

Zaandam Oud West

Bestemmingsplan



DIENTST WIJKEN

Bestemmingsplan Oud West

Gemeente Zaanstad

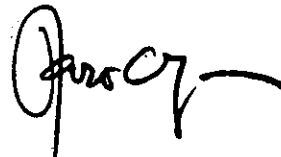
40730
18 JUNI 2008

Goedgekeurd; met uitzondering van de met rode
lijn aangegeven delen van de plankaart

Goedkeuring bij besluit van leden nr. 108 - 30263
Haarlem, 3 JUN 2008
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts



provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong

Procedure

Datum
juni 2007

Raad

Gedeputeerde staten

beroep

Projectleider

: mr. Q.W.J. de Ruijter

Handwritten text, possibly a date or reference number, appearing upside down.

Handwritten signature or initials, possibly "H 17", appearing upside down.

Handwritten text, possibly a name or title, appearing upside down.

Handwritten signature or initials, possibly "H 17", appearing upside down.

Handwritten text, possibly a name or title, appearing upside down.

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doelstelling	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Planvorm	1
1.4 Vigerende regelingen	2
1.5 Opzet van de toelichting	2
2. Beleidskader	5
2.1 Europees beleid	5
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal en regionaal beleid	13
2.4 Lokaal beleid	18
3. Ruimtelijke en functionele analyse	33
3.1 Geschiedenis van het plangebied	33
3.2 Structuur van het plangebied	33
3.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden	35
3.4 Groen- en waterstructuur	38
3.5 Functionele structuur	38
3.6 Verkeersstructuur	39
3.7 Sociale structuur	41
4. Onderzoeken	45
4.1 Resultaten uit milieuonderzoek	45
4.2 Waterparagraaf	49
5. Gebiedsvisie	53
5.1 Visie op het plangebied	53
6. Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling	55
6.1 Gekozen planvorm	55
6.2 Bestemmingsregeling	55
7. Uitvoerbaarheid	59
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7.2 Ambtshalve wijzigingen	91
7.3 Economische uitvoerbaarheid	93
8. Overleg ex artikel 10 Bro	95

Bijlagen:

- Bijlage 1 Milieuonderzoek
- Bijlage 2 Bedrijveninventarisatie
- Bijlage 3 Toelichting op de Lijst van Bedrijfstypen
- Bijlage 4 Toelichting Staat van Horeca-activiteiten
- Bijlage 5 Beeldkwaliteitplan

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de "Inhaalslag Bestemmingsplannen" en het betreffende plangebied van de Gemeente Zaanstad. Tevens worden de motieven besproken die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tenslotte zullen de vigerende bestemmingsplannen aan de orde komen die door onderhavig bestemmingsplan zullen worden vervangen.

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 21 november 2000 hebben burgemeester en wethouders van de Gemeente Zaanstad de "Inhaalslag Bestemmingsplannen" vastgesteld. Hiermee heeft het gemeentebestuur besloten tot een groot-schalige actualisering van de bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied in Zaanstad. Het doel van deze inhaalslag is dan ook om nieuwe bestemmingsplannen te maken voor het hele grondgebied binnen de gemeente.

De inhaalslag bevat een overzicht van de op te stellen bestemmingsplannen en de volgorde waarin dat zal gebeuren met een tijdspad. Ook de in- en externe communicatie rond het maken van deze bestemmingsplannen en het te volgen planvormingsproces zijn geregeld.

Het doel van het bestemmingsplan is om een planologisch/juridisch kader te bieden voor het behouden en versterken van de woonfunctie en om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Dit doel zal worden bereikt door de wijze van bestemmen zodanig te kiezen dat "wonen" en "bedrijfsvoering" aan de eigentijdse wensen wordt aangepast. Bij alle mogelijkheden die daartoe geboden worden dient het karakter van het plangebied te worden behouden. Het bestemmingsplan biedt daarnaast een basis voor de bescherming van het woon- en leefmilieu.

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplangebied Oud-West te Zaandam is een bestaand binnenstedelijk gebied waar woonfuncties en bedrijvigheid gemengd voorkomen, en waar de komende jaren weinig tot geen grootschalige ontwikkelingen verwacht worden. Er gelden op dit moment 5 bestemmingsplannen en 4 wijzigings-/herzieningsplannen voor het bestemmingsplangebied Oud-West. Deze bestemmingsplannen zijn niet meer afgestemd op de huidige situatie in het plangebied.

Het gebied wordt globaal begrensd door:

- in het noorden: het Papenpad respectievelijk de Papenpadsloot;
- in het zuiden (verspringend): een lijn gelegen tussen c.q. evenwijdig aan de Zeemanstraat en de Vinkenstraat;
- in het westen: de Vaart;
- in het oosten (verspringend): een lijn via -globaal- de Zaan, de Westzijde en de Behouden Haven naar het Papenpad.

1.3 Planvorm

Het bestemmingsplan vervult in dit plangebied in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie en staat in beperkte mate ontwikkelingen toe. De juridische planvorm is afgestemd op het behoud van de aanwezige functies.

1. Inleiding

1.4 Vigerende regelingen

Voor het plangebied vigeren thans de volgende bestemmingsplannen:

- Uitbreidingsplan Gemeente Zaandam (in Hoofdzaak), vastgesteld door de raad op 25 maart 1930, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) 14 januari 1931, nr 105;
- Uitbreidingsplan Groenland, herziening, vastgesteld door de raad 6 november 1961, nr. 27, goedgekeurd door GS op 5 februari 1963, nr. 251
- Wijziging Uitbreidingsplan der Gemeente Zaandam, vastgesteld door de raad op 31 november 1934, goedgekeurd door GS op 23 januari 1935, nr. 205;
- Uitbreidingsplan Groenland, vastgesteld door de raad op 26 maart 1959, goedgekeurd door GS op 23 maart 1960, nr. 153;
- Herziening I, Uitbreidingsplan Groenland, vastgesteld door de raad op 23 augustus 1966, goedgekeurd door de Kroon op 20 juli 1967, nr. 18;
- Herziening II, Groenland, vastgesteld door de raad op 11 maart 1968, goedgekeurd door GS op 23 juli 1968, nr. 64;
- Bestemmingsplan Gedempte Gracht e.o., vastgesteld door de raad op 3 maart 1969, nr. 70, goedgekeurd door GS 2 juni 1970, nr. 116;
- Bestemmingsplan Stationsplein, vastgesteld door de raad op 30 mei 1968, goedgekeurd door GS op 25 februari 1969, nr. 255;
- Bestemmingsplan Abrahamsloot en omgeving, vastgesteld door de raad op 22 november 1984, goedgekeurd door GS op 18 februari 1986, nr. 355;
- Bestemmingsplan Spoorbuurt, vastgesteld door de raad op 12 november 1995, goedgekeurd door GS 30 januari 1996, nr. 95-714123;
- Wijzigingsplan Stationsstraat van het bestemmingsplan Spoorbuurt, vastgesteld door de raad op 19 mei 1998, goedgekeurd door GS op 27 juli 1998, nr. 98-910409;
- Koepelbestemmingsplan beperkingengebied Schiphol;
- Aanvullende bestemmingsplanvoorschriften 1985.

Deze bestemmingsplannen worden geheel en sommige gedeeltelijk door het voorliggende bestemmingsplan vervangen.

Op 3 maart 2006 is middels besluit van b&w voor het gebied een voorbereidingsbesluit in werking getreden.

1.5 Opzet van de toelichting

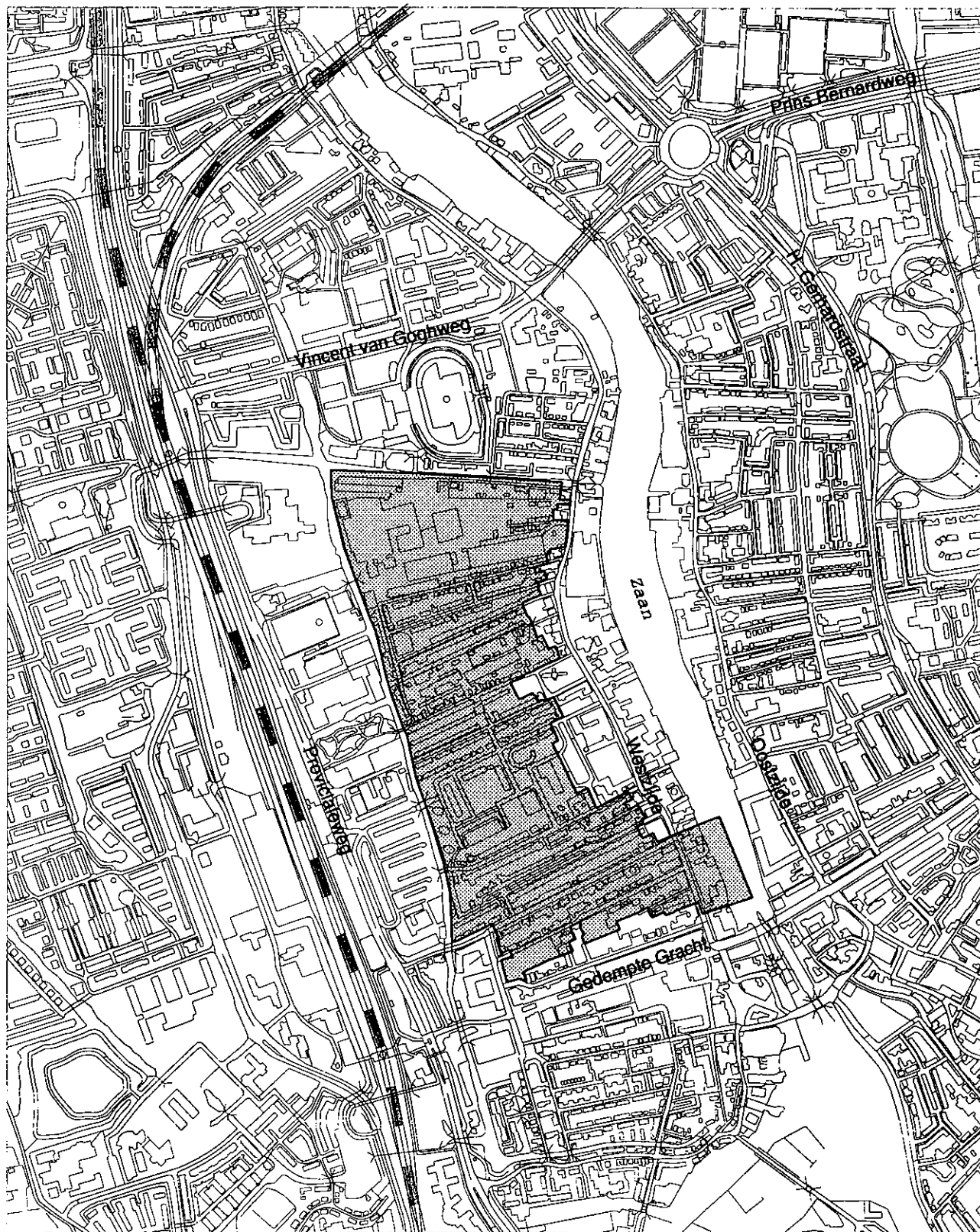
De toelichting behorende bij een bestemmingsplan geeft uitleg over -en een onderbouwing voor- de in de voorschriften en op de plankaart opgenomen bestemmingen en regels. De toelichting is hiertoe als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 "Beleidskader" geeft een globale beschrijving van voor het plangebied relevant beleid. In hoofdstuk 3 "Ruimtelijke en functionele analyse" wordt een beschrijving gegeven van ruimtelijke en functionele invulling van het plangebied. Daarin komen onder meer de stedenbouwkundige invulling van het gebied en de verkeersstructuur aan de orde. Ook wordt hierin aangegeven hoe de beleidsregels uit de in hoofdstuk 2 genoemde beleidsstukken zijn terug te vinden en toegepast op het voorliggende plangebied. In hoofdstuk 4 "Onderzoeken" worden de resultaten beschreven van de voor het bestemmingsplan relevante en uitgevoerde milieu-onderzoeken. In hoofdstuk 5 "Gebiedsvisie" worden de knelpunten

1. Inleiding

beschreven die in het gebied voorkomen en wordt zo mogelijk een oplossing geboden. Wanneer beleid en de ruimtelijke en functionele analyse niet met elkaar overeenkomen, kan bijvoorbeeld sprake zijn van een knelpunt waarvoor in het bestemmingsplan een oplossing gevonden moet worden. Hoofdstuk 6 "Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling" bevat de juridische plantoelichting. Daar waar de voorschriften toelichting behoeven is in dit hoofdstuk een uitleg van de juridische regeling gegeven.

Hoofdstuk 7 "Uitvoerbaarheid" geeft in "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" de resultaten van inspraak die ten behoeve van het bestemmingsplan zal worden gevoerd en geeft in "Economische uitvoerbaarheid" een economische onderbouwing van de in het plan opgenomen ontwikkelingen. Hoofdstuk 8 "Overleg ex artikel 10 Bro" tenslotte, geeft de resultaten van het overleg met diverse instanties en instellingen in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

1. Inleiding



Ligging plangebied in omgeving

2. 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.

2.1 Europees beleid

2.1.1 Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn

De in 1979¹ door de Raad van de Europese Gemeenschappen vastgestelde Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de in 1992² vastgestelde Habitatrichtlijn (92/43/EEG) hebben respectievelijk als doel: de bescherming van alle op het grondgebied van de Europese Unie in het wild levende vogels en hun habitats en het bevorderen van de biologische verscheidenheid. Beide richtlijnen hebben betrekking op zowel de bescherming van soorten als op bescherming van gebieden. Op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van Natura 2000, het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden in Europa duurzaam te beschermen.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn betreffen naast het aanwijzen van Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden voor de vogels niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in de gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen naast het aanwijzen van Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek uit te voeren naar mogelijk aanwezige beschermde soorten.

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd door middel van de Flora- en faunawet³, respectievelijk de Natuurbeschermingswet⁴. De Flora- en faunawet is van belang voor de soortenbescherming van planten en dieren, terwijl de Natuurbeschermingswet van toepassing is op de bescherming van de habitat van planten en dieren.

De gevolgen van de Flora- en faunawet voor het bestemmingsplan-gebied zijn nader beschreven in paragraaf 4.1 "Natuur- en ecologietoets".

1 In werking getreden op 2 april 1979

2 In werking getreden op 21 mei 1992

3 In werking getreden op 25 mei 1998

4 In werking getreden op 1 oktober 2005

2.1.2 Kaderrichtlijn luchtkwaliteit

In september 1996 is de Europese Kaderrichtlijn luchtkwaliteit (92/62/EG) in werking getreden, waarin de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid zijn vastgelegd. Deze kaderrichtlijn is uitgewerkt in zogeheten 'dochterrichtlijnen' voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. In 1999 trad de eerste dochterrichtlijn (99/30/EG) voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof en lood in werking. Deze dochterrichtlijn stelt, m.b.t. de kwaliteit van de lucht, voor deze stoffen grenswaarden vast en geeft plan-drempels en alarmdrempels. In 2001 is de tweede dochterrichtlijn in werking getreden voor benzeen en koolmonoxide (2000/69/EG). De derde en tot nu toe laatste is de dochterrichtlijn betreffende ozon in de lucht (2002/3/EG), die begin 2004 in werking is getreden.

De Richtlijn luchtkwaliteit is van grote betekenis voor de ruimtelijke ordening. Alle gebiedsontwikkelingen die de aanleg van wegen, woonwijken, de inrichting van bedrijfsterreinen en industriële gebieden behelzen, maar ook ontwikkelingen in het landelijk gebied hebben consequenties voor de luchtkwaliteit. De overheid dient bij ontwikkelingen rekening houden met de effecten van haar plannen om te waarborgen dat de kwaliteit van de lucht beschermd of verbeterd wordt. Via de Kaderrichtlijn wordt getracht tot een betere bescherming van de volksgezondheid, flora en fauna en ook van cultureel en historisch erfgoed te komen. Bij de aanleg van grote wegen en drukke woonwijken dient, onder meer, rekening te worden gehouden met de grenswaarden voor stikstofoxide (NO_x) en fijn stof (PM_{10}) omdat op deze locaties overschrijdingen van de emissienormen kunnen worden geconstateerd. Het kan er op neerkomen dat bepaalde ontwikkelingen niet worden toegestaan, omdat de luchtkwaliteit dat niet toestaat.

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) van kracht. De kaderrichtlijn stelt zich tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

De Kaderrichtlijn harmoniseert daarmee het waterbeleid binnen de EU-lidstaten, en stimuleert daarmee een Europa-brede, gelijkwaardige aanpak van de beleidsvragen op het gebied van grond- en oppervlaktewater. De stroomgebiedbenadering biedt volop kansen om grensoverschrijdende afspraken te maken over een betere waterkwaliteit. Voor Nederland als laaggelegen delta is dat een belangrijk winstpunt. Daarnaast legt de Kaderrichtlijn nieuwe uitdagingen bij de waterbeheerders, zoals het expliciet maken van de te realiseren ecologische doelen en het verder terugdringen of zelfs uitbannen van gevaarlijke stoffen in het water. Ten slotte zet de richtlijn aan tot duurzaam gebruik van water door prijsbeleid als instrument in te zet-

ten. De economie krijgt daarmee veel nadrukkelijker dan voorheen een plek binnen het waterbeheer.

Op dit moment wordt gewerkt aan de beschrijving van de stroomgebiedsdistricten. In 2006 vindt uitvoering van het monitoringprogramma plaats en in 2009 dient voor elk stroomgebied een Stroomgebiedbeheersplan (SGBP) te zijn opgesteld. De doelen van elk SGBP dienen in 2015 te zijn bereikt, waarna een tweede SGBP zal worden opgesteld voor de termijn 2015-2021. Uiteindelijk zal elke zes jaar per stroomgebied een nieuw beheersplan worden opgesteld, waarin de na te streven doelen zijn vastgelegd.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

De ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ hebben in de "Nota Ruimte"⁵ het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening verwoord. Deze Planologische Kernbeslissing (PKB) heeft in de vorm van de "Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening" en het "Structuurschema Groene Ruimte 2" de inspraakronde doorlopen. In de "Nota Ruimte" zijn beide voornoemde PKB's samengevoegd. Op 17 mei 2005 nam de Tweede Kamer de Nota Ruimte aan. De Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte, waardoor deel 4 definitief is vastgesteld.

De beleidsopgaven en -doelen van de "Nota Ruimte" zijn (a) de Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, (b) Krachtige steden en een vitaal platteland, (c) Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en (d) borging van de veiligheid.

Een belangrijk thema van nationaal belang vormt de mainport Schiphol. Vastgesteld is dat er buiten de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties (i.e. Saendelft) geen nieuwe uitleglocaties kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw binnen en direct gelegen aan de 20Ke contour behorende bij het vijfbanenstelsel. Dit betekent voor Zaanstad een duidelijke opgave om toekomstige woningbouw te zoeken in herstructurering, intensivering en verdichting in het bestaande stedelijk gebied.

Voor afzonderlijke steden en dorpen in Nederland kent het ruimtelijke rijksbeleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid in de Nota Ruimte enkele pijlers, waarvan de volgende relevant zijn voor dit bestemmingsplan: borging van de kwaliteit van de economische en stedelijke netwerken en borging van milieukwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding en cultuurhistorische waarden. De betekenis van deze borging van de basiskwaliteit ligt in de toetsing van nieuwe ontwikkelingen aan de gevolgen op natuur, milieu, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische en archeologische aspecten

⁵ Vastgesteld door het kabinet op 23 april 2004, Kamerstukken II 2004/05, 29 435

2.2.2 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn de doelstellingen voor het Nederlandse waterbeheer voor de periode 1998-2006 verwoord. De Vierde Nota Waterhuishouding heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Klimatologische veranderingen en een toename aan bebouwing maken het noodzakelijk dat er aanpassingen dienen te komen in het waterbeheer. In laag Nederland noodzaken veiligheid en opvang van water tot het reserveren van extra ruimte. Bij het bereiken van de doelstellingen uit de NW4 staan de begrippen integraal waterbeheer, gebiedsgericht beleid en vergroten van de veerkracht centraal. Deze principes zijn voor verschillende watersystemen verder uitgewerkt in specifieke doelstellingen die samenhangen met het schaalniveau van het watersysteem.

In de vierde nota waterhuishouding wordt het stedelijk watersysteem als belangrijke drager voor stadslandschappen aangemerkt. Hierbij worden aan het stedelijk watersysteem ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden toegekend die de basis moeten vormen voor een hoogwaardig woon-, werk-, en leefklimaat in de bebouwde kom en de directe leefomgeving. Op het gebied van stedelijk waterbeheer wordt onder andere het beleid met betrekking tot riolering en milieu aangegeven, en met name, het saneren van de voor de gezondheid en milieu gevaarlijke riooloverstorten.

Doelstellingen

In de vierde nota waterhuishouding worden de volgende doelstellingen gegeven met betrekking tot de stedelijke watersystemen:

- Netwerk van watersystemen vormt samen met een groen netwerk van natuurterreinen, de ecologische verbingszone tussen stad en omliggend gebied;
- Bronnen van verontreinigingen zoals overstorten en diffuse verontreinigingen geminimaliseerd om een goede kwaliteit van water en waterbodem te verkrijgen;
- Neerslag wordt niet direct meer afgevoerd maar vastgehouden in oppervlakte water, geïnfiltreerd in de bodem en gebruikt voor specifieke doeleinden;
- Waterkringlopen moeten zo veel mogelijk gesloten zijn.

Voor stedelijke watersystemen kan dit worden vormgegeven door gebieden meer zelfvoorzienend te maken door waterconservering te stimuleren en waterbuffering te bevorderen.

Grotere stadswateren, zoals de Zaan, vervullen een transportfunctie. Het netwerk van watersystemen vormt, samen met een groen netwerk, de ecologische verbinding tussen stad en ommeland. Bronnen van verontreiniging zoals overstorten en diffuse belasting moeten worden geminimaliseerd, zodat een goede kwaliteit van water en waterbodem ontstaat. Een groot deel van de neerslag wordt niet meer onmiddellijk afgevoerd, maar opgeslagen in het oppervlaktewater, geïnfiltreerd in de bodem en gebruikt voor specifieke doeleinden.

NW4 pleit voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk binnen generieke grenzen.

2. Beleidskader

Nieuwbouw

In nieuwbouw gebieden wordt het ambitie niveau van 60% afkoppelen genoemd. Hierbij wordt aangegeven dat de kosten van het afkoppelen in dezelfde orde van grootte zullen liggen als van het aanleggen van een bergbezinkvoorziening om aan de basisinspanning riolering te kunnen voldoen. Met name wordt benadrukt dat maatwerk op lokaal niveau belangrijk is in verband met specifieke omstandigheden, zoals bijvoorbeeld de ondergrond. Hierbij kan maatwerk van het water- en rioleringsstelsel een positieve bijdrage leveren aan een maximaal milieu rendement.

Duurzaam bouwen

Een belangrijk ander punt dat genoemd wordt met betrekking tot water in stedelijk gebied is het duurzaam bouwen. Hierbij zijn een aantal aspecten van belang die problemen in nieuw stedelijk gebied kunnen voorkomen. Ten eerste wordt het toepassen van andere, minder milieubezwaarlijke bouwmaterialen genoemd. Hierdoor kunnen diffuse verontreinigingen tegen worden gegaan. Verder is het kruipruimteloos bouwen een maatregel die wordt genoemd als onderdeel van duurzaam bouwen om grondwateroverlast te voorkomen in stedelijk gebied bij hoge of wisselende grondwaterstanden. Een laatste aspect dat volgens de vierde nota waterhuishouding nog de aandacht verdient, is het benutten van regenwater en hergebruik, hiervoor zijn nog verschillende onderzoeken gaande om het milieuhygiënisch rendement, volksgezondheid en economische haalbaarheid te onderzoeken.

2.2.3 "Anders omgaan met water", Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw

Aanvullend op de vierde Nota is op 31 augustus 2000 het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw' verschenen; ontwikkelingen kort na het verschijnen van de vierde Nota gaven al aan dat aanscherping noodzakelijk was. Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw zoals genoemd in bovengenoemd rapport, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000).

Het benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water. Daarnaast moeten we meer gebruik maken van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt of niet mogelijk zijn, mag het overtollige water worden afgevoerd naar elders. In het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' is tevens vastgelegd dat er een 'Watertoets' diende te komen. Het rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben hiertoe vervolgens in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw' (WB21) ondertekend.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren van het waterschap, het adviseren, het afwegen en uiteindelijk het beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals streek- en bestemmingsplannen, en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De watertoets

heeft, zoals vastgelegd in de Startovereenkomst WB21, een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast ook waterkwaliteit en verdroging).

2.2.4 Nationaal Bestuursakkoord Water

In de Startovereenkomst WB21 spraken Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen tevens af een 'Nationaal Bestuursakkoord Water' (NBW) te maken. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatsverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van het verharde oppervlak. Het NBW is op 2 juli 2003 door deelnemende partijen ondertekend.

2.2.5 Ambitienota 'Pragmatische Implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water in Nederland (KRW)'

Het rijk heeft inmiddels een ambitienota (door de EU als defensief beoordeeld) vastgesteld als uitwerking van de KRW. Er is per type waterlichaam een ambitie vastgesteld. Er is een ambitie ten aanzien van de chemische kwaliteit (communautaire lijst van gevaarlijke stoffen) en de ecologische kwaliteit (lijst van voorkomende soorten in het watertype). De lijst gevaarlijke stoffen is inmiddels klaar, de soortenlijst is nog in voorbereiding. De lijsten zullen worden vertaald naar maatregelen om de doelen te bereiken. De KRW is, in tegenstelling tot de huidige Nederlandse waterbeheercultuur, een resultaatverplichting. Na vaststelling (wat dus nog moet gebeuren voor het ecologisch deel) is het niet mogelijk maatregelen te versoepelen of doelen te verlagen.

2.2.6 Besluit luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels op het gebied van luchtkwaliteit geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Dis besluit is van 20 juni 2005 en gepubliceerd op 23 juni 2005 (Stb. 2005, 316) en geldt ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit (2001). Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, samen met de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 in werking getreden op 5 augustus 2005 bij Koninklijk Besluit (Stb. 2005, 398).

Momenteel wordt de luchtverontreiniging in Nederland gedomineerd door stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes PM_{10} . Indien er grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 worden overschreden zijn gemeenten en provincies verantwoordelijk voor het opstellen van plannen voor het reduceren van de luchtverontreiniging. Een belangrijke bron van luchtverontreinigende stoffen vormt het verkeer. Met name langs (snel-)wegen worden dan ook relatief hoge concentraties van luchtverontreinigende stoffen verwacht. De luchtkwaliteit is echter niet alleen afhankelijk van emissies door het verkeer, maar ook van de zogenaamde achtergrondconcentratie van de luchtverontreinigende stoffen, afkomstig van uitstoot van fabrieken en/of overgevaaid van elders. In het besluit zijn grenswaarden opgenomen voor NO_2 en PM_{10} die voor gevoelige functies in nieuwe situaties niet mogen worden overschreden.

2. Beleidskader

In het nieuwe besluit is het Stand-still beginsel van de Wet milieubeheer buiten werking gezet. Dit betekent dat in die situaties waarbij de actuele luchtkwaliteit beter is dan de grenswaarde, verslechtingen mogelijk zijn, mits dat niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden op de realisatiedatum (de datum waarop de grenswaarde van kracht wordt). Daarnaast is in het nieuwe besluit bepaald dat aftrek mogelijk is voor dat deel van fijn stof dat zich van nature in de lucht bevindt en dat niet schadelijk is voor de gezondheid, zoals zeezout.

Verder is nieuw dat een besluit mag worden genomen indien dit niet leidt tot een verslechting van de luchtkwaliteit. Dit kan ook indien sprake is van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zonder dat de luchtkwaliteit verslechterd (artikel 7, eerste lid en derde lid, aanhef en onder a, Blk 2005). Oud West is een conserverend plan. Er vinden wel overschrijdingen plaats maar geen nieuwe ontwikkelingen waardoor het bestemmingsplan wel kan worden vastgesteld.

Wetsvoorstel luchtkwaliteit

Het voorstel voor een Wet luchtkwaliteit is op 17 maart 2006 aangeboden aan de Tweede Kamer. Kern van het wetsvoorstel is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in het programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de Europese normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Hiermee introduceert VROM een zogenaamde 'flexibele koppeling'.

2.2.7 Nota Mobiliteit

De Planologische KernBeslissing Nota Mobiliteit⁶ geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia.

De beleidsdoelen zijn:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale

⁶ Kamerstukken II 2004/05, 29 644

2. Beleidskader

concurrentiepositie van Nederland te versterken. Deze Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze het kabinet dat wil doen. De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd.

Hoofdvaarwegennet

Nederland beschikt over een uitgebreid hoofdvaarwegennet dat de belangrijkste economische kerngebieden, het onderliggend vaarwegennet en het trans-Europese vaarwegennet met elkaar verbindt. Binnen het plangebied ligt een gedeelte van de Zaan. De Zaan maakt deel uit van het hoofdvaarwegennet.

De rijksoverheid streeft naar betrouwbare reistijden van goederen over het water en wil de autonome groei van dit vervoer mogelijk maken zonder dat dit de reistijd langer of onzekerder maakt. Daarvoor neemt het rijk maatregelen om de onderhoudsachterstanden op de waterwegen weg te werken en specifieke capaciteitsknelpunten op te lossen. De prioriteit ligt daarbij op de hoofdverbindingssassen. Het doel is in 2020 te voldoen aan de geformuleerde streefbeeld voor breedte, diepte en vrije doorvaarhoogte, en een gemiddelde structurele wachttijd bij sluisen van niet meer dan dertig minuten.

2.2.8 Nota Belvedere

In de Nota Belvedere wordt het belang van de cultuurhistorie voor de ruimtelijke inrichting geschetst. Het streven is om cultuurhistorische elementen (zoals oude wegen, waterlopen, verkavelingspatronen, nederzettingvormen, gebouwde en archeologische monumenten) een rol te laten spelen bij ruimtelijke inrichtingsplannen. Deze cultuurhistorische elementen moeten als inspiratiebron dienen voor concrete plannen. Zaanstad behoort in de Nota tot de Monumentensteden (steden met meer dan 200 monumenten). De uitgangspunten van de nota zijn verwerkt in de Cultuurhistorische Waardenkaart. In § 2.4.5 wordt hierop teruggekomen.

2.2.9 Wet op de archeologische monumentenzorg

Kern van de Wet op de archeologische monumentenzorg⁷ is dat de gemeenten in hun bestemmingsplannen de gebieden aangeven waar archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. De gemeente is verplicht zorg te dragen voor het behoud van deze waarden ter plekke bijvoorbeeld door het in het leven roepen van een aanlegvergunning voor deze gebieden. Wanneer bescherming van archeologische waarden niet mogelijk is, dienen deze door middel van opgravingen op kosten van de verstoorder te worden veilig gesteld. Naar verwachting wordt deze wet in 2007 van kracht.

2.2.10 Luchthavenindelingsbesluit

Op 2 september 2004 zijn het nieuwe Luchthavenverkeersbesluit en Luchthavenindelingbesluit Schiphol van kracht geworden. De wijziging van de besluiten was het gevolg van het herstellen van een in-

⁷ Staatsblad, 2007, nr. 42.

2. Beleidskader

voerfout en wijziging van de uitvliegroutes in westelijke richting vanaf de Polderbaan. Het wijzigen van de uitvliegroutes vanaf de Polderbaan heeft voor de Zaanstreek voor een toename van de geluidhinder gezorgd. Het Luchthavenindelingbesluit stelt regels omtrent de bestemming en het gebruik van gronden binnen het beperkingengebied zoals dat op kaart bij dit besluit is aangegeven. Voor dit beperkingengebied zijn nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in beginsel niet toegestaan. Bestaande gevoelige objecten zijn, voor zover die objecten rechtmatig aanwezig zijn, wel toegestaan. Los van het beperkingengebied zal er rekening mee moeten worden gehouden dat de geluidhinder van het vliegverkeer gevolgen heeft voor de aantrekkelijkheid van een goed woonmilieu.

2.2.11 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Op 28 oktober 2004 is het BEVI in werking getreden om risico's waaraan de burger wordt blootgesteld te minimaliseren. Gemeenten zijn in het kader van BEVI verplicht (urgente) saneringssituaties in beeld te brengen en de risicocontouren in het bestemmingsplan op te nemen. Dit moet binnen drie jaar na inwerkingtreding zijn gebeurd voor urgente situaties, voor de overige gevallen uiterlijk in 2010. Onderdeel van BEVI is de sanering van LPG tankstations. Dit betekent dat sanering in gang gezet wordt van LPG-tankstations die zowel het Plaatsgebonden Risico (PR) en Groepsgebonden Risico (GR) overschrijden. Deze saneringsoperatie moet zijn afgerond in 2010.

2.2.12 Vuurwerkbesluit

Het vuurwerkbesluit uit 2002 is inmiddels vervangen door het gewijzigde vuurwerkbesluit, met nieuwe regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk. Dit houdt in het inventariseren van vuurwerkinrichtingen en bepalen of voortgang volgens het Vuurwerkbesluit mogelijk is.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Streekplan Noord-Holland Zuid

Het provinciale ruimtelijke beleid is verankerd in het streekplan Noord-Holland Zuid (17 februari 2003). Het streekplan geeft het ruimtelijke beleid weer tot circa 2020. De ambitie is om de bestaande kwaliteiten te behouden en deze uit te bouwen tot de florerende en dynamische samenleving van 2020. Dit door het versterken van de economische motor met gelijktijdige zorg voor leefbaarheid, waterhuishouding en bereikbaarheid.

