutes van vleermuizen kunnen binnen het projectgebied worden uitgesloten.

Op basis van een volledig jaarrond onderzoek tussen 2014 en 2016 kunnen functies voor vleermuizen binnen het projectgebied worden uitgesloten. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Broedvogels

Er zijn geen nesten aangetroffen van jaarrond beschermde vogels. Zwaluwen zijn niet waargenomen en worden, vanwege het ontbreken van archiefwaarnemingen, niet verwacht. Gezien de schaarse begroeiing worden broedgevallen van algemeen voorkomende vogelsoorten, zoals merel en koolmees, niet verwacht in het projectgebied. Het platte dak is ongeschikt voor huismus en gierzwaluw. Broedvogels kunnen worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebied gelegen, zie afbeelding 3. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Westzaan en is tevens de meest nabijgelegen Ecologische Hoofdstructuur op een afstand van ongeveer 500 meter.

De nieuwe bebouwing vervangt de bestaande bebouwing. Op de korte termijn ontstaan lokale effecten, zoals een toename van geluid en stof door de sloop- en bouwactiviteiten. Deze effecten zijn echter verwaarloosbaar en niet waarneembaar ter plaatse van beschermde gebieden. Op de lange termijn zal sprake zijn van een lichte verkeerstoename te verwachten. Gezien de afstand en het tussengelegen stedelijke gebied worden geen effecten verwacht op de Ecologische Hoofdstructuur of Natura 2000-gebieden als gevolg van de sloop en bouwwerkzaamheden. Op lange termijn worden ook geen effecten verwacht die van betekenis kunnen zijn voor de natuurwaarden van de beschermde gebieden.

figuur 8: uitsnede natuurbeschermingsgebieden



Aerius berekening

In het kader van de PAS is de toename van stikstofdepositie, als gevolg van de voorgenomen woningbouw, op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden Polder Westzaan, Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder en IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske in beeld gebracht. De Aeriusberekening is door Ecogroen uitgevoerd en gerapporteerd. Deze rapportage is als bijlage toegevoegd en de conclusies zijn hieronder integraal overgenomen.

Het toetsingskader van effecten van stikstofdepositie voor een bestemmingsplan(wijziging) bestaat uit een vergelijking tussen de huidige feitelijke situatie ten opzichte van de toekomstige situatie. In de huidige situatie staan in het plangebied niet meer in gebruik zijnde kantoorpanden. Met de bestemmingsplanwijziging wordt woningbouw mogelijk gemaakt in het plangebied.

Op het terrein worden (zorg)woningen gerealiseerd. Bij de modelberekening in Aeries is uitgegaan van een 'worst case scenario' met 144 appartementen en 8 verkeersbewegingen per appartement per 24 uur. Uitgangspunt is dat de extra verkeersbewegingen bij verlaten van het terrein opgaan in het heersende verkeersbeeld. In de Aeries berekening is de emissie in de gebruiksfase berekend. De emissie door de werkzaamheden in de aanlegfase wordt gezien de beperkte uitvoeringsduur ondergeschikt geacht aan de permanente emissiebronnen.

Resultaten en Conclusie

De hoogste depositiewaarde van 0,09 mol N/ha/jaar wordt bereikt op Polder Westzaan en betreft geen habitatype. Aangezien Polder Westzaan alleen aangewezen is als Habitatrictlijn-gebied geldt voor toetsing alleen de hoogste stikstofdepositie op een habitatype. Deze bedraagt 0,03 mol N/ha/jaar en vindt plaats op habitatype H7140B in Polder Westzaan. Aangezien de depositiewaarden lager zijn dan 0,05 mol N/ha/jaar is er geen sprake van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het nemen van vervolgstappen (verklaring van geen bedenking) is in deze situatie dan ook niet nodig.

Conclusie

Als gevolg van het project worden geen effecten op de Ecologische hoofdstructuur of Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast is op basis van onderzoek aangetoond dat geen onthefing in het kader van de Flora- en faunawet nodig is.

5.7 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

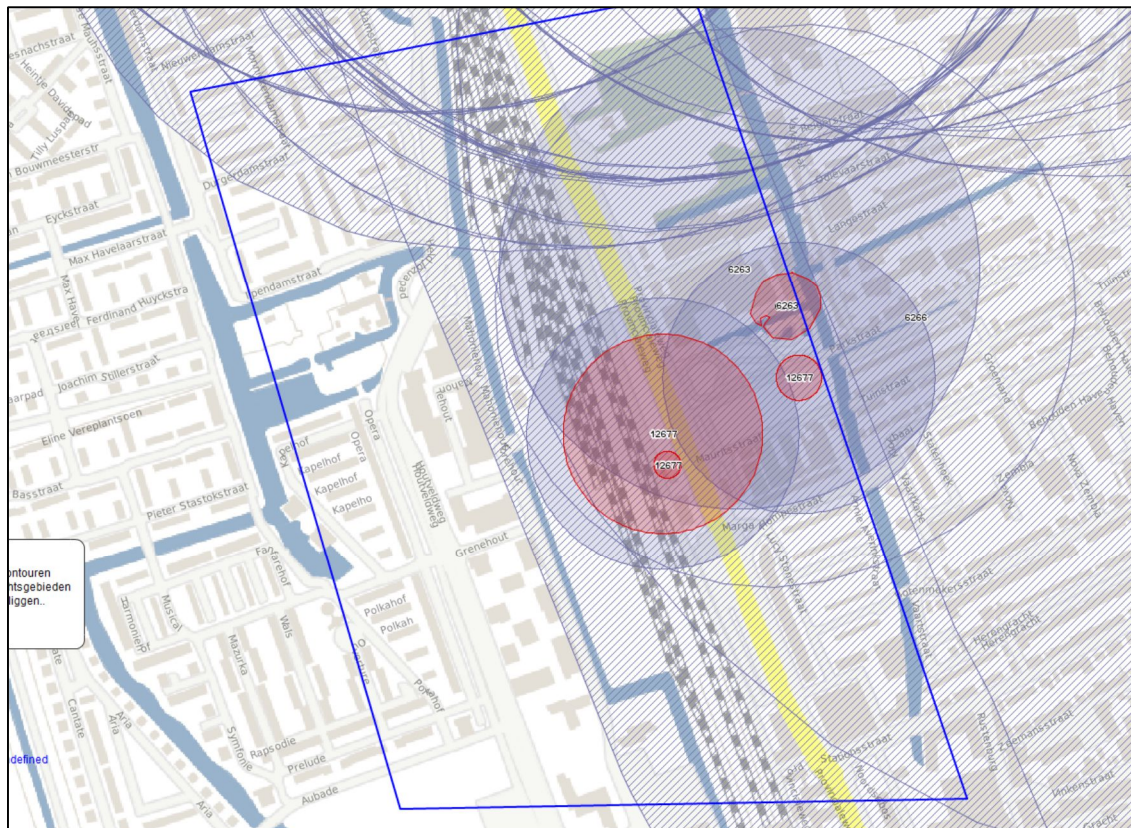
Beoordeling project

Adviesbureau Prévent heeft in juni 2015 een beoordeling externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage terug te vinden en de resultaten zijn hieronder integraal weergegeven.