De ruimte waarbinnen deze ambities worden gerealiseerd is schaars. Daarom wordt ingezet op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk, te verdichten door ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren).

Het streekplan kent zeven opgaven; ruimte voor water, ontwikkeling van waardevolle landschappen, een bereikbare netwerkstad, ruimte voor wonen, ruimte voor werken, een economische bestaansbasis voor de landbouw en behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Voor Zaanstad zijn deze opgaven in het streekplan volledig uitgewerkt.

De belangrijkste ruimtelijke opgaven voor Zaanstad zijn:

- behoud van het groen en de landschappelijke kwaliteiten;
- het beter benutten van bestaande weg- en openbaar vervoerinfrastructuur, maar ook de aanleg van nieuwe infrastructuur;

2. Beleidskader

- intensiveren, combineren en transformeren binnen het bestaande stedelijke gebied;
- voldoende nieuwe ruimte voor bedrijvigheid, verbreding van de economische sector en herstructurering van bestaande locaties.

2.3.2 Regionaal Structuurplan 1995-2005 (herziene uitgave 1998)

Het regionaal structuurplan van het Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA) is een regionaal afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het ROA-gebied. Hoofddoelstellingen van het structuurplan zijn:

- inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen door het bieden van ruimte voor het functioneren van wonen, werken, verplaatsen en recreëren;
- het creëren van een internationaal aantrekkelijk en concurrerend vestigingsmilieu voor zowel bedrijven als werknemers, ook op het gebied van wonen en voorzieningen;
- het tegelijkertijd verhogen van de kwaliteit van het milieu.

Gestreefd wordt naar bundeling en concentratie van verstedelijking en naar intensief ruimtegebruik door verdichting, herstructurering en revitalisering van verouderde woon- of werkgebieden.

2.3.3 Provinciaal Waterbeleid

In de provincie Noord-Holland wordt gewerkt aan drie zogenaamde stroomgebiedsvisionen. In deze stroomgebiedsvisionen staan de problemen en knelpunten per gebied inclusief de te nemen maatregelen, waaronder waterberging. Het gaat om het op orde brengen en klimaatproof maken van de watersystemen. Het hoogheemraadschap Noorderkwartier voert de 'Deelstroomgebiedsvisie Noorderkwartier' uit. Belangrijke richtinggevende documenten zijn het Nationaal Bestuursakkoord Water (ondertekend op 2 juli 2003) en de Provinciale Nota "Evenwichtig omgaan met water".

In "Evenwichtig Omgaan met Water" geeft de provincie aan hoe WB21 op hoofdlijnen verder uitgewerkt wordt in Noord-Holland. Essentiële lijnen in de nota zijn:

- Ruimte voor water maakt deel uit van een integrale afweging waarbij alle belangen en oplossingsrichtingen, waaronder ook afvoeren, worden meegenomen;
- De waterproblemen worden zoveel als mogelijk opgelost waar ze ontstaan. Fijnmazige oplossingen verdienen daarbij de voorkeur;
- De regionale uitwerking van maatregelen zal maatwerk per gebied zijn en tot stand komen in samenwerking met de streek;
- De provincie ziet in dit proces voor zichzelf eerst een stimulerende en faciliterende rol weggelegd, daarna een besluitvormende. Het vigerende ruimtelijke beleidskader is uitgangspunt;
- De ruimtelijke inpassing van de wateropgave wordt in 2006 verankerd in WHP-3. In WHP-3 wordt aangegeven of, en zo ja welke, streekplanherzieningen noodzakelijk zijn. De regionale uitvoeringsprogramma's van het hoogheemraadschap vormen voor het Noorderkwartier de basis;

2. Beleidskader

- Bij de toekomstige droogtebestrijding moet de oplossing vooral gezocht worden in verhoging van de grondwaterpeilen in combinatie met een efficiënter gebruik van Marker- en IJsselmeerwater;
- Waterkwaliteitsproblemen moeten worden vermeden of gecompenseerd.

In 2006 is de stedelijke wateropgave in waterplannen uitgewerkt. Daarbij is "waterneutraal bouwen" het uitgangspunt.

2.3.4 Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan (PVVP)

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 17 februari 2003 het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland vastgesteld. Met dit plan met de titel "Ruimte voor mobiliteit" geeft de provincie op hoofdlijnen aan welke visie en doelen zij heeft op het gebied van verkeer en vervoer. Daarbij is vanaf 2004 het Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur opgenomen. Het is opgedeeld in een beleids- en een programmadeel. Het laatste wordt ieder jaar geactualiseerd, zodat de provincie flexibel kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Het provinciale Locatiebeleid wordt apart uitgewerkt in een dit najaar te verschijnen deelnota.

Het hier onder genoemde RVVP en het uit te werken regionale locatiebeleid dienen te passen binnen de provinciale kaders. Voor Zaanstad geldt het regionale beleidskader.

2.3.5 Regionaal Verkeers- en Vervoersplan ROA(RVVP)

De stadsregio Amsterdam heeft een beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer, het Regionaal Verkeer & Vervoerplan. Het is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling van de komende 10 jaar en voor de uitvoering van de exploitatie van het OV en de subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid. Het Regionaal Verkeer-en-Vervoerplan (RVVP) is een belangrijk onderdeel van de Regionale Agenda van de Stadsregio Amsterdam, het werkprogramma voor de bestuursperiode 2006- 2010. Onderdeel van het RVVP is een uitvoeringsprogramma waarin de verantwoordelijkheden ten aanzien van beleid en uitvoering van projecten zijn vastgelegd.

Beleidskader

Het RVVP is door de Stadsregio Amsterdam gemaakt in samenspraak met gemeenten, andere overheden en een aantal betrokken belangorganisaties.

Het opstellen van het RVVP kende drie onderdelen:

- de **strategische fase**, waarin de verkeers- en vervoersopgaven van de regio zijn benoemd en geprioriteerd. Daarbij is direct de relatie gelegd met ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkelingen. Daarnaast is er een analyse gemaakt van het instrumentarium dat de overheid ten dienste staat om de oorzaken van de knelpunten weg te nemen.
- de **beleidsuitwerking**, waarin de oplossingsstrategieën zijn uitgewerkt. Er is aangegeven welke instrumenten ingezet gaan worden op welke manier en in welk gebied. Samen met de uitkomst van de strategische fase vormt dit het RVVP. Het Dagelijks Bestuur stelde naar aanleiding van de inspraakreacties een Nota van reactie en Wijzigingen vast. Vervolgens heeft de Regioraad de tekst van het RVVP definitief vastgesteld.
- het derde onderdeel van het RVVP is het **uitvoeringsprogramma**, waarin concrete maatregelen (inclusief afspraken over financiën en

2. Beleidskader

verantwoordelijkheden) zijn vastgelegd voor de korte termijn (tot 2010) en met een doorkijk naar de lange termijn van 2010 tot 2030.

2.3.6 Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006

Als gevolg van de internationalisering wordt steeds meer natuur- en milieuregelgeving in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling in Europees verband vastgesteld. Dit geldt vooral op het gebied van klimaatbeleid, landbouw- en natuurbeleid en voor het beleid op het gebied van externe veiligheid. De rol van de provincie ligt vooral in de sfeer van de handhaving. Op het gebied van natuur wordt een meerjaren uitvoeringsprogramma opgesteld voor het opheffen van infrastructurele knelpunten in provinciale wegen vaarwegen. Wat betreft externe veiligheid heeft de provincie Noord-Holland een veiligheidsrisicokaart beschikbaar op Internet.

Op het gebied van geluidhinder houdt de provincie zich bezig met de leefbaarheid rond Schiphol, het vaststellen van geluidproductieplafonds voor provinciale infrastructuur en het ontwikkelen en toepassen van lokaal geluidbeleid.

Ten aanzien van luchtkwaliteit houdt de provincie zich bezig met het opstellen en uitvoeren van de luchtkwaliteitstoets.

Op het gebied van bodem wordt met name beleid ontwikkeld voor een afwegingskader voor meervoudig (ondergronds) ruimtegebruik. Tenslotte werkt de provincie wat betreft duurzaam waterbeheer aan het opstellen van een stroomgebiedvisie en de provinciale uitwerking van de landelijke watertoets.

2.3.7 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2001. Op deze kaart staan de gebieden die voor Noord-Holland van historisch-geografisch en archeologisch belang zijn. Ook worden de beschermde monumenten aangegeven. Doel van de kaart is de cultuurhistorische waarden binnen de provincie zichtbaar te maken, zodat de ruimtelijke inrichters van goede informatie worden voorzien met betrekking tot deze waarden en daarmee rekening kunnen houden of ze zelfs als inspiratiebron kunnen gebruiken.

2.3.8 Provinciaal Actieplan Luchtkwaliteit 2005 (Provincie Noord-Holland)

De nationale luchtkwaliteit is sinds de jaren tachtig sterk verbeterd. Tegelijkertijd is geconstateerd dat de luchtkwaliteit nog niet voldoet aan de in Europees verband afgesproken normstelling. Twee stoffen vormen voor provincie Noord-Holland in de periode tot 2010 een probleem: stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Gezien de toekomstige beleidsontwikkelingen, waarbij onder meer de roetfilter verplicht wordt, zal het meest hardnekkige probleem het etmaalgemiddelde van fijn stof (PM_{10}) zijn in het stedelijk-industriële zuiden van de provincie en langs de drukke wegen in het stedelijke gebied. De belangrijkste bronnen voor PM_{10} zijn de industrie, energieopwekkers, raffinaderijen, landbouw en verkeer. Voor NO_2 geldt dat het verkeer de belangrijkste bron vormt.

In het provinciaal actieplan is voor de provincie Noord-Holland een prognose voor de achtergrondconcentratie van fijn stof berekend.

2.3.9 Leidraad Provinciaal Ruimtelijk beleid

Voor de bestemmingsplanregelingen is verder vooral de "Leidraad Provinciaal Ruimtelijk beleid" van belang waarin concrete richtlijnen zijn gegeven voor de opzet van de bestemmingen en voor de ontwikkelingsmogelijkheden van functies en bebouwing in het landelijk gebied.

2.3.10 Toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (nieuw)

In deze notitie van 19 juli 2005 wordt aangegeven wat de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn. Daaronder vallen ook projecten die gesitueerd zijn ter plekke van archeologische vindplaatsen of monumenten die aangegeven staan op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Binnen een gebied waar een Artikel 19 procedure voor wordt opgestart is behoud in de bodem die beste manier om deze waarden te beschermen. Is dit niet mogelijk dan is, bij ingrepen in de bodem dieper dan 40 cm, een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Als blijkt dat bodemvondsten te verwachten zijn, dan is nader overleg met archeologen van gemeente, provincie of rijk noodzakelijk over de wijze waarop deze waarden beschermd kunnen worden.

2.3.11 Gedragslijn ten aanzien van compensatie bij het verlies van natuurlijke, landschappelijke, recreatieve en cultuurhistorische waarden

Deze gedragslijn, die kortweg Gedragslijn Compensatie wordt genoemd, geldt vanaf maart 2000 voor alle initiatieven van de provincie of initiatieven van derden waar de provincie bij betrokken is. Onder dit laatste valt niet alleen het goedkeuren van bouwplannen en bestemmingsplannen maar ook het verlenen van medewerking aan een Artikel 19 procedure. De gedragslijn volgt in principe het Verdrag van Malta. Bij ingrepen in beschermingswaardige gebieden zal eerst moeten worden gekeken of de ingreep te vermijden is. Blijkt dit niet mogelijk te zijn dan zal compensatie moeten worden gegeven. Compensatie bij het verloren gaan van archeologische waarden kan enkel gebeuren door het laten uitvoeren van archeologische opgravingen.

2.3.12 OPERA ROA

OPERA (Ontwikkelingsplan Economie Regio Amsterdam) is opgesteld door het ROA. OPERA behelst onder meer het versterken van het profiel van de regio gebaseerd op de internationale oriëntatie (Zuidas, Schiphol), het handhaven van de gediversifieerde productiestructuur als buffer tegen conjuncturele fluctuaties en vergroting van de samenhang tussen de verschillende economische clusters.

OPERA streeft daarnaast naar de verdere ontwikkeling van de zeehaven en structuurversterkend beleid voor minder sterk groeiende subregio's/ subregio's met een eenzijdige productiestructuur (zoals de Zaanstreek). OPERA richt zich ook op het ontwikkelen van een kennis- en innovatiebeleid, op herstructurering van bedrijventerreinen (Achterluispolder) en op realisatie van nieuw bedrijventerrein (actieve steun aan met name HoogTij).

Het rapport noemt diverse actielijnen gericht op de bereikbaarheid van Zaanstad en daaraan gekoppeld de regio boven het Noordzeekanaal.

2.4 Lokaal beleid

2.4.1 Structuurschets Zaanstad (vastgesteld op 24 februari 2004)

In de structuurschets "Dansen op het Veen" wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Zaanstad tot 2015 geschetst. Op verschillende niveaus doen zich de komende decennia belangrijke ontwikkelingen voor, die vragen om een integrale en samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling. Zij vormen de aanleiding tot het maken van dit document. Voor het overgrote deel is hierbij gebruik gemaakt van bestaande visies en onderzoeken. Het is daarmee dus vooral een document geworden, dat samenhang aanbrengt en op onderdelen zaken concreter maakt. De structuurschets sluit nauw aan bij het Zaans Meerjarig Ontwikkelprogramma. Deze schets heeft echter een langere tijdshorizon (2015 en daarna) en richt zich op de ruimtelijke ontwikkeling van Zaanstad.

Zaanstad wil de economische structuur versterken. Daarvoor is nodig, dat de dagelijkse dingen goed gedaan worden, dat er meer sfeer komt in de stad, en dat Zaanstad zich regionaal meer in de etalage zet. Deze zienswijze biedt richting aan de beantwoording van de geformuleerde vragen.

Zaanstad wil een bedrijvige stad worden, met stedelijke allure en dorps vitaliteit, in een aantrekkelijke omgeving. Het gaat er daarbij vooral om de sterke punten verder uit te bouwen. Zaanstad faciliteert daartoe haar industrie en havengerelateerde bedrijvigheid en ontwikkelt binnenstedelijk mogelijkheden voor diverse vormen van bedrijvigheid. Uitgangspunt is het behoud van de diversiteit van de verschillende woonmilieus en van de van oudsher sterke menging van wonen en werken. Verstedelijking vindt vooral plaats rond de knooppunten bij de stations. In eerste instantie staan hierbij Inverdan en Poort Clam Dijke centraal. Tegelijkertijd wordt gewaakt, dat de diversiteit behouden blijft, zowel in de dorpen als in het stedelijke Zaandam. De dorpslinten blijven in stand. De groen/blauwe structuur van parken en sportparken wordt versterkt. De samenhang tussen de Zaan, binnenstedelijke en buitenstedelijke groengebieden wordt verder ontwikkeld. Dit wordt nader uitgewerkt in gebiedstyperingen en -profielen. Deze leveren - behalve een inspirerend beeld - ook een instrumentarium voor de sturing van de ruimtelijke ontwikkeling.

2.4.2 De Koers van Zaanstad

In 1997 heeft de gemeente met de Zaanse burgers een visie op de stad ontwikkeld: "Plannen met Zaanstad". De centrale opgave in deze visie is anno 2004 nog steeds actueel, nl.: 'de stad moet een effectief antwoord vinden op de afnemende industriële activiteit en de effecten die dit heeft op de stad en haar inwoners. De economische structuur van de stad moet meer divers en sterker worden gemaakt, terwijl tegelijkertijd de sociale kwaliteit van de stad wordt verbeterd.'

Wel wordt er geconstateerd dat de oorspronkelijke visie is vervaagd en er is behoefte aan een herijking. Dit resulteert in het opstellen van "De Koers van Zaanstad" in juni 2004 met de volgende speerpunten voor het gemeentelijk handelen:

- Duurzame Economische Structuurversterking;
- Sfeer in de stad;
- Zaanstad mag gezien worden;
- De dagelijkse dingen gewoon goed doen.

2.4.3 Z'MOP-II Zaans Meerjaren Ontwikkelingsprogramma

Het programma dat Zaanstad heeft voor het Grotestedenbeleid (GSB) heet het Zaans Meerjaren Ontwikkelingsprogramma (Z'MOP-II). De gemeenteraad heeft Z'MOP-II op 10 november 2004 vastgesteld. Het GSB-geld is bedoeld om diverse problemen in grote steden aan te pakken. Tegelijk wil het Grotestedenbeleid de steden een extra impuls geven. Het Rijk wil dat de dertig grote steden die horen bij het Grotestedenbeleid krachtige steden worden, waarin zichtbare resultaten worden geboekt, met een minimum aan bureaucratie. Kortom, steden die kansen bieden aan hun burgers en waar het veilig en prettig is om te verblijven.

Doelstellingen

Om die krachtige stad te realiseren is in het Grotestedenbeleid een aantal doelstellingen geformuleerd. Zaanstad moet deze doelen realiseren. De doelstellingen zijn:

- Het verbeteren van de objectieve en de subjectieve veiligheid. Het moet veiliger zijn en mensen moeten zich veiliger voelen;
- Het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving, bijvoorbeeld schonere straten of opgeknapte wegen;
- Het verbeteren van de sociale kwaliteit van de leefomgeving;
- Het vasthouden van mensen met een hoger- en gemiddeld inkomen in de stad;
- Het vergroten van economische kracht van de stad.

Het Z'MOP-II beschrijft de visie en de ambities van Zaanstad en geeft een samenhangende analyse van de kansen en bedreigingen. In deze nota staan geen nieuwe visies of beleid. Het is een samenvatting van het gemeentelijk beleid vanuit de GSB-invalshoeken: Sociaal, integratie en veiligheid, Economie en Fysiek.

2.4.4 Kadernota Wonen

In september 2003 is de Raad van Zaanstad akkoord gegaan met de Kadernota Wonen. In deze nota worden strategische keuzes gedaan voor het woonbeleid voor de komende jaren. Enerzijds wordt aandacht gevraagd voor 'de nieuwe woningnood' onder specifieke doelgroepen, anderzijds voor de wenselijkheid van kwaliteit en economische structuurversterking op langere termijn. De nota geeft geen gedetailleerd beeld, maar behandelt de hoofdlijnen van het beleid. Het geeft weer waar de gemeente voor staat, wat ze wil bereiken en wat de inzet zal zijn bij onderhandelingen met externe partners met wie de doelstellingen gerealiseerd moeten worden.

In de nota staan vijf thema's centraal:

- De bouwproductie;
- De woningbehoefte en de doorstroming;
- De kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving;
- De stad stadser en de dorpen dorps: diversiteit aan woonmilieus;
- De samenwerking met producenten en beheerders van woningen.

Per thema wordt een analyse gegeven van de trends en ontwikkelingen en worden strategische keuzes geformuleerd. Aan elk van deze keuzes is een aantal beleidsmaatregelen gekoppeld. Hierop wordt elders in deze toelichting ingegaan.

2.4.5 Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad

De gemeente Zaanstad vindt het wenselijk dat het monumentenbeleid (incl. archeologie, cultuurhistorie, historische geografie en stedenbouw- en landschapskunde) integraal onderdeel uitmaakt van haar ruimtelijk ordeningsbeleid.

Cultuurhistorische waardenkaarten, cultuurhistorische verkenningen, cultuurhistorische effectrapportages en beeldkwaliteitplannen, zijn hiervoor geschikte middelen.

In 1999 is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de gemeente Zaanstad door het gemeentebestuur goedgekeurd als beleidsinstrument voor het opstellen van bestemmingsplannen. Hiermee was Zaanstad de eerste gemeente met een eigen CHW-kaart. Op de kaart staan alle gebieden binnen de gemeente aangegeven, die van cultuurhistorisch belang zijn, bijvoorbeeld door een historisch stratenpatroon, oude dijken of oude verkaveling.

In de CHW-kaart is opgenomen een overzicht van alle beschermde monumenten binnen Zaanstad (Zaanse huizen, fabrieken, pakhuizen, arbeidershuizen, kantoren, molens, enz.) en gebieden van archeologische waarde (bijvoorbeeld terreinen met resten van prehistorische bewoning, middeleeuwse boerderijen, oude molenplaatsen of voormalige traankokerijen).

De CHW-kaart wordt regelmatig aangepast, omdat gebieden en gebouwen kunnen afvallen door sloop, brand of herinrichting en er komen gebieden of gebouwen bij door archeologische ontdekkingen of door plaatsing op de monumentenlijst.

Het is de bedoeling dat bij het opstellen van structuurplannen, bestemmingsplannen, infrastructurele plannen, natuurontwikkelingsplannen, bouwplannen en plannen met betrekking tot aanpassing van de grondwaterstand zwaarwegend rekening gehouden wordt met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een bepaald gebied. Zo kan bij herstructurering van een woonbuurt een oud stratenpatroon worden gehandhaafd, bij planning van een nieuwbouwwijk kunnen oude dijken, boerderijen of archeologische vindplaatsen in het ontwerp worden opgenomen en kan getracht worden leegstaande fabrieken of pakhuizen voor sloop te behoeden door ze een nieuwe functie te geven (kantoor, woning).

Het is dus de bedoeling dat er niet alleen rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische (en dus ook de archeologische) waarden binnen een bepaald gebied, maar dat deze waarden ook worden gebruikt als onderdeel voor de inrichting van dit gebied. Op deze manier draagt de CHW-kaart bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden binnen Zaanstad.

Op de CHW-kaart staan de gebieden aangegeven die binnen de gemeente van cultuurhistorisch belang zijn. Dit zijn de gebieden waarin nog historisch-geografische waarden aanwezig zijn, zoals bijvoorbeeld een historisch stratenpatroon, oude dijken of oude verkaveling.

Historisch-geografische waarden zijn waarden van historisch belang die verbonden zijn aan de inrichting door de mens van het landschap zoals: oude wegen, dijken, nederzettingsvormen, droogmakerijen, terpen, kanalen, verkavelingspatronen, etc.

Archeologische waarden zijn de in de bodem aanwezige resten van menselijke activiteiten uit het verleden zoals: funderingen van ge-

2. Beleidskader

bouwen, resten van kastelen, kuilen met afval, verbrande huizen, gezonken schepen, splinters vuursteen, etc..

Op 18 december 2003 is de CHW-kaart voor de laatste maal door de gemeenteraad vastgesteld.

2.4.6 Z'MOP-II Uitvoeringsnotitie Cultuurhistorie en Monumenten Zaanstad 'Parels Rijden' (2005)

Aansluitend bij de Koers van Zaanstad is er uitwerking gegeven aan één van de integrale thema's van de fysieke poot: Cultuurhistorie. De doelen voor de komende jaren worden beschreven, alsmede de uitvoerbaarheid hiervan. Belangrijk thema is naast monumentenzorg en restauratie ook het op de kaart zetten van Zaanstad als het oudste industriegebied van Europa met een schat aan industrieel erfgoed. Samen met de disciplines stedenbouw, landschap, toerisme, cultuur en economie en met de programma's kan Zaanstad haar parels tot een waardevolle ketting rijgen.

De notitie geeft inzicht in de huidige werkzaamheden en de mogelijkheden die er zijn om de belangrijke positie die Zaanstad heeft als stad met veel industrieel erfgoed beter vorm te geven en uit te nutten. Hiervoor is de samenwerking met partners buiten de gemeente en een interdisciplinaire aanpak binnen de gemeente als geheel van groot belang.

'Parels Rijden' is op 24 maart 2005 door de gemeenteraad vastgesteld.

2.4.7 Monumentennota Toekomst met Historie' (1999)

Bovengenoemde uitvoeringsnotitie dient in relatie gezien te worden met de inhoud van de huidige monumentennota 'Toekomst met Historie' die op 29 april 1999 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Deze nota dient als plaatsbepaling en omschrijving van de taken van monumentenzorg en archeologie binnen de gemeentelijke organisatie, waarbij wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Het gaat hierbij om het behoud van de cultuurhistorische waarden en het versterken van de identiteit van de stad en de dorpen. Aandachtspunten zijn naast monumenten, historisch belangwekkende omgevingen en archeologische vindplaatsen, ook bouwhistorisch onderzoek, jongere bouwkunst, historische interieurs en historisch groen. Het monumentenbeleid (incl. archeologie, cultuurhistorie en historische geografie) dient een integraler onderdeel te gaan uitmaken van het gemeentelijk beleid. Dit verlangt een actievere betrokkenheid, waarbij in een vroeg stadium in de planvorming rekening wordt gehouden met - en op beleidsniveau wordt meegewerkt aan - de bescherming van de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente. Een direct uitvloeisel van de monumentennota zijn de Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad en de (mede) hierop gebaseerde adviezen met betrekking tot cultuurhistorie (chw-adviezen).

2.4.8 Waterplan

De gemeente Zaanstad is in samenwerking met het Hoogheemraadschap Noord Hollands Noorderkwartier gestart met het opstellen van een waterplan. Het doel van dit waterplan zal driedelig zijn en als volgt te omschrijven:

1. Het op korte en lange termijn komen tot een goed, beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem van voldoende kwaliteit dat op de gewenste gebruiksfunctie is afgestemd.

2. Beleidskader

2. Afstemming van beleid en beheer van de gemeente en de waterbeheerder
3. Betrokkenheid bij en verantwoordelijkheid voor het water in Zaanstad voor de burger

Het waterplan moet in de komende periode richting gaan geven voor toekomstige gemeentelijke plannen voor het stedelijk gebied van zaanstad. Daarbij zal ook worden gekeken naar de omringende watersystemen die invloed kunnen hebben op het watersysteem van Zaanstad. Het strategische gedeelte krijgt een termijn van 10 – 15 jaar, het uitvoeringsprogramma een termijn van 1 – 4 jaar. Het waterplan zal voorstellen doen:

- om de afstemming en de samenwerking tussen beheerders, beleidsmakers en gebruikers die direct en indirect met het water te maken hebben, te verbeteren;
- om de waterkwaliteit en -kwantiteit integraal en duurzaam te verbeteren en zonodig in ruimtelijke plannen vast te leggen;
- voor een maatregelenlijst met daaraan gekoppeld een uitvoeringsprogramma met begroting;
- voor het communiceren van de uitgangspunten van het waterplan, zowel in- als extern.

In het waterplan zullen de doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water worden geïmplementeerd. Het Waterplan Zaans Blauw is op 14 februari 2006 vastgesteld door het college en zal binnenkort door de raad worden vastgesteld.

2.4.9 Verkeersplan Zaanstad (1999, geactualiseerd 2004)

Op grond van afspraken uit het convenant Duurzaam Veilig, gesloten tussen Rijk, Provincie en de VNG, is het Verkeersplan Zaanstad tot stand gekomen. Het verkeersplan is op 25 november 1999 door de gemeenteraad vastgesteld. Het belangrijkste onderdeel van dit plan is de wegcategorisering van de binnen de gemeente gelegen wegen. Doel van het categorisering van wegen is te komen tot voor de weggebruiker herkenbaar wegtypes en het daarbij behorende gedrag.

De hoogste categorie is de stroomweg. Hiertoe behoren met name de auto(snel)wegen. Deze weg is gericht op het snel laten doorstromen van het verkeer. De laagste categorie wordt gevormd door de erftoegangswegen. Dit zijn hoofdzakelijk wegen in woongebieden. De weg wordt gebruikt door auto's en fietsers. Het verkeer moet echter ook rekening houden met spelende kinderen, overstekende voetgangers en invoegende auto's. Van de weggebruiker wordt een lage snelheid verwacht. De inrichting van de weg moet dit duidelijk maken, bijvoorbeeld door het aanbrengen van drempels of versmalingen.

De tussenliggende categorie is de gebiedsontsluitingsweg. Deze vormen een schakel tussen de stroomwegen en de erftoegangswegen. Vaak vormen zij ook een verbinding tussen verschillende delen van de stad. De wegen dienen grotere stromen verkeer af te wikkelen. Doorstroming is belangrijk, de snelheid ligt echter duidelijk lager dan op stroomwegen.

2. Beleidskader

In 2003 is de wegcategorisering geactualiseerd op basis van ervaringen en nieuwe ontwikkelingen die zich op landelijk niveau hebben voorgedaan. De hieruit resulterende wegcategoriseringskaart met bijbehorende inrichtingseisen zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 26 februari 2004.

2.4.10 Openbaar Vervoervisie concessiegebied Zaanstreek (2003)

Op 9 oktober 2003 is de Openbaar Vervoervisie concessiegebied Zaanstreek (OV-visie) door de gemeenteraad van Zaanstad vastgesteld. In de OV-visie is het openbaar vervoerbeleid van de gemeenten Oostzaan en Zaanstad vastgelegd.

In het openbaar vervoernetwerk worden de NS-stations Zaandam en Krommenie-Assendelft als knooppunten beschouwd. Hier komen bus en trein bij elkaar zodat passagiers van netwerk kunnen wisselen.

De Gemeente Zaanstad is zelf geen bevoegd gezag ten aanzien van het openbaar vervoer, het ROA is de formele opdrachtgever. Om bij de aanbesteding van het openbaar busvervoer Zaanse wensen in te kunnen brengen is in de OV-visie een ideaal openbaar vervoernetwerk geschetst. De basis van het ideale busnetwerk wordt gevormd door ontsluitende lijnen die woongebieden met het ziekenhuis, het centrum van Zaandam en de knooppunten verbinden. Daarnaast zijn er verbindende buslijnen die inwoners over grotere afstand snel vervoeren. In de spitsuren zijn er lijnen die de woongebieden rechtstreeks met een aantal belangrijke werkgelegenheidsgebieden verbinden. In late avonduren is er een aangepast net. Naast deze reguliere lijnen acht de gemeenteraad ook een collectief vraagafhankelijk vervoerssysteem (CVV) zeer wenselijk.

Ook is in de OV-visie de rol van de gemeente als wegbeheerder aangegeven. Bushaltes dienen te voldoen aan nog nader te formuleren eisen van toegankelijkheid en comfort. Daarnaast kan de gemeente door verkeersmaatregelen of weginrichting de doorstroming van het openbaar vervoer bevorderen. Dit zal in de diverse projecten als aandachtspunt worden meegenomen.

In het kader van de ketenmobiliteit dienen op openbaar vervoerknooppunten fietsenstallingen aanwezig te zijn. De gemeente zal zelf geen betaalde stallingmogelijkheden exploiteren maar verzoeken van derden in principe positief beoordelen. Op de stations Krommenie-Assendelft, Kogerveld en Koog-Zaandijk dienen P&R-terreinen beschikbaar te zijn. Kiss & Ride dient op alle stations beschikbaar te zijn.

2.4.11 Nota Bouwen en Parkeren (1999)

Het rijks-, provinciaal en regionaal beleid vragen een verschuiving van vraagvolgend naar vraagsturend verkeers- en parkeerbeleid. Dit is het uitgangspunt van de vigerende nota "Bouwen en Parkeren", die op 21 oktober 1999 door de gemeenteraad is vastgesteld. De parkeernormen zijn aangepast aan dit beleid. Het aantal parkeerplaatsen dat per bouwplan volgens de nieuwe normen vereist is ligt bijvoorbeeld bij woningbouw lager dan volgens de oude normen. Op A en B locaties (dit zijn gebieden, waar het openbaar vervoer en de ligging ten opzichte van voorzieningen uitstekend zijn) moeten (kunnen voor

woningbouw) reductiefactoren worden toegepast op de parkeernormen waardoor minder parkeerplaatsen mogen worden aangelegd. Dit zijn locaties met goed openbaar vervoer binnen een straal van 800 meter van een NS-station.

Het plangebied valt voor een groot deel binnen een straal 800 meter van het station Zaandam met als gevolg dat er voor dat gebied reductiefactoren kunnen worden toegepast op de parkeernormen. Door de gemeenteraad is op 24 maart 2005 de nota 'Actualisatie Woninggebonden Parkeernormen' vastgesteld. Dit was nodig vanwege een aantal ontwikkelingen. Eén daarvan is de grotere parkeerdruk in vooral de woonwijken door het toegenomen autobezit. Ook is er een wijziging in het rijksbeleid waarbij niet zozeer het autobezit maar het autogebruik ontmoedigd wordt. Inzet van de actualisatie is onder meer dat voor woningen ruimere parkeernormen worden gehanteerd waardoor er bij nieuwbouw in de meeste gevallen meer parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd dan onder de nota 'Bouwen en Parkeren' van 1999.

2.4.12 Voedingsbodem voor Economisch Zaanstad 2001-2005

In de economische visie 'Voedingsbodem voor Economisch Zaanstad 2001-2005' van de Gemeente Zaanstad zijn op basis van een analyse van de regionale productiestructuur, het regionale productiemilieu en de regionale arbeidsmarkt prioriteiten geformuleerd voor het te voeren economisch beleid. Deze economische visie is op 22 november 2001 door burgemeester en wethouders vastgesteld. De analyse is gebaseerd op een inventarisatie van de sterke en zwakke punten alsmede de doorkijk op basis van ontwikkelingen en trends. Op basis hiervan zijn de consequenties voor het reeds in Zaanstad gevestigde bedrijfsleven en voor de te vitaliseren en van buiten te versterken sectoren beschreven.

Deze analyse leidt tot een vijftal prioriteiten:

- Behoud en versterking van de industrie;
- Versterking kantoorhoudende bedrijvigheid;
- Opwaardering centrum Zaandam;
- Vitalisering en selectieve groei voedings- en genotmiddelen industrie, grafische industrie, chemie en verpakkingsmiddelen industrie;
- Vitalisering en selectieve groei ICT-telecomdiensten, gespecialiseerde adviesdiensten en creatieve diensten.

De eerste drie prioriteiten hebben betrekking op behoud en versterking van de bestaande bedrijvigheid. De andere twee prioriteiten beogen bepaalde bedrijfssectoren binnen de industrie en binnen de dienstverlening te vitaliseren en actief te versterken.