Met behulp van de professionele risicokaart is geïnventariseerd of het plangebied binnen een risicocontour ligt van een Bevi-inrichting of transportroute gevaarlijke stoffen.

Op de professionele risicokaart is te zien dat nabij het projectgebied meerdere potentiële risicobronnen aanwezig zijn. Het betreffen een LPG-tankstation (Garage Merel¹, Provincialeweg 47 Zaandam, een risicovolle inrichting (Goglio North Europe B.V., Provincialeweg 200 Zaandam), Provincialeweg N203 en de spoorlijn Zaandam-Uitgeest.

figuur 9: uitsnede professionele risicokaart (bron: gemeente Zaanstad)



Plaatsgebonden risico

Het projectgebied is niet gelegen binnen een PR=10-6 risicocontour veroorzaakt door een risicovolle activiteit binnen een inrichting. Provincialeweg N203 beschikt ook niet over een PR=10-6 risicocontour. Ook de spoorlijn Zaandam-Uitgeest beschikt niet over een PR=10-6 risicocontour. De grenswaarde PR=10-6, uitgedrukt in een plaatsgebonden risicocontour, vormt geen belemmering voor medewerking aan het plan.

Groepsrisico

In het projectgebied is in de huidige situatie sprake van een leegstaand kantoorgebouw. In de voorgenomen situatie gaat het om het realiseren van 144 (zorg)woningen. Voor het bepalen van de relevantie van het groepsrisico is gekeken naar de bebouwing en de functies in de omgeving van het projectgebied. Zoals in figuur twee wordt getoond bevindt de gevel van het pand in het projectgebied zich op de rand van het 1% letaliteitsgebied van provincialeweg N203. Omdat het projectgebied zich aan de uiterste randen van het invloedsgebied van de N203 bevindt, is er geen zichtbaar effect op de hoogte van het groepsrisico. Er is ter hoogte van het projectgebied geen sprake van een relevant invloedsgebied.

Verantwoording groepsrisico

1

¹ Nb. Anno juli 2016 verkoopt dit tankstation geen LPG meer en is daardoor geen risicobron meer.

De hoogte van het groepsrisico neemt niet toe door het initiatief. Enkel de functie van de bestemming komt niet overeen met het vigerende bestemmingplan waardoor een planologische procedure noodzakelijk is om het initiatief te realiseren. Hiermee is nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk en wordt de herstructurering van het projectgebied aanvaardbaar geacht.

Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.8 Geluid

Wet- en regelgeving

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinaties met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai.

Beoordeling project

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van wegen in de zin van de Wet geluidhinder. Ook ligt het spoor op korte afstand van het plangebied. In dit kader is zowel akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerlawaai als het spoorweglawaai. Akoestisch adviesbureau Vobru heeft in februari 2017 beide onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn als bijlage opgenomen en in deze paragraaf worden de integrale conclusies overgenomen.

5.8.1 Wegverkeerlawaai

In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de verkeerswegen ter plaatse van de gevels van de (zorg)woningen berekend. Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Wegverkeerlawaai 50-70 km/u wegen incl. art 110

Ten gevolge van de verkeersintensiteit op de provinciale weg (N203) wordt ter plaatse van de gevels niet voldaan aan de voorkeurswaarde van Lden 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt Lden 52 dB ter plaatse van rekenpunt 002a en 003a (Loggia woonblok 1). In bijlage 6 van het geluidsonderzoek is de hogere waarde per verdieping en appartement weergegeven middels kleurcodering. De geluidwering van de gevel en afscherming van de Loggia's, balkons en terrassen wordt verder uitgewerkt in de rapportage bouwbesluitberekeningen van Nieman Raadgevende ingenieurs BV. Dit laatste onderzoek maakt geen deel uit van het bestemmingsplan, maar wel van de (te verlenen) omgevingsvergunning.

De berekende geluidbelasting t.g.v. verkeersintensiteit op de Houtveldweg is voor de gebouwen 2 en 3 ter plaatse van de gevels hoger dan de voorkeurswaarde van Lden 48 dB. Voor woonblok 2 bedraagt de hoogst berekende geluidbelasting Lden 59 dB (rekenpunt 022 en 024) en voor woonblok 3 Lden 61 dB (rekenpunt 035). In bijlage 3 en 4 van het geluidsonderzoek staan de rekenresultaten vermeld voor alle rekenpunten in, en exclusief artikel 110g (Wgh). In bijlage 6 van het geluidsonderzoek is de hogere waarde per verdieping en (zorg)woning weergegeven middels kleurcodering. De geluidwering van de gevel en afscherming van

de Loggia's, balkons en terrassen wordt verder uitgewerkt in de rapportage bouwbesluitberekeningen van Nieman Raadgevende ingenieurs BV.

Wegverkeerslawaaï 30 km/u wegen incl. art. 110.

De verkeerswegen met een snelheidsregiem van 30 km/u vallen buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder, maar zijn in kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt.

De geluidbelasting bedraagt maximaal:

- Aubade: Lden 30 dB (rekenpunt 037f);
- Grenehout: Lden 54 dB (rekenpunt 028);
- Vurehout: Lden 50 dB (rekenpunt 001, 015);
- Musical: Lden 49 dB (rekenpunt 023).

Deze wegen dragen bij op de cumulatieve geluidbelasting en zijn mede bepalend voor berekening van de karakteristieke gevelwering, welke bepaald wordt op basis van de gecumuleerde geluidbelasting exclusief art. 110g.

Gecumuleerde geluidbelasting wegverkeerslawaaï

De bepaalde cumulatieve geluidbelasting is in kader van het bouwbesluit maatgevend ter bepaling van de karakteristieke gevelwering ten opzichte van de wettelijk gestelde binnenwaarde van 33 dB. In kader van het bouwbesluit wordt een minimale geluidwering voorgeschreven van 20 dB(A). Dit betekent dat bij een cumulatieve gevelbelasting van 53 dB (33 + 20) de binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten wordt gewaarborgd. De berekende geluidbelasting exclusief artikel 110g is opgenomen in tabel 4.2 en in bijlage 3 van het geluidsonderzoek.

Gecumuleerde geluidbelasting wegverkeerslawaaï/railverkeer

In bijlage 5 van het geluidsonderzoek is de gecumuleerde geluidbelasting wegverkeer/railverkeer exclusief aftrek art 110g Wgh opgenomen. Hieruit blijkt dat ter plaatse van rekenpunt 035 het wegverkeer als maatgevende bronsoort wordt aangemerkt en de hoogst berekende gecumuleerde waarde ter plaatse van dit rekenpunt Lden 67 dB bedraagt. Voor terugrekening naar de geluidbelasting wordt een aftrek conform art. 110g Wgh gehanteerd van 5 dB. De gecumuleerde geluidbelasting inclusief aftrek bedraagt Lden 62 dB. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de ontheffingsregel: dat de gecumuleerde waarde niet meer dan 3 dB hoger mag zijn dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarde, welke Lden 61 dB bedraagt. De gecumuleerde geluidbelasting leidt derhalve niet tot onaanvaardbare geluidbelasting en de hogere waarden kunnen worden verleend.

Uit de rekenresultaten kan worden geconcludeerd dat voor de gevels van de drie woonblokken met (zorg)woningen per verkeersweg een hogere grenswaarde door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad dient te worden vastgesteld.

De stedenbouwkundige situatie van de drie woongebouwen, m.b.t. situering en bouwhoogte is zodanig dat afscherming (geluidscherm) niet tot de mogelijkheden behoort. Verkeerskundige maatregelen, zoals verlagen verkeersintensiteit en toepassing geluidreducerend asfalt is gezien het aantal verkeerswegen niet realistisch en derhalve niet doeltreffend.

5.8.2 Spoorlawaaï

In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting berekend vanwege spoorlawaaï (spoorlijn 409, Amsterdam - Zaandam) ter plaatse van gevel(s) van de (zorg)woningen.

Uit de rekenresultaten kan worden geconcludeerd dat voor de gevels van het bouwplan een hogere grenswaarde door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad dient te worden vastgesteld.

De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt Lden 60 dB ter plaatse van rekenpunt 003a (Loggia woonblok 1 vanaf 26 meter). De berekende waarde is lager dan de maximale grenswaarde van Lden 68 dB. In bijlage 6 van het geluidsrapport is de hogere waarde per verdieping en appartement weergegeven middels kleurcodering. De geluidwering van de gevel en afscherming/inpandige absorptie van de Loggia's wordt verder uitgewerkt in de rapportage bouwbesluitberekeningen van Nieman Raadgevende ingenieurs BV. Dit laatste onderzoek maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan, maar wel van de (te verlenen) omgevingsvergunning.

Gecumuleerde geluidbelasting railverkeer/wegverkeer

In tabel 4.2 en in bijlage 5 van het geluidsrapport is de gecumuleerde geluidbelasting railverkeer/wegverkeer exclusief aftrek art 110g Wgh opgenomen. Hieruit blijkt dat bij woonblok 3 ter plaatse van rekenpunt 035 de hoogst berekende gecumuleerde waarde optreedt van Lden 67 dB. Het wegverkeer is hierbij de maatgevende verkeersbron. Voor terugrekening naar de geluidbelasting i.v.m. de maatgevende verkeersbron een aftrek conform art. 110g Wgh gehanteerd van 5 dB. De gecumuleerde geluidbelasting inclusief aftrek bedraagt Lden 62 dB.

Voor railverkeer is woonblok 1 maatgevend waarbij de hoogst gecumuleerde geluidbelasting van Lden 58,3 dB optreedt ter plaatse van rekenpunten 002 t/m 003a (loggia).

Hieruit blijkt dat bij woonblok 1 en 3 wordt voldaan aan de ontheffingsregel: dat de gecumuleerde waarde niet meer dan 3 dB hoger mag zijn dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarde van Lden 61 dB (rapport 169/23022017v1 wegverkeerslawaaier) en railverkeer Lden 60 dB. De gecumuleerde geluidbelasting bij woonblok 1 en 3 leiden niet tot onaanvaardbare geluidbelasting en de hogere waarden kunnen worden verleend.

De stedenbouwkundige situatie van de drie woongebouwen, m.b.t. situering en bouwhoogte is zodanig dat afscherming (geluidscherm) niet tot de mogelijkheden behoort.

5.8.3 Conclusie

Zowel het wegverkeer als het railverkeer is beoordeeld, afzonderlijk en cumulatief. De berekende waarden overschrijden op enkele punten de voorkeursgrenswaarden, maar blijven beneden de maximaal toelaatbare waarden. Voor dit project dienen hogere grenswaarden verleend te worden. De onderzoeken laten zien dat dit, conform het beleid van de gemeente Zaanstad, toelaatbaar is.

5.9 Geur

In deze paragraaf wordt het aspect geur ter plaatse van de ontwikkeling getoetst aan het Zaanse geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld.

In deze paragraaf gaan we in op de volgende aspecten:

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien? Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de ontwikkeling of het plangebied?

3. Is de geurbelasting aanvaardbaar? Anders gezegd: welke streefkwaliteit geldt er voor de betrokken geurgevoelige objecten?
4. Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

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

Het betreft hier de realisatie van maximaal 144 nieuwe (zorg)woningen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten.

2. Streefkwaliteit voor geurbelasting voor deze ontwikkeling

Het Zaans geurbeleid is gericht op het op termijn behalen van de streefkwaliteit. De streefkwaliteit wordt uitgedrukt in een hedonische waarde voor de geurbelasting. Met het begrip hedonische waarde wordt de onaangenaamheid van de geur gerelateerd aan de geurconcentratie. De hedonische waarde H=-1 staat voor een licht onaangename geur en de hedonische waarde H=-2 staat voor een onaangename geur.

Omdat de concentratie waarin een geur als onaangenaam wordt ervaren per type geur verschilt, wordt per bedrijf, aan de hand van de overheersende geuruitstoot, bepaald welke geurconcentratie bij welke hedonische waarde behoort. De geurconcentratie wordt in odourunits per m³ uitgedrukt (OU_E/m³).

De streefkwaliteit voor (zorg)woningen is een concentratie horend bij H=-1. De hedonische waarden kunnen worden weergegeven in geurcontouren.

3. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling?

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzo-
nering, milieuvoorschriften², geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder zouden kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in onderstaande tabel en worden hierna toegelicht.

Tabel: mogelijk geurrelevante bedrijven.

Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie (m)	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor de ontwikkeling
Verkade	1072	Westzijde 103	475	50	Nee	Ja	Geen

1

² Milieuvoorschriften:

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

Verkade

Verkade is een type B bedrijf en valt sinds 2013 onder het Activiteitenbesluit. De vergunning geldt daardoor niet meer. Ofschoon bekend is dat Verkade een geuremitterend bedrijf is, is er vooralsnog geen maatwerkvoorschrift van toepassing voor Verkade. De geursituatie is daarmee niet vastgelegd. De gemeente heeft, in samenwerking met Verkade, een onderzoek uitgevoerd naar de geursituatie van de huidige situatie. Hiervan is een (concept)rapport verschenen (Evaluatie geursituatie Koninklijke Verkade (versie 4), SGS, 26 mei 2016). De inhoud van dit (concept)rapport is akkoord bevonden door zowel Verkade als het bevoegd gezag. Uitgangspunt is om de geursituatie, op basis van dit geurrapport, alsnog vast te leggen in een maatwerkvoorschrift.

De Streefkwiteit voor Verkade komt overeen met een concentratie van 5 OU_E/m³. Uit de contour zoals opgenomen in het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de ontwikkeling wordt voldaan aan de Streefkwiteit. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal toenemen. Geur van Verkade is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn nieuwe (zorg)woningen voorzien. Woningen worden aangemerkt als standaard geurgevoelig. Er is onderzocht of er bedrijven in de buurt zijn die geurhinder kunnen veroorzaken en wat het geurhinderniveau ter plaatse van deze geprojecteerde is. Uit dit onderzoek blijkt dat de onderzochte bedrijven nu en in de toekomst geen geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat binnen het plangebied qua geur sprake is en een goede en gezonde fysieke leefomgeving.

5.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus

2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Met voorliggend project worden 144 (zorg)woningen gerealiseerd, die op basis van de C.R.O.W. normen (publicatie 317) op een maatgevende dag 363 vervoersbewegingen met zich meebrengt. Voor reguliere woonappartementen (koop, middensegment) geldt dat 777 vervoersbewegingen te verwachten zijn.

NIBM-rekentool

Met behulp van de NIBM-rekentool van Infomil is beoordeeld of het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Hiervoor is niet alleen getoetst aan (zorg)woningen, maar volledigheidshalve ook aan reguliere woonappartementen. De NIBM-tool is hieronder te zien.

figuur 10: NIBM-tool, geraadpleegd 14 februari 2017

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Jaar van planrealisatie	2017	Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	777	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	363
Aandeel vrachtverkeer	0,0%	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer		Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,67	NO ₂ in µg/m ³	0,31
PM ₁₀ in µg/m ³	0,13	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2	Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie		Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	
144 reguliere woningen (appartementen)		144 (zorg)woningen	

Op basis van de NIBM en verkeersaantrekkende werking is aangetoond dat de bijdrage van dit extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Met het project worden maximaal 144 (zorg)woningen gerealiseerd. Er is net geconstateerd dat het project in zijn geheel niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt nu ook gekeken of de huidige luchtkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw. Hiervoor is gebruik gemaakt van

de Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl). Op deze website kan de huidige achtergrondconcentratie van NO₂ en PM₁₀ afgelezen worden. Hierbij wordt getoetst aan de grenswaarden. Voor fijn stof is de grenswaarde voor toetsing (na aftrek van zeezoutcorrectie) 31,2 µg/m³. Voor stikstofdioxide is de grenswaarde voor toetsing 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM₁₀) is hier 19,1 µg/m³, PM_{2,5} is 11,1 µg/m³ en voor stikstofdioxide (NO₂) 22,5 µg/m³. De huidige waarden vallen ruim onder de grenswaarden.

5.11 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden.

De VNG handreiking 'bedrijven en milieuzonering 2009' is gebruikt om te beoordelen of er sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'. Deze handreiking behandelt de interactie tussen gevoelige functies (i.c. wonen maatschappelijke doeleinden) en bedrijfsmatige activiteiten. De handreiking geeft richtafstanden voor de minimaal aan te houden afstand tussen bedrijfsmatige activiteiten en gevoelige functies. Deze adviesafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarin een gevoelige functie zich bevindt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen;

- een rustige woonwijk en agrarisch dan wel natuurgebied,
- gemengd gebied

Voor gevoelige bestemmingen in een rustige woonwijk of in agrarisch of in natuurgebied geldt een grotere adviesafstand tot bedrijvigheid dan voor gevoelige bestemmingen in gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt gekenmerkt door functiemenging of door verstoring door infrastructuur of doordat het grenst aan een bedrijfsterrein.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar één of meer bedrijven aanwezig of gewenst zijn de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

Relatie met plangebied

Het plangebied is te kenmerken als gemengd gebied. Het plangebied ligt ingeklemd tussen spoorlijn, woningbouw en kantoorgebied. Aan de noordkant van de geplande woningbouw liggen bedrijven met een maximale milieucategorie 2. De richtafstand tot woningen is hierbij mi-

nimaal 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 10 meter ten opzichte van een gemengd gebied. Het dichtstbij gelegen bedrijf is bedrijven en partycentrum Sade Center b.v. Dit bedrijf is aan te merken als een categorie 2 bedrijf en ligt op ruim 25 meter afstand van de nieuwbouw. In het gemengde gebied wordt daarmee voldaan aan de richtafstanden en kan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

5.12 Molenbiotoop

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaalt dat het aspect cultuurhistorie verplicht meegewogen moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Ten behoeve van het bestemmingsplan Mahoniehout dat voorziet in de transformatie van de huidige kantoorlocatie naar een woonbestemming voor 144 appartementen, is het effect op de cultuurhistorische waarden binnen de projectlocatie beschreven. Tauw heeft hiervoor in april 2016 een notitie opgesteld. Deze notitie is hieronder integraal overgenomen.

Molen Held Jozua

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen op 215 meter afstand van de molen Held Jozua, een paltrok houtzaagmolen uit 1718. De molen heeft sinds 1969 een rijksmonumentale status (nr. 40094) en is sinds de bouw van de wijk Westerwatering in de jaren '80 gelegen in de bebouwde kom van Zaandam. De molen is in beheer bij de Stichting De Held Jozua. De houtloodsen zijn in gebruik als restaurant en de molen is sinds de restauratie in 1994/1995 opengesteld voor bezoek op het moment de molen, met inzet van vrijwilligers, in werking is. De monumentale en cultuurhistorische waarde van de molen worden bepaald door het bouwhistorische waardevolle ensemble van molen met houtloodsen. De molen vormt een gaaf voorbeeld van een houtzaagmolen en vormt daarmee onderdeel van de industriële geschiedenis van de Zaanstreek. De van bebouwing gevrijwaarde ruimte rond de molen en de kinderboerderij vormen een groene/ aantrekkelijke ruimte binnen de bebouwde kom van Zaanstad.