De vitalisering en aandacht voor selectieve groei vraagt om een proactieve aanpak vanuit de Gemeente Zaanstad.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de Zaanse economie is het van belang dat er voldoende ruimte voor bedrijvigheid beschikbaar is. Voor een belangrijk deel zal deze ruimte worden gecreëerd op nieuwe bedrijven- en kantorenlocaties (Westzanerpolder, Inverdan, Poort Clamdyke). Deze locaties volstaan echter niet om een voldoende divers aanbod aan bedrijvenlocaties aan te kunnen bieden. Ook binnenstedelijke locaties zullen op hun potentie tot bedrijfsontwikkeling onderzocht moeten worden. Bij de ontwikkeling zal segmentering van locaties uitgangspunt zijn. De ontwikkeling zal daarna goed

2. Beleidskader

in de tijd moeten worden uitgezet om te voorkomen dat er, in bepaalde segmenten, een onder- of overaanbod ontstaat.

2.4.13 Structuurvisie retail-leisure Gemeente Zaanstad (2001)

Op 3 augustus 2001 is de "Structuurvisie retail-leisure Gemeente Zaanstad" vastgesteld door burgemeester en wethouders van de Gemeente Zaanstad. Hierin staan de hoofdlijnen voor het te voeren detailhandels- en leisurebeleid. Per (woon)wijk of deel van de stad is aangegeven welke winkels, horeca etc. worden toegestaan en onder welke voorwaarden. Daarnaast is ten aanzien van niet-locatiegebonden detailhandel, zoals detailhandel op industrieterreinen, het beleid vastgelegd.

Voor woonwijken geldt in algemene zin dat er gekozen is voor een top-down benadering, waarbij het draagvlak uitgangspunt is voor het toegestane aantal meters vloeroppervlak detailhandel. In een aantal woonwijken blijkt dat er eerder sprake moet zijn van inkrimpen en herstructurering van het aantal meters dan uitbreiding. Winkelcentra zullen in de toekomst meer deel moeten uitmaken van het hart van de wijk, er zal gezocht worden naar verknoping met andere wijkvoorzieningen zoals scholen en wijkcentra. Ook kan er in uitzonderingsgevallen beperkt detailhandel in de aanloopgebieden worden toegestaan. Hierbij gelden de volgende richtlijnen:

De locatie dient te liggen binnen een straal van 150 meter rond een bestaand buurt- of wijkwinkelcentrum;

De locatie dient te liggen aan een doorgaande weg (aanlooproute naar het winkelcentrum);

De vestiging mag niet groter zijn dan 100 m² verkoopvloeroppervlak; Het totaal te realiseren winkelvolumen in het gebied mag niet meer zijn dan 10% van het totaal winkeloppervlak van het betreffende buurt- of wijkwinkelcentrum.

De aanvraag zal per geval worden getoetst en beoordeeld. Momenteel wordt er door de Gemeente Zaanstad gewerkt aan een nieuw uitvoeringsplan detailhandel.

2.4.14 De opgave voor Zaanstad voor wonen met zorg (2004)

In de nota 'De opgave voor Zaanstad voor wonen met zorg' die op 14 oktober 2004 door de raad is vastgesteld, is de ambitie geformuleerd dat er in de periode tot en met 2015 4.000 voor ouderen en andere zorgvragers geschikte woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Deze toevoeging is nodig vanwege vergrijzing van de bevolking en omdat ouderen steeds langer zelfstandig wonen. De nota gaat ervan uit dat de helft van deze opgave via nieuwbouw en de helft via het aanpassen van bestaande woningen te realiseren is. Er zijn zowel nultredenwoningen nodig (gelijkvloers) als zorgwoningen (woningen die geschikt zijn voor mensen met een intensieve zorgvraag). Het huidige nieuwbouwbeleid voorziet in minstens 20% voor ouderen geschikte woningen. De opgave betreft niet alleen de sociale sector, maar ook de marktsector en het betreft zowel koop als huur.

2.4.15 Handhavingslexicon 2005

Door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad is in 2001 de nota "Bestuurlijk Handhaven in Zaanstad" vastgesteld.

De term handhaving wordt op diverse manieren gebruikt. Handhaving in ruime zin wil zeggen: het bewerkstelligen dat gestelde regels worden nageleefd, voor zover dit niet spontaan geschiedt. Daarbij hoeft niet alleen aan dwangmiddelen te worden gedacht, het kan ook gaan om voorlichting, overreden of waarschuwen.

In deze nota wordt vooral aandacht besteed aan handhaving in enge zin: handhaving op basis van bestuurlijke bevoegdheden. Voor het ruimtelijke bestuursrecht geldt de beginselplicht tot handhaven als uitgangspunt. Alleen in bijzondere situaties, die uit de jurisprudentie voortvloeien, kan van deze beginselplicht worden afgeweken. Het toepassen van bestuurlijke handhaving heeft in eerste instantie de voorkeur boven strafrechtelijke handhaving. Door enige vorm van bestuurlijke dwang toe te passen ontstaat namelijk vrij direct een norm-conforme situatie. Het strafrecht komt in beeld bij de overtreder, die niet gevoelig blijkt te zijn voor bestuurlijke sancties. Om het handhavingsbeleid goed vorm te geven is een handhavingprogramma nodig.

2.4.16 Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad (2003)

Op 18 december 2003 is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de Gemeente Zaanstad voor de laatste maal door de gemeenteraad vastgesteld als beleidsinstrument voor het opstellen van bestemmingsplannen. Op de CHW-kaart staan de gebieden aangegeven die binnen de gemeente van cultuurhistorisch belang zijn. Dit zijn de gebieden waarin nog historisch-geografische waarden aanwezig zijn, zoals bijvoorbeeld een historisch stratenpatroon, oude dijken of oude verkaveling.

In de CHW-kaart is opgenomen een overzicht van alle beschermde monumenten binnen Zaanstad (Zaanse huizen, fabrieken, pakhuizen, arbeidershuizen, kantoren, molens, enz.) en gebieden van archeologische waarde (bijvoorbeeld terreinen met resten van prehistorische bewoning, middeleeuwse boerderijen, oude molenplaatsen of voormalige traankokerijen).

De CHW-kaart wordt regelmatig aangepast, omdat gebieden en gebouwen kunnen afvallen door sloop, brand of herinrichting en er komen gebieden of gebouwen bij door archeologische ontdekkingen of door plaatsing op de monumentenlijst.

Het is de bedoeling dat bij het opstellen van bestemmingsplannen, maar ook bij andere ruimtelijke ordeningsplannen zoals dit structuurplan, rekening gehouden wordt met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een bepaald gebied. Zo kan bij herstructurering van een woonbuurt een oud stratenpatroon worden gehandhaafd, bij planning van een nieuwbouwwijk kunnen oude dijken, boerderijen of archeologische vindplaatsen in het ontwerp worden opgenomen en kan getracht worden leegstaande fabrieken of pakhuizen voor sloop te behoeden door ze een nieuwe functie te geven (kantoor, woning). Op deze manier draagt de CHW-kaart bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden binnen Zaanstad.

In paragraaf 3.3 wordt dieper ingegaan op de cultuurhistorische en archeologische waarden in het plangebied Oud-West

2.4.17 Welstandsnota Zaanstad (2000)

Op 28 februari 2002 is de Welstandsnota Zaanstad vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Zaanstad. Hierin is het wel-

standsbeleid van en voor de gemeente vastgelegd. Onder meer zijn gebiedsgerichte welstandscriteria aangegeven. Heel Zaanstad is onderverdeeld in verschillende gebieden die afzonderlijk ruimtelijk (-functioneel) geanalyseerd, getypeerd en beschreven zijn. Daarbij zijn vervolgens criteria aangegeven die bij het welstandstoezicht van belang zijn. Een doel van de nota is om tot een eenduidig en samenhangend toetsingskader en beleid te komen, maar ook om als inspiratiebron te dienen voor degenen die (bouw)plannen maken. In de Welstandsnota worden criteria voor specifieke bouwwerken genoemd zoals Zaanse huizen, houten pakhuizen en loodsen, en stenen pakhuizen en fabrieken. Aanvragen van bouwvergunningen zullen door de welstandscommissie worden beoordeeld op grond van de criteria zoals deze verwoord staan in de nota.

2.4.18 Z'MOP-II Uitvoeringsnotitie Cultuurhistorie en Monumenten Zaanstad 'Parels Rijen' (2005)

Aansluitend bij de Koers van Zaanstad is er uitwerking gegeven aan één van de integrale thema's van de fysieke poot: Cultuurhistorie. De doelen voor de komende jaren worden beschreven, alsmede de uitvoerbaarheid hiervan. Belangrijk thema is naast monumentenzorg en restauratie ook het op de kaart zetten van Zaanstad als het oudste industriegebied van Europa met een schat aan industrieel erfgoed. Samen met de disciplines stedenbouw, landschap, toerisme, cultuur en economie en met de programma's kan Zaanstad haar parels tot een waardevolle ketting rijgen.

De notitie geeft inzicht in de huidige werkzaamheden en de mogelijkheden die er zijn om de belangrijke positie die Zaanstad heeft als stad met veel industrieel erfgoed beter vorm te geven en uit te nutten. Hiervoor is de samenwerking met partners buiten de gemeente en een interdisciplinaire aanpak binnen de gemeente als geheel van groot belang.

De notitie 'Parels Rijen' is op 24 maart 2005 door de gemeenteraad vastgesteld.

2.4.19 Monumentennota 'Toekomst met Historie' (1999)

Bovengenoemde uitvoeringsnotitie dient in relatie gezien te worden met de inhoud van de huidige monumentennota 'Toekomst met Historie' die op 29 april 1999 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze nota dient als plaatsbepaling en omschrijving van de taken van monumentenzorg en archeologie binnen de gemeentelijke organisatie, waarbij wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Het gaat hierbij om het behoud van de cultuurhistorische waarden en het versterken van de identiteit van de stad en de dorpen. Aandachtspunten zijn naast monumenten, historisch belangwekkende omgevingen en archeologische vindplaatsen, ook bouwhistorisch onderzoek, jongere bouwkunst, historische interieurs en historisch groen. Het monumentenbeleid (incl. archeologie, cultuurhistorie en historische geografie) dient een integraler onderdeel te gaan uitmaken van het gemeentelijk beleid. Dit verlangt een actievere betrokkenheid, waarbij in een vroeg stadium in de planvorming rekening wordt gehouden met - en op beleidsniveau wordt meegewerkt aan - de bescherming van de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente. Een direct uitvloeisel van de monumentennota zijn de Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad en de (mede) hierop gebaseerde adviezen met betrekking tot cultuurhistorie (chw-adviezen).

2.4.20 GSM beleid Zaanstad (1999)

Het GSM beleid is op 16 november 1999 door burgemeester en wethouders van de Gemeente Zaanstad vastgesteld. De Gemeente Zaanstad werkt mee aan de plaatsing van zendinstallaties. Dit betekent niet dat exploitanten van mobiele telefonie de vrije hand krijgen om zendinstallaties te plaatsen. Uitgangspunt van het beleid is dat er geen 'witte vlekken' mogen ontstaan. Voor het plaatsen van een zendinstallatie kan een bouwvergunning nodig zijn. Voor plaatsing van bouwvergunningsplichtige zendinstallaties spelen de stedenbouwkundige aspecten een belangrijke rol. Hieronder vallen begrippen als ruimtelijke ordening, landschappelijke en ruimtelijke inpassing, horizonvervuiling, openbare ruimte alsmede de welstandseisen.

Omdat elke stad en dus ook Zaanstad is opgebouwd uit verschillende functies en gebiedstyperingen is ervoor gekozen om Zaanstad te verdelen in vier categorieën, waarbij per categorie aparte richtlijnen gelden. De vier categorieën zijn:

- Kantoorgebieden;
- Gebieden rond infrastructuur;
- Woongebieden;
- Buitengebieden.

Het bestemmingsplan Oud-West valt voor wat het beleid betreft onder de categorie woongebieden.

Voor woongebieden gelden de volgende uitgangspunten:

Plaatsing bij voorkeur niet in het woongebied en/of op woongebouwen;

Plaatsing wel toegestaan op andere bouwwerken dan woongebouwen indien voor een dekkend netwerk noodzakelijk;

Reeds geplaatste zendinstallaties op woongebouwen zullen te zijner tijd moeten worden verplaatst;

Bij voorkeur één hogere mast boven meerdere kleine masten;

Geen zendmasten in beschermd dorpsgezicht;

Exploitanten dienen zoveel mogelijk gebruik te maken van gezamenlijke opstelpunten.

2.4.21 Pleisterplaatsen langs de Zaan.

Op het gebied van het toerisme is de Zaanstreek kansrijk. Met haar oude historie te zien op de Zaanse Schans en langs de oevers van de Zaan, haar uitgestrekte veenweidegebieden en de nabijheid van Amsterdam liggen er vele toeristische kansen. Verbindend lint in de Zaanstreek vormt de waterweg de Zaan. De Zaan verknoopt als het ware de toeristische attracties in het gebied: oude stads- en dorpskernen, industrieel erfgoed zoals pakhuis Mercurius en de Verkadefabrieken, musea en veenweidegebieden. Eén van de specifieke onderdelen in het toerisme is de bevordering van het watertoerisme op de Zaan. Gebleken is dat er behoefte bestaat aan aanlegplaatsen met voorzieningen voor de watertoerist. Dit heeft geresulteerd in het plan 'Pleisterplaatsen langs de Zaan', welke door de gemeenteraad van de Gemeente Zaanstad is vastgesteld op 25 mei 2000. Dit plan heeft tot doel de watertoerist langer in de Zaanstreek te behouden door:

Verbeteren van de bereikbaarheid van veenweidegebieden vanaf de Zaan. Optimaal benutten van de knooppunten te weten de sluisjes die de Zaan met het veenweidegebied verknopen;

Verbeteren van de mogelijkheden om boodschappen te doen voor toervaarders over de Zaan;

Stimuleren van bezoeken aan industrieel erfgoed vanaf het water.

2. Beleidskader

Niet elke pleisterplaats zal aan al deze doelstellingen kunnen voldoen, maar het geheel aan pleisterplaatsen zal dit wel. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is geen pleisterplaats gesitueerd.

2.4.22 Bedrijven in woonhuizen en ruimtelijke ordening (1998)

In deze nota heeft de Gemeente Zaanstad het beleid voor het vestigen van bedrijfsmatige activiteiten in woonhuizen vastgelegd. De nota is op 29 januari 1998 door de gemeenteraad van de Gemeente Zaanstad vastgesteld.

Middels een vrijstelling kan medewerking worden verleend aan bedrijfsmatige activiteiten in woningen indien aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan (zie hoofdstuk 6).

In de praktijk komt het er op neer dat meestal medewerking wordt verleend aan dienstverlenende beroepen, vrije beroepen en ambachtelijke activiteiten zonder verkoopactiviteiten. Met uitzondering van een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

De vestiging van detailhandel en ambachtelijke bedrijven met verkoopactiviteiten dient alleen plaats te vinden in de daartoe geschikte gebieden. Dit zijn specifieke winkelcentra en gebieden waar gemengde functies mogelijk zijn.

2.4.23 Nota Erfbebouwing (2000)

Bouwplannen voor bouwwerken op erven die in strijd zijn met bestemmingsplannen en/of andere planologische regelingen dienen te worden getoetst aan de Nota Erfbebouwing. Dit is een beleidsstuk dat wordt gebruikt als toetsingskader om te bepalen of de gemeente al dan niet door middel van een vrijstelling medewerking wil verlenen aan een dergelijk bouwplan. De nota is op 23 november 2000 door de raad vastgesteld en gewijzigd opnieuw vastgesteld door burgemeester en wethouders op 16 maart 2004, onder nummer 15. Vervolgens heeft in 2006 bij raadsbesluit (2 maart 2006, no. 19) een actualisatie plaatsgevonden.

De bouw mogelijkheden zoals opgenomen in de Nota Erfbebouwing zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. De nota geeft algemene uitgangspunten. De uitgangspunten gelden voor alle zij- en achtererven. Aan een bouwaanvraag voor bebouwing van een zij- of achtererf dat niet aan een openbare weg, aan openbaar water of aan openbaar groen grenst wordt medewerking verleend indien het bouwplan binnen de in de nota aangegeven maatvoering en situering past. Aan een bouwaanvraag voor bebouwing van een zij- of achtererf dat wel aan een openbare weg, aan openbaar water of aan openbaar groen grenst wordt medewerking verleend indien het bouwplan binnen de in de nota aangegeven maatvoering en situering past én de plaatselijke situatie de realisatie van het bouwplan toelaat.

Er wordt onderscheid gemaakt in rijenwoningen, halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen. Bij rijen wordt de onderverdeling gemaakt tussen voor- en achterkant, bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen in voor-, achter- en zijkant.

De met wonen samenhangende functies worden onderscheiden in regelingen met drie bestemmingen, namelijk "Woondoeleinden", "Erven" en "Tuinen". Dakopbouwen worden aan de voorzijde in

2. Beleidskader

principe niet toegestaan. Aan de achterzijde kan een vrijstelling worden verleend. Een dakopbouw moet passen in de karakteristiek van de bebouwing. Een uitzondering op het niet mogen bouwen aan de voorkant is de erker. Een erker is toegestaan mits deze voldoet aan de in de nota aangegeven voorwaarden.

2.4.24 Horeca (1997)

Het horecabeleid is vastgelegd in de nota "Geïntegreerd Horecabeleid", die door de gemeenteraad van de Gemeente Zaanstad op 4 september 1997 is vastgesteld. Een algemene doelstelling in deze nota is dat uitbreiding van horeca in woongebieden alleen is toegestaan als de horecafunctie een positieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat of op bepaalde restaurantvoorzieningen. Daarnaast moet er aandacht worden besteed aan het voorkomen en beperken van overlast door horecabedrijven. In principe mogen er in woonwijken geen nieuwe horecazaken met vrije sluitingstijden worden gevestigd. Wel mogen initiatieven op het gebied van versterking van de toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van Zaanstad aangemoedigd worden.

2.4.25 Verordening Speelautomaten (2001)

Het kansspelbeleid van Zaanstad is vastgelegd in de Verordening Speelautomaten, die is vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Zaanstad op 22 februari 2001. Deze verordening regelt onder meer de vestiging van speelautomatenhallen. De in de verordening gehanteerde systematiek is gebaseerd op een maximumstelsel en een concentratiebeleid. Volgens de Verordening Speelautomaten mogen er maximaal twee speelautomatenhallen gevestigd worden binnen een in de verordening aangegeven gebied in Zaandam centrum. Op grond hiervan zijn voor het plangebied Oud-West geen mogelijkheden voor speelautomatenhallen.

2.4.26 Nota Prostitutiebeleid Zaanstad (2000)

Het prostitutiebeleid van Zaanstad is vastgelegd in de Nota Prostitutiebeleid Zaanstad, die door de gemeenteraad op 21 september 2000 is vastgesteld. Vanwege de beheersbaarheid van dit beleidsveld heeft de nota een regionale basis. Het beleid wordt afgestemd met de 8 gemeenten binnen de politieregio Zaanstreek Waterland. Het op deze nota gebaseerde vergunningstelsel is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Daarin wordt onder meer de vestiging van seksinrichtingen, escortbedrijven en sekswinkels geregeld. In de beleidsnota is de systematiek van een maximumstelsel en een concentratiebeleid opgenomen. In het plangebied Oud-West komen geen seksinrichtingen, escortbedrijven of sekswinkels voor.

2.4.27 Coffeeshops (1998)

Het door burgemeester en wethouders op 17 november 1998 vastgestelde coffeeshopbeleid van Zaanstad, kent een maximumstelsel en een concentratiebeleid. Vanwege de juridische status van deze bedrijfstak en het geformuleerde coffeeshopbeleid zijn er geen coffeeshops binnen het plangebied Oud-West toegestaan.

2.4.28 Gemeentelijk Rioolplan (2001)

Het beleid voor de inzamelingen en afvoer van afvalwater is door de Gemeente Zaanstad vastgelegd in het "Gemeentelijk Rioolplan 2001-2005". Het plan is door de gemeenteraad op 20 december 2001 vastgesteld.

2. Beleidskader

De in het kader van dit bestemmingsplan belangrijkste uitgangspunten van beleid zijn:

Inzamelen van het echt vuile afvalwater en het laten transporteren naar de rioolwaterzuivering;

Het afvoeren van relatief schoon regenwater naar het oppervlaktewater;

Beperken van vuiluitworp naar het oppervlaktewater door afvalwater;

Beperken van overlast;

Doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering.

2. Beleidskader

3. Ruimtelijke en functionele analyse

3.1 Geschiedenis van het plangebied

De Westzijde is oorspronkelijk een in de 13^e of 14^e eeuw aangelegde dijk die als doel had het water uit de Zaan tegen te houden. Haaks op de dijk liepen de afwateringssloten die water uit het veld afvoerden naar de wegsloot langs de dijk. De bewoning lag rond de Dam. Waarschijnlijk breidde al in de loop van de 14^e en 15^e eeuw de bewoning zich uit langs de Westzijde, het plangebied in.

Na 1580 maakte Zaandam (toen nog West-Zaandam) een explosieve groei door. De hele Westzijde werd volgebouwd met woningen, pakhuizen, molens en werkplaatsen. In het veld werden molens gebouwd, die deels ook binnen het plangebied stonden. De paden naar de molens toe liepen langs de oude afwateringssloten haaks op de Zaan. Vanaf het tweede kwart van de 17^e eeuw bouwde men ook woningen langs deze paden. Op deze wijze zijn de 'paden' ontstaan, de voorlopers van een aantal straten in het plangebied: Vinkenstraat (Vinckepad, 1656), Stationsstraat (Stikkelspad, 1650), Herengracht (Heerepad, 1660), Botenmakersstraat (Molenpadt, 1658), Dr. Roggertspad (Huijsmanspad, 1796), Parkstraat (Jan Prinsenpadt, 1679), Stuurmanspad (Keesje Stuurmanspad, waarschijnlijk 18^e eeuw), Hollandsepad (1662) en Papenpad (1754).

Na de economische inzinking aan het einde van de 18^e eeuw en in de eerste helft van de 19^e eeuw bloeide de economie van Zaandam weer op en werden tussen de paden nieuwe straten aangelegd. Veel molens werden gesloopt en vervangen door fabrieken die aan de Zaan stonden. In het oostelijk deel breidde vanaf de late 19^e eeuw de Verkadefabriek zich uit tot aan de Vaart. Aan de Valkstraat verscheen in deze tijd de melkinrichting en ijsfabriek 'Zaanlandia'. In de rest van het plangebied werden over het algemeen eenvoudige arbeiders- en middenstandswoningen, winkels en kleine werkplaatsen gebouwd.

Na de Tweede Wereldoorlog hebben grote ingrepen de historische, kleinschalige structuur van het centrum van het plangebied aangetast (nieuwbouw en herinrichting Klokbaai en Behouden Haven, Groenland, Stalen Hoek).

3.2 Structuur van het plangebied

De structuur van het plangebied wordt gekenmerkt door de oost-west lopende straten waarvan de richting en ligging bepaald is door de in de Middeleeuwen gegraven afwateringssloten haaks op de Zaan. In het noordelijk deel (Papenpad, Hollandsepad en Reigerstraat tot Tuinstraat) en het zuidelijke deel (Botenmakersstraat tot Vinkenstraat) is deze structuur nog in tact. Het Stuurmanspad is zelfs nog geheel in originele staat aanwezig. De fabriek van Verkade voegt zich in deze structuur, alleen in het noordwesten van het terrein wordt deze doorbroken.

De bebouwing in het noordelijk en zuidelijk deel is kleinschalig en dateert voornamelijk uit de 19^e eeuw en de eerste helft van de 20^e eeuw, met enige panden uit de 17^e of 18^e eeuw daartussen.

In het middendeel van het plangebied (Klokbaai en Behouden Haven, Groenland, Stalen Hoek) is de oorspronkelijke, kleinschalige structuur vervangen door dwarsstraten en grootschalige nieuwbouw.

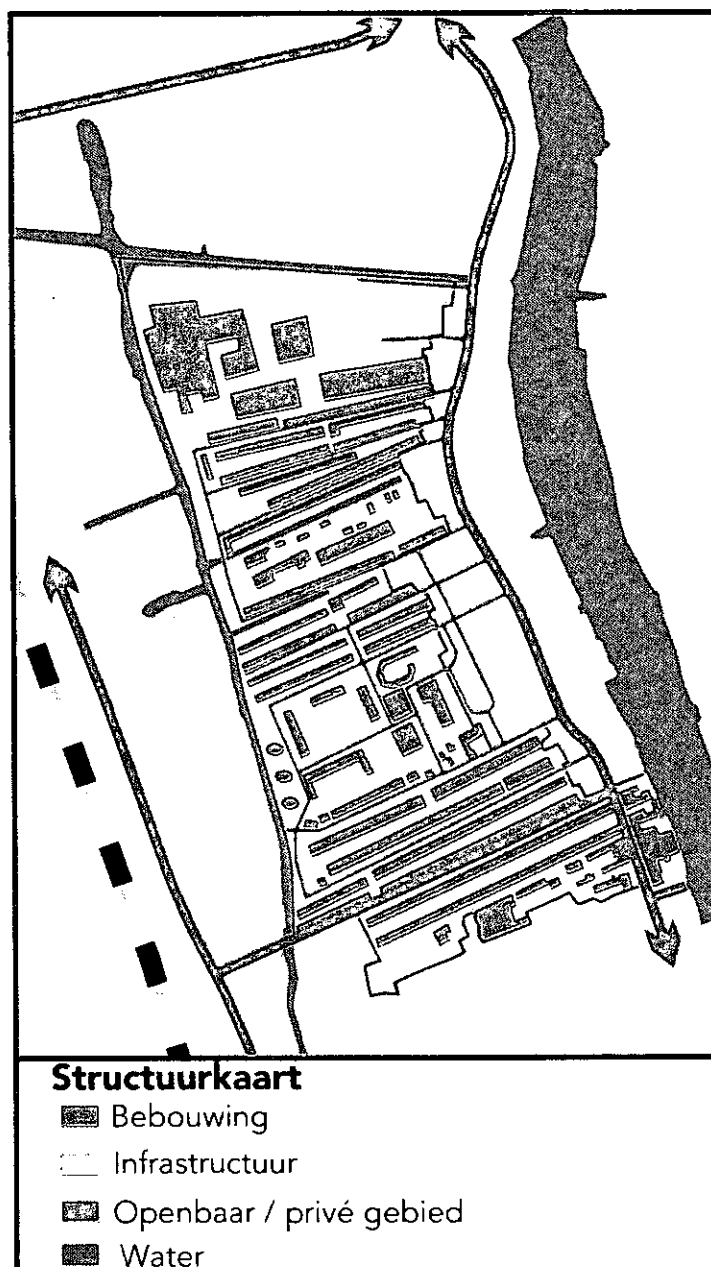
3. Ruimtelijke en functionele analyse

De Westzijde is de westelijke lage dijk parallel gelegen aan de Zaan en tevens de hoofdroute door het plangebied. De aansluiting van de Westzijde op de provinciale weg (rechtstreeks of via bijvoorbeeld de Stationsstraat) zorgt voor de ontsluiting van het plangebied. Haaks op de Westzijde ligt historische padenstructuur dat voor een groot deel nog in tact is.

De structuur van grotere bebouwing aan het lint en kleinschalige bebouwing aan de paden is nog duidelijk herkenbaar. Het profiel van de paden is smaller, de bebouwing is kleinschaliger en er zijn bijna nergens straatbomen te vinden.

De kleinere panden bestaan voornamelijk uit woningen in verschillende vormen waarbij in de meeste gevallen een kap onderdeel uitmaakt van de tweede laag. Er komen veel verschillende kappen voor en de afwerking varieert van heel eenvoudig tot zeer gedetailleerd. De duidelijk herkenbare Zaanse panden variëren van eenvoudige houten huizen tot de chique variant van een stenen onderbouw met daarboven een pronkgevel. De meeste hebben nog hun oorspronkelijke vormgeving. Een aantal heeft later toegevoegde uitbouwen. Waar winkels op de begane grond zijn gevestigd is in veel gevallen wel het pand aangetast.

Een algemene typering voor de bovengenoemde bebouwing is de oriëntatie naar de straatzijde. De panden hebben een duidelijke voor- en zijkant en zijn ondanks variaties in typering helder en gelijk in opbouw: verticaal gelede onderbouw met daarboven een dakopbouw. Een deel van de wijk is in de jaren '60 en '70 ingrijpend veranderd. Rondom de straten Statenhoek, Groenland, Klokbaai is de voor die tijd kenmerkende hoogbouw gerealiseerd. Het contrast tussen de historische bebouwing en de hoogbouw is groot.



3.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden

3.3.1 Historisch-geografische waarden

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad (2003) zijn de volgende historisch-geografische gebieden van belang:

De Vaart

Als gevolg van allerlei ruimtelijke veranderingen in het gebied is de van oorsprong ruim 2 km lange De Vaart inmiddels op diverse plekken gedempt. Oorspronkelijk liep de evenwijdig aan de Zaan gegraven vaarweg van de Hogedijk tot aan de Mallegatsloot. De Vaart diende voornamelijk voor het houttransport van de nabij gelegen houthandels en zagerijen. Als oorspronkelijke waterweg is De Vaart van lokaal belang.

3. Ruimtelijke en functionele analyse

Gebied aan weerszijden van de Westzijde tussen de Vincent van Goghweg en het Papenpad

De padenstructuur is hier nog oorspronkelijk. Bovendien is het beeld van voornamelijk bebouwing aan de Westzijde en eenvoudige huizen langs de dwarspaden hier eveneens nog aanwezig. Het gebied met de bebouwing is daarom van lokaal belang.

Hollandse pad

Doodlopend pad gelegen naast het terrein van Verkade waarvan het padreglement uit 1622 stamt. In 1889 werd het pad gemeentelijk eigendom. Als deel van de oorspronkelijke padenstructuur van lokaal belang.

Oorspronkelijke waterwegen waaronder de Watering en Papenpadsloot

In Zaandam bevinden zich diverse afwateringen die nog onderdeel uitmaken van het oorspronkelijke slotenpatroon. Door diverse stadsuitbreidingen en stadsvernieuwingen zijn deze oude waterwegen op diverse plekken onderbroken door dempingen. Deze waterwegen lopen voornamelijk evenwijdig met De Zaan. De Papenpadsloot was een oorspronkelijke verbinding van De Zaan met de Polder Westzaan en mondde uit in De Gouw. De Watering loopt vanaf de Westzanerdijk, via het Guisveld, tot aan de Kamemelksepoolder. Dit restant van het oorspronkelijke slotenpatroon is van lokaal belang.

Gebied tussen Reigerstraat en Parkstraat

Deze straten zijn gelijktijdig in de 19e eeuw aangelegd in de langs de Zaanoevers karakteristieke verkaveling. Een deel van de eenvoudige bebouwing langs de dwarspaden is nog zichtbaar. Het gebied is van lokaal belang.

Tuinstraat en noordzijde van Klokbaai

Behorend tot de oorspronkelijke structuur van dijklint met dwarspaden met eenvoudige bebouwing. Het is daarom van lokale waarde. De Tuinstraat is eind 19e eeuw aangelegd op de plek van de vroegere Westerkerkstraat.

Gebied tussen Botenmakerstraat en Herengracht inclusief Herenstraat

De verkaveling heeft hier per straat plaatsgevonden. Gebied van lokaal belang. Alhoewel in de vorige eeuw opnieuw verkaveld en bebouwd behoren de straten tot het oorspronkelijke 17e-eeuwse patroon van dijklint met dwarspad. Bijzonder is een aantal jugendstipanden in de Botenmakerstraat.

Stationsstraat

De Stationsstraat werd gerealiseerd ten behoeve van een verbinding met een nieuw te bouwen station in Zaandam aan het in 1875 aangelegde tracé Amsterdam-Zaandam. Met uitzondering van enkele oudere huizen dateert de aaneengeschaalde bebouwing van de periode tussen omstreeks 1880 en 1890. Het westelijk deel van de straat, aan de andere zijde van De Vaart, is pas in jaren '20 van de 20e eeuw verkaveld en bebouwd. De Stationsstraat onderscheidde zich van de overige straten door de hogere bebouwing en het meer voornamelijk karakter van de panden. Bijzonder is dat in de straat alle tot dan toe gangbare woningtypen vertegenwoordigd zijn, van stadse villa's en dubbele villa's tot kleine arbeiderswoningen. Het profiel van de straat is bijzonder door de voornamelijk strakke rooilijn met aan weerszijden een rij bomen (aan de westzijde nog één rij).

3. Ruimtelijke en functionele analyse

De Stationsstraat is van lokaal belang omdat het de aanzet heeft gegeven tot de ontwikkeling van de Stationsbuurt (nu geheel gesaneerd). Het voorname karakter van verkaveling, bebouwing en profilering en de aanwezigheid van een zeer divers bebouwingsbeeld verlenen de straat eveneens een lokale waarde.

Gebied tussen Zeemansstraat en Rozengracht

De Zeemansstraat dateert van 1892 toen twee oudere dwarspaden werden samengevoegd na demping van de Noordersloot. Het Haze-pad is een kort doodlopend pad uit de 17e eeuw.

De Vinkenstraat dateert eveneens van de 17e eeuw en was volgens de overlevering een 'voornaam pad'. De 17e-eeuwse Gedempte Gracht is de belangrijkste winkelstraat van Zaandam. De brede straat ontstond na demping in 1858 van de middelsloot en verharding van de bleekvelden tussen het voormalige Zilverpad en Geldelozepad. De Rozengracht behoort eveneens tot het oorspronkelijke stratenpatroon en is thans in gebruik als marktstraat. Het Zilverpad en de Zilverpadsteeg, in feite één doorlopende straat, behoren tot een van de oudere paden in Zaandam. Met een aantal andere steegjes verbinden zij de Rozengracht met de Gedempte Gracht. Een klein stukje van het oorspronkelijke Dampad is nu opgenomen in de Rozenhof-winkelpassage. Het gebied is van gemeentelijk belang.

3.3.2 Archeologische waarden

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad (2003) is het volgende archeologische gebied van belang:

Zaanoevers

De langs de Zaanoevers gelegen Westzijde en Oostzijde in Zaandam en de dijkweg langs de Zaan vanaf Koog aan de Zaan tot het Noordeinde in Wormerveer zijn oude bewoningslinten en dateren in ieder geval uit de 14e tot 15e eeuw. In de 17e en 18e eeuw werden zijpaden aangelegd. Verwacht kan worden dat in de bodem resten van de middeleeuwse en post/middeleeuwse bewoning, scheepswerven en industrie kunnen worden aangetroffen. Vanwege de aanwezigheid van resten van scheepswerven en vroege industriële activiteiten van (inter)nationaal belang.

3.3.3 Monumentale waarden

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende beschermde rijksmonumenten:

Papenpad 12; 13, Oud-Katholieke schuurkerk Heilige Maria-Magdalena en eenklaviersorgel (1695; ca. 1700, orgel)

Westzijde 38, voorm. woonhuis reder Nicolaas Calff (1725-'50)

Westzijde 103, beschuit- en biscuitfabriek 'Verkade' (resp. 1927 en 1931)

Stationsstraat 6, voorm. Doopsgezind weeshuis (1712-'13)

Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde provinciale monumenten.

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende beschermde gemeentelijke monumenten:

Botenmakersstraat 112, kosterswoning (1906)

Botenmakersstraat 114, Evangelisatiegebouw en Strümpfher orgel (1906, kerk; 1784, orgel)

3. Ruimtelijke en functionele analyse

Stationsstraat 59; 61, conciërgewoning en vrijmetselaarsloge 'Anna Paulowna' (resp. 1885 en 1883)
Stationsstraat 92, voorm. woonhuis houthandelaar S.H. mz Kamphuis (1890)
Vaartkade 20, voorm. woonvilla C. Joh. Kieviet, schrijver Dik Trom-boeken (1910)
Westzijde 22, voorm. woonhuis Cornelis Kamphuijs (directeur gelijknamige stoomrijstpellerij aan Oostzijde) (1883)
Zeemansstraat 7, woonhuis (19^{de} eeuw)

Binnen het plangebied zijn de volgende potentieel te beschermen gemeentelijke monumenten te vinden:

Ooievaarstraat 12, houten wagenhuis met stenen voorgevel (Verkade) (1903)
Parkstraat 25, voorm. volksbadhuis (1899)
Stationsstraat 94, stenen woonhuis (1886)

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende monumentale bomen:

Westzijde 22 (bij snookercentrum), plataan ('Platanus acerifolia') (1900-'10)
Westzijde 22, achter nr., esdoorn

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende kunstwerken:
Stationsstraat, bronzen beeld 'Leda en de Zwaan' (Jan Wolkers, 1954)

3.3.4 Beeldkwaliteitplan

In een conserverend bestemmingsplan worden de morfologie en typologie in belangrijke mate vastgelegd. Samenhang en kwaliteit van de vormgeving van de stad geven een meerwaarde aan de (be-)leefbaarheid van de stad, maar wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Daarom kan aanvullend op het bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan worden opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen in bijlage 5 en maakt onderdeel uit van de toelichting.

3.4 Groen- en waterstructuur

Het groene karakter is langs de paden aan de straatkant minimaal. Het zijn stenige straten. Een aantal dood lopende paden heeft wel een groen karakter. Bijzonder is dat daar ook, door een oude boerderij bijvoorbeeld, het agrarische verleden nog goed zichtbaar is. Groene ruimte is er ook rondom de hoogbouw bij de Klokbaai.

De westzijde van het plangebied wordt begrensd door een waterloop. Deze heeft een aantal aftakkingen die parallel aan de paden het gebied in steken. In het verleden waren dat er veel meer, maar die zijn in de tijd gedempt. Het water ligt op veel plaatsen achter de bebouwing, en is voor de openbare ruimte dus op veel plaatsen niet van belang. Uitzonderingen zijn bij: Klokbaai, Parkstraat, Stuurmanspad en het Papenpad. Hier ligt het water wel aan de openbare ruimte.

3.5 Functionele structuur

3.5.1 Wonen

Als uitgangspunt geldt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in dit gebied op niveau te houden dan wel op onderdelen te optimaliseren. Naast particulier woningbezit, grotendeels (laagbouw) gelegen in de oude kernen is er ook een huurwoningbestand in bezit

3. Ruimtelijke en functionele analyse

bij corporaties. Op enkele plekken is enige tijd geleden nieuwbouw gepleegd; nabij de voormalige Spoorbuurt, bejaardencentrum 't Fluijtschip'; verzorgingshuis "Saenden"; het project "Waterrijk" en Rustenburg e.o. Het gehele gebied biedt een vriendelijk aanzien en betreft een rustige woonwijk, bestaande uit laagbouw afgewisseld met hoogbouw zonder echte hoge status en behoort tot het oudste woningbestand van Zaanstad.

De bewoners zijn duidelijk tevreden over hun rustige woonomgeving, maar streven naar een verbetering van die omgeving en het verbeteren van de totale leefbaarheid door verpaupering uit te sluiten.

Bij een mogelijke nadere planontwikkeling binnen dit bestemmingsplan dienen de uitgangspunten van volkshuisvestelijke aard en andere relevante beleidsuitgangspunten op dit gebied nader te worden betrokken.

3.5.2 Bedrijvigheid

In het gebied bevinden zich ruim 20 bedrijven, waarvan United biscuits (Verkade) verreweg de grootste is. De bedrijven zijn verspreid over het gebied. Verkade ligt in het noorden op een fors terrein. De Westzijde kenmerkt zich door een gemengde opbouw van wonen, bedrijven en detailhandel.

De overige bedrijven liggen verspreid in het gebied. Van oorsprong is er kleinschalige bedrijvigheid in het gebied. Deze menging dient behouden blijven. Uitbreiding is in beperkte mate mogelijk, maar dit mag niet ten koste gaan van de woonsituatie.

3.6 Verkeersstructuur

3.6.1 Algemeen

Oud West is een deel van de stad dat ongeveer 2.500 woningen bevat, alsmede diverse detailhandelbedrijven en overige bedrijvigheid. De wijk wordt ingeklemd door 2 hoofdwegen. Ten eerste is dat de Provincialeweg, die overigens sinds 1990 geheel in gemeentelijk eigendom en beheer is en ten tweede door de Vincent van Goghweg.

Het verkeer dat zijn herkomst en bestemming heeft in de wijk kent voor de auto slechts 2 toegangswegen vanaf die hoofdwegenstructuur. Dat is in het westen de Stationsstraat, die aansluit op de Provincialeweg en in het noorden de Westzijde, die aansluiting heeft op de Vincent van Goghweg.

Voor de fiets zijn er veel meer mogelijkheden voor ontsluiting.

3.6.2 Relatie met de ontwikkeling van Inverdan

In 1999 is gestart met de ontwikkeling van Inverdan: een grootschalig binnenstedelijk project van bijna 100 ha met een tijdhorizon tot 2012, dat in het noorden grenst aan het bestemmingsplan Oud West.

De centrale doelstelling van Inverdan is Zaanstad een nieuw kloppend hart te geven. Door een integrale ontwikkeling kunnen drie slagen in één keer worden gemaakt:

Versterken ruimtelijke samenhang.

Versterken en verbreden sociale en economische structuur.

Versterken gemeentelijke identiteit,

Functiemenging en verdichting zijn kernbegrippen van Inverdan. Er worden 2.500 – 3.000 woningen, 140.000 m² kantoren gebouwd waaronder een nieuw stadhuis, alsmede sociale en culturele voorzieningen gebouwd waaronder multimedialbibliotheek en multiplexbios-

3. Ruimtelijke en functionele analyse

coop en tot slot horeca. Ook de infrastructuur in Inverdan wordt veranderd en verbeterd.

Slechts een klein deel van de wijk Zaandam Oud West valt in het gebied Inverdan, maar Inverdan is verkeerskundig gesproken wel van invloed op het onderhavige plan.

Zo is ten behoeve van Inverdan voor de duur van de werkzaamheden een tijdelijk verkeerscirculatieplan (vcp) opgesteld. Dit loopt van 2005 tot ±2010. Doel daarvan is tijdens de 'verbouw van het centrum' de bereikbaarheid zo weinig mogelijk te verslechteren. Het autoverkeer krijgt een zg. parkeerrondje aangeboden. Hiervoor wordt de Beatrixbrug voor auto's opengesteld in oost-west richting en wordt het gedeelte van de Stationsstraat tussen Provincialeweg en Rustenburg 2-richtingverkeer. Tot 2010 heeft dit tot gevolg dat de Stationsstraat en de Westzijde meer verkeer te verwerken krijgen. Na 2010 zal volgens de plannen de Beatrixbrug weer gesloten worden voor het autoverkeer en zal de verkeerssituatie voor Oud West weer dezelfde zijn.

3.6.3 Verkeersontsluiting auto

De wijk Zaandam Oud West wordt ontsloten door de Provincialeweg in het westen, de Vincent van Goghweg in het noorden en met de invoering van het tijdelijk vcp is ook de Beatrixbrug toegangsweg voor Oud West geworden.

De Provincialeweg draagt zorg voor de ontsluiting op de Den Uylweg en de A8 in het zuiden en op de Vincent van Goghweg en de Prins Bernhardweg op de A7 en A8 in het noorden en op de A8 bij Koog a/d Zaan. De Westzijde takt aan op de Vincent van Goghweg en dan dezelfde route als hierboven beschreven.

De wegen in Oud West kennen allen een 30 km-regime met uitzondering van een deel van de Westzijde, beginnend bij de Klokbaai tot aan de Vincent van Goghweg. Dat stuk is in het Verkeersplan Zaanstad betiteld als gebiedsontsluitingsweg C met een 50 km-regime.

3.6.4 Verkeersontsluiting fiets

De mogelijkheden voor verbetering van de ontsluiting van Oud West per fiets liggen meer voor de hand. In noord-zuidrichting zijn er naast de Provincialeweg en de Westzijde geen doorgaande fietsroutes door het gebied. In het kader van verbetering van de fietsinfrastructuur van het gebied de Overtuinen van Inverdan is voorgesteld aan de Vincent van Goghweg langs het Zaanlands Lyceum een extra ontsluiting te maken richting Papenpad en vandaar naar de bestaande Westerwatering(fiets)tunnel. Dit brengt bestaande fietsroutes bij elkaar en komt de veiligheid van het langzaam verkeer tegemoet. In de oost-westrichting daarentegen zijn er voor de fietser meer mogelijkheden. De hoofdontsluiting in oost-westrichting de Stationsstraat en de Beatrixbrug. Op een lager schaalniveau valt te denken aan de Botenmakersstraat, de Klokbaai en de Parkstraat. Voor de toekomst valt ook te denken aan nieuwe oost-westroutes bv. via het Verkadeterrein of via het bestaande, nu nog doodlopende, Papenpad.

3.6.5 Verkeersontsluiting openbaar vervoer

Trein: Oud West ligt binnen een straal van ± 1 km van het station Zaandam en is daarmee uitstekend ontsloten voor de trein. De maximale looptijd is ± 10 minuten en de maximale fietsafstand is ± 4 minuten.

3. Ruimtelijke en functionele analyse

Bus: Oud West is voor de bus eveneens goed ontsloten. Voor het concessiegebied Zaanstreek is in het openbaar vervoernetwerk afgesproken dat het NS-station Zaandam als knooppunt wordt beschouwd. Hier komen bus en trein bij elkaar zodat passagiers van netwerk kunnen wisselen. Dit betekent voor Oud West dat belangrijke routes voor de lijnvoering zijn de Provincialeweg, Vincent van Goghweg, Westzijde, Rustenburg, Vinkenstraat en het deel van de Stationsstraat tussen Provincialeweg en Rustenburg. Met de daarbij behorende haltes wordt Oud-West in zijn geheel goed bediend.

3.6.6 Verkeersveiligheid

Binnen het plangebied van Oud West zijn geen uitgesproken verkeersonveilige punten (black spots) aan te wijzen. Objectief gezien is Oud West niet verkeersonveilig te noemen.

Dat betekent geenszins dat bewoners geen klachten hebben over de wijk. Een subjectief gevoel van onveiligheid voor straten als de Westzijde en de Stationsstraat wordt regelmatig geuit. Wellicht komt dat omdat de vormgeving voor deze straten nog niet conform een Duurzaam Veilige 30/50-km inrichting is.

3.7 Sociale structuur

3.7.1 Sociale voorzieningen

In de sociale paragraaf van het bestemmingsplan gaat het vooral om de vraag in hoeverre de ruimtelijke inrichting van de wijk, de aanwezige winkels en andere voorzieningen, de woningen, het groen, de wegen en de onderlinge samenhang, mensen in staat stelt zelfstandig te functioneren en wat ervoor nodig is als dat niet (geheel) op eigen kracht lukt. Eigenlijk gaat het in de sociale pijler vooral daar om: hoe kunnen mensen, individueel, in familie- of groepsverband, op het niveau van de straat, de buurt en de wijk, zodanig worden ondersteund, gestimuleerd en uitgedaagd dat er sprake is van het volwaardig ontplooiën van de eigen mogelijkheden, het oppakken van kansen en daarmee het vergroten van het welbevinden.

Het wettelijk kader wordt voor een belangrijk deel gevormd door (niet uitputtend) o.a. de Welzijnswet (vanaf 2006 vervangen door de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) , Wet Collectieve Preventie Volksgezondheid en de Wet Voorzieningen Gehandicapten (vanaf 2006 vervangen door de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)).

Het voorzieningenniveau in de wijk omvat geen winkels voor de dagelijkse levensbehoeften (die zijn er wel vlak buiten het bestemmingsplangebied), scholen (openbaar en bijzondere onderwijs, alleen primair). Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen sportvoorzieningen aanwezig. Er is een aantal speelplaatsen voor kleine kinderen. Voor de oudere jeugd zijn er in het bestemmingsplangebied geen voorzieningen.

3.7.2 Jeugd en onderwijs

Op allerlei fronten in het maatschappelijk functioneren van volwassenen is er vaak een relatie naar de (vroeg) jeugd te leggen. Signaleren en preventie op vroege leeftijd in het primair onderwijs voorkomt (excessieve) problemen op latere leeftijd. Een goede (functionerende) keten van jeugdzorg is daarom vereist. Ook in het voortgezet onderwijs mag de aandacht niet verslappen: hoe meer jongeren een startkwalificatie op de arbeidsmarkt halen, hoe beter. Goed onderwijs

3. Ruimtelijke en functionele analyse

geldt als randvoorwaarde, evenals de voorzieningen voor ontwikkeling, ontmoeting en opvang.

Er zijn voldoende scholen voor het primair onderwijs in de wijk. De wijk profiteert vooralsnog niet van het Brede School Project. Er zijn prioriteitsgebieden aangewezen waar een Brede School gerealiseerd wordt. De wijk Oud-West is geen prioriteitsgebied.

Er bevindt zich geen voorgezet onderwijs in het gebied. Hiervoor zijn voldoende mogelijkheden buiten de wijk.

3.7.3 Zorg (o.a. maatschappelijke opvang)

Door wetgeving op het terrein van zorg en welzijn is de gemeente verantwoordelijk voor de invulling van een voorzieningenniveau waardoor mensen in staat gesteld worden zich te ontplooiën en – waar zij dat niet geheel zelf kunnen – een steuntje in de rug bieden. Vermaatschappelijking van de zorg is een ontwikkeling die vergaande consequenties heeft ten aanzien van de woningvoorraad en de samenhang van voorzieningen. Het nieuwe wettelijk kader dat met ingang van 2006 van kracht wordt, de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), draagt de gemeente samenhangende taken op, op het vlak van wonen, zorg en welzijn.

De Skepehoeck is een woonlocatie van de Stichting Odion met 12 appartementen voor oudere verstandelijk gehandicapten.

Ontwikkelingen

Zorgcentrum Saenden heeft plannen om uit te breiden. Het idee is om op de huidige locatie Nova Zembla 2 extra ruimte te realiseren. Daarvoor worden op dit moment ruimtelijke studies gedaan. Ook wordt gekeken naar de locatie Botenmakersstraat. Daar zijn een aantal percelen eventueel beschikbaar om gecombineerd met het bestaande hoofdgebouw extra zorgwoningen te realiseren. Het moet gezien worden als een uitbreiding op het volledige pakket van zorgvoorzieningen in geheel Zaandam.

De ruimtelijke studies zijn nog in ontwikkeling, maar de toename van zorgvoorzieningen op deze plek wordt wel toegejuicht.

3.7.4 Gezond en wel in de stad

Wat in algemene zin voor welzijn geldt, geldt nog meer voor gezondheid. Een aantal specifieke wettelijk taken is aan de gemeente opgedragen t.a.v. de bevordering van de collectieve preventie van de volksgezondheid (Wet Collectieve Preventie Volksgezondheid). Dit geldt o.a. voor epidemiologie, infectieziektebestrijding, jeugdgezondheidszorg en de openbare geestelijke gezondheidszorg.

Voldoende huisartsenaanbod staat landelijk en ook lokaal onder druk, daarom is er gemeentelijk beleid om de vestiging van huisartsen (en meer in het algemeen ook andere eerstelijnsvoorzieningen) te faciliteren, voor zover dit resulteert in HOED/GOED constructies (huisartsen-/gezondheidsvoorziening onder één dak). Dit ligt vast in het eind 2004 afgesloten convenant en geldt in algemene zin voor de hele stad en daarmee ook voor Oud-West. In het gebied zijn twee huisartsen en twee tandartsen aanwezig. Er zijn momenteel geen concrete plannen voor een HOED/GOED in deze wijk.

3.7.5 Participatie, sport, cultuur en vrije tijd

Het bieden van een volwaardig pakket aan ontspannings- en ont-plooiingsmogelijkheden is mede bepalend voor het oordeel over het welbevinden in de stad. Het voorkomen van sociale uitsluiting geldt

3. Ruimtelijke en functionele analyse

daarbij als mogelijke doelstelling, maar ook het vergroten van de aantrekkingskracht van de stad. Een goed sociaal en cultureel klimaat en bijbehorende voorzieningen is derhalve gewenst. Binnen het plangebied zijn geen sport en culturele voorzieningen aanwezig. De bewoners zijn hiervoor aangewezen op dergelijke functies buiten het plangebied. Momenteel is er geen ruimte en zijn er geen plannen om voorzieningen op dit gebied te realiseren.

In de wijk Oud-West bevinden zich zeven religieuze voorzieningen (kerken en dergelijke).

3.7.6 Sociale Kwaliteit van de woon- en leefomgeving, veiligheid.

Is de fysieke omgeving duidelijk zichtbaar, bij de sociale omgeving gaat het meer om de sociale verbanden en relaties in buurten en wijken. De onderlinge contacten en zelfredzaamheid, maar ook de mate waarin een buurt als prettig wordt ervaren, als de openbare ruimte schoon, netjes en veilig is. Hier grijpen fysieke en sociale aspecten in elkaar. Een slechte staat van onderhoud van de fysieke omgeving heeft zijn weerslag op het sociale gevoel in de wijk. De sociale samenhang verdwijnt en er ontstaat langzaam een spiraal van toenemende ontlustering en verloedering. Maatregelen om dit tegen te gaan kunnen binnen de bestemmingsplanregeling worden gerealiseerd.

4. Onderzoeken

In deze paragraaf komen de uitkomsten en de resultaten van de voor de nieuwe ontwikkelingen van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken aan de orde.

4.1 Resultaten uit milieuonderzoek

Het bestemmingsplan Oud West is een plan in het kader van de zogenaamde inhaalslag bestemmingsplannen. Dit betekent dat het in beginsel een conserverend bestemmingsplan is, waarin grotendeels de huidige bestemming van het gebied wordt vastgelegd.

De Gemeente Zaanstad heeft voor het plangebied een milieuonderzoek uitgevoerd, waarin de navolgende milieuaspecten zijn onderzocht.

- geluid
- beperkinggebied Luchthaven Schiphol
- externe veiligheid
- geur
- luchtkwaliteit
- bedrijven
- bodem
- natuurwaarden

Een milieuonderzoek heeft in beginsel betrekking op nieuwe ontwikkelingen, maar die zijn in dit plan niet of heel beperkt aanwezig. In het milieuonderzoek wordt dan ook een beeld gegeven van de huidige en de in de komende 10 jaar te verwachte milieusituatie binnen het plangebied. In deze paragraaf zijn de uitkomsten en resultaten van het milieuonderzoek opgenomen. Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd.

4.1.1 Akoestisch onderzoek

De akoestische situatie van het bestemmingsplan 'Oud West' is in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht. Het plangebied ligt binnen de geluidszones van wegen, een spoorlijn en twee gezoneerde industrieterreinen.

Binnen de geluidszones worden in principe geen nieuwe woningen en/of geluidgevoelige objecten geprojecteerd.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de geluidszones van de industrieterreinen 'Oostzijde' en 'Westpoort' in Amsterdam. Daarnaast ligt het plangebied gedeeltelijk binnen de geluidszones van de spoorlijn Zaandam - Alkmaar en de wegen provinciale weg N203 en de Westzijde.

Voor het industrieterrein 'Oostzijde' is de geluidszone in 1988 vastgesteld in het zonebesluit industrieterrein 'Oostzijde' te Zaandam. In figuur 2 is dit huidig geldende zonebesluit met de 50 dB(A)- en 55 dB(A)-contouren weergegeven. Als vervolg hierop is in 1993 door de Provincie Noord-Holland een saneringsprogramma opgesteld voor dit industrieterrein. Hierbij zijn de verschillende bedrijven gesaneerd en is de geluidbelasting van de gevels van de nabijgelegen woningen teruggebracht tot maximaal 55 dB(A). Van de destijds op het gezoneerde industrieterrein aanwezige bedrijven bevindt zich uitsluitend nog Danisco Zaandam BV (voorheen de Meypro). De bedrijven Marvelo, Sigma Coatings en Crown Food, Van Gelder en Professio-

nal Backing zijn inmiddels verdwenen. De geluidszone, zoals weergegeven in het vastgestelde zonebesluit, geeft daarom geen juist beeld meer van de geluidsbelasting. In verband hiermee zijn de 50- en 55 dB(A)-contouren van het industrieterrein Oostzijde na sanering bepaald op basis van de vigerende milieuvergunning van Danisco Zaan-dam BV. Deze contouren zijn weergegeven in figuur 3. De geluidszone is volgens art. 61 van de Wet geluidhinder voor het deel binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Oud West' gewijzigd en vastgesteld met dit bestemmingsplan volgens figuur 4. De wijziging zal tevens worden opgenomen in de bestemmingsplannen 'Van Spoorbrug tot Sluis' en 'Rosmolenwijk'.

Uit de toetsing van de Wet geluidhinder blijkt dat de bestemmingen binnen het plangebied in principe niet veranderen. Voor een conserverend bestemmingsplan hoeft geen toetsing aan de eisen van de Wet geluidhinder plaats te vinden. Het vaststellen van de akoestische situatie in de komende 10 jaar is voldoende.

4.1.2 Beperkingengebied Luchthaven Schiphol

Het plangebied Oud-West bevindt zich geheel buiten het beperkingengebied bebouwing ten aanzien van de aspecten geluid en externe veiligheid vanwege de Luchthaven Schiphol. Op grond van artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit geldt voor het hele plangebied wel een hoogtebeperking van 150 meter. In dit bestemmingsplan wordt geen bebouwing van 150 meter of hoger mogelijk gemaakt. Bovendien is in de voorschriften bepaald dat geen werken of werkzaamheden mogen worden verricht die hoger reiken dan 150 m. Eveneens is het oprichten van objecten hoger dan 150 m niet toegestaan. Het plan is derhalve in overeenstemming met het Luchthavenindelingbesluit.

4.1.3 Externe Veiligheid

In het plan Oud West bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied bevindt zich op korte afstand van de Zaan. Hierover vinden transporten met gevaarlijke stoffen plaats. Het plaatsgebonden risico wordt aan de Zaanoever niet overschreden. Nieuwe ontwikkelingen met veel personen zijn niet te verwachten, zodat voor het groepsrisico geen nadere toetsing vereist is.

Het plangebied bevindt zich buiten de directe invloedssfeer van de spoorlijn Zaandam - Alkmaar. Over deze spoorlijn kan vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vinden. Door Prorail is een situatie gecreëerd, waarbij er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarde van het plaatsgebonden risico of de oriënterende waarde van het groepsrisico in het kader van de ruimtelijke ordening.

Vanwege inrichtingen zijn er binnen het plangebied geen overschrijdingen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en van de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

4.1.4 Geur

Er zijn geen wettelijke normen of grenswaarden voor de geurbelasting. Het landelijke geurbeleid is erop gericht dat in 2000 niet meer dan 12% van de bevolking hinder zou ondervinden van geur en dat er in 2010 geen ernstig gehinderden meer zullen voorkomen.

In Zaanstad ligt dat volgens de Zaanpeiling 2003 gemiddeld zo rond de 38 %. In Zaandam West is dat 56 % vanwege bedrijven. Binnen en

buiten het plangebied bevinden zich geuremitterende bedrijven. In de aanpak van de geurbelasting worden bij de bedrijven met een relevante geurverspreiding in het kader van de vergunningverlening Wet milieubeheer maatregelen ter beperking van de geurverspreiding voorgeschreven. Op de langere termijn mag dan ook verwacht worden dat de geuremissies van de bedrijven zullen afnemen. Het plan Oud West heeft geen nieuwe situaties, zodat geur geen toetsingscriterium is

4.1.5 Luchtkwaliteit

In het milieuonderzoek is aandacht besteed aan de luchtkwaliteit met een onderzoek naar de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De berekening van de concentraties luchtverontreinigende stoffen in relevante verkeerssituaties in het plan Oud West zijn uitgevoerd met behulp van het CAR-model.

Een samenvatting van de berekende concentraties aan stikstofdioxide en fijn stof en een samenvatting van de berekende concentraties aan benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzo(a)pyreen zijn in de tabellen 7 en 8 van het milieuonderzoek weergegeven.

Voor de situatie van 2010 blijven alle berekende concentraties onder de jaargemiddelde grenswaarden en plandrempelwaarden. Voor zwevende deeltjes (PM10) vindt volgens de berekening een overschrijding plaats van het aantal keer dat het 24 uurgemiddelde per jaar mag worden overschreden. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de hoge achtergrondconcentratie aan fijn stof. Voor nieuwbouwlocaties binnen het plangebied kan dit consequenties hebben. Als gevolg van de hoge achtergrondconcentratie van fijn stof zal voor elke locatie binnen het plangebied het 24 uurgemiddelde meer dan 35 keer per jaar worden overschreden.

Uit het Luchtkwaliteitsplan 2004 van VROM blijkt dat de Gemeente Zaanstad op zowel de achtergrondconcentratie, als de emissie als gevolg van het wegverkeer nauwelijks invloed heeft. De achtergrondconcentratie wordt voornamelijk veroorzaakt door natuurlijke bronnen en emissies uit het buitenland. Het omleiden van het wegverkeer van de doorgaande wegen in het plangebied, zoals de Westzijde en de Stationsstraat, is geen optie. Deze wegen vormen namelijk wijkontsluitingswegen voor het plangebied.

In de Nota van toelichting van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is ook opgenomen dat, als de luchtkwaliteit per saldo niet achteruit gaat en mogelijk verbetert, moet worden voorkomen dat iedere ontwikkeling wordt uitgesloten ook als een grenswaarde wordt overschreden. Dit geldt voor stedelijke herstructurering – een vernieuwingsproces in een woonwijk, zoals onder andere de renovatie van woningen, sloop, herbouw van woningen, aanleg van een rondweg rond een dicht bebouwd stedelijk gebied, en het opvullen met woningen van plekken, die eerder voor andere doeleinden bestemd waren. De luchtkwaliteit in het gehele herstructureringsgebied mag niet achteruitgaan, maar mogelijk zelfs verbeteren. De ontwikkelingen in Oud West kunnen hiermee met toepassing van artikel 7, derde lid van het Besluit luchtkwaliteit 2005 mogelijk worden gemaakt.

4.1.6 Bedrijven

Binnen het plan Oud West is een inventarisatie uitgevoerd naar de bestaande bedrijven en andere functies. In bijlage 1 van het milieuonderzoek zijn de aanwezige bedrijven opgenomen.

De toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan een "Lijst van bedrijfstypen", die gebaseerd is op de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" uitgave 2001.

Het plangebied van Zaanadam Oud West kan worden getypeerd als overwegend een rustig woongebied. In het noordelijk plangebied bevindt zich het bedrijventerrein van de Verkade fabrieken. Dit bedrijventerrein is nog steeds in gebruik bij Verkade, dit in tegenstelling tot het terrein aan de overkant van de Westzijde. Dit terrein ligt net buiten het plangebied tussen de Westzijde en de Zaan. Op dit voormalige terrein van Verkade krijgt de voormalige chocoladefabriek een andere functie. In deze fabriek zullen bedrijfsfuncties, maatschappelijke functies e.d. komen. Zo zijn er bijvoorbeeld plannen voor een groot en een klein theater.

Langs de Westzijde, dat grotendeels buiten het plangebied ligt, is sprake van een gemengd gebied met een mengeling van wonen, werken en dienstverlenende functies. Ook de in het plangebied gelegen Zeemanstraat en Stationsstraat zijn als zodanig te beschouwen. Verder zijn er op meerdere plaatsen tussen de woningen bedrijfsfuncties aanwezig. Ter bescherming van de woonfuncties moet een milieuzonering voor de bedrijventerreinen worden toegepast. Nieuw te vestigen bedrijven dienen aan die milieuzonering voldoen. Bedrijven van een hogere milieucategorie zijn alleen toelaatbaar, indien op basis van een milieuonderzoek kan worden aangetoond dat de feitelijke milieubelasting van het bedrijf met een lagere en toelaatbare categorie overeenkomt.

Het merendeel van de bestaande bedrijven en functies in het plangebied past binnen het systeem van de milieuzonering ingevolge de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Bestaande bedrijven, met een hogere milieucategorie dan algemeen toelaatbaar voor die locatie, moeten een maatbestemming krijgen. Door maatregelen en voorzieningen, die zijn vastgelegd in de besluiten en vergunningen Wet milieubeheer, zijn de huidige bedrijven te handhaven.

4.1.7 Bodem

Oud West is een gebied, dat al een lange historie van industriële activiteiten kent. Als gevolg hiervan is het gebied heterogeen verontreinigd geraakt. Ook is er sprake van een stedelijke ophooglaag, welke een verhoging van de achtergrondwaarden van zware metalen en PAK veroorzaakt.

Gezien de aanwezige verontreinigingen dient in principe voor elk bouwplan een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Hierop bestaan echter uitzonderingen en vrijstellingen. De Gemeente Zaanstad zal dit per geval beoordelen.

4.1.8 Natuurwaarden

In oktober 2004 is door de Gemeente Zaanstad een 'quick-scan' uitgevoerd naar de natuurwaarden van het plangebied. Binnen het plangebied is weinig groen aanwezig. Oud-West is een vrij dichtbebouwde wijk met veel laagbouw in de vorm van rijtjeswoningen. Op enkele plaatsen zijn grotere woon-, kerk-, school- en bedrijfsgebouwen gelegen, zoals de bedrijfspanden in het zuidoosten van het plangebied aan de Zaan en de centraal gelegen hoogbouw. Dominant aanwezig is het Verkade-complex in het noorden van het gebied. Op de (voor)tuinen, perken en straatbomen na is er weinig groen van betekenis aanwezig in de wijk. Rond de hoogbouw zijn grasvelden, vaak in combinatie met bomen, aangelegd.

5. Onderzoeken

Binnen het plangebied is geen beschermd natuurgebied gelegen. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft geen delen van het plangebied aangemeld en /of aangewezen als Speciale Beschermingszone in de zin van artikel 4 van de Vogelrichtlijn en artikel 3 en 4 van de Habitatrichtlijn. Ook heeft de Nederlandse regering geen delen van het plangebied aangewezen als natuurmonument.

Krachtens de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten zoals de Noordse woelmuis en de Rugstreeppad komen in het plangebied niet voor.

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van karakter. Indien desondanks ontwikkelingen zullen plaatsvinden, zal bij sloop, renovaties en dakherstel met name aan broedplaatsen van gierzwaluwen, maar ook aan de eventuele aanwezigheid van vleermuizen, aandacht moeten worden geschonken.

4.2 Waterparagraaf

4.2.1 Inleiding

De waterparagraaf heeft betrekking op oppervlaktewater, grondwater en afvalwater. Op 13 juli 2005 heeft in het kader van de watertoets vooroverleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap, waarin onder andere het bestemmingsplan Oud-West is besproken. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat zij graag de volgende aspecten in het plan terug wil zien:

- water in het gebied de bestemming "Water" geven;
- compensatieregeling voor extra verhardingen (bebouwing e.d.);
- bestemming van waterkeringen.

Standpunt gemeente

De gemeente kan zich vinden in de door het hoogheemraadschap aangedragen punten. De uitkomsten van het overleg zijn dan ook verwerkt in dit bestemmingsplan.