De bouwhistorische waarden van het monument zelf worden als gevolg van de bouw van het appartementencomplex Burano niet aangetast. Gezien de afstand van de nieuwbouw tot de molen en de ligging van de projectlocatie binnen de bestaande hoogstedelijke ontwikkelingszone Inverdam, wordt ook het zicht op en de beleefbaarheid van de molen niet negatief beïnvloedt.

Het effect op de windvang van de molen wordt bepaald door het effect op de molenbiotoop³ behorende bij de molen. Door Vollmer&Partners is in 2015 een quickscan uitgevoerd naar het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de molenbiotoop. Hieruit volgt dat de bouw van de projectlocatie is gelegen op 215 meter van de molen en daarmee is gelegen binnen de molenbiotoop van 400 meter. Gezien de hoogte van de appartementencomplexen (plan Burano) tot 45 meter hoog leidt de bebouwing, op basis van de rekenformule die hiervoor is ontwikkeld, tot mogelijke aantasting van de windvang.

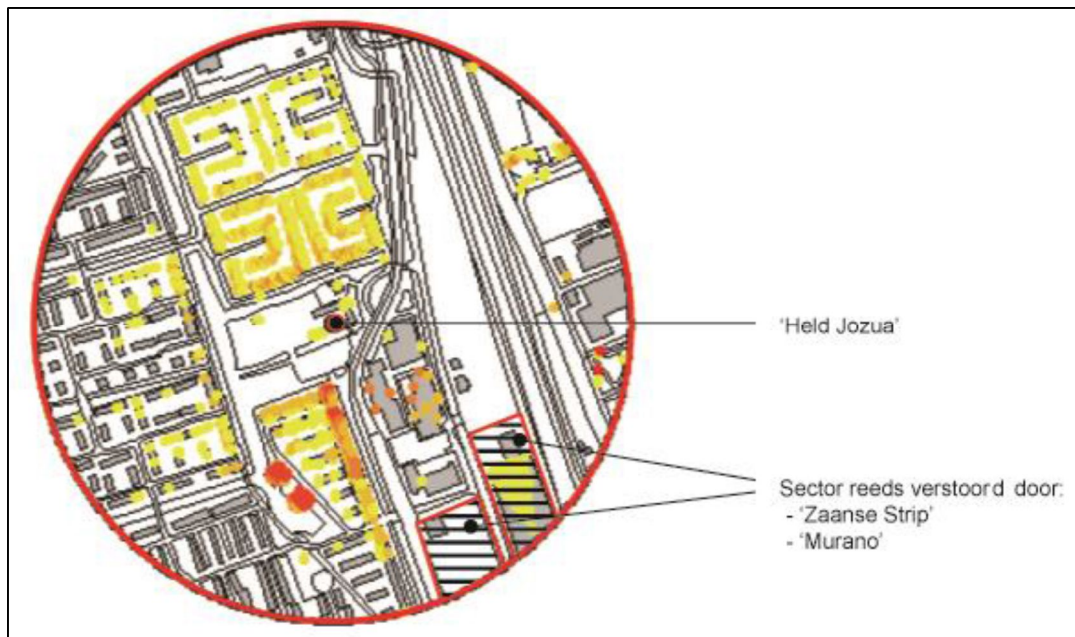
De kwaliteit van de molenbiotoop behorende bij Held Jozua is echter al in 2006 als 'matig' gekwalificeerd (Lameris, 2006). Dit betekent dat als gevolg van de ligging van de molen in stedelijk gebied de windvang van de molen hier reeds negatief is beïnvloedt. Specifiek verwijst Lameris naar de huizenblokken in de wijk Westerwatering en de nabijgelegen bedrijfsbebouwing in Inverdam. Ook de Nederlandse Molendatabase (nr. 751 op www.molendatabase.nl) van maakt expliciet melding van de ligging van de molen ingeklemd tussen nieuwbouw. Sinds 2006 hebben er bovendien meerdere nieuwbouwontwikkelingen plaatsgevonden binnen de molenbiotoop (Vollmer&Partners, 2015). Deze nieuwbouwontwikkelingen, passend binnen de ruimtelijke visie van de gemeente Zaanstad voor het Stedelijk knooppunt centrumgebied Inverdam (bron: Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans), hebben gezien hun bouwhoogte met

1

³ De omgeving waarmee een traditionele wind- of watermolen in relatie staat. Voor windmolens wordt de molenbiotoop vooral bepaald door de vrije ruimte rond de molen om voldoende windvang te hebben. Standaard wordt uitgegaan van een zone van 400 meter breed rond de molen.

name het zuidwestelijke deel van de molenbiotoop ernstig verstoord. Zie ook het onderstaande figuur.

figuur 11: molenbiotoop held Jozua (bron (Vollmer&Partners 2015))



Conclusie

De bouwhistorische waarden van de molen Held Jozua worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de locatie Mahoniehout 24 niet aangetast. De projectlocatie is wel gelegen binnen de bijbehorende molenbiotoop. Gezien de ligging van de molen binnen de bebouwde kom en nabij een hoogstedelijke ontwikkelingszone is de (cultuurhistorische) kwaliteit van de molenbiotoop echter matig. De recente nieuwbouw in de zuidoostelijke sector van de molenbiotoop heeft geleid tot aanvullend kwaliteitsverlies van de molenbiotoop. Ook de ontwikkeling Burano is gelegen in dit ernstig verstoord deel van de molenbiotoop. Het effect van de nieuwbouw op de windvang van de molen en de cultuurhistorische kwaliteit van de molenbiotoop is daarmee beperkt dat het voornemen niet leidt tot verdere aantasting van de cultuurhistorische waarden in het algemeen en de reeds lage kwaliteit van de molenbiotoop in het bijzonder.

Het aspect cultuurhistorie leidt daarmee niet tot belemmering voor het realiseren van Burano te Zaandam.

Windhinderonderzoek

In paragraaf 4.2 is al opgemerkt dat de naastliggende locatie (de zgn. Vrodest-locatie) ook ontwikkeld gaat worden als woningbouwlocatie. De Vrodest-locatie ligt tussen de molen Held Jozua en Burano in. In dit kader is een windhinderonderzoek uitgevoerd die niet alleen de Burano locatie onderzoekt, maar juist ook de integrale ontwikkeling inclusief de Vrodest-locatie. Dit ondanks het feit dat de ontwikkeling op de Vrodest-locatie geen onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan.

Het windhinderonderzoek is uitgevoerd door Royal HaskoningDHV en gerapporteerd op 26 april 2017 met referentienummer: I&BBF1640-101-100_R001D01 (zie bijlage). Royal HaskoningDHV heeft een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de bouw van het stedelijk plan "Mahoniehout" op de molenbiotoop van de klassieke windmolen 'Held Jozua', gelegen aan het Houtveldweg te Zaandam. Het plan "Mahoniehout" bestaat uit meerdere fasen. Fase 1 wordt door Stebru Transformatie gerealiseerd en in 2016 middels een postzegelbestemmingsplan in procedure gebracht. De fasen 2 t/m 4 worden door Vrodest Zaandam C.V. ontwikkeld, waarbij nog geen bestemmingsplanwijziging in gang is gezet. Het nieuwbouwplan "Mahoniehout" ligt op de locatie van het bestemmingsplan "Westerspoor Noord". In de tussentijd zijn het complex "Murano" en het complex "de Zaanse strip" gebouwd, die ook een remmend effect hebben op de wind uit het zuidoosten en daarmee reeds een afname van de windvang hebben veroorzaakt.

De aanleg van de nieuwbouw valt binnen de molenbiotoop van de Molen “Held Jozua”. Er moet daarom getoetst worden dat de molen geen onoverkomelijke hinder van de nieuwbouw ondervindt. Doel van het onderzoek is de impact van de verschillende fasen van de nieuwbouw op de windvang van de molen te bepalen. Hiertoe zijn met behulp van het CFD programma Autodesk Simulation CFD 2017 zes numerieke modellen gemaakt van de windmolen en zijn omgeving. Eén model voor de bestaande situatie (de situatie zoals nu), een model voor het huidige bestemmingsplan als deze maximaal wordt ingevuld en meer modellen voor de fasering van de nieuwe situatie met de nieuwbouw. Met deze modellen is de impact van de verschillende fasen van de nieuwbouw op de windvang van de molen te bepalen.

De numerieke modellen zijn doorgerekend op de windrichtingen oost, oostzuidoost, zuidzuidoost en zuid. Bij wind uit deze richtingen wordt de windvang van de molen door de nieuwe situatie mogelijk belemmerd. De wind waait uit deze windrichtingen voor bijna 30% van de tijd van het jaar. Bij de andere windrichtingen gaat de wind naar de molen over de bestaande bebouwing en is er sprake van een ongewijzigde situatie, daarom zijn de modellen niet doorgerekend op deze richtingen. Er is daarom in 70% van de totale uren van het jaar geen vermogensverlies voor de molen te verwachten.

Het onderzoek heeft geresulteerd in datareeksen en histogrammen die de windvang op de wieken van de molen inzichtelijk maken. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de totale procentuele afname van de windvang naar verwachting zal zijn voor:

- het huidig bestemmingsplan: 2.5% afname van de windvang ten opzichte van de bestaande situatie;
- fase 1: 0.5% afname van de windvang ten opzichte van de bestaande situatie;
- fase 1+2: 3.38% afname van de windvang ten opzichte van de bestaande situatie;
- fase 1+2+3: 3.9% afname van de windvang ten opzichte van de bestaande situatie;
- fase 1+2+3+4: 6.9% afname van de windvang ten opzichte van de bestaande situatie

Voor fase 1 Burano waarvoor dit onderzoek in het kader van het postzegelbestemmingsplan is uitgevoerd bedraagt de afname t.o.v. de huidige bebouwing slechts 0,5%. De praktijk is dat de houtzaagmolen echter al lange tijd niet meer voor commerciële doeleinden wordt gebruikt. Hierdoor zal hij slechts een deel van de uren dat hij kan draaien ook daadwerkelijk draaien. De daadwerkelijke impact van fase 1 Burano op de windvang van de molen t.o.v. de bestaande situatie is dan ook minimaal.

5.13 Bezonning

Op dit moment bestaat geen officiële wetgeving ten aanzien van bezonning en beschaduwing. Gemeenten zijn derhalve vrij hun eigen regels op het gebied van bezonning op te stellen. Momenteel zijn er twee standaarden die gehanteerd worden: de TNO-richtlijnen of de Haagse bezonningsnorm (die meer gericht is op stedenbouwkundige situaties). In dit kader heeft Nieman Raadgevende Ingenieurs bv een bezonningsstudie uitgevoerd naar de effecten van het nieuwbouwplan op de omgeving. Omdat de TNO-norm niet optimaal is voor de te toetsen situatie, zijn enkele regels uit de Haagse bezonningsnorm gehanteerd. Hierbij is aangesloten bij de Haagse bezonningsnorm. Deze rapportage is als bijlage toegevoegd en de conclusies zijn hieronder integraal overgenomen.

Er is onderzocht hoeveel mogelijke bezonningsuren aanwezig zijn in de “nieuwe situatie” op de omliggende woningen waarbij is getoetst aan de gestelde eisen. Hiervoor is een simulatiemodel gemaakt waarin meetpunten zijn aangegeven om inzicht te verkrijgen in de mate van bezonning en de invloed van de nieuw te bouwen woontorens aan de Vurehout te Zaandam.

Uit de toetsing blijkt dat de nieuwe woontorens minimale invloed hebben op het mogelijk aantal bezonningsuren ter plaatse van de woningen gelegen aan de Houtveldweg. De nieuwe

woontorens hebben met name invloed op het woningblok gelegen aan de Vurehout (meetpunten 10 t/m 12). Rekening houdend met de aanvullende regels uit de Haagse bezonningsnorm geldt dat de bezonningsuren op de voor- en achtergevel opgeteld meer dan twee uur zijn, waarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen.

5.14 M.e.r.-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van (zorg)woningen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r.. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

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 van de Europese richtlijn 011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

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

1. Kenmerken van het project

Met voorliggend bestemmingsplan worden maximaal 144 (zorg)woningen gerealiseerd, met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen.

2. Plaats van de projecten

Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van een natuurbeschermingsgebied of ecologische hoofdstructuur. Het plan maakt onderdeel uit van de centrumontwikkeling langs het spoor en is onderdeel van het Masterplan Inverdan.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De toevoeging van woningbouw ten opzichte van de huidige kantoorbestemming leidt tot een beperkte verkeersaantrekkende werking zoals in paragraaf 5.2 is aangegeven. Op basis van deze verkeersaantrekkende werking is er geen uitstoot van PM₁₀ of NO₂ te verwachten die leidt tot een verslechtering in betekende mate van de luchtkwaliteit of aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van de beschermde natuurgebieden. Dit is tevens aangetoond door middel van een Aeriusberekening. De overige milieutechnische aspecten zijn uitvoerig behandeld en leiden ook niet tot belemmeringen. Met de uitvoering van dit plan zijn derhalve geen significant negatieve milieueffecten te verwachten waardoor een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Conclusie

Het project brengt geen significant negatieve effecten met zich mee waardoor er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

5.15 Beperkingengebied Luchthaven Schiphol

Wet- en regelgeving

Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden. De ruimtelijke consequenties hiervan staan in het Luchthavenindelingbesluit (LIB). In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting.