4.2.2 Organisatie

Het rijk draagt zorg voor landelijke regel- en wetgeving voor waterhuishoudingen en heeft het hoofdsysteem van de Nederlandse waterhuishouding in beheer. Het algemeen toezicht op de waterhuishouding berust bij de provincie Noord-Holland. De provincie Noord-Holland heeft het toezicht op de waterhuishouding neergelegd bij de waterschappen en hoogheemraadschappen. Het waterbeheer in de Gemeente Zaanstad ligt bij Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Zij beheren en houden toezicht op dijken, keringen en watergangen en ze zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van het water. Het rioolbeheer wordt uitgevoerd door de Gemeente Zaanstad.

4.2.3 Waterstructuur

Het plangebied Zaanstad Oud West ligt waterhuishoudkundig voor het overgrote deel in de polder Westzaan. Het zuidoostelijke puntje hoort bij de Schermerboezem. De Zaan maakt onderdeel uit van de Schermerboezem. Het Westeinde is de kering tussen de boezem en de polder en dient als zodanig bestemd te worden. De kering tussen de polder en de Zaan loopt over de Westzijde en de keringshoogte is NAP+0,25 meter.

4.2.4 Oppervlakte water

De polder Westzaan heeft een polderpeil van NAP-1,04 m. De Papenpadsloot en de Vaart maken onderdeel uit van de polder Westzaan. Het centrum van Zaandam staat in verbinding met de rest van de polder via twee grote duikers onder de spoorbaan en de Provincialeweg. Een klein stukje van het plangebied heeft betrekking op de Zaan c.q. de Schermerboezem. Het peil van de Zaan is NAP-0,50 m. De polder Westzaan voldoet aan de normen voor het waterbeheer in de 21^e eeuw (WB 21), extra uitbreiding van het wateroppervlak is niet noodzakelijk. De waterhuishouding zal niet mogen verslechteren. Het dempen van oppervlaktewater zal gecompenseerd moeten worden door in dezelfde polder nieuw water te graven.

Ook de toename van verharding zal gecompenseerd moeten worden met de uitbreiding van oppervlaktewater. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier doet een voorstel voor de compensatieregeling.

De Vaart en de Papenpadsloot voldoen aan de normen voor stedelijk water maar zijn met betrekking tot waterkwaliteit kwetsbare watergangen. Door de ligging in stedelijk gebied worden ze ernstig belast met zwerfvuil en overstorten uit gemengde rioolstelsels (zie verder rioleringen). De waterkwaliteit wordt gehandhaafd door enige waterverplaatsing te krijgen met het gemaal aan de Hogendijk

4.2.5 Grondwater

De drooglegging is ongeveer 1,30 tot 1,00 m. De wijk staat niet bekend als een grondwateroverlast gebied. De bebouwing en het gebruik van het maaiveld zijn afgestemd op deze drooglegging. Aangezien er geen of weinig oppervlaktewater aanwezig is de grondwaterstand ook nauwelijks te beïnvloeden

4.2.6 Waterkeringen

De Westzijde is de waterkering langs de Zaan. Deze ligt voor een klein deel in het plangebied Oud-West. Deze waterkering is opgenomen op de plankaart. Het Hoogheemraadschap wenst dat ook de beschermingszones behorende bij de waterkering op de plankaart aangegeven worden. Aangezien in de Keur hierover regels zijn opgenomen, is het niet nodig deze ook in het bestemmingsplan op te nemen. Daarnaast bevindt zich binnen de beschermingszone reeds bebouwing en gaat het om particuliere gronden. Met de belangen van deze functies dient rekening te worden gehouden. Derhalve zijn uitsluitend de waterkeringen zelf aangeduid. Hiermee wordt de waterkering voldoende beschermd.

4.2.7 Rioleringen

In het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel. In het noorden van het plangebied zijn enkele kleine rioleringsbemalingsgebieden. Het afvalwater wordt van gebied naar gebied gepompt en uiteindelijk verzamelt bij het rioolgemaal nabij het Volkspark (buiten het plangebied). Vandaar wordt het rioolwater via een ander stelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Amsterdam.

Gezien de dichtheid van bebouwing met bijbehorende smalle straten, geen grootschalige stadsvernieuwing en de beperkte aanwezigheid van oppervlaktewater is het niet te verwachten dat dit stelsel omgebouwd kan worden naar een gescheiden rioolstelsel. Aan de Basisinspanning (vermindering van emissie uit het rioolstelsel) zal worden voldaan door de bouw van bergbezinkbassins. De bergbezinkbassins zijn gepland tussen de ovale flats op de Vaartkade en in

5. Onderzoeken

het plantsoen op de hoek Vaartkade/Herengracht en onder het parkeerterrein in de Vaartstraat.

5. Gebiedsvisie

5.1 Visie op het plangebied

Het betreft een conserverend bestemmingsplan, dat wil zeggen dat er geen nieuwe visie voor het gebied wordt neergelegd. Het bestaande karakter van de wijk blijft gehandhaafd. Uitgangspunt daarbij is de in hoofdstuk 3 genoemde analyse. In bijlage 5 is een beeldkwaliteitplan opgenomen. Het beeldkwaliteitplan is een instrument om de bestaande kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit instrument wordt bijvoorbeeld gebruikt bij het beoordelen van vrijstellingsverzoeken en nieuwe ontwikkelingen.

Een belangrijk punt, dat ook in het beeldkwaliteitplan is verwoord, is dat bij nieuwe ontwikkelingen de historische padenstructuur leidend is. De kleinschalige woningbouw met in mindere mate kleinschalige bedrijvigheid is de typologie die daar bij hoort. Een voorbeeld hiervan is de Klokbaai. Daar zijn al een aantal vervallen panden vervangen door kleinschalige woningbouw. Tussen de nummers 2 t/m 30 zijn diverse aanvragen geweest voor vervangende nieuwbouw. In de toekomst zijn op een aantal plaatsen aan de Klokbaai en ook aan andere straten vergelijkbare ontwikkelingen te verwachten.

Bij ontwikkelingen dient ook gekeken te worden naar de ruimtelijke structuurschets "Dansen op het veen". Hierin wordt het plangebied aangeduid als 'Centrumgebied'. Dat betekent onder andere dichte bebouwing en diversiteit aan functies. Hierbij worden de volgende kanttekeningen gemaakt. De structuurschets is globaal van opzet. Binnen het plangebied en dus binnen de typering 'Centrumgebied' is ruimte voor stadse accenten, aansluitend op het Zaanse centrum. Bovendien dient bij nieuwe ontwikkelingen zeker gekeken te worden naar de ruimtelijke kwaliteit van de verschillende deelgebieden binnen deze typering. Hierbij is het bijvoorbeeld van belang dat de historische padenstructuur kleinschaliger en dus ondergeschikt blijft dan de hoofdstructuur (de Westzijde in dit geval).

Stadse accenten zouden in de toekomst op grotere schaal bijvoorbeeld vorm kunnen krijgen op het Verkadeterrein. Hierbij dient dan wel de historische padenstructuur als onderligger worden gebruikt, met de daarbij horende bebouwingstypologie. Op dit moment zijn er geen concrete aanwijzingen op welke termijn dit zou kunnen gebeuren. Dit in tegenstelling tot de overzijde van de Westzijde waar, net buiten het plangebied, op het voormalige terrein van Verkade plannen zijn voor de vestiging van verschillende functies (bedrijvigheid, theater) in het voormalige historische Verkadepand.

In relatie met de ontwikkeling van het nabij gelegen gebied (het Inverdanproject) wordt gesproken over een langzaamverkeersroute over het Papenpad tot aan de Provinciale weg. Deze staat wel op tekeningen. De realisering ervan heeft echter weer te maken met mogelijkheden op het Verkade terrein.

Bij alle ontwikkelingen is de kleinschaligheid en de historische achtergrond van het gebied belangrijk. Hierbij wordt nogmaals de rol van het beeldkwaliteitplan benadrukt.

5. Gebiedsvisie

In het gebied komen verder nog een aantal aandachtspunten voor. Het betreft de onderstaande punten:

- Recent is afgerond de woningbouw op het perceel Westzijde 40-46 nabij de Zaanzijde, beter bekend als project "Waterrijk".
- Aan de Klokbaai is nog een woningbouwinitiatief in ontwikkeling tot het realiseren van kleinschalige woonbebouwing.
- Voorts zijn er in de afgelopen jaren enkele binnenstedelijke woningbouwprojecten gerealiseerd en zijn er thans binnen de plangrenzen geen actuele nieuwbouw ontwikkelingen bekend.

6. Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van de gehanteerde bestemmingen. Daarnaast worden aanduidingen, vrijstellingsbepalingen en wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingsregeling aangestipt die, in verband met de speciale regeling die zij hanteren, een nadere toelichting kunnen gebruiken.

6.1 Gekozen planvorm

Het bestemmingsplan vervult in dit plangebied in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie en staat in beperkte mate ontwikkelingen toe. De juridische planvorm is afgestemd op het behoud van de aanwezige functies en het kunnen realiseren van de bouwplannen voor enkele ontwikkelingen.

6.2 Bestemmingsregeling

In het plangebied komen een aantal functies voor. Deze zijn in een aantal voorschriften vevat opgenomen in Hoofdstuk II van de voorschriften, die de bestemmingen en het gebruik van de gronden regelen. Deze voorschriften zijn aangevuld met Begripsbepalingen, Wijze van meten en een Dubbeltelbepaling, terug te vinden in Hoofdstuk I van de voorschriften en Algemene bepalingen waaronder een Algemene vrijstellingsbevoegdheid, een Algemene wijzigingsbevoegdheid en Overgangsbepalingen. Deze laatste voorschriften zijn terug te vinden in Hoofdstuk III.

De in het plangebied voorkomende bestemmingen en gebruiken van de gronden zijn de volgende:

Woondoeleinden (W)
Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)
Tuinen (T)
Erven (E)
Gemengde doeleinden (GD)
Detailhandel (D)
Horecadoeleinden (H)
Maatschappelijke doeleinden (M)
Bedrijfsdoeleinden (B)
Garages en bergplaatsen (G)
Groenvoorzieningen (Gr)
Verkeersdoeleinden (V)
Verblijfsdoeleinden (VD)
Verblijfsdoeleinden groen (VDg)
Water
Primair Waterkering
Archeologisch waardevol gebied (aanduiding).

6.2.1 Wonen

De meest voorkomende bestemming in het gebied betreft de woonbestemming. Woonhuizen zijn aangewezen voor "Woondoeleinden (W)". De bij de woning behorende gronden worden aangewezen voor "Tuinen (T)" of "Erven (E)", waarbij op gronden met de bestemming Tuinen in beginsel niets mag worden gebouwd. Uitzondering hierop vormen uiteraard de vergunningvrije bouwwerken die in-gevolge de Woningwet en het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken zijn geregeld. Op gronden met de bestemming Erven mag erfbebouwing worden opgericht, zo-

6. Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling

als een schuur, garage of berging. 50% van de bestemming "Erven" mag worden bebouwd met een maximum van 50 m².

Garageboxen, niet op het erf gebouwd, krijgen een aparte bestemming "Garages en bergplaatsen (G)". Deze worden niet bij de erfbebouwingsregeling van 50% of maximaal 50 m² gerekend zoals hiervoor omschreven.

In de voorschriften is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor een goothoogte en hoogte van 6 respectievelijk 9 meter. Met het oog op de voorheen geldende regelingen (bestemmingsplan en bouwverordening) wordt hiermee recht gedaan aan de ruime bebouwingsmogelijkheden die in veel gevallen geboden werd. Aparte afweging van bebouwingsmogelijkheden in relatie tot de directe omgeving blijft echter gewenst. Bij de afweging om de vrijstelling toe te passen is met name het beeldkwaliteitplan en de huidige opgenomen bebouwingsmogelijkheden richtinggevend.

In het bestemmingsplan is een **beroepen en bedrijven aan huis** regeling opgenomen. Aan de hand van de Zaanse nota Bedrijven in woonhuizen en ruimtelijke ordening⁸ en de jurisprudentie met betrekking tot dit onderwerp is gekozen voor de zgn. 30%-70% regeling. Dat wil zeggen: wanneer een beroep of bedrijf aan huis niet meer dan 30% van het bruto woonvloeroppervlak inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen behelst, en niet meer dan 45 m² bedraagt op het pand geen bedrijfsbestemming wordt gelegd, maar de woonbestemming gehandhaafd blijft. De vestiging van het beroep of bedrijf aan huis mag geen aanzet geven tot verdringing van de woonfunctie.

6.2.2 Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)

Binnen deze bestemming zijn op de grond ook ondersteunende functies ten behoeve van het wonen toegestaan. Dit houdt in dat de begane grond in hoofdzaak een detailhandels- en/of dienstverlenende functie heeft, maar dat een keukentje of een washok op de begane grond ten behoeve van het wonen wel wordt toegestaan.

Op bovenverdiepingen is alleen de functie wonen toegestaan. Het kan zijn dat een pand zich niet (uitsluitend) voor deze functie leent vanwege de indeling van het pand op de begane grond, omdat bijv. geen aparte ingang voor een bovenwoning aanwezig is en het pand daar niet geschikt voor is te maken. In zo'n situatie kan vrijstelling worden verleend voor een andere functie dan wonen op de verdieping. Het gaat dan om een functie die eveneens is toegestaan op de begane grond, zoals detailhandel. De woonfunctie in de directe omgeving (lees: het gebied) hoeft daarmee niet per definitie te worden aangetast. Of dat het geval is dient per situatie te worden beoordeeld en hangt af van de omstandigheden van het geval, vandaar dat gekozen is voor een vrijstellingsbepaling.

Ook in deze bestemming is, net als in de bestemming Wonen, een vrijstellingsmogelijkheid (via artikel 'Algemene vrijstellingsbevoegdheid') opgenomen voor een, in sommige gevallen, wat ruimere hoogtebepalingen. Hieraan ligt dezelfde motivering aan ten grondslag.

⁸ Vastgesteld door de gemeenteraad 29-01- 1998.

6.2.3 Gemengde doeleinden (GD) en Horecadoeleinden (H)

De in het gebied voorkomende centrumvoorzieningen zoals winkels, detailhandel, dienstverlening en lichte horeca, krijgen een bestemming "Gemengde doeleinden (GD)". Functies binnen deze bestemming zijn uitwisselbaar. Terrassen behorende bij eventuele lichte horecavestigingen worden in de APV van Zaanstad geregeld, zodat een regeling in het bestemmingsplan niet nodig is en dus ook niet voorkomt. In de bestemming "Gemengde doeleinden" is, net als in de bestemming "Wonen" en "Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)", een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor ruime hoogtebepalingen. Hieraan ligt dezelfde motivering aan ten grondslag, namelijk recht doen aan bestaande mogelijkheden met het oog op de gewenste stedenbouwkundige uitgangspunten in het gebied.

Onder lichte horeca wordt verstaan: bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Aan de toelichting van het bestemmingsplan is in bijlage 4 een toelichting opgenomen op de Staat van Horeca-activiteiten. Middelzware en zware horeca worden in een aparte bestemming opgenomen, te weten de bestemming "Horecadoeleinden".

6.2.4 Verkeers- en Verblijfsdoeleinden

Binnen de bestemming Verkeersdoeleinden is de functie voor het afwikkelen van verkeer de belangrijkste functie. De wegen die als belangrijkste functie het afwikkelen van verkeer hebben zijn: de stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen conform het gemeentelijk wegencategoriseringsplan (Verkeersplan Zaanstad 1999, zie Hoofdstuk 2 "Beleidskader", paragraaf 2.3.5 "Lokaal beleid") alsmede akoestisch relevante wegen. De 60 km/wegen buiten de bebouwde kom, de stroomwegen en de gebiedsontsluitingswegen zijn akoestisch relevante wegen.

Binnen de bestemming Verblijfsdoeleinden is de verblijfsfunctie het belangrijkste. De functie verkeer is hieraan ondergeschikt, in tegenstelling tot de bestemming verkeersdoeleinden. Bij verblijfsdoeleinden gaat het om wegen en gebieden met verblijfsfunctie die tevens niet akoestisch relevant zijn.

6.2.5 Groenvoorzieningen

Structureel groen dat in de wijk voorkomt en gehandhaafd dient te blijven, te weten zoals op de hoofdstructuurkaart ... aangegeven groen op provinciaal, stads- en wijkniveau, krijgt in het bestemmingsplan de bestemming "Groenvoorzieningen (Gr)".

De rest van het groen dat in de wijk voorkomt, bijvoorbeeld bermen en stroken langs wegen, krijgt de bestemming "Verblijfsdoeleinden (VD)" of "Verkeersdoeleinden (V)".

Ook in verblijfsdoeleinden vallen bijvoorbeeld de parkeerplaatsen en de buurtontsluitingswegen. Dat houdt in dat daar deze functies binnen Verblijfsdoeleinden uitwisselbaar zijn: daar waar nu parkeerplaatsen zijn kan groen worden en woonstraat kan verbreed worden en daarmee groen laten verdwijnen. Een zeer flexibele regeling derhalve, immers bij een reconstructie van een gebied of nieuw aanleggen van parkeerplaatsen behoeft niet telkens een vrijstellings- of wijzigingsprocedure te worden gevolgd.

6.2.6 Bedrijfsdoeleinden (B)

Bedrijfsfuncties zijn ingedeeld in categorieën van licht naar zwaar te weten van categorie 1 tot en met 6. Daarvan is een lijst opgesteld, de Lijst van Bedrijfstypen(zie Bijlage 3). Het gebied betreft bestaand stedelijk gebied. In woongebieden zijn uitsluitend categorie 1 functies toegestaan. Categorie 2 bedrijven zijn vanwege de beperkte milieubelasting toelaatbaar tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, indien hier sprake is van gemengde functies. Binnen het plangebied zijn er een aantal gemengde gebieden. Daar waar op dit moment reeds een bedrijf is gevestigd dat in een hogere categorie dan 2 valt, is dit bedrijf op die plaats met een aparte aanduiding op de kaart aangegeven. Een zelfde soort bedrijf mag dan op die plek nog terugkomen, maar geen andere soorten bedrijven uit een hogere categorie dan 2, alsmede de bedrijven in de categorieën 1 en 2.

6.2.7 Maatschappelijke doeleinden (M)

De maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, kerk, kinderdagverblijf, en de brandweer hebben de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen.

Daar waar op de plankaart de aanduiding "zonder gebouwen" (z) voorkomt mag niet worden gebouwd, met uitzondering van de in de Woningwet aangegeven vergunningsvrije bouwwerken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien is het van belang dat deze ruimte open blijft.

6.2.8 Primair waterkering

De dijken zijn geregeld in de bestemming "Primair waterkering". Dit betekent dat deze bestemming voorrang heeft boven de overigens op de gronden gelegen bestemming verblijfsdoeleinden. Alvorens bouwinitiatieven worden ontwikkeld dient aan de beheerder van de dijk door burgemeester en wethouders advies te worden gevraagd omtrent het bouwen.

6.2.9 Overige bestemmingen

In de bovenstaande kopjes zijn alleen de belangrijkste bestemmingen genoemd. Voor de overige in het plangebied opgenomen bestemmingen wordt verwezen naar de voorschriften.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan Oud West heeft van 1 maart 2007, gedurende zes weken, tot en met 11 april 2007 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode is op 26 maart 2007 een informatieavond gehouden in 'De Vertoeving' aan de Westzijde 82 te Zaandam. Tijdens de druk bezochte informatieavond kregen mensen de gelegenheid om vragen te stellen en een mondelinge of schriftelijke zienswijze naar voren te brengen.

Hieronder volgt een opsomming van degene die, dan wel op naam van degene namens wie, een zienswijze is ingestuurd of mondeling ingediend. Eén zienswijze is niet binnen de termijn verzonden, te weten de reactie van de heer G. Spiering en mevrouw G. Sékeris. Deze is op 16 april 2007 per fax verstuurd en door ons ontvangen. Dit is na het aflopen van de termijn, tot en met 11 april 2007, om zienswijzen in te dienen. Om die reden is deze zienswijze niet ontvangen.

Zienswijzen zijn ingediend door:

	Naam	Adres	Postcode en woonplaats	Datering, registratienummer
1	Dhr. E. Adserá Riba	Schokkerlaan 13	1503 JN Zaandam	28-3-2007, Z/2007/20392
2	Dhr. A. Bleijerveen	Botenmakersstraat 35	1506 TA Zaandam	o.a. 30-3-2007, Z/2007/21296
3	Dhr. R. de Boer en mevr. M. Leibbrand	Langestraat 7	1506 XE Zaandam	28-3-2007, Z/2007/20387
4	Dhr./mevr. P. van Eendenburg	Valkstraat 16	1506 XC Zaandam	28-3-2007, Z/2007/20389
5	Dhr. H. Gertges	Nova Zembla 95	1506 VD Zaandam	27-3-2007, Z/2007/20173 en 20367
6	Dhr. G.R. Hartog	Tuinstraat 89	1506 VW Zaandam	3-4-2007, Z/2007/21888
7	Dhr. T.A. Hemeelaar en dhr. P.T. Uytenhove	Boeierspad 23	1081 KE Amsterdam	28-3-2007, Z/2007/20373 en 23003
8	C.G. Hessing en F.C. Stengewis	Ooievaarstraat 16	1506 XM Zaandam	29-3-2007, Z/2007/20847
9	Dhr./mevr. M. Hoorn	Valkstraat 51	1506 XB Zaandam	Z/2007/ 20385
10	Dhr. E. Jager	Herengracht 87	1506 DP Zaandam	11-4-2007, Z/2007/23919
11	Dhr./mevr. M. Kruyt	Jagerakker 14	1541 VJ Zaandam	10-4-2007, Z/2007/23485
12	Kuijs Reinder Kakes, namens E. Tas	Karnemelksepada 10	1521 DV Wormerveer	23-3-2007, Z/2007/19699
13	Kuijs Reinder Kakes, namens Noordeinde Vastgoed BV, de heer	Westzijde 22	1506 EE Zaandam	28-3-2007, Z/2007/20376

7. Uitvoerbaarheid

	B. van Borkulo			
14	Kuijs Reinder Kakes, namens mevr. A.G. Scherphuis en mevr. M.H. Scherphuis	Prinsengracht 975 Gerbrandtslaan 6	1017 KL Amsterdam 1871 AN Schoorl	28-3-2007, Z/2007/20369
15	Dhr. J. Leibbrand	Valkstraat 11	1506 XA Zaandam	28-3-2007, Z/2007/20388
16	G.J. Maas	Kerkstraat 313	1521 JM Wormerveer	28-3-2007, Z/2007/20391
17	Mevr. J.C. Nooij	Stationsstraat 6	1506 DG Zaandam	28-3-2007, Z/2007/20396
18	Schiethaven BV	Blooksven 32	1504 AN Zaandam	19-3-2007, Z/2007/18209
19	Dhr./mevr. P. Seters	Valkstraat 53	1506 XB Zaandam	28-3-2007, Z/2007/20386
20	Dhr. A. Smits	Avogradostraat 13	1098 SN Amsterdam	10-4-2007, Z/2007/23011
21	Dhr. G. Spiering	Parkstraat 52	1506 WE Zaandam	28-3-2007, Z/2007/20399 en 24243
22	Dhr. G. Spiering en mevr. G. Sékeris.	Parkstraat 52	15-06 WE Zaandam	16-04-2007, Z/2007/24243.
23	Dhr./mevr. A. Timmer	Stationsstraat 72	1506 DJ Zaandam	28-3-2007, Z/2007/20395
24	Dhr./mevr. S. van Vliet	Parkstraat 76	1506 WG Zaandam	28-3-2007, Z/2007/20384
25	Dhr. J.J. Westerveld	Het Luchthuis 19	1506 EG Zaandam	28-3-2007, Z/2007/20565
26	Mevr. D.E. Wickenhagen en de hr. C.I. Tierolf	Klokbaai 22	1506 VH Zaandam	10-04-2007, Z/2007/23737

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen schriftelijke en mondelinge zienswijzen en een reactie van de gemeente daarop.

1. E. Adserà Riba

De heer Adserà Riba verzoekt tot handhaving van de oorspronkelijke bouwhoogte van het pand aan de Botenmakersstraat 40b.

Reactie

Akkoord. De goot- en nokhoogte van 3 m respectievelijk 6 m zullen worden gewijzigd in een goot- en nokhoogte van 4 m respectievelijk 7 m. De Botenmakersstraat 40b valt binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B) en is nader aangeduid voor burgerlijke en utiliteitsbouw (bu). Na wijziging luidt de aanduiding als volgt: B(1)bu4. De '4' verwijst naar een hoogteregeling op de plankaart (nok 7 en hoogte 4).

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de plankaart, waarbij de nok- en goothoogte worden veranderd in een goot- en nokhoogte van 4 m respectievelijk 7 m.

2. Dhr. A. Bleijerveen

De heer Bleijerveen is eigenaar van de pand aan de Botenmakerstraat nr. 35 en nr. 37. Het pand Botenmakerstraat 35 is aan het Wijnkanspad gelegen. Deze situatie is van oudsher zo ontstaan. In het ontwerpbestemmingsplan is het gebouw geregeld binnen de bestemming 'Erven'. Alvorens tot koop over te gaan is bij de gemeente geïnformeerd wat de bestemming is van de panden aan de Botenmakerstraat 35 en 37. Voor beide panden stond op de kaart aangegeven de bestemming wonen en werken. Gelet hierop wordt verzocht om het pand aan de Botenmakersstraat 35 de bestemming wonen en werken te geven.

Daarnaast wordt verzocht om de bestemming 'Verkeersdoeleinden' aan het Wijnkanspad te laten 'doorlopen'. Op die manier blijven de parkeerplaatsen en de berging/garage bereikbaar.

Reactie

Het bedoelde pand dat aan het Wijnkanspad ligt heeft inderdaad als adres Botenmakersstraat 35.

Wat betreft de bestemming van het pand wordt het volgende opgemerkt. De panden zijn geregeld als 'Bestaande bebouwing' op grond van het Uitbreidingsplan Gemeente Zaandam (in Hoofdzaak), vastgesteld door de raad op 25 maart 1930, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) 14 januari 1931, nr 105. De panden worden in dit plan dus niet als wonen en werken aangegeven. Wel was de functie wonen en werken mogelijk op basis van dit plan. Voor het pand aan de Botenmakersstraat 35 is op 13 april 1895 een bouwvergunning (BVZD-7546) verleend voor de uitbreiding van een pakhuis. Momenteel dient het als garage/bergplaats. Het pand valt op de plankaart binnen de bestemming 'Erven'. Aangezien het pand als pakhuis is vergund en als garage/berging wordt gebruikt wordt het pand eveneens als zodanig bestemd. Bij de maximale goot- en nokhoogte wordt aangesloten bij de bestaande situatie.

Met betrekking tot het Wijkkanspad wordt het volgende opgemerkt. De bedoelde gronden aan het Wijnkanspad hebben een openbaar karakter en zijn qua functie inderdaad te beschouwen als Verblijfsdoeleinden (VD).

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Gedeeltelijk akkoord wat betreft de bestemming van het pand. Het bedoelde pand wordt bestemd niet bestemd als woning maar als garage/berging (gb) met een goothoogte van 4 m en een hoogte van 7 m. Akkoord wat betreft de bestemming van het Wijnkanspad achter het perceel Botenmakerstraat 35. De bestemming wordt veranderd van Erven (E) naar Verblijfsdoeleinden (VD).

3. Dhr. R. de Boer en mevr. M. Leibbrand

In 2008 zijn de heer De Boer en mevrouw Leibbrand van plan om hun woning aan de Langestraat 7 te verbeteren door middel van een funderingsherstel en door woninguitbreiding. Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping is er de wens om 3 meter uit te breiden in stijl met het huis. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kon op zowel de begane grond als de eerste verdieping tot 5 meter worden uitgebreid. In het ontwerpbestemmingsplan wordt slechts de mogelijkheid geboden om tot 3 meter uit te breiden op de begane grond. .

Verzocht wordt om de bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende plan te handhaven.

Reactie

De kavel aan de Langestraat 7 is 8 m breed en 20 m diep. De betreffende woning is 6 m breed en 11 diep. De diepte van 11 m is tevens de maximale diepte voor woningen die voorkomt aan deze zijde van de Langestraat. Gelet op de grootte van het perceel en de huidige bebouwingsmogelijkheden van 3 m op de begane grond wordt een diepere woning ter plaatse stedenbouwkundig niet aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Dhr. P. van Eendenburg

Het pand aan de Valkstraat 25-27 heeft momenteel een 'woon-werk'-functie. In het ontwerpplan is hieraan de bestemming 'Bedrijfsdoel-einden' toegekend. Daartegen maakt de heer Eendenburg bezwaar. Verzocht wordt de 'Woon-werk'-bestemming te handhaven.

Reactie

Deze zienswijze sluit aan bij de zienswijze van de heren T.A. Hemelaar en Uytenhove. Voor de beantwoording zie onder punt 7.

5. Dhr. H. Gertges

De heer Gertges geeft aan dat op het perceel te Nova Zembla 95 aan de voorkant in het ontwerpplan een 'Tuin'-bestemming rust en dat dit onjuist is. Er ligt op dit gedeelte van het perceel een fundering van een grote timmerwerkplaats. De afmetingen hiervan zijn zo'n 8 bij 14 à 15 m.

In 1994 heeft de heer Gertges op deze locatie een bouwvergunning aangevraagd voor een Zaans woonhuis met atelierruimte. Aangezien geen leges zijn betaald gaat de heer Gertges ervan uit dat uiteindelijk geen bouwvergunning is verleend.

Wel zijn er plannen om op dit stuk van het perceel iets te bouwen. Verzocht wordt dan ook om op dat stuk van het perceel wonen en werken mogelijk te maken.

7. Uitvoerbaarheid

Reactie

De in 1994 aangevraagde Zaanse woning past prima in de stedenbouwkundige visie voor dit gebied. Op de plankaart zal een bouwvlak worden opgenomen ter grootte van de in 1994 aangevraagde woning. De maximale toegestane goothoogte en hoogte die bij dit type woning past is 3 m respectievelijk 7 m.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing plankaart. Ter plaatse van Nova Zembra 95 wordt een bouwvlak met een woonbestemming opgenomen. In het bouwvlak zal 'W3' (goothoogte 3 m; hoogte 7m) worden opgenomen.

6. Dhr. G.R. Hartog

Tussen de Klokbaai 78 en 88 hebben woningen gestaan. Verzocht wordt de woonbestemming volledig te behouden. Dit houdt in dat de bebouwingsgrens naast nr. 88 dient te worden opgeschoven. Naast nr. 88 dient ruimte te worden vrijgehouden voor een steeg van 1,5 m breed en naast nr. 78 ruimte voor een steeg van 90 cm. Vanaf die punten wordt verzocht de bebouwingsgrens te laten beginnen.

Reactie

Ter plaatse van het bedoelde perceel is momenteel geen bebouwing aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan Uitbreidingsplan Groenland zijn de gronden geregeld als 'Openbare weg', 'Voetpad' en 'Openbaar plantsoen'. Dit vanwege een geplande doorbraak vanaf de huidige Klokbaai naar de Tuinstraat. Deze doorbraak heeft echter nooit plaatsgevonden.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om de bebouwingslijn langs de Klokbaai voort te zetten zodat de stedenbouwkundige eenheid in dit gebied wordt hersteld. Het opschuiven de bebouwingsgrenzen past in deze visie.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart. Het bouwvlak ten behoeve van 'Woondoeleinden' op de plankaart is ter plaatse van het perceel tussen de Klokbaai 78 en 88 breder gemaakt van 13,5 m naar 16,5 m.

7. Dhr. T.A. Hemelaar en dhr. Uytenhove

Beide heren zijn eigenaren van de locatie Valkstraat 25 en Valkstraat 27. Hun werkzaamheden bestaan uit het restaureren van oude houten klassieke boten. De opstallen zijn destijds verworven om gerestaureerde boten in de bedrijfsruimte op te slaan. Bovendien zou één van de eigenaren gebruik gaan maken van de woning aan de Valkstraat 27. Deze woning is in 1921 vergund en is in de kadastrale gegevens van het betreffende perceel opgenomen.

De bedrijfsactiviteiten zijn behoorlijk gegroeid en de planning is om de woning medio 2007 als woning te gaan gebruiken.

7. Uitvoerbaarheid

Met nadruk wordt erop gewezen dat opslag van gerestaureerde boten past binnen de huidige en toekomstige bestemming en gebruik. Het zijn nl. niet milieubelastende activiteiten.

Ten aanzien van Valkstraat 27 wordt geconstateerd dat de woonfunctie is vervangen door de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B(1)'. Dit heeft tot gevolg dat een van de eigenaren hier niet meer kan blijven wonen. Dit brengt hoge kosten met zich mee.

Wat de open ruimte tussen Valkstraat 25 en 27 betreft wordt opgemerkt dat deze ruimte is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan als 'Bedrijfsdoeleinden zonder gebouwen'. Dit houdt in dat de bedrijfsruimte niet verder op de huidige locatie kan worden uitgebreid. Op basis van het huidige bestemmingsplan is dit wel mogelijk.

Verzocht wordt om bovenstaande problemen in het vast te stellen bestemmingsplan op te heffen.

Reactie

Wat betreft de gestelde uitbreidingsmogelijkheden wordt het volgende opgemerkt. Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is het Uitbreidingsplan Gemeente Zaandam (in Hoofdzaak), vastgesteld door de raad op 25 maart 1930, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) 14 januari 1931, nr 105. Dit plan is zeer gedateerd en voldoet niet meer aan de huidige (milieu-)eisen. De doelstelling van het onderhavige plan is het bieden van een actueel juridisch en planologisch kader. Als uitgangspunt geldt ook in onderhavige situatie het juridisch vastleggen van de huidige feitelijke en vergunde situatie. Dat betekent dat de onbebouwde terreinen ook op de plankaart als zodanig worden weergegeven. Op basis van het vigerende plan was uitbreiding van bebouwing weliswaar mogelijk, maar eveneens diende daarnaast te worden voldaan aan milieu-eisen. Dit kan ofwel via het voldoen aan een algemene maatregel van bestuur ofwel via een milieuvergunning. Dat betekent dat uitbreiding niet zonder meer mogelijk was.

De opslag van boten, zoals in voorgestelde vorm, is wel een vorm van een milieubelastende activiteit. Voordat begonnen wordt met deze activiteiten dient hiervan melding te worden gemaakt bij de het college van burgemeester en wethouders. Op basis van de aangeleverde gegevens kan dan een inschatting worden gemaakt van het brandgevaar etc. Mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan kan de opslag van boten uit milieutechnisch aanvaardbaar zijn. Aangezien de opslag van goederen over het algemeen kan worden geschaard onder de wat zwaardere milieubelastende activiteiten wordt de opslag van boten in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt middels een maatbestemming. Indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zouden worden beëindigd dan kan een 'categorie-1'-bedrijf uit de Lijst van bedrijfstypen (Bijlage voorschriften) op deze plaats terugkeren.

Het pand aan de Valkstraat 27 zal worden bestemd tot bedrijfs-woning. Dit wordt aanvaardbaar geacht vanwege de maatbestemming en omdat de bedrijfswoning behoort en ook in de toekomst zal blijven behoren bij de bedrijvigheid op het perceel aan de Valkstraat 25.

7. Uitvoerbaarheid

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op de plankaart zal de op de bedrijfsbestemming op het perceel aan de Valkstraat 27 een bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt: door middel van de aanduiding <1> is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast krijgt het perceel een maatbestemming, om de opslag van boten mogelijk te maken. Dit gebeurt via de aanduiding 'bo'.

8. C.G. Hessing en F.C. Stengewis

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de hoogten voor de panden aan de Ooievaarstraat 16 en 18 een maximale goothoogte van 6 m en een maximale hoogte van 9 gesteld.

In de huidige situatie, volgens bouwtekeningen uit het gemeentelijk archief, bedraagt de goothoogte 7 m en de hoogte ongeveer 10 m.

Daarnaast is aan de achterzijde van nummer 16 een aanbouw aanwezig met een hoogte van ongeveer 6 m, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan een maximale hoogte aangeeft van 0,25 m boven de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.

Verzocht wordt om de huidige hoogten van het hoofdgebouw in het vast te stellen plan op te nemen. Wat betreft de aanbouw wordt verzocht om ontheffing te verlenen van de eisen hiervoor in het definitieve plan.

Reactie

Na controle blijken de huidige hoogten meer te bedragen dan momenteel toegestaan. Dit zal worden aangepast op de plankaart. Ook de uitbouw aan de achterzijde van +/- 6 m bij 4 m zal op de plankaart worden geregeld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart. De uitbouw aan de achterzijde van Ooievaarstraat 16 en 18 wordt op de plankaart opgenomen. De hoogteregeling verandert van W12 naar W15. Dit betekent dat de maximale toegestane goot- en nokhoogte veranderen van 6 m en 9 m in respectievelijk 7 m en 10 m.

9. Dhr./mevr. M. Hoorn

De hoogte van de woning aan de Valkstraat 51 is momenteel ca. 8,5 m en de goothoogte bedraagt 3,5 m. De aanduiding W1 dient te worden veranderd in W10.

Reactie

De bestaande woning heeft inderdaad een hogere goot- en nokhoogte dan op de plankaart aangegeven. De huidige goot- en nokhoogte bedraagt niet meer dan 4 m respectievelijk 8 m. Valkstraat 49 is binnen hetzelfde bouwvlak gelegen. Ook voor deze woning dient de goot- en nokhoogte te worden aangepast.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing plankaart ter plaatse van Valkstraat 49 en Valkstraat 51. De aanduiding W1 wordt veranderd in W6.

10. De heer E. Jager

Woning

De bestemmingsregeling van het woonhuis van de heer Jager aan de Herengracht 87 komt niet overeen met de bestaande, legaal tot stand gekomen, bouwkundige situatie. De ter plaatse op de plankaart aangegeven bestemming "woondoeleinden" omvat niet het gehele bebouwde oppervlak van de woning.

Ten eerste is de diepte van de woning over de gehele breedte 11 meter. Het hoofdgebouw op de plankaart is slechts 9,50 meter diep. Opgemerkt wordt dat het wegbestemde deel niet dient te worden beschouwd als een aanbouw, zoals in de begripsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan omschreven.

Ten tweede is de ruimte tussen het huis en het huis met nummer 85 over een diepte van 6 meter overbouwd met een bouwhoogte van 6 meter. De daar in het ontwerp opgenomen bestemming "erven" laat die bebouwing niet toe.

Beide afwijkingen leiden ertoe dat die delen van de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht vallen.

Verzocht wordt het ontwerp zodanig aan te passen, dat de gehele bebouwing van de woning, zoals bovenomschreven, wordt opgenomen in de bestemming "woondoeleinden".

Reactie

Op grond van de op 4 november 1969 verleende bouwvergunning (nr. BV6232) voor de woning bedraagt de maximale vergunde diepte van de woning 9,50 m.

In tegenstelling tot wat adressant aangeeft is de bebouwing tussen de ruimte van het huis en het huis met nummer 85 met een hoogte van 6 niet op een legale wijze totstandgekomen en is niet gebouwd conform de verleende bouwvergunning. De bij de tekening behorende bouwvergunning geeft ter plaatse een poort met balkon en een steeg aan. De steeg mag blijkens de vergunning slechts op de begane grond overbouwd worden ter plaatse van het balkon (2,3 m diep). Aangezien dit gedeelte niet legaal tot stand is gekomen hoeft dit niet te worden bestemd.

Conclusie

De zienswijze met betrekking tot dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

De voorschriften en/of de plankaart van het ontwerp bevatten aanduidingen, bepalingen of omschrijvingen die onvoldoende duidelijk zijn en adressant onvoldoende rechtszekerheid bieden. Verzocht wordt het ontwerp zodanig aan te passen, dat de gesignaleerde gebreken worden verholpen, dan wel te motiveren waarom die niet als gebrek worden gezien.

Hierna worden de afwijkingen opgesomd tussen de regeling op de plankaart en die in de voorschriften, daarna worden de onvolkomen-

7. Uitvoerbaarheid

heden op de plankaart gesignaleerd en dan de regelingen in de voorschriften die bij adressant op bezwaren stuiten.

Verschillen tussen of gebrekkige afstemming van de plankaart en de voorschriften.

1. De regeling van de maximale goot- en (bouw)hoogte is noodloos ingewikkeld en op onderdelen zodanig onduidelijk dat de rechtszekerheid in het geding is. Achtereenvolgens is er (in de legenda) sprake van:
 - regeling maximale goot- en nokhoogte. Maar het begrip nokhoogte als zodanig en/of de wijze van meten van de nokhoogte is (in de voorschriften) niet bepaald.
 - regeling maximale bouwhoogte plat dak. Maar een 'regeling' ontbreekt, tenzij wordt verwezen naar de op de plankaart opgenomen tabel;
2. De op de plankaart opgenomen aanduiding '(z) zonder gebouwen' komt in de voorschriften niet voor. Omgekeerd wordt in de voorschriften gesproken van de op de plankaart aanwezige aanduiding '(z) geen gebouwen toegestaan', die echter niet op de plankaart voorkomt. Enige nadere afstemming is noodzakelijk.
3. Bestemming 'Woondoeleinden': de op de plankaart vermelde aanduiding "Wdv dienstverlening", wordt niet geregeld in de voorschriften.
4. Bestemming Erven: de op de plankaart vermelde aanduiding "Epr praktijkruimte", wordt niet geregeld in de voorschriften.
5. De aanduiding "Hr restaurant" wordt niet geregeld in de voorschriften.
6. De aanduidingen bij de bedrijfsbestemming "... categorie V.N.G. " zijn eveneens onjuist, omdat in het ontwerpplan nu juist niet onverkort de VNG categorie-indeling wordt gehanteerd voor bedrijven.

Reactie en conclusie

Ad.1 Akkoord. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt lid 1 onder a aangevuld met het woord 'nokhoogte'. Als aanduiding op de plankaart wordt het woord 'regeling' geschrapt en wordt ter verduidelijking 'in meters' eraan toegevoegd.

Ad 2. Akkoord. In de voorschriften wordt in artikel 9 'Gemengde doeleinden' lid 3 sub b de zinsnede 'geen gebouwen toegestaan' vervangen door 'zonder gebouwen. Zo ook in artikel 12 'Maatschappelijke doeleinden' lid 3 sub b en in artikel 13 'Bedrijfsdoeleinden' lid 4 sub d. In artikel 11 'Horecadoeleinden' lid 3 wordt dit eveneens toegevoegd.

Ad 3. Akkoord. De aanduiding dienstverlening 'Wdv' zal in het artikel 'Woondoeleinden' worden opgenomen in lid 1.

Ad4. Akkoord. In de bestemming 'Erven' zal in lid 1 de aanduiding praktijkruimte 'Epr' worden opgenomen.

Ad5. Akkoord. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. De aanduiding restaurant 'Hr' wordt gekoppeld aan maximaal categorie 1 b uit de Staat van Horeca-activiteiten.

Ad6. Akkoord. De aanduiding V.N.G. zal op de plankaart worden gewijzigd in de aanduiding Staat van Horeca-activiteiten (SvH).

Plankaart

1. Het westelijk achterterrein tussen de woningen aan de Tuinstraat en de Klokbaai heeft (in elk geval in de zwart-wit versie van de plankaart) geen kenbare bestemming. Waarschijnlijk is bedoeld hier de bestemming 'Erven' te leggen, maar de betreffende aanduiding 'E' komt niet voor.
2. Op de plankaart komen diverse overbodige bestemmingsgrenzen voor. Aan elkaar grenzende vlakken met eenzelfde bestemming en zelfs, alhoewel in dit verband niet relevant, met dezelfde hoogteregeling worden toch gescheiden door een bestemmingsgrens. Dit komt niet overeen met de in het ontwerp opgenomen begripsbepaling van bestemmingsgrens. Voorbeelden: Westzijde 46/48, Stationsstraat 18/20, 31/33, 48/50 en 94-98/100, Herengracht 43/45, 73/75, 97/99, 101/103 en 105/107, 56/58, 60/62.
3. Nog vaker worden vlakken met gelijke bestemming, maar verschillende hoogteregeling, ook gescheiden door een bestemmingsgrens. Ook dit is niet in overeenstemming met de begripsbepaling. Volstaan zou hier kunnen worden met een lijn die de grens tussen de te onderscheiden hoogteregelingen aangeeft.

Reactie en conclusie

Ad1. Akkoord. Inderdaad is hier de bestemming 'Erven' bedoeld. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De aanduiding 'E' wordt op plankaart op de percelen achter de woningen aan de Tuinstraat 38 tot en met 94 eraan toegevoegd.

Ad2. Akkoord. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De aangegeven scheidelijnen worden op de plankaart verwijderd.

Ad3. De manier van weergeven van bestemmingsvlakken en bebouwingsvlakken hangt samen met de gekozen plansystematiek. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet aanpassing van het plan.

Voorschriften

In **artikel 1** zijn bepalingen opgenomen van begrippen die, gelet op de aanhef, in de voorschriften voorkomen. Echter, van die begripsbepalingen:

1. zijn er diverse overbodig, omdat die begrippen in de voorschriften niet worden gehanteerd. Ik noem: 7 antenne-installatie, 11 bedrijfsgebouw, 12 bedrijfsploeroppervlak, 16 bouwgrens, 19 bouwvlak, 22 cultuurhistorische waarde, 25 dakopbouw, 30 geluidbelasting vanwege het wegverkeer, 31 geluidbelasting vanwege een industrieterrein, 32 geluidbelasting vanwege een spoorweg, 33 geluidgevoelige functies, 34 geluidgevoelige gebouwen, 35 geluidzoneringsplichtige inrichting, 37 hogere grenswaarde, 39 horecabedrijf, 45 platte afdekking, 49 voorkeursgrenswaarde 51 woongebouw en 52 zendmast.
Indien u, ondanks deze overbodigheid, overweegt om deze begrippen niet te schrappen, kan het onder 2. opgemerkte nog van belang zijn.
2. zijn enkele inhoudelijk onjuist, omdat daarin wordt verwezen naar besluiten (AMvB's) op grond van de Wet geluidhinder,

7. Uitvoerbaarheid

die per 1 januari 2007 niet meer bestaan.

Het betreft: 32 geluidbelasting vanwege een spoorweg, 33 geluidgevoelige functies, 34 geluidgevoelige gebouwen, 35 geluidzoneringsplichtige inrichting, 37 hogere grenswaarde en 49 voorkeursgrenswaarde.

3. is een enkele andere eveneens inhoudelijk niet correct. In 44 peil, is sprake van Nieuw Amsterdams Peil, dit moet zijn Normaal Amsterdams Peil.
4. zijn er twee verwarrend, omdat bij verschillende begrippen dezelfde omschrijving wordt gegeven: 27 dienstverlening en 53 zakelijke dienstverlening.

Reactie en conclusie

Ad1. Binnen de gemeente wordt sinds 2000 gewerkt met een standaardopzet voor de voorschriften bij bestemmingsplannen. De begripsbepalingen fungeren als een soort woordenboek. Al naar gelang er zich een onduidelijkheid voordoet wordt de verklarende lijst geraadpleegd. In verband met rechtszekerheid en rechtsgelijkheid is de lijst bij elk plan hetzelfde.

Het komt de overzichtelijkheid ten goede om de woorden die niet in de voorschriften worden gebruikt worden verwijderd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de voorschriften in artikel 1 'Begripsbepalingen'. De door adresant aangehaalde begripsbepalingen zijn verwijderd.

Ad2. Dit is juist. Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de voorschriften. De volgende bepalingen in artikel 1 'Begripsbepalingen' zijn aangepast: 32 geluidbelasting vanwege een spoorweg, 33 geluidgevoelige functies, 34 geluidgevoelige gebouwen, 35 geluidzoneringsplichtige inrichting, 37 hogere grenswaarde en 49 voorkeursgrenswaarde.

Ad3. Dit is juist. Artikel 1 'Begripsbepalingen' wordt op dit punt aangepast.

Ad4. Dit is juist. Artikel 1 'Begripsbepalingen' wordt op dit punt aangepast. Het begrip 'zakelijke dienstverlening' wordt aangevuld met: 'die in hoofdzaak betrekking hebben op zaken'.

In aansluiting op de wat verstopte bepaling in artikel 25 onder f die het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen en prostitutiebedrijven als strijdig aanmerkt, zou het wenselijk zijn in artikel 1 de bepaling van die begrippen op te nemen.

Reactie en conclusie

Akkoord. Aan de begripsbepalingen worden de volgende begrippen toegevoegd:

- prostitutiebedrijf: een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.
- seksinrichting: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf waaronder begrepen een erotische massagesalon en/ of een parenclub.

Van de in **artikel 2** opgenomen wijzen van meten bij de toepassing van de voorschriften lijkt adressant het bepaalde over b.

(bouw)hoogte van een woonwagen; c. (bouw)hoogte van een woon-schip; d. (bouw)hoogte van een drijvende berging en h. inhoud van een bouwwerk overbodig, omdat in de voorschriften de eerstge-noemde drie objecten niet worden genoemd en het laatste begrip niet wordt gehanteerd.

In lid 2 onder b. staat '... niet meer dan 1,5 bedraagt);' Dit zou moe-ten zijn 1,5 meter.

Reactie en conclusie

Akkoord. Van de voorschriften wordt artikel 2 'Wijze van me-ten' sub b, c en d verwijderd. Eveneens wordt in lid 2 onder b 'm' toegevoegd.

Adressant heeft verder bezwaar tegen de in **artikel 4** lid 5 opgeno-men bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen. Deze bevoegdheid is niet objectief begrensd. Van 'nadere eisen' kan pas sprake zijn als het bestemmingsplan de basis-eisen bevat. Deze criteria zijn niet of onvoldoende objectief bepaald. Voorgesteld wordt deze bevoegdheid te schrappen dan wel basisei-sen, objectieve grenzen en criteria op te nemen. Dit geldt eveneens voor nadere eisen opgenomen in andere artikelen (zoals artikel 5).

Reactie en conclusie

Akkoord. Bij nadere bestudering zijn voor dit bestemmings-plan de welstandsnota, bouwverordening en het instrument van de uitritvergunning voldoende als 'vangnet' voor onge-wenste bouwwerken of situaties vanuit het oogpunt van, on-der meer, verkeersveiligheid.

Deze opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. De nadere eisen regelingen van de artikelen 4 lid 5, 5 lid 4, 9 lid 4, 10 lid 4, 11 lid 4, 12 lid 4, 13 lid 5 worden verwijderd.

Bij het bepaalde in lid 6 wordt afgevraagd wat nu als niet-strijdig gebruik wordt beschouwd. In artikel 1 wordt onderscheid gemaakt tussen een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden activiteit. In artikel 25 lid 2 onder a. wordt vervolgens in elk geval het gebruik van een woning c.a. voor een aan huis verbonden activiteit, niet zijnde aan huis verbonden beroep, als strijdig aangemerkt. Maar in lid 6 (van artikel 4) wordt bepaald dat (onder voorwaarden) onder strijdig gebruik niet wordt verstaan het gebruik voor kantoor- en prak-tijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en klein-schalige bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste cate-gorie 1 van de Lijst van bedrijfstypen.

Reactie en conclusie

Akkoord. Deze opmerking leidt tot aanpassing van het plan. In artikel 25 'Gebruik van gronden en bouwwerken' wordt lid 2 sub a verwijderd.

7. Uitvoerbaarheid

Daarnaast maakt adressant bezwaar tegen het toelaatbaar achten van een beperkte verkoop van 'horeca', ook als ondergeschikt element bij de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De begrenzing van dit gebruik is onvoldoende objectief bepaald.

Reactie en conclusie

Het toelaatbaar achten van een beperkte verkoop ziet op de detailhandel. Deze opmerking leidt tot redactionele wijziging van de voorschriften.

De uitsluiting van horeca wordt apart in Artikel 4 'Woondoeleinden' lid 6 sub f vermeld.

De in de toelichting (blz. 54) omschreven vrijstellingsbevoegdheid is niet opgenomen bij de daar genoemde drie bestemmingen, waaronder de bestemming 'Woondoeleinden'. Wel is, met een andere inhoud en ruimere maatvoering, in artikel 24 lid 1 onder a. een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Die kan voor alle bestemmingen worden toegepast. De in de toelichting opgenomen motivering voor deze vrijstelling krijgt in de voorschriften dus een andere, veel ruimere uitwerking. Adressant heeft bezwaar tegen deze verruiming, met name tegen de maximale goothoogte en hoogte van 15 meter en tegen het ontbreken van een maximale oppervlakte van de met die vrijstelling te bouwen bouwwerken.

Meer in het bijzonder wordt bezwaar gemaakt tegen de mogelijkheid om deze vrijstelling ook toe te kunnen passen bij bebouwing, gelegen aan de Stationsstraat, direct ten zuiden van de woning van adressant, in het ontwerpplan opgenomen met de bestemming 'Gemengde doeleinden'. De mogelijkheid daar een bouwvolume te ontwikkelen dat meer dan tweemaal zo hoog is als het bestaande, leidt tot een aanzienlijke vermindering van lichttoetreding en woongenot en tot aantasting van de privacy.

Gesignaleerd wordt dat de in de toelichting opgenomen criteria tot het al of niet toepassen van deze vrijstelling, namelijk "het beeldkwaliteitsplan en de huidige opgenomen bebouwingsmogelijkheden", in art. 24 niet worden genoemd. Verzocht wordt de vrijstellingsmogelijkheid te laten vervallen of tenminste aan te passen.

Reactie

- Akkoord met betrekking tot de opmerking over de nadere eisen. Naast het bestemmingsplan bieden de welstandsnota en de bouwverordening voldoende mogelijkheden om mogelijk ongewenste situaties te voorkomen.

- Akkoord de vrijstellingsmogelijkheid van maximaal 15 m voor de goot- en nokhoogte zal worden ingeperkt. De algemene vrijstelling zal worden aangepast naar 6 m voor de goothoogte en 9 m voor de nokhoogte;

- Akkoord wat betreft de vermelding van de vrijstellingsmogelijkheden in de toelichting. Tekst in toelichting wordt aangepast.

Conclusie

Opmerking leidt tot aanpassing van voorschriften en toelichting. Van de voorschriften worden de nadere eisen uit artikel 4 en artikel 5 verwijderd. Artikel 24 'Algemene vrijstellingsbevoegdheden' lid 1 sub a zal worden aangepast: maximale

hoogte 6 m, maximale hoogte 9 m. De toelichting wordt hier op aangepast. De toelichting in paragraaf 6.2.1 'Wonen' aangepast waarbij de goothoogte en hoogte veranderen van 9 m respectievelijk 14 m naar 6 m respectievelijk 9 m.

In **artikel 5** 'Woon- en Detailhandelsdoeleinden', ontbreekt eveneens - zoals voor woondoeleinden, zie hierboven - de in de toelichting vermelde vrijstellingsbevoegdheid.

Graag ziet adressant nader toegelicht hoe de zinsnede in lid 5 onder b. "de feitelijke ligging /indeling van het pand op de begane grond niet geschikt is of geschikt is te maken voor het toegestane gebruik" moet worden begrepen. Als de begane grond niet geschikt is (enz.) voor bijvoorbeeld detailhandel, dan kan vrijstelling worden verleend voor detailhandel op de verdieping(en)? En welk gebruik van de begane grond is dan nog toelaatbaar?

En ten aanzien van de voorwaarde onder a.: wordt bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid niet per definitie de woonfunctie aangetast? En wat is "het gebied" in deze context?

In de regeling, opgenomen in lid 6 treedt ook het complex van tegenstrijdigheden op, zoals adressant hierboven bij lid 6 van art. 4 heeft gesignaleerd. Aanpassing lijkt adressant noodzakelijk.

Reactie

Voor de opmerking met betrekking de vrijstellingsbevoegdheid wordt verwezen naar de hier bovenstaande conclusie onder artikel 4.

Met betrekking tot de in lid 5 geboden vrijstellingsbevoegdheid wordt het volgende opgemerkt. Op bovenverdiepingen is alleen de functie wonen toegestaan. Het kan zijn dat een pand zich niet voor deze functie leent vanwege de indeling van het pand op de begane grond, omdat bijv. geen aparte ingang voor de bovenwoning aanwezig is en het pand daar ook niet geschikt voor is te maken. In zo'n situatie kan vrijstelling worden verleend voor een andere functie dan wonen op de verdieping. Het gaat dan om een functie die eveneens is toegestaan op de begane grond, zoals detailhandel. De woonfunctie in de directe omgeving (lees: het gebied) hoeft daarmee niet per definitie te worden aangetast. Of dat het geval is dient per situatie te worden beoordeeld en hangt af van de omstandigheden van het geval, vandaar dat gekozen is voor een vrijstellingsbepaling.

Het toelaatbaar achten van een beperkte verkoop ziet op de detailhandel. Deze opmerking leidt tot redactionele wijziging van de voorschriften.

Conclusie

Deze opmerkingen leiden tot een aanpassing van de toelichting en voorschriften. In paragraaf 6.2.2 Woon- en detailhandelsdoeleinde (WD) wordt de werking van de vrijstellingsbepaling toegevoegd. De uitsluiting van horeca wordt apart in Artikel 5 'Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)' lid 6 sub g vermeld.

De in lid 2 van **artikel 6** opgenomen voorwaarde 'indien het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaten' leidt tot (te grote) rechtsonzekerheid en kans op willekeur. Het moet toch mogelijk zijn bij een zo gedetailleerd vormgegeven plan, ook bij voorbaat

7. Uitvoerbaarheid

aan te geven waar en in welke mate de bouw van erkers is toegestaan? Als dat niet mogelijk wordt geacht, kan dan, als behoefte blijft bestaan aan afwegingscriteria, de geciteerde voorwaarde objectiever worden geformuleerd, bijvoorbeeld door met minimum straat- of trottoirbreedte te werken?

Reactie en conclusie

Akkoord. De eisen ten aanzien van het profiel van de straat en het straatbeeld zijn in dit plan niet noodzakelijk.

Deze opmerking leidt tot aanpassing van het plan. In artikel 6 'Tuinen' (T) wordt in lid 2 de zinsnede 'indien het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaten' geschrapt.

Zoals al hierboven onder a.esignaleerd, ontbreekt in **art. 7** een regeling voor de (nadere) aanduiding Epr.

Reactie en conclusie

Akkoord. Opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. De aanduiding 'praktijkruimte' (Epr) zal in artikel 7 'Erven' (E) worden opgenomen in lid 1.

In lid 3 van **artikel 8** wordt de maximale hoogte bepaald op 3 meter. Op de plankaart komt echter een bestemmingsvlak voor met de hoogteregeling 3/6, dus een maximale hoogte van 6 meter. Dit is niet eenduidig.

Reactie en conclusie

Akkoord. Opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. In artikel 8 'Garages en bergplaatsen' wordt in lid 3 toegevoegd: 'tenzij op de plankaart anders is vermeld'.

In lid 1 van **artikel 9** ontbreekt een regeling voor de op de plankaart voorkomende (nadere) aanduiding GDbb. Daardoor is onbekend wat de inhoud van deze aanduiding is.

Onder e. en i. van dit lid wordt tweemaal bijna hetzelfde geregeld. Wat verder opvalt, en wat op bezwaar stuit, is dat de regeling niet overeenstemt met hetgeen in de toelichting op deze bestemming (blz. 54) wordt gesteld. Ook wordt afgeweken van de voorgestelde bestemmingsregeling, opgenomen in bijlage 2 bedrijveninventarisatie van het milieuonderzoek. Niet alleen de lichte horeca, maar ook de 'middelzware' horeca is in deze bestemming opgenomen. En dat terwijl de bestemming Horecadoeleinden (artikel 11) in het ontwerpplan één lichte horecavestiging (restaurant) regelt, een vestiging die zich bovendien, gelet op de locatie (Westzijde 50/52), bij uitstek leent om tot gemengde doeleinden te worden bestemd.

Ook worden, eveneens in afwijking van het gestelde in de toelichting, bedrijven in categorie 1 van de lijst van bedrijfstypen toegestaan. En bovendien ter plaatse van de nadere aanduiding 'a' een bedrijf in audioapparatuurvervaardiging, dat naar de mening van adressant in categorie 3.1 is ingedeeld in de lijst van bedrijfstypen (zie aldaar, SBI 321) en derhalve niet (zonder meer) in de woonomgeving toelaatbaar is.

Het voorstel is om, in overeenstemming met het gestelde in de toelichting, de amusementshal en het café te regelen in de bestemming Horecadoeleinden en het restaurant in de bestemming Gemengde

doeleinden. Het audiobedrijf zou een bedrijfsbestemming moeten krijgen.

In de in lid 5 opgenomen bevoegdheid tot verlenen van vrijstelling is de vermelding van 'sub e' onbegrijpelijk. Overigens roept deze regeling dezelfde vragen op als die in lid 5 van artikel 5, zie hierboven. In de regeling, opgenomen in lid 7 treedt ook het complex van tegenstrijdigheden op, zoals hierboven bij lid 6 van art. 4 is gesignaleerd. Aanpassing hiervan lijkt noodzakelijk.

Reactie en conclusie

Akkoord. De aanduiding 'bouwbedrijf' (Gbb) wordt in artikel 9 'Gemengde doeleinden' in lid 1 toegevoegd.

Met betrekking tot de opmerkingen over lid e en i wordt opgemerkt dat in lid e een amusementshal is opgenomen en dat in lid i zakelijke dienstverlening wordt mogelijk gemaakt. Tussen beide functies is een duidelijk onderscheid.

Wat betreft de keuze om in sommige situaties een bestemming 'Gemengde doeleinden' of een bestemming 'Horecadoeleinden' te geven wordt het volgende opgemerkt. In sommige situaties is het gewenst om na vertrek van een horecavestiging geen horecavestiging op de plek meer te laten terugkeren maar een andere functie die is toegelaten binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Daarnaast is het gewenst om toch mogelijkheden te open te houden voor horecavestigingen om zich, ook in de toekomst in het gebied, te vestigen. Deze uitgangspunten komen tegemoet aan de stedenbouwkundige en milieutechnische uitgangspunten voor het gebied. De opmerking die hierover is gemaakt leidt dan ook niet tot aanpassing van het plan.

Hierboven, bij art. 9, is al aangegeven dat in overeenstemming met het gestelde in de toelichting, in **artikel 11** (ook) de middelzware horeca geregeld zou moeten worden, die nu in de bestemming Gemengde Doeleinden wordt geregeld. Overigens; de (nadere) aanduiding Hr restaurant is in de nu in het ontwerpplan opgenomen regeling zinledig.

Reactie en conclusie

Hierboven, onder reactie en conclusie op artikel 9, is aangegeven waarom ervoor gekozen is om ook de middelzware horeca in de bestemming 'Gemengde doeleinden' op te nemen.

Akkoord wat betreft de nadere aanduiding. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. In artikel 11 'Horecadoeleinden' lid 1 zal de nader aanduiding 'restaurant (Hr)' ze worden opgenomen.

De in lid 3 onder c. van **artikel 12** opgenomen bepaling is, behalve taalkundig onvolledig, overbodig. Immers, het is ingevolge het bepaalde in lid 2 toegestaan ten behoeve van de bestemming bouwen te bouwen en ter plaatse van de aanduiding 'bw' zijn de gronden tevens bestemd voor "de brandweer", daarmee is geregeld dat op die plaats (onder meer) een brandweerkazerne, zijnde een bouwwerk ten behoeve van de bestemming, mag worden gebouwd.

7. Uitvoerbaarheid

Reactie en conclusie

Akkoord. Opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. Artikel 12 'Maatschappelijke doeleinden' lid 3 sub c zal worden geschrapt.

De in **artikel 13** opgenomen regeling voor bedrijven, deels in samenhang met de regeling van die bestemming op de plankaart, roept een aantal bezwaren op.

1. In lid 1 onder b. is bepaald dat ter plaatse van de nadere aanduiding 'ah' de gronden tevens bestemd zijn [voor] auto- en motorenhandel van categorie 1 lijst van bedrijfstypen. Maar auto- en motorenhandel (SBI 501) is in die lijst ingedeeld in categorie 2.

Reactie en conclusie

Akkoord. Inderdaad is een auto- en motorhandel in categorie 2 ingedeeld. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. In artikel 13 'Bedrijfsdoeleinden' lid 1 sub b wordt categorie 1 veranderd in categorie 2.

2. In de aanhef en in lid 1 onder a wordt geregeld dat de gronden, aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden', zijn bestemd voor bedrijven, zoals genoemd in de lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven. In lid 1 onder c wordt geregeld dat de gronden ter plaatse van de nadere aanduiding 'bk' tevens zijn bestemd voor een banket- en koekfabriek van categorie 3.2 lijst van bedrijfstypen. Op de plankaart komen op het desbetreffende terrein, voor zover hiervan belang, de aanduidingen B(3.2)bk, B(3.1)bk, B(2)bk en B(1)bk voor. Uit deze regelingen en aanduidingen, in onderlinge samenhang bezien, wordt opgemaakt dat op het gehele bedrijfsterrein is bestemd voor banket- en koekfabriek, categorie 3.2. Andere bedrijvigheid is, afhankelijk van de locatie, 'slechts' toegestaan in categorie 3.2, 3.1, 2 of 1. Op welke wijze is nu uitwerking gegeven aan de gedachte, opgenomen in bijlage 2 van de toelichting, dat, ook bij de banket- en koekfabriek, sprake moet zijn van interne milieuzonering?

Reactie en conclusie

Verkade heeft in dit bestemmingsplan een maatbestemming gekregen. Er is geen sprake van interne milieuzonering ten aanzien van Verkade. Indien Verkade zou vertrekken en er een andersoortig bedrijf voor in de plaats dan geldt de interne milieuzoneringsregeling. Zo staat het ook in de bijlage: 'Er zal interne milieuzonering moeten worden toegepast voor nieuwe bedrijfstellingen'.

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

En waarom wordt het, bijvoorbeeld aan de zuidzijde van het terrein, acceptabel geacht andere bedrijvigheid in categorie 3.2 toe te staan op minder dan 30 meter van de dichtst bij zijnde woonbebouwing, in categorie 3.1 op minder dan 15 meter en in categorie 2 op minder dan 5 meter, als voor die categorieën in de lijst van bedrijfstypen afstanden worden gehanteerd van respectievelijk circa 100, circa 50

7. Uitvoerbaarheid

en circa 30 meter? Adressant acht een en ander in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie en conclusie

Akkoord. Voor andersoortige bedrijvigheid dient inderdaad de gangbare afstandsnormen te worden gehanteerd. Dit zal op de plankaart worden aangepast.

Mocht, na wijziging van de plankaart, uit specifieke milieugegevens van die andersoortige bedrijvigheid blijken dat in de directe woonomgeving sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dan kan dat aanleiding zijn om op basis van de voorschriften vrijstelling van zwaardere bedrijvigheid te verlenen (lid 6). Als ook in de overdrachtssfeer maatregelen genomen kunnen worden dan zou dat aanleiding kunnen geven om de zoneringsregeling bij te stellen. Daartoe wordt in de voorschriften een vrijstellingsregeling toegevoegd.