Inventarisatie

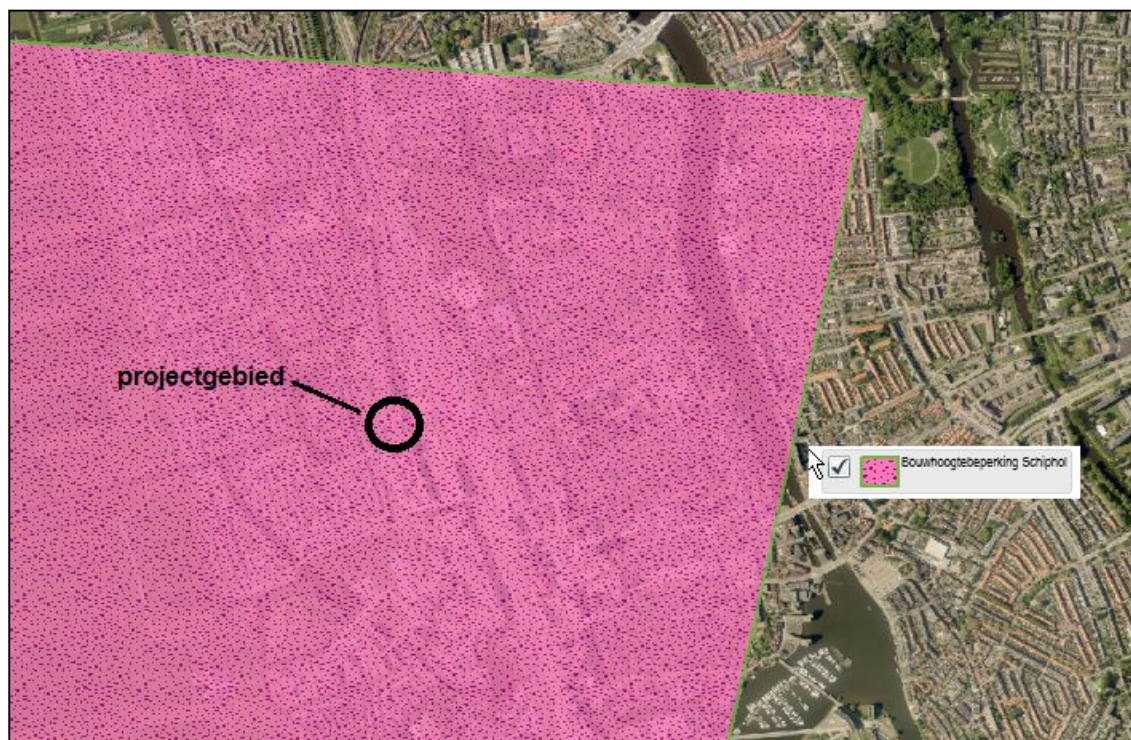
Beperkingengebied Bebouwing

Het bestemmingsplangebied valt geheel binnen een van de gebieden waarvoor beperkingen zijn opgenomen ten aanzien van bebouwing.

Hoogtebeperkingen

Het bestemmingsplangebied valt voor een groot deel binnen het gebied waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van bebouwing. Voor die gronden geldt een hoogtebeperking van 150 meter. De maximale bebouwingshoogten is gerelateerd aan de referentiehoogte van Schiphol van -4.00 m NAP. Hoger bouwen is mogelijk met een ontheffing, na afweging door de VROM-inspectie, de inspectie Verkeer en Waterstaat en de Luchtverkeersleiding Nederland.

figuur 14: uitsnede L.i.b. hoogtebeperkingenkaart



De nieuw te ontwikkelen woongebouwen worden niet hoger dan 150 meter. De ontwikkeling levert dus geen beperking op voor het vliegverkeer.

Luchtverkeerslawaaï

Wat luchtverkeerslawaaï betreft valt het plangebied niet binnen de gebieden waarvoor beperkingen ten aanzien van gebruik en bestemming zijn opgelegd op basis van het Luchthavenindelingbesluit.

Vogelbeperkingengebied

Het plangebied valt niet binnen het gebied waarbinnen beperkingen zijn opgelegd ten aanzien van vogelaantrekkende bestemmingen. Tot de vogelaantrekkende bestemmingen worden in het Luchthavenindelingbesluit genoemd: industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen, opslag of verwerking van afvalstoffen, natuurreservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewater groter dan 3 hectare. Dit laatste geldt voor nieuw aan te leggen water. Binnen het plangebied worden geen nieuwe vogelaantrekkende bestemmingen opgenomen zoals bedoeld in het Luchthavenindelingbesluit.

Conclusie

In het bestemmingsplangebied komen geen situaties voor die strijdig zijn met het Luchthavenindelingbesluit, dan wel vallen onder het overgangsrecht en/of persoonsgebonden gedoogrecht. De aanwezige functies en bebouwing leveren geen belemmeringen op voor de veiligheid van en rond de luchthaven Schiphol.

6 Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling

6.1 Bestemmingsregeling

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit, waarin de regels voor het gebruik en het bebouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden. Het bestemmingsplan is opgebouwd uit drie onderdelen: plantoelichting, verbeelding en planregels. De toelichting verwoordt welke beleidskeuzes hebben geleid tot het vastleggen van de bestemmingen met bijbehorende regels. In de regels staan per bestemming de specifieke regels met betrekking tot bouwen en gebruik van de gronden. De verbeelding geeft weer aan welke gronden welke bestemming is toegerekend.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 heeft de standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen zijn intrede gedaan. Hiermee wordt beoogd de raadpleegbaarheid en uitwisselbaarheid van ruimtelijke plannen te vergroten. Met de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 zijn de bepalingen voor de standaardisering en digitalisering vastgelegd. Een bestemmingsplan opgesteld volgens deze bepalingen is een digitaal bestand in GML-formaat, waarin geometrisch bepaalde planobjecten zijn vastgelegd. Technisch gezien is een bestemmingsplan zodoende een verzameling objecten (zoals bestemmingsvlakken), waaraan informatie (zoals ligging en naam) is gekoppeld.

Het bestemmingsplan kan geraadpleegd worden door middel van computersoftware, bijvoorbeeld via de internetpagina www.ruimtelijkeplannen.nl. Met de software kunnen verschillende kaarten van het bestemmingsplan opgeroepen worden. Er zijn zodoende meerdere verbeeldingen van één plan mogelijk. Door interactie met het kaartbeeld worden de regels van de betreffende bestemmingen weergegeven. Ook kan de toelichting worden opgeroepen. De toelichting is juridisch gezien echter niet bindend.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de koppeling tussen de regels en de kaart. In de volgende paragraaf staat uitgelegd welke systematiek voor dit bestemmingsplan gehanteerd is en hoe de eigenschappen van het plangebied en de inhoud van de inrichtingsplannen zich hebben vertaald in de toegekende bestemmingen. De paragraaf daarna geeft een korte toelichting per artikel van de planregels.

6.2 Indeling regels

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Ter verduidelijking zal hieronder per artikel de bestemmingsregeling worden toegelicht, voor zover hier onduidelijkheden over kunnen ontstaan. Deze toelichting is bedoeld om de verschillende regelingen in onderling verband te kunnen duiden en om de relatie tussen toelichting enerzijds en regels en verbeelding anderzijds aan te geven. De planregels kennen standaard vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de regels begrippen worden gebruikt die niet in dit artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten

interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

De te realiseren (zorg)woningen en maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming Gemengd gekregen. Dit omdat het mogelijk is om zowel reguliere woningen als zorgwoningen en overige vormen van zorg te realiseren. Om zowel deze woon- als maatschappelijke bestemming mogelijk te maken is gekozen voor een gemengde bestemming. Binnen deze bestemming is het tevens mogelijk om maatschappelijke voorzieningen te realiseren en commerciële voorzieningen in de plint. Solitaire detailhandel (anders dan ondergeschikt) is niet toegestaan. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Uitzondering hierop vormt een overkraging die mogelijk is ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding onder de voorwaarde dat deze overkraging vanaf 3 meter hoogte, met uitzondering van plaatselijke verlagingen door constructieve elementen, gerealiseerd mag worden. In de regels zijn de bouwmogelijkheden opgenomen die de stedenbouwkundige randvoorwaarden juridisch verankeren in het plan. Zo is hier de bouwhoogte te vinden en de specifieke voorwaarden van de drie mogelijke hoogteaccenten.

Artikel 4 Verkeer

Een klein deel van het plangebied valt binnen de bestemming Verkeer. Dit is het openbare deel van het plangebied waarbinnen verkeersdoeleinden liggen. Binnen deze bestemming vallen onder andere wegen, voet- en fietspaden. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'overkraging' is een overkraging mogelijk ten behoeve van de aangrenzende bestemming Gemengd. Aan de oostkant van het plangebied geldt dat er minimaal 6 meter vrije ruimte vanaf maaiveld aangehouden moet worden en aan de zuidkant en westkant minimaal 3 meter met uitzondering van plaatselijke verlagingen door constructieve elementen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is bedoeld om te voorkomen dat voor hetzelfde perceel meermaals een omgevingsvergunning wordt verleend. Hierdoor zou de situatie kunnen ontstaan dat er een cumulatie van bebouwing optreedt waardoor de maximale maatvoering in het bestemmingsplan (bijvoorbeeld maximaal vloeroppervlak) in totaliteit wordt overschreden.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel staan algemene bouwregels, die in het gehele plangebied van toepassing zijn. Hier wordt ook aandacht besteed aan de voorwaardelijke verplichting parkeren.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel staan enkele gebruiksregels die van toepassing zijn in het gehele plangebied. Hier wordt ook aandacht besteed aan de voorwaardelijke verplichting parkeren.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geldt als flexibiliteitsbepaling. Er worden enkele gevallen genoemd, waarin in afwijking van de regels van het bestemmingsplan toch een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het gaat om beperkte afwijkingen van de genoemde maten en het bouwen van nutsvoorzieningen en telecommunicatiemasten.

Artikel 9 Overige regels

Dit artikel geeft de algemene overschrijdingen aan. Denk hierbij aan de ondergeschikte overschrijdingen door gevels, luifels, liftkokers, erkers, balkons e.d.. Daarnaast wordt in dit artikel

geregeld dat voor zover er in de regels wordt verwezen naar wet of andere regelgeving, uitgegaan dient te worden van het document dat van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

In dit artikel staan de regels, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels.

Artikel 11 Slotregel

De regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd. De kosten van de sanering van de ondergrond kunnen, gezien de verwachte opbrengst van het project, ruimschoots gedragen worden door de opbrengsten. De haalbaarheid en uitvoering van het project is hiermee gewaarborgd. De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het bestuurlijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, is het concept bestemmingsplan aan diverse bestuurlijke partners verzonden.

Kennisgevingen zijn verzonden aan:

- Rijkswaterstaat
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Rijksdienst voor het cultureel erfgoed
- Natuur en milieufederatie Noord-Holland
- GGD Zaanstreek-Waterland
- Landschap Noord-Holland
- Provincie Noord-Holland
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland
- PWN
- KPN
- Tennet
- Gasunie
- Alliander
- Projectbureau Noordzeekanaalgebied
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

In de kennisgeving is aangegeven dat bij geen reactie het uitgangspunt wordt gehanteerd dat over het plan geen opmerkingen zijn.

Reactie is ontvangen van:

- Rijkswaterstaat
- GGD Zaanstreek-Waterland
- Provincie Noord-Holland
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland
- Gasunie
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

De partijen die gereageerd hebben, hebben allen aangegeven geen opmerkingen te hebben over het bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het wettelijk vooroverleg niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan heeft geleid.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen (met ingang van donderdag 15 juni 2017 voor een periode van zes weken (dus tot en met woensdag 26 juli 2017)). Tijdens de tervisielegging zijn een 90-tal zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast:

- Verbeelding: de contouren van de bebouwing conform de ingediende omgevingsvergunning zijn nu duidelijk opgenomen door middel van hoogtescheidinglijnen met bijbehorende bouwhoogtes en overkragingen boven de bestemming Verkeer;
- Regels: artikel 3 Gemengd is aangepast door de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogtes in dit artikel te verwijderen en nu te verwijzen naar de maximale bouwhoogtes zoals deze op de verbeelding staan aangegeven. In artikel 4 Verkeer is de overkraging aan de Houtveldweg toegevoegd.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 bodemonderzoek

Bijlage

1.2 aeriusberekening

Bijlage

1.3 quickscan flora en fauna

Bijlage

1.4 vleermuisonderzoek

Bijlage

1.5 beschouwing externe veiligheid

Bijlage

1.6 geluidsonderzoek wegverkeer

Bijlage

1.7 geluidsonderzoek railverkeer

Bijlage

1.8 scan molenbiotoop

Bijlage

1.9 windhinderonderzoek

Bijlage

1.10 bezonningsstudie