Deze opmerking leidt aanpassing van de plankaart en voorschriften. Op het terrein van Verkade wordt de zoneringsregeling voor andersoortige bedrijvigheid (doet zich voor indien Verkade zou vertrekken) aangepast. De afstandsnormen worden groter gemaakt en nemen met 25 m tot 50 m toe ten opzichte van woningen in de directe omgeving.

In de voorschriften wordt een vrijstellingsregeling opgenomen in Artikel 13 'Bedrijfsdoeleinden (B)' lid 6 teneinde 'lijn zonering milieucategorie' één zone op te kunnen schuiven.

3. Door de wijze van aanduiden op de plankaart is onduidelijk, en dus in strijd met de rechtszekerheid, waarvoor de gronden die zijn aangeduid met "B(z)" zijn bestemd. Als in de nabijheid of op hetzelfde perceel bijvoorbeeld de aanduiding "B(1)bu" voorkomt, is dan bedoeld dat de gronden, aangeduid met "B(z)" ook voor een bouwbedrijf, categorie 3.1 van de lijst van bedrijfstypen mogen worden gebruikt? Als dat de bedoeling is, waar en hoe is dat dan (in de voorschriften) geregeld? En hoe werkt die gedachte dan uit bij het terrein van United Biscuits (Verkade), waar bijvoorbeeld één grondstuk met de aanduiding "B(z)" grenst aan gronden met respectievelijke aanduidingen B(1)bk, B(2)bk, B(3.1)bk en B(3.2)bk? En hoe bij gronden, die de aanduiding "B(z)" hebben, zonder dat sprake is van het grenzen aan gronden die een categorieaanduiding hebben, zoals bij het Papenpad?

Reactie en conclusie

Met 'Bz' wordt bedoeld 'zonder gebouwen'. Het is bedrijventerrein dat behoort bij de bedrijven en wordt gebruikt voor de tijdelijke stalling van bedrijfsmiddelen. Dat blijkt uit artikel 13 'Bedrijfsdoeleinden (B)' lid 4 sub d: 'daar waar op de plankaart de aanduiding 'B(z)' voorkomt mogen geen gebouwen worden gebouwd. Deze manier van aanduiden is duidelijk en leidt niet tot problemen.

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ook hier zijn de in lid 5 opgenomen nadere eisen en de criteria voor toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen niet objectief begrensd. Voorgesteld wordt deze bevoegdheid te schrappen dan wel basiseisen, objectieve grenzen en criteria op te nemen.

7. Uitvoerbaarheid

Reactie en conclusie

Zoals eerder aangegeven wordt de nadere eisen regeling geschrapt.

Artikel 13 'Bedrijfsdoeleinden' lid 5 'nadere eisen' wordt verwijderd.

Graag zou adressant nadere informatie krijgen over de aard en mogelijke omvang van de in **artikel 14** geregelde, bij bermen en plantsoenen behorende nutsvoorzieningen, geen gebouw zijnde.

Als een en ander inhoudt dat een antennemast van 15 meter (zie art. 23) kan worden gebouwd, heb ik daar bezwaar tegen. En meer op de aard en omvang van de bestemming groenvoorzieningen afgestemde regeling van de aard en omvang van bebouwing en met name de maximale hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, is dan noodzakelijk.

Conclusie en reactie

In het artikel 14 lid 1 sub is onderscheidt aangebracht in bermen en plantsoenen en de bij groenvoorzieningen behorende overige functies, zoals nutsvoorzieningen. Gedacht kan hier met name worden aan kabels en leidingen. Het plaatsen van een antennemast is inderdaad mogelijk in deze bestemming, maar zal niet zonder meer overal worden en kunnen worden geplaatst.

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Ook ontvangt adressant graag nadere informatie over aard en omvang van de in lid 1 onder i. genoemde, bij bermen en plantsoenen behorende, inzamelplaats van minicontainers (klike's) voor afval ter plaatse van de Herengracht. Vooralsnog heb ik daar bezwaar tegen.

Conclusie en reactie

Deze containers zijn vergunningsvrij en hoeven dus niet te worden vermeld in de voorschriften bij dit plan. Opmerking leidt tot aanpassing van het plan.

Artikel 14 'Groenvoorzieningen (GR)' lid 1 sub i wordt verwijderd.

In **artikel 16** valt op dat in lid 2 sub c (bedoeld zal zijn dit in een apart lid 3 te regelen, zie bijv. de regeling in art. 17) voor gebouwen (ten behoeve van nutsvoorzieningen) geen maximale oppervlakte en maximale hoogte is opgenomen, zoals dat wel is geregeld in art. 17. De in lid 3 opgenomen wijzigingbevoegdheid ziet niet op de betreffende bestemming, maar op die, opgenomen in **artikel 17**. Overigens is die wijzigingsbevoegdheid (ook daar) zinledig, omdat de betreffende functies zonder meer zijn toegestaan op grond van het bepaalde in lid 1.

Conclusie en reactie

Akkoord. Opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. Artikel 16 'Verblijfsdoeleinden (VD)' lid 2 sub c wordt een apart lid 3 en lid 3 'Wijzigingsbevoegdheid' en lid 4 'Proceduure bij wijziging' wordt verwijderd.

In lid 2 wordt een maximale oppervlaktemaat van 15m² voor nutsvoorzieningen toegevoegd.

Daarnaast blijkt uit analyse van artikel 16 (Verblijfsdoeleinden (VD)) en artikel 17 (Verblijfsdoeleinden groen (VDg)) [op de plankaart onjuist aangeduid als verblijfsdoeleindengroen], dat de verschillen tussen die bestemmingen zeer beperkt zijn:

- VDg is niet bestemd voor nutsvoorzieningen (maar er mogen blijkens lid 2 wel bouwwerken ten behoeve van die nutsvoorzieningen worden gebouwd!?) en niet voor (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden afval).
 - VD is niet bestemd voor kunstobjecten.
- Deze verschillen komen op mij nogal willekeurig over en rechtvaardigen naar mijn mening het gemaakte onderscheid tussen die bestemmingen niet. Anders gezegd: de naam van de bestemming Verblijfsdoeleinden groen dekt de lading niet. Bij handhaving van het onderscheid zou een andere benaming van Verblijfsdoeleinden groen voor de hand liggen.

Reactie en conclusie

Beide bestemmingen maken functies mogelijk behorende bij de hoofdfunctie. Bij verblijfsdoeleinden gaat het om 'buurtontsluitingswegen en voet en fietspaden en bij verblijfsdoeleinden groen (VDg) gaat het om groenvoorzieningen. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. In artikel 16 'Verblijfsdoeleinden (VD)' lid 1 wordt toegevoegd 'alsmede voor'. In Artikel 17 'Verblijfsdoeleinden groen (VDg)' wordt lid 1 vernummerd.

Gelet op de op de plankaart – daar in afwijking van de voorschriften als primair waterkering aangegeven – opgenomen plaats en omvang van de in **artikel 19** geregelde bestemming (het in het bestemmingsplan opgenomen deel van de Westzijde) komt adressant de in lid 1 opgenomen opsomming van bestemmingen erg ruim voor. De bestemming tot dijk lijkt adressant voldoende. Betwijfeld moet ook worden of het wenselijk is ter plaatse hoofdgebouwen ten behoeve van deze bestemming toe te staan (lid 2). Als dat al wenselijk wordt geacht en dus blijft toegestaan, zou toch tenminste de maximale oppervlakte van die hoofdgebouwen in lid 3 moeten worden geregeld. Tot slot is de opsomming in lid 4 van 'secundaire bestemmingen' veel te ruim, hier zijn uitsluitend de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Verblijfsdoeleinden aan de orde.

Reactie en conclusie

Akkoord. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. Een hoofdgebouw ten behoeve van deze bestemming hoeft niet te worden geregeld. Artikel 19 'Primaire waterkering' lid 2 sub a wordt verwijderd. Eveneens worden in lid 4 de andere bestemmingen dan: 'Verkeersdoeleinden' en 'Verblijfsdoeleinden' verwijderd.

De in lid 2 van **artikel 20** opgenomen regeling en de in lid 5 opgenomen mogelijkheid tot het verbinden van voorschriften aan een aanlegvergunning zijn gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg, die op dit moment nog niet in werking is getreden. Onzeker is of ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan die wet wél in werking zal zijn getreden. Vooralsnog ontberen deze bepalingen dus een wettelijke grondslag en zijn derhalve als onverbindend te beschouwen.

Reactie en conclusie

Wat betreft het verbinden van voorschriften aan de bouwvergunning het volgende. De woningwet kent een gesloten stelsel m.b.t. het toetsen van een aanvraag om bouwvergunning. Het koppelen van voorwaarden aan de bouwvergunning is hierin niet geregeld. De wettelijke grondslag hiervoor zal wel worden geregeld door de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Het wetsvoorstel is op 6 april 2006 aangenomen door de Tweede Kamer. De eerste kamer heeft op 19 december aangenomen. De wet is gepubliceerd in Staatsblad 42 van 5 februari 2007. De wet is momenteel (juni 2007) echter nog niet in werking getreden. Dit zal middels koninklijk besluit plaatsvinden. De verwachting is dat wet begin september in werking treedt.

Wat betreft de door adressant vermeende onverbindendheid het volgende. Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta⁹) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd.

Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken¹⁰.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Een ander belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het belang bij behoud van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel zijn van de besluitvorming¹¹. Dit uitgangspunt is onder meer terug te vinden in de Cultuurnota 2001-2004, de Nota Belvedere uit 1999 en de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid uit 2002.

In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zullen de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten¹²

⁹ Tractatenblad 1992, nr. 97

¹⁰ Valletta Convention, Article 1:

"The aim of this (revised) Convention is to protect the archaeological heritage as a source of the European collective memory and as a an instrument for historical and scientific study (...)".

¹¹ Valletta Convention, Article 5, i:

"Each Party undertakes to seek to reconcile and combine the respective requirements of archaeology and development plans by ensuring that archaeologists participate in planning policies to ensure well-balanced strategies for the protection, conservation and enhancement of sites of archaeological interest, and that they participate in the various stages of development schemes."

¹² De Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer en de Woningwet.

7. Uitvoerbaarheid

worden gewijzigd. De Wet op de Ruimtelijke ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening bevatten reeds een indirecte opdracht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Met de implementatie van het Verdrag van Malta zal deze verplichting expliciet in de wet worden vastgelegd.

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

De in lid 4 opgenomen redactie lijkt niet helemaal te kloppen. Zo is het bijvoorbeeld toch ook wel denkbaar dat de vergunning wordt verleend, als de archeologische waarden in het geheel niet worden aangetast?

Conclusie en reactie

Daarvoor zijn in lid 6 uitzonderingen opgenomen. Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

De Wet op de archeologische monumentenzorg regelt dat de in lid 2 en 3 opgenomen eisen in beginsel niet van toepassing zijn op bouwwerken en werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². In lid 6 onder a ten eerste wordt die oppervlakte gesteld op 30 m². Een motivering voor deze aanscherping ontbreekt. Zo'n inperking zou volgens de parlementaire behandeling van die Wet slechts mogen plaatsvinden op basis van een zorgvuldige inhoudelijke afweging. Die is niet kenbaar. Daar maakt adressant bezwaar tegen.

Reactie

De motivering voor de bedoelde aanscherping de standaard is als volgt. De Westzijde is een oude, uit de middeleeuwen daterende dijk waar de oudste bewoning van Zaandam verwacht kan worden. De paden haaks op de dijk dateren uit een latere periode, namelijk uit de 17e en 18e eeuw. Vanwege het belang van de Westzijde voor de middeleeuwse bewoning geldt voor het deel van de Westzijde dat binnen het bestemmingsplan Oud West valt, een grens van 30 vierkante meter als maximaal te verstoren gebied zonder dat archeologische maatregelen getroffen moeten worden. Voor het deel van het bestemmingsplan waar de 17e en 18e eeuwse paden liggen, geldt vanwege deze wat latere datering een grens van minimaal 100 vierkante meter.

Conclusie

De in de voorschriften opgenomen regeling 'archeologische waarden (artikel 20)' vindt zijn grondslag in een goede ruimtelijke ordening op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening.

De toelichting zal met de specifieke onderbouwing worden aangevuld in paragraaf 3.3 'Cultuurhistorische en archeologische waarden'.

In **artikel 21** lid 1 wordt gesproken over 'de geluidbelasting vanwege de bedrijventerreinen'. Waarschijnlijk wordt bedoeld de geluidbelasting vanwege de industrieterreinen. Immers, voor dat begrip is een begripsbepaling opgenomen. Zoals hierboven signaleerd is die

7. Uitvoerbaarheid

begripsbepaling nu overbodig omdat dat begrip in de voorschriften niet voorkomt.

In lid 2 wordt verwezen naar het niet meer bestaande Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen.

Reactie en conclusie

Akkoord. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. In artikel 21 'Geluidzones' lid 1 wordt 'bedrijventerreinen' vervangen door 'industrieterreinen'. In lid 2 wordt de verwijzing naar het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen vervangen door de 'Wet geluidhinder'.

Zie omtrent de in **artikel 24** lid 1 onder a. opgenomen vrijstellingsbepaling hetgeen adressant terzake hierboven bij onder meer artikel 4 naar voren heeft gebracht.

Reactie en conclusie

Akkoord. De vrijstellingsmogelijkheid in artikel 24 Algemene vrijstellingsbevoegdheden lid 1 sub a wordt teruggebracht van maximaal 15 m naar een maximaal hoogte van 9 m en een maximale goothoogte van 6 m.

Het in lid 1 onder h opgenomen criterium (geen onevenredige afbreuk) en de onder 1. t/m 6. opgesomde aspecten zijn niet, althans onvoldoende, objectief bepaald. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Adressant stelt voor deze bepaling te schrappen dan wel objectieve grenzen en criteria op te nemen en burgemeester en wethouders een beleid te laten ontwikkelen voor de toepassing van deze vrijstelling.

Reactie en conclusie

Akkoord. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. Artikel 24 'Algemene vrijstellingsbevoegdheden' lid h wordt verwijderd.

Zoals al eerder opgemerkt (hierboven bij art. 4), roept het bepaalde in **artikel 25** lid 2 onder a. de vraag op waarom dit gebruik als in elk geval strijdig wordt beschouwd, gelet op het bepaalde over 'aan huis verbonden activiteit' in de begripsbepalingen en het in art. 4 lid 6 aanhef gestelde.

Reactie en conclusie

Zie de reactie en conclusie onder artikel 4. Is aangepast.

De in de voorschriften opgenomen overgangsbepalingen omtrent gebruik en bouwwerken hebben een plaats gevonden in **artikel 26**, de algemene procedurevoorschriften. Het verband ontgaat adressant. Wellicht is een artikelaanduiding weggefallen. Een en ander heeft ook tot gevolg dat de verwijzingen in de leden 5 en 6 naar "lid 1" onjuist zijn.

Reactie en conclusie

Akkoord. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. Van artikel 26 'Algemene procedurevoorschriften' krijgen de leden 2 tot en met 6 aparte artikelnummer 'Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik' en 'Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken'.

Loopbrug

Het ontwerp houdt ten onrechte geen rekening met een concreet, kennelijk op korte termijn aan de orde zijnde bouwinitiatief dat van gemeentewege ook wordt ondersteund. Adressant doelt op de voorgenomen verlenging van de bestaande loopbrug bij Saenden, om deze te laten aansluiten op Groenland. Dat initiatief is opgenomen in het gemeentelijk Wijkuitvoeringsprogramma Zaandam West van maart 2007. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw en vervolgens het aanwezig zijn van dit bouwwerk niet mogelijk. Nog sterker: de bestaande loopbrug staat wel (als aanduiding) op de plankaart aangegeven, maar in de voorschriften zijn geen bepalingen opgenomen die dit bestaande bouwwerk als zodanig toelaatbaar maken. De bestaande loopbrug is in het ontwerp dus wegbestemd.

Reactie en conclusie

De procedure m.b.t. de loopbrug richting Groenland is nog niet voldoende afgerond om in dit plan op te nemen. De voorschriften dienen de bestaande loopbrug mogelijk te maken. Deze opmerking leidt tot aanpassing van de voorschriften. In artikel 16 'Verblijfsdoeleinden' (VD), artikel 17 'Verblijfsdoeleinden groen (VDg)' en artikel 6 'Tuinen' (T) wordt de loopbrug nader aangeduid.

11. Dhr./mevr. M. Kruyt

Opgemerkt wordt dat de Stationsstraat 7a en 7b appartementen zijn. In het pand aan de Stationsstraat 7 is het loodgietersbedrijf 'A&M Kruyt' gevestigd. Dit bedrijf heeft een vloeroppervlak van 200m², dat is meer dan de in het ontwerpplan toegestaan 45 m² (artikel 6 lid 2 sub 1).

Daarnaast heeft de Stationsstraat 3 een werkplaats met een vloeroppervlakte van 60m².

Tevens zijn de bedrijven niet opgenomen in de bedrijveninventarisatie.

Reactie

In 1989 is voor deze locatie een bouwvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfsgebouw met appartementen. Het loodgietersbedrijf zal dan ook worden bestemd. Vanwege de gemengde functie wonen en werken zal het perceel bestemd worden ten behoeve van deze functies.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Ter plaatse van het perceel aan de Stationsstraat 7 tot en met 7b wordt de bestemming 'Woondoeleinden' (WD12) veranderd in 'Gemengde doeleinden' (GD12). Het bedrijfsgebouw dat aan de achterzijde van het perceel is gelegen zal worden bestemd als 'Gemengde doeleinden' met een maximale bouwhoogte van 4m (GD*4).

Tevens wordt het bedrijf, gevestigd op de Stationsstraat 3 en 7, in de bedrijveninventarisatie opgenomen.

12. Kuijs Reinder Kakes, namens E. Tas

De heer E. Tas is eigenaar van het pand aan de Zeemanstraat 24. Door de heer De Miranda van Kuijs Reinder Kakes is naar voren gebracht dat in dit pand een drukkerij was gevestigd. Op dit adres zal geen drukkerij terugkeren. Een bestemming 'Woondoeleinden' is op deze locatie gewenst.

Verder is de heer E. Tas eigenaar van het pand aan de Stationsstraat 45. Dit pand is in het ontwerpbestemmingsplan aangemerkt als 'Woondoeleinden', met een beperkte mogelijkheid voor beroep- en bedrijf aan huis. Het pand is echter volledig als kantoorpand in gebruik en dit is zelf nooit anders geweest. Ook de gemeentelijke heffingen m.b.t. bezit en gebruik zijn gebaseerd op zakelijk gebruik. Daarnaast wordt opgemerkt dat het pand niet geschikt is om in te wonen. Zo is er geen buitenruimte bij het pand. Gewenst is op deze locatie een bestemming 'Gemengde doeleinden' ('wellness-house') met zakelijke dienstverlening en een praktijkruimte.

Verzocht wordt het bovenstaande in het bestemmingsplan te wijzigen.

Reactie

Akkoord wat betreft het verzoek om de huidige en gewenste functie in het bestemmingsplan te regelen ten aanzien van de Zeemanstraat 24. Een drukkerij wordt gekenmerkt door een zware milieucategorie en 'scoort' vooral op geluid zeer hoog. Ten aanzien van deze bedrijven wordt standaard geadviseerd om ten aanzien van geluidgevoelige bestemmingen een afstand van ten minste 100m aan te houden. Vanwege de vele woningen in de directe omgeving wordt zo'n bedrijf vanuit milieuoogpunt in de huidige situatie niet meer passend geacht. Een bestemming 'Gemengde doeleinden' past dan ook prima in de stedenbouwkundige visie voor dit gebied.

Met betrekking tot de Stationsstraat 45 wordt het volgende opgemerkt. Gelet op de huidige bestemming en gewenste bestemming wordt ook hier de bestemming 'Gemengde doeleinden' met 'zakelijke dienstverlening' passend geacht. Eveneens is aan de bestemming 'Gemengde doeleinden' de functie 'dienstverlening' toegevoegd zodat ook andere dienstverlening dan zakelijke is toegestaan. In tegenstelling tot zakelijke dienstverlening zal andersoortige dienstverlening echter alleen op de begane grond worden toegestaan.

Conclusie

Opmerking leidt tot aanpassing plankaart en voorschriften. Ter plaatse van de Zeemanstraat 24 wordt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met drukkerij (dr) vervangen door een bestemming 'Gemengde doeleinden'.

Ter plaatse van de Stationsstraat 45 wordt de bestemming 'Woondoeleinden' (W) veranderd in de bestemming 'Gemengde doeleinden' met zakelijke dienstverlening middels de aanduiding 'zd'.

In de voorschriften in artikel 9 'Gemengde doeleinden' in lid 1 'dienstverlening' toegevoegd en op de verdiepingen wordt eveneens 'zakelijke dienstverlening' toegevoegd.

13. Kuijs Reinder Kakes, namens Noordeinde Vastgoed BV; de heer B. van Borkulo

De heer Van Borkulo is eigenaar van het pand aan de Westzijde 22. Door de heer De Miranda van Kuijs Reinder Kakes is namens de heer Van Borkulo naar voren gebracht dat de goot- en nokhoogte van 7 m respectievelijk 10 m in het ontwerpbestemmingsplan te laag zijn vastgesteld.

Reactie

De werkelijke goot- en nokhoogte van een gedeelte van de bebouwing is inderdaad hoger dan op basis van het plan is toegepast. Dit wordt aangepast.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart. De maximale goot- en bouwhoogte van 7 m respectievelijk 10 m (GDzd15) wordt veranderd in een maximale goot- en nokhoogte van 9 respectievelijk 12 m (Gzd17). Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van een gedeelte van het gebouw aangepast van maximaal 6 m (GD*6) naar maximaal 8 m (GD*8).

14. Kuijs Reinder Kakes, namens mevr. A.G. Scherphuis en mevr. M.H. Scherphuis

Mevr. A.G. Scherphuis en mevr. M.H. Scherphuis zijn beiden eigenaar van de panden aan de Stationsstraat 60 en 62. Door de heer De Miranda van Kuijs Reinder Kakes is namens cliënten opgemerkt dat het pand aan de Stationsstraat 60 geschikt is voor een assurantiekanthoor en bijvoorbeeld voor een praktijkruimte. Verzocht wordt deze functies in het bestemmingplan mogelijk te maken op deze locatie. Daarnaast is de maximale maat van 45 m² voor beroep- en bedrijf aan huis te klein. Het huidige oppervlak bedraagt 100m².

Reactie

Beide panden zijn bestemd als 'Gemengde doeleinden' en tevens voor zakelijke dienstverlening. Ook een assuratiekantoor en een praktijkruimte vallen hieronder. De gewenste functies zijn dus reeds mogelijk.

De bebouwing aan de achterzijde van het pand is momenteel bestemd als 'Erven'. Dit zal worden veranderd in de bestemming 'Gemengde doeleinden' met zakelijke dienstverlening.

Conclusie

Zienswijze leidt gedeeltelijke tot aanpassing van plan. Aan de achterzijde van het pand wordt een gedeelte bestemd voor 'Gemengde doeleinden' met zakelijke dienstverlening (GDzd). De bijbehorende bouwhoogte wordt op maximaal 4 m gezet.

15. Dhr J. Leibbrand

De heer J. Leibbrand maakt bezwaar tegen de bestemming 'Bedrijfs-doeleinden' met betrekking tot panden gelegen aan de Valkstraat 25-27. De woon-werkfunctie dient hier gehandhaafd te blijven.

Reactie

De zienswijze sluit aan bij de zienswijze onder punt 7. van de heren T.A. Hemelaar en Uytenhove. Voor de beantwoording wordt daarnaar verwezen.

16. Dhr./ mevr. G.J. Maas

G.J. Maas is in het bezit van het terrein met opstallen aan de Botenmakersstraat 36. In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het voorterrein onbebouwd moet blijven (Bz). Gezien de ontwikkelingen wordt daar bezwaar tegen gemaakt. Verzocht wordt dat de oude bestemming 'Bedrijventerrein' van toepassing blijft. De huidige situatie mag hierbij geen maatstaf zijn.

Reactie

De gronden ter plaatse van de Botenmakersstraat 36 maken onderdeel uit van een Bedrijfsbestemming samen met de percelen aan de Botenmakerstraat 26, 38 en 40. De gehele locatie heeft een Bedrijfsbestemming waarbij een gedeelte aan de Botenmakersstraat vrij dient te blijven van bebouwing.

De gronden ter plaatse zijn momenteel geregeld in het bestemmingsplan 'Groenland' (1959). In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Eengezinshuizen (A)' en met daarachter ruimte voor een bijgebouw door middel van de bestemming 'Bijgebouw (M)'. In de eerste herziening van het plan Groenland (Herziening I, Uitbreidingsplan Groenland (1969) is de bestemming voor eengezinshuizen veranderd in de bestemming 'Bedrijfsruimte met bovenwoning of kantoor' (N). De diepte van het te bebouwen bouwvlak langs de Botenmakersstraat bedraagt in dit bestemmingsplan 12m.

De diepte in het voorliggende bestemmingsplan bedraagt tenminste 27m. Bij vergelijking van de planologische regimes is sprake van een vooruitgang qua bebouwingsmogelijkheden. Met de situering van het bouwvlak is rekening gehouden met de huidige situatie. Eveneens is rekening gehouden met een stuk uitbreiding ter grootte van +/- 150m².

De voorzijde van het terrein dient vrij te blijven van bebouwing in verband met het behoud van parkeermogelijkheden op eigen terrein en de mogelijkheid om te laden en te lossen op eigen terrein. Wanneer het gehele terrein zou worden volgebouwd dan zou dat in de toekomst kunnen leiden tot overlast in de Botenmakersstraat.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

17. Mevr. J.C. Nooij

Mevrouw Nooij merkt op dat de panden aan de Stationsstraat 6 en 6a in het ontwerpbestemmingsplan als 'Maatschappelijke doeleinden' zijn aangemerkt. Dit is niet juist. Het pand aan de Stationsstraat 6 is een woning. Het andere pand (nr. 6a) is op de begane grond in gebruik als mensendieckpraktijk en op de eerste verdieping is de secretarie van het opleidingsinstituut voor gerechtstolken gevestigd.

Verzocht wordt om de huidige situatie in het bestemmingsplan te regelen.

Reactie

De bestemming dient inderdaad te worden veranderd. De geschikte bestemming voor beide functies is 'Gemengde doeleinden' met zakelijke dienstverlening. In gemengde doeleinde is wonen eveneens toegestaan.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De bestemming van beide panden wordt veranderd van 'Maatschappelijke doeleinden' in 'Gemengde doeleinden' met zakelijke dienstverlening (GDzd).

18. Schiethaven BV

Sinds 1981 is Schiethaven BV erfpachter van de panden aan de Rustenburg 114 t/m 122 te Zaandam.

Vanaf 2002 is Schiethaven BV bezig geweest met het verkrijgen van een bouwvergunning voor het verbouwen van kantoor tot woningen. Op 25 augustus 2006 heeft b&w hiervoor een bouwvergunning eerste fase verleend.

Begin vorig jaar is voor een deel van het gebouw een langdurig huurcontract voor kantoorruimte afgesloten. Ook is momenteel een onderhandeling gaande met een gegadigde die het andere deel voor kantoorruimte wil gaan gebruiken.

Het ontwerpbestemmingsplan kent het hele complex de bestemming 'Woondoeleinden' toe. Dit is niet juist aangezien de huidige situatie sprake is van een kantoorcomplex. Mogelijk worden in toekomst echter wel woningen gerealiseerd. Dit is immers vergund.

Verzocht wordt de bestemming zo te regelen dat zowel kantoren als woningen mogelijk zijn.

Tot slot wordt verzocht de goot- en dakhoogtes in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. De goothoogte en dakhoogte van Rustenburg 114 en 116 bedraagt 4,5 m respectievelijk en 7,5 m. en die van Rustenburg 118-122 8 m respectievelijk 10,5 m.

Reactie

Beide bestemmingen zijn vanwege het gemengde gebied (wonen/ werken) stedenbouwkundig aanvaardbaar. De goot- en nokhoogte dienen inderdaad te worden aangepast.

7. Uitvoerbaarheid

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De bestemming 'Woondoeleinden (W)' wordt omgezet in een bestemming 'Gemengde doeleinden' met zakelijke dienstverlening (zd). Eveneens wordt de goot- en nokhoogte in hoogte bijgesteld van W2 (goothoogte 4 m en nokhoogte 6m) en W12 (goothoogte 6m en nokhoogte 9m) naar GDzd7 (goothoogte 5 m en nokhoogte 8m) en GDzd16 (goothoogte 8m en nokhoogte 12m).

19. Dhr./mevr. P. Seders

Opgemerkt wordt dat van de woning aan de Valkstraat 53 de hoogte 8,5 m en de goothoogte 3,5 m bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan is de woning aangeduid met 'W1' dit moet 'W10' zijn.

Daarnaast is Valkstraat nr. 55 vervallen.

Reactie

De goot- en nokhoogte dienen inderdaad te worden aangepast. Ook van de omliggende woningen. Wat betreft Valkstraat 55 het volgende. Ten tijde van de aanvang met het opstellen van de plankaart was deze wijziging nog niet op de 'ondergrond' doorgevoerd. Vandaar dat nummer 55 nog wel op de plankaart wordt vermeld. Daarnaast wordt opgemerkt dat huisnummering geen juridische status in het bestemmingsplan heeft.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De op de plankaart geregelde goot- en nokhoogte van de woningen aan de Valkstraat 41 tot en met 55 zijn aangepast van W1 (goothoogte 3m nokhoogte 6 m) naar W6 (goothoogte 4 m en nokhoogte 8m).

20. Dhr. A. Smits

De heer Smits is sinds februari 2006 eigenaar van de Klokbaai 16 en 18. Vanwege het feit dat de panden in zeer slechte staat zijn is ervoor gekozen om de woningen te slopen en te herbouwen.

Haalbaarheidsonderzoek

Bij brief van 9 november 2006 wordt door de gemeente aangegeven dat negatief geadviseerd wordt op het verzoek om haalbaarheid m.b.t. het nieuwbouwplan. Het initiatief is niet in overeenstemming met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan aangezien de goothoogte en hoogte worden overschreden. Een vrijstellingsmogelijkheid is niet haalbaar, zo wordt aangegeven.

Ten tijde van de aanvraag gold een aanhoudingsplicht ter bescherming van het gebied tegen ongewenste ontwikkelingen. Het slopen en herbouwen van Klokbaai 16-18 is geen ongewenste ontwikkeling. Er is een ruimtelijke structuurschets 'Dans en op het Veen' (Zaanstad 2005-2015, juli 2005). Hierin wordt stedelijker bouwen gestimuleerd. Stedelijker bouwen betekent groter, breder, stadser zodat tegemoet

7. Uitvoerbaarheid

kan worden gekomen aan het grote woningtekort voor starters in Zaanstad.

Nieuw ontwerp

In overleg met de gemeente heeft de heer Smits een nieuw ontwerp ingediend. Het nieuwe ontwerp sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan geeft echter aan dat bij herbouw 6 m naar voren dient te worden gebouwd. Dan beslaat de woning de hele stoep. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat een woning iets naar achter gebouwd dient te worden. Dit wordt, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, in het ontwerp voor de woningen verwerkt.

Stedenbouwkundig advies

De nieuwe aanvraag wordt om stedenbouwkundige gronden afgewezen. Er is geen bezwaar tegen sloop en nieuwbouw maar het ontwerp dient te worden aangepast. De goothoogte moet lager, het volume kleiner en de gevelindeling heeft aandacht nodig. Bij dit advies wordt echter geen referentiekader aangegeven. Duidelijk is in ieder geval dat het huidige bouwrecht zich niet verhoudt tot het stedenbouwkundige advies van de gemeente.

Het bestemmingsplan 'Aanvullende voorschriften (1985)' geeft aan dat een gebouw maximaal 9,5 m mag bedragen een maximale inhoud van 430 m³ per woning. De te bouwen woningen beslaan maximaal 360 m³ per woning. Het is onduidelijk waarom de hoogte en het volume stedenbouwkundig niet past.

Diverse percelen in de omgeving hebben een maximale toegestane hoogte van 9 m. Dit is niet eensluidend in vergelijking tot het advies.

Conclusie

Het bouwrecht voor de Klokbaai 16-18 zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan verhoudt zich niet tot het ontwerpbestemmingsplan. Het toegestane volumen neemt drastisch af met één hele bouwlaag. Tevens is het door de voorgeschreven hellingshoek van de kap niet mogelijk om slaapkamers te creëren die groot genoeg zijn om te voldoen aan het bouwbesluit. Hiermee wordt de functie van een gezinswoning uitgesloten terwijl deze wel alle bestemmingsplannen genoemd staat.

Verzocht wordt akkoord te gaan met de sloop en herbouw van de Klokbaai 16-18 volgens de richtlijnen van;

- het vigerende bestemmingsplan;
- de ruimtelijke structuurschets 'Dansen op het Veen';
- de aanvullende voorschriften uit 1985.

Reactie

In overleg met aanvragers is overeengekomen dat de bouwkaavel 10 m diep wordt en een maximale goothoogte van 4 m en een maximale nokhoogte van 9 m mag krijgen. Op die manier kunnen de aanvragers hun gewenste programma in de woning realiseren en past de te bouwen woning prima in het bebouwingsbeeld van de straat.

7. Uitvoerbaarheid

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De goot- en nokhoogte worden naar boven toe aangepast. W1 (goothoogte 3 m nokhoogte 6 m) wordt ter plaatse van Klokbaai 16 en 18 bijgesteld naar W10 (goothoogte 4 en nokhoogte 9 m).

21. Dhr. G. Spiering

De heer Spiering geeft aan dat er geen bouwvergunning is afgegeven voor de school Et Buut. De nieuwe aanvraag om bouwvergunning is niet verder in behandeling genomen. De eerste bouwvergunning is door de Raad van State vernietigd. De aangevoerde bezwaren zijn daarmee erkend. De conclusie is dan ook dat de school er illegaal staat.

Reactie

Momenteel wordt een procedure op basis van artikel 19 lid 2 WRO gevoerd tot legalisering van het schoolgebouw met gymnastieklokaal aan de Parkstraat te Zaandam. In 1990 is een bouwvergunning afgegeven voor vervangende nieuwbouw van de school. Vervolgens is de school gebouwd. De bestaande school achter de kerk voldeed niet meer aan de eisen van de tijd en moest worden vervangen. Er werd een plan ingediend voor nieuwbouw op de huidige locatie aan de Parkstraat. Tegen de verleende bouwvergunning werd destijds bezwaar ingediend door de vereniging Oud West en diverse buurtbewoners. Uiteindelijk is de bouwvergunning door de Raad van State vernietigd. Reden van de vernietiging was het ontbreken van een verkeerskundig onderzoek. Ten behoeve van de artikel 19 lid 2 WRO-procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De omis-sie met betrekking tot het verkeerskundig onderzoek is in de ruimtelijke onderbouwing hersteld.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

22. Dhr. G. Spiering en mevr. G. Sékeris

Deze zienswijze is te laat ingediend. Er is daarnaast geen sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding en daarom is deze zienswijze niet ontvankelijk.

23. Dhr./mevr. A. Timmer

Bezwaar wordt gemaakt tegen het plan om de Stationsstraat als enige verkeersader aangegeven voor het inkomende en afvoerende verkeer. De huizen in de Stationsstraat dateren uit het einde van de 19^e eeuw en zijn derhalve niet geschikt om al dit verkeer, ook zwaar verkeer, te moeten ondergaan.

In de loop der jaren is de Stationsstraat achteruitgegaan: zeer druk verkeer, uitlaatgassen, fijnstof en verkeerslawaaï. Dit zal in de loop der jaren toenemen.

Reactie

Het onderhavige bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Het plan voorziet niet in ontwikkelingen die een andere verkeerssituatie met zich zou meebrengen.

Het bestemmingsplan Oud West is een bestemmingsplan waarbij de huidige situatie wordt vastgelegd: er vinden geen grote ontwikkelingen plaats. Om die reden ligt het niet voor de hand, dat de verkeerssituatie zal wijzigen en/of dat de intensiteiten van wegen in Oud West (incl. Stationsstraat) (veel) hoger zullen worden.

Het feitelijke gebied van Oud West is groter dan van dit bestemmingsplan. Het gehele gebied Oud West wordt ontsloten door de Westzijde en de Stationsstraat. Deze straten verzorgen de aansluiting op het hoofdwegennet van Zaanstad, resp. de Vincent van Goghweg en de Provincialeweg. Dat betekent, dat deze straten te allen tijde de ontsluitingswegen zullen blijven van Oud West. De Stationsstraat heeft een voldoende breed profiel om het verkeersaanbod te kunnen verwerken.

De intensiteit van de Stationsstraat bedraagt ruim 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit is afgezet tegen de functies in de stad en het profiel van de straat een acceptabel aantal.

In het kader van de ontwikkeling van Inverdan zal de Stationsstraat heringericht worden. Deze herinrichting komt tot stand met inspraak van de bevolking. Uitgangspunt is een '30-km'-regime.

De geluidsbelasting en de luchtverontreiniging zijn voor het gehele plangebied onderzocht. Uit het milieuonderzoek blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten uit de Wet geluidhinder en het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

24. Dhr./mevr. S. van Vliet

In het ontwerpbestemmingsplan is op het pand aan de Parkstraat 76 de hoogteregeling W1 van toepassing. In de huidige situatie is dit hoger. Het gaat om een woning met schuur. De Zaanse schuur heeft een goothoogte van 6 m en een hoogte van 8,5 m.

Reactie

De woning is correct weergegeven. De schuur dient inderdaad, vanwege de afmetingen, te worden bestemd.

Conclusie

Zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van de plankaart. Op het perceel ter plaatse van Parkstraat 76 wordt aan de achterzijde de ter grootte van de schuur een bouwvlak opgenomen met de bestemming 'Garages en bergplaatsen'. De bijbehorende goot- en nokhoogte bedragen 7 m respectievelijk 9 m.

25. Dhr. J.J. Westerveld

De afbakening van het plangebied komt de heer Westerveld onlogisch voor. Afgevraagd wordt waarom een groot gedeelte van de bebouwing en grond langs beide zijden in de Westzijde tussen de Papenpadsloot en Stationsstraat niet in het plan opgenomen.

Reactie

Het door de heer Westerveld bedoelde gedeelte langs de Zaan is opgenomen in het bestemmingsplan Van Spoorbrug tot Sluis. Dit plan is onlangs, op 7 december 2006, door de gemeenteraad vastgesteld. De begrenzing hiervan is afgestemd op de ruimtelijke opbouw van de Zaanoevers en op de herstructureringsopgave daarvan. Hierbinnen is een duidelijke ruimtelijke samenhang. Eveneens is hierbij rekening gehouden met de grenzen van de huidige regelingen. Het plangebied van Oud West sluit aan op het plangebied Van Spoorbrug tot Sluis.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing plan.

26. Mevr. D.E. Wickenhagen en de hr. C.I. Tierolf

Mevrouw Wickenhagen en de heer Tierolf geven aan dat het gebied achter de woning aan de Klokbaai 22 in het ontwerpbestemmingsplan staat vermeld als erf. Hier is echter sinds ca. 1896 een grote schuur/ garage aanwezig. Gezien de afmetingen dient de schuur/garage specifiek vermeld te worden op het bestemmingsplan. De gegevens van de schuur zijn als volgt:

- De schuur/garage heeft een oppervlakte van 54m², een goothoogte van circa 3m en een nokhoogte van circa 7m;
- De schuur/ garage heeft een eigen kadastraal perceel; de woning aan de Klokbaai 22 heeft nr. K10054 en de schuur bij Klokbaai 22 heeft nr. K9955);
- Er is een oprit aanwezig vanaf de straat (Klokbaai) naar de toegang van de schuur/ garage.

Reactie

De schuur dient vanwege de afmetingen inderdaad apart te worden bestemd. Een aparte oprit hoeft niet te worden geregeld, want op grond van het bestemmingsplan is een oprit toegestaan.

Conclusie

Zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Ter plaatse van de Klokbaai 22 wordt aan de achterzijde van het perceel de bestaande schuur bestemd als 'Garages en bergplaatsen' ter grootte van 54 m² (9m bij 6m). De bijbehorende maximale goot- en nokhoogte wordt gesteld op 3m respectievelijk 7m.

7.2 Ambtshalve wijzigingen

In de toelichting, de voorschriften en de plankaart van het bestemmingsplan Oud West zijn ten opzichte van het ontwerpplan naast bovenstaande wijzigingen eveneens onderstaande ambtshalve wijzigingen opgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

A. In de toelichting:

1. Hoofdstuk 2 van de toelichting is geactualiseerd op basis van de laatste stand van zaken (2.2.9. Wet op de archeologische monumentenzorg en 2.3.5. Regionaal Verkeers- en Vervoersplan ROA);
2. Toegevoegd zijn paragraaf 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en 7.2 Ambtshalve wijzigingen;
3. In Bijlage 1, Milieuonderzoek, behorende bij de toelichting, is Tabel 3 'Verkeersgegevens van de wegen met een geluidzone binnen het plangebied, situatie 2015' aangepast. Het wegvak Westzijde tussen Gedempte Gracht en Klokbaai is verwijderd uit de tabel, want dit is een '30 -km'-zone. Dit geldt ook voor de Stationsstraat tussen Rustenburg en de Westzijde.
4. In de hele toelichting zijn kleine tekstuele aanpassingen aangebracht, die niet hebben geleid tot inhoudelijke wijzigingen.

B. Op de plankaart:

1. Papenpad 39, 'GB'- aanduiding hoogte 3/6 i.p.v. 1.
2. Klokbaai 75 ev. Hoogtebepaling aangepast van W12 (goot 6 m, hoogte 9 naar W*12 (maximale hoogte 12 m);
3. Langestraat 65-67 had bestemming Woondoeleinden is bestemming Maatschappelijke Doeleinden geworden waarbij maximaal 1 dienstwoning is toegestaan. De goothoogte is veranderd van maximaal 4 m naar maximaal 5 m.
4. Goot- en nokhoogte aangepast van Valkstraat 37 t/m 67 m.u.v. Valkstraat 49 en 51 (aangepast n.a.v. zienswijzen). De goot- en nokhoogte van Valkstraat 37 en 39 van 4 m respectievelijk 7 m (W4) naar 4 m respectievelijk 8 m (W6) en van Valkstraat 41 tot en met 67 (W1) (m.u.v. nr. 49 en 51) aangepast van 3 m respectievelijk 6 m (W1) naar 4 m respectievelijk 8 m (W6).

C. In de voorschriften:

1. In artikel 4 'Woondoeleinden' is als voorwaarde voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis toegevoegd dat het aan huis verbonden bedrijf of beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
2. De uitsluiting van horeca is apart in Artikel 4 'Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)' lid 6 sub g vermeld;
3. In artikel 13 'Bedrijfsdoeleinden' (B) is aan lid 6 het volgende toegevoegd: 'b&w zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat na beëindiging van de specifiek bestemde bedrijfstypen die vallen onder lid 1 uitsluitend de zonering voor het betrokken perceel zal gelden en de specifieke bestemming derhalve komt te vervallen.
4. In artikel 7 'Erven' (E) is in verband met de regeling m.b.t. beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis een verwijzing opgenomen naar de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Woon- en detailhandelsdoeleinden' en 'Gemengde doeleinden'.
5. In de voorschriften zijn kleine tekstuele aanpassingen aangebracht, die niet hebben geleid tot inhoudelijke wijzigingen.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 9 lid 1 en 2 van het Bro juncto artikel 12 lid 2 onder a dient de gemeente de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen aan te tonen.

Het plan is conserverend van aard. Als gevolg hiervan zijn de financiële consequenties goed te overzien. Op grond hiervan wordt dan ook verwacht dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7. Uitvoerbaarheid

8. Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan op 28 juli 2006 toegezonden aan de volgende instanties:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
2. KPN Telecom B.V.
3. Rijkswaterstaat Dienst Noord-Holland
4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam
5. De directeur van de Rijksdienst voor Monumentenzorg
6. Gastransport Services
7. KPN, Afdeling Straalverbindingen
8. VROM Inspectie regio Noord-West
9. NUON
10. N.V. PWN Waterleidingbedrijf N-H
11. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
12. Milieufederatie Noord-Holland

De onder 1 t/m 8 genoemde instanties hebben gereageerd. Daarvan hebben de instanties genoemd onder 1 tot en met 4 een inhoudelijke reactie gegeven, terwijl de andere instanties te kennen hebben gegeven geen nadere opmerkingen ten aanzien van het plan te hebben. De onder 8 t/m 12 genoemde instanties hebben niet gereageerd.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

Provinciaal beleid

Het van toepassing zijnde streekplan is Noord-Holland Zuid 2003. Het bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming.

Reactie

- Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Planbeoordeling

In paragraaf 5 'gebiedsvisie op het plangebied' wordt aandacht besteed aan een aantal mogelijke (toekomstige) ontwikkelingen in het plangebied. Voordat er, in het plangebied, concrete ontwikkelingen plaatsvinden, wordt verzocht om de noodzakelijke onderzoeken in het kader van de 'Flora- en faunawet' en de 'Habitatrichtlijn' uit te voeren.

Reactie

- Genoemde ontwikkelingen worden niet door middel van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Mochten de ontwikkelingen concreter vorm krijgen dan zullen deze door middel van een andere procedure worden gerealiseerd. Te zijner tijd worden dan de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Ook wordt verzocht rekening te houden met mogelijke archeologische resten op het terrein van Verkade.

Reactie

- In het bestemmingsplan is een uitgebreide regeling met betrekking tot archeologische waarden opgenomen. Zo zijn op de kaart de archeologische waarden opgenomen als 'Archeologisch waardevol gebied' en zijn deze in de voorschriften middels een aanlegvergunningstelsel beschermd. Ook op een deel van het Verkadeterrein is deze regeling van toepassing. Er is dus reeds rekening gehouden met mogelijke archeologische waarden op het terrein van Verkade.

8. Overleg ex artikel 10 Bro

Toepassing artikel 19 lid 2 WRO

Na afronding van artikel 10-overleg bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van artikel 19 lid 2 WRO. Als van deze gelegenheid gebruik wenst te worden gemaakt wordt geadviseerd om het plan voor afronding van het overleg aan de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen te zenden.

Reactie

- Van deze gelegenheid maakt de gemeente geen gebruik.

2. KPN Telecom B.V.

Belangen KPN

Verzocht wordt om bij de nadere uitwerking van het plan met de volgende belangen van KPN rekening te houden:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen traces van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeeldkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingspaden van KPN van hoge objecten. Verzocht wordt hiervoor contact op te nemen KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen (kortweg: KPN Vaste Net).

Reactie

- Met betrekking tot dit laatste punt kan worden vermeld dat het plan eveneens aan KPN Vaste Net is verzonden in het kader van het artikel-10 overleg. Hieruit is gebleken dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De straalpaden lopen buiten het plangebied. De overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen en waar mogelijk zal rekening worden gehouden met die belangen. Het is echter niet gebruikelijk en ongewenst om deze belangen te verankeren in dit bestemmingsplan.

3. Rijkswaterstaat Dienst Noord-Holland

Europese Kaderrichtlijn Water

De doelstelling van de kaderrichtlijn is breder dan in de toelichting opgenomen. Geadviseerd wordt om de toelichting op het door het door de dienst aangegeven aspect aan te passen.

Reactie

- De toelichting is op dit punt aangepast.

Nota Mobiliteit

In de beschrijving komen de doelstellingen van het beleid en de uitgangspunten bij het realiseren daarvan niet goed uit de verf. Verder ligt binnen het plangebied een gedeelte van de Zaan. De Zaan maakt deel uit van het hoofdvaarwegennet. In hoofdstuk 5 van de Nota Mobiliteit is het beleid met betrekking tot het hoofdvaarwegennet opgenomen. Geadviseerd wordt om de toelichting met deze punten aan te vullen.

Reactie

- De toelichting is op dit punt aangepast.

Waterparagraaf

De onderdelen oppervlaktewater (4.2.4) en grondwater (4.2.5) zouden uitgebreid moeten worden met een beschrijving van de kwaliteit van het oppervlakte- respectievelijk grondwater.

Reactie

- Gegevens over de waterkwaliteit van het oppervlaktewater zijn bekend bij het hoogheemraadschap maar niet ter beschikking van de gemeente. De kwaliteit van het water beïnvloeden de aangegeven bestemmingen niet. Verdere uitbreiding van de beschrijving heeft geen toegevoegde waarde.
De kwaliteit van het grondwater wordt niet gemeten. Er zijn geen feiten bekend dat de aangegeven bestemmingen beïnvloed worden door de kwaliteit van het grond. Verder uitbreiding van de beschrijving is niet mogelijk en heeft geen toegevoegde waarde
- De toelichting is op dit punt dan ook niet aangepast.

Voorschriften

Verwijzing naar de Artikel 19 Hoogteaanduidingen moet zijn Artikel 23 Hoogteaanduidingen.

Reactie

- De voorschriften zijn op dit punt aangepast.

3. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam

Begrenzings plangebied

De begrenzingen van het plangebied komt op de kamer vrij willekeurig over. Een logischer afbakening zou de Zaan geweest zijn. Dan zou nadrukkelijker sprake zijn van een levendig, gemengd gebied.

Reactie

- Het plangebied sluit aan op het plangebied van het bestemmingsplan Spoorbrug tot Sluis. De begrenzingen van dit laatste plangebied zijn afgestemd op de ruimtelijke opbouw van de Zaanoevers en op de herstructureringsopgave daarvan. Deze opgave komt onder meer voort uit de gemeentelijke beleidsdocumenten 'Z'MOP-II Uitvoeringsnotitie Cultuurhistorie en Monumenten Zaanstad 'Parels Rijen' (2005)' en 'Pleisterplaatsen langs de Zaan' (2000) Langs de Zaan is sprake van een samenhangende ruimtelijke problematiek. Daarom zijn de aanliggende gronden ten oosten van de Oostzijde en ten westen van de Westzijde binnen het plangebied van Spoorbrug tot Sluis opgenomen. Het plan Oud West sluit daar logischerwijze op aan.
- Plankaart wordt niet aangepast.

Functionele structuur

Betreurd wordt dat bij de korte beschrijving van de functionele structuur geen aandacht is besteed aan de in het gebied aanwezige (detailhandels-) bedrijvigheid. Het gaat in het gebied om tientallen bedrijven waaronder het Verkadecomplex.

Reactie

- Aan de toelichting is in Hoofdstuk 3 een paragraaf 'Bedrijvigheid' met betrekking tot dit onderwerp toegevoegd.

Ook de Zeemanstraat en de Stationsstraat zijn te beschouwen als gemengd woongebied. Graag op die manier weergeven.

8. Overleg ex artikel 10 Bro

Reactie

- Inderdaad zijn deze straten te beschouwen als gemengd woongebied. Hierbij wordt opgemerkt dat deze kwalificatie eerder op de Zeemansstraat dan op de Stationsstraat van toepassing is. De toelichting is op dit punt aangepast (zie Hoofdstuk 4 paragraaf 'Bedrijven').

Verkade

In hoofdstuk 5 'Gebiedsvisie' wordt aangegeven dat ontwikkelingen op grotere schaal in de toekomst op het Verkadeterrein kunnen plaatsvinden. Naar de mening van de kamer moet United Biscuits op deze locatie zo optimaal mogelijk geacommodeerd blijven.

- Dit standpunt wordt gedeeld. De huidige regeling in het bestemmingsplan doet recht aan de bedrijfsvoering van Verkade. Binnen de planperiode van 10 jaar worden geen ander, nieuwe, ontwikkelingen dan bedrijvigheid op dit Verkadeterrein te verwachten. De betreffende passage in de toelichting is dan ook verwijderd.

Voorschriften

De kamer is blij met de opname van de regeling 'Beroepen en bedrijven aan huis' en de uitwisselbaarheid van detailhandel, dienstverlening en lichte horeca binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden'. Verder is de kamer tevreden met de mogelijkheid in het plan om wat flexibeler met bedrijven om te gaan via de opgenomen vrijstellingsmogelijkheid om bedrijven toe te laten die in één categorie hoger voorkomen dan algemeen toelaatbaar.

- Wordt voor kennisgeving aangenomen.

In de voorschriften is bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' een aantal maatbestemmingen opgenomen. De verklaring hiervan ziet de kamer graag op de plankaart terug.

- De plankaart is hierop aangepast.

Verzocht wordt verder om in de 'Algemene procedurevoorschriften' (artikel 26) op te nemen dat ontwerp-besluiten direct aan de bedrijven worden gestuurd.

- Het aanpassen van de voorschriften op dit punt zou een ingrijpende wijziging betreffen in de algemene procedure van bekendmakingen zoals is geregeld in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Wet milieubeheer. Het opnemen ervan zou in strijd zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In het bijzonder rechtsgelijkheid, omdat ook burgers de ontwerp-besluiten dan zouden moeten ontvangen. Op voorhand is het in sommige gevallen moeilijk in te schatten wie de ontwerp-besluiten zou dienen te ontvangen en wie niet. Dit systeem is te arbeidsintensief en bovendien zou er in de toekomst ongewenste rechten aan ontleende kunnen worden door burgers en bedrijven.
- De voorschriften zijn niet aangepast.

Bijlage 1 Milieuonderzoek

Geluid

De akoestische situatie van het bestemmingsplan Oud West is in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht. Het bestemmingsplan is in beginsel een conserverend bestemmingsplan, waarin grotendeels de huidige bestemming van het gebied wordt vastgelegd. Binnen de geluidszones worden in beginsel geen nieuwe woningen en /of andere geluidgevoelige objecten geprojecteerd. Een nadere toetsing aan de Wet geluidhinder behoeft voor de bestaande woonbestemmingen en andere geluidgevoelige objecten in dit plan niet plaats te vinden.

Geluidszones

In de Wet geluidhinder is het principe van geluidszones ingevoerd. Rond industrieterreinen met grote lawaai producerende bedrijven en langs wegen en spoorwegen zijn ingevolge de wet geluidszones aanwezig. Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting niet hoger zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Binnen de geluidszones kunnen hogere waarden tot een wettelijke maximum voor de geluidsbelasting op woningen en andere geluidgevoelige objecten worden vastgesteld.

De geluidszones rond industrieterreinen zijn op basis van akoestisch onderzoek vastgesteld. De geluidszone langs verkeerswegen en spoorwegen zijn in de wet geregeld.

De Wet geluidhinder bepaalt dat alle wegen zones hebben. Een uitzondering is hierbij gemaakt voor '30-km'-wegen en woonerven. Binnen een geluidzone mag niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht. In artikel 74 van de wet wordt bepaald dat langs een weg een geluidszone met een bepaalde breedte aan weerszijden van de weg aanwezig is. Van belang hierbij is of er sprake is van een binnenstedelijk of een buitenstedelijk gebied.

Van een buitenstedelijk gebied is sprake, indien het gebied buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom langs een autoweg of autosnelweg ligt. Een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een buitenstedelijk gebied heeft een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Bij drie of vier rijstroken bedraagt de geluidszone 400 meter, en bij vijf of meer rijstroken bedraagt de geluidszone 600 meter aan weerszijden van de weg. Een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een binnenstedelijk gebied heeft een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Bij drie of meer rijstroken bedraagt de geluidszone 350 meter aan weerszijden van de weg.

Plangebied

De meeste wegen in het plangebied zijn of worden als 30 km gebied ingericht. Hierdoor hebben deze wegen geen wettelijke geluidszone. In het plangebied heeft de Westzijde vanaf de Klokbaai tot de Vincent van Goghweg een wettelijke geluidszone. Daarnaast heeft het gedeelte van de Stationsstraat tussen de provinciale weg N203 en Rustenburg een zone. Van buiten het plangebied komt de provinciale weg N203 met zijn geluidszone in het plangebied.

De Westzijde, bestaande uit twee rijstroken, is een weg in een stedelijk gebied. Deze weg heeft een geluidszone aan weerszijden van de weg van 200 meter.

De provinciale weg N203, bestaande uit vier rijstroken, is een weg in een stedelijk gebied met een verkeerssnelheid van 50 km per uur. Deze weg heeft een geluidszone van 350 meter aan weerszijden van de weg.

In het Besluit geluidhinder spoorwegen zijn de geluidszones langs spoorwegen vermeld. Op een afstand van zo'n 200 m van de plangrens bevindt zich ten westen van het plangebied de spoorweg Zaandam - Alkmaar. Deze spoorweg heeft een geluidszone aan weerszijden van 300 meter. Een gedeelte van het plangebied valt daarmee binnen de zone. Zie verder onder 'Railverkeerlawaai'.

Grenswaarden

Binnen een geluidszone, die op te vatten is als een aandachtsgebied, mag de geluidsbelasting aan woningen en andere geluidsgevoelige objecten in beginsel de in de Wet geluidhinder vermelde grenswaarden niet te boven gaan.

Indien maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting niet mogelijk zijn dan wel op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard, kunnen hogere waarden voor de geluidsbelasting worden vastgesteld. In het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen zijn de situaties en de redenen voor een hogere waarde vermeld.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten is 50 dB(A). Deze waarde geldt zowel voor de geluidsbelasting vanwege industrielawaai als vanwege wegverkeerslawaaï.

In bepaalde situaties kunnen gedeputeerde staten ontheffing verlenen tot het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten. Ingeval van industrielawaai is de maximaal toelaatbare hogere waarde voor nieuwe woningen 55 dB(A).

Voor wegverkeerslawaaï wordt onderscheid gemaakt in stedelijke gebieden en buitenstedelijke gebieden. Ingeval van een stedelijk gebied is de maximaal toelaatbare hogere waarde vanwege een bestaande weg voor nieuwe woningen 65 dB(A) en voor vervangende nieuwbouw 70 dB(A). Voor nieuwe woningen in een buitenstedelijk gebied is de maximaal toelaatbare hogere waarde 55 dB(A) en voor vervangende nieuwbouw 65 dB(A). In onderstaande tabel 1 wordt schematisch weergegeven de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting met ontheffing afhankelijk van de situatie van de woning en/of de weg.

Tabel 1 : Ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege verkeerslawaaï voor woningen.

Situatie woning c.q. weg	Voorkeursgrenswaarde	Hoogst toelaatbare geluidsbelasting met ontheffing	Hoogst toelaatbare binnenniveau
Aanwezig, geprojecteerd of nieuw te projecteren	50 dB(A)	Buitenstedelijk : 55 dB(A) Binnenstedelijk: 60 dB(A)	35 dB(A)
Nieuw te projecteren langs aanwezige weg binnenstedelijk	50 dB(A)	65 dB(A)	35 dB(A)
Aanwezig of in aanbouw langs nog te projecteren weg binnenstedelijk	50 dB(A)	65 dB(A)	35 dB(A)
Aanwezig of in aanbouw langs nog te projecteren weg buitenstedelijk	50 dB(A)	60 dB(A)	35 dB(A)
Nieuw te projecteren agrarische bedrijfswoningen langs aanwezige buitenstedelijk weg	50 dB(A)	60 dB(A)	35 dB(A)
Nieuw te projecteren vervangende nieuwbouw	50 dB(A)	70 dB(A)	35 dB(A)

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen vanwege spoorweglawaaï is 57 dB(A). De maximale grenswaarde met ontheffing voor nieuwe woningen is 70 dB(A). Voor bestaande woningen is de maximale grenswaarde 73 dB(A). Voor scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen etc. is de voorkeursgrenswaarde 55 dB(A).

In onderstaande tabel 2 wordt schematisch weergegeven de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege spoorweglawaaï.

Tabel 2 : Grenswaarden geluidsbelasting Besluit geluidhinder

Geluidgevoelige bestemming	Voorkeursgrenswaarde in dB(A)			Maximale ontheffingswaarde in dB(A)		
	Nieuwbouw in zone bestaand spoor	Nieuwe spoorlijn en bestaande bouw	Wijziging bestaande spoorlijn, bestaande bouw	Nieuwbouw in zone bestaand spoor	Nieuwe spoorlijn en bestaande bouw	Wijziging bestaande spoorlijn, bestaande bouw
Woningen	57	57	57	70	70	73
Scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, etc.	55	55	55	70	70	73
Woonwagenterreinen	57	57	57	65	65	65
Terreinen voor gezondheidszorg	57	57	57	58	68	68

Geluidsbelasting industrieterreinen

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de geluidszones van de volgende gezoneerde industrieterreinen:

- Industrierrein Oostzijde;
- Industrierrein Westpoort te Amsterdam.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de geluidszone van het industrieterrein 'Oostzijde'. Deze geluidszone is in 1988 vastgesteld in het zonebesluit industrieterrein 'Oostzijde' te Zaandam. In figuur 2 is dit huidige geldende zonebesluit met de 50 dB(A)- en 55 dB(A)-contouren weergegeven. Als vervolg hierop is in 1993 door de Provincie Noord-Holland een saneringsprogramma opgesteld voor dit industrieterrein. Hierbij zijn de verschillende bedrijven gesaneerd en is de geluidsbelasting van de gevels van de nabijgelegen woningen teruggebracht tot maximaal 55 dB(A). Het industrieterrein Oostzijde heeft inmiddels grotendeels een woonbestemming gekregen. Van de destijds op het gezoneerde industrieterrein aanwezige bedrijven bevindt zich uitsluitend nog Danisco Zaandam BV (voorheen de Meypro). De bedrijven Marvelo, Sigma Coatings en Crown Food, Van Gelder en Professional Backing zijn inmiddels verdwenen. De geluidszone, zoals weergegeven in het vastgestelde zonebesluit, geeft daarom geen juist beeld meer van de geluidsbelasting. In verband hiermee zijn de 50- en 55 dB(A)-contouren van het industrieterrein Oostzijde na sanering bepaald op basis van de vigerende milieuvergunning van Danisco Zaandam BV. Deze contouren zijn weergegeven in figuur 3. De geluidszone is volgens art. 61 van de Wgh. door middel van het bestemmingsplan 'Oud-West' gewijzigd en vastgesteld met dit bestemmingsplan volgens figuur 4. De wijziging zal tevens worden opgenomen in de bestemmingsplannen 'Van Spoorbrug tot Sluis' en 'Rosmolenwijk'.

Aan de zuidelijke terreingrens komt de zonering van het in Amsterdam gelegen industrieterrein Westpoort op een enkele plaats net binnen het plangebied. Inmiddels heeft er een geluidsanering van het industrieterrein Westpoort plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een vermindering van de geluidsbelasting in de omgeving. De geluidsbelasting in het plangebied is hierdoor minder dan 50 dB(A). De geluidszone van Westpoort is weergegeven in figuur 5. De geluidszone kan worden herzien en op de plangrens van het bestemmingsplan Oud West worden vastgesteld.

Geluidsbelasting wegverkeer

Voor de wegen in en rond het plangebied is de geluidsbelasting in de vorm van geluidscontouren vastgesteld met behulp van de standaard rekenmethode 1 van het

Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï 2002. Een geluidscontour is een lijn op een kaart waar de geluidsbelasting, uitgedrukt in dB(A), overal even hoog is. Aangezien enkele bepalende factoren, zoals de afstand tot de weg, de bodemdemping en de bebouwing niet langs de hele weg constant zijn, zijn deze berekeningen slechts een benadering van de geluidsbelasting op de bebouwing langs deze wegen. Voor nieuwe ontwikkelingen moet een meer specifieke berekening worden uitgevoerd. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de verkeersintensiteit, zoals die is geprognosticeerd voor het jaar 2015.

De gebruikte verkeersgegevens zijn in onderstaande tabel 3 vermeld.

Tabel 3: Verkeersgegevens van de wegen met een geluidszone binnen het plangebied, situatie 2015

Wegvak	Aantal mvt /etmaal	Dag/nacht %	Motoren d/ n	Pers. auto d / n	Mid. zwaar d/ n	Zwaar d / n	Snelheid in km/u	Wegdek
Westzijde tussen Klokbaai en Verkade	6900	6,6/0,5	1,0/1,5	94,8/89,7	3,7/7,5	0,5/1,3	50	klinkers
Westzijde tussen Verkade en Van Goghweg	7800	7,0/0,5	1,0/1,5	94,5/88,8	3,5/7,2	1,0/2,5	50	klinkers
Stationsstraat tussen Rustenburg en provinciale weg	9000	6,8/0,5	1,0/1,5	89,0/83,5	8,0/11,0	2,0/4,0	50	Asfalt DAB

In tabel 4 zijn de geluidscontouren voor het plan Oud West vermeld. In deze tabel zijn de resultaten van de berekeningen, waarbij de geluidscontouren van 65 dB(A), 60 dB(A), 55 dB(A), en 50 dB(A) op de waarnemhoogte van 5 meter zijn gegeven. Hierbij is uitgegaan van de situatie zonder afscherming als gevolg van bebouwing (vrije veld situatie).

Tabel 4: Geluidscontouren wegen plan Oud West

Wegvak	Geluidscontouren op 5 meter hoogte (etmaalwaarde) in meters afstand tot as van de weg			
	50 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)	65 dB(A)
Westzijde tussen Gedempte Gracht en Stationsstraat	36	17	6	-
Westzijde tussen Stationsstraat en Klokbaai	40	20	8	-
Westzijde tussen Klokbaai en Verkade	70	35	17	-
Westzijde tussen Verkade en Van Goghweg	79	40	19	-
Stationsstraat tussen Rustenburg en Westzijde	42	21	8	-
Stationsstraat tussen Rustenburg en provinciale weg	61	30	14	-

Railverkeerslawaaï

Een deel van het plangebied ligt binnen de geluidszone van 300 meter aan weerszijden van de spoorlijn Zaandam –Alkmaar. De geluidsbelasting als gevolg van het railverkeer is volgens Standaard Rekenmethode 1 van het Reken- en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaï

bepaald met het akoestisch spoorboekje Aswin 2002. Gelet op de afstand van meer dan 225 meter tot de spoorweg en de daartussen gelegen bebouwing is de geluidsbelasting in het plangebied niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A).

Eerder vastgestelde hogere waarden Wet geluidhinder

Voor woningen en andere geluidgevoelige objecten, waarvoor na 1 januari 1982 de bouwvergunning is afgegeven en waarvoor de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), moeten door gedeputeerde staten hogere waarden voor de geluidsbelasting zijn vastgesteld. De vastgestelde hogere waarden vormen het uitgangspunt voor eventuele latere procedures in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet Ruimtelijke Ordening.

Woningen of andere geluidgevoelige objecten, gebouwd na 1 januari 1982, met een vastgestelde hogere waarde zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

Op 1 maart 1986 is het onderdeel bestaande situaties verkeerslawaai van de Wet geluidhinder in werking getreden. De waarde van 50 dB(A) komt globaal overeen met de geluidszones, genoemd in artikel 74 van de Wet geluidhinder, als de verkeersintensiteit op de weg vrijwel overeenkomt met de maximale capaciteit van de weg. Deze zones hebben een dusdanig ruimtebeslag dat in de praktijk in het stedelijk gebied veel kleinere afstanden tussen weg en woningen aanwezig zijn en ook in nieuwe situaties worden aangehouden. Langs veel bestaande wegen is dan ook sprake van een hogere geluidsbelasting op de gevels van de woningen dan de voorkeursgrenswaarde. Woningen met een geluidsbelasting van op 1 maart 1986 van meer dan 55 dB(A) komen in aanmerking voor een geluidssanering. Indien maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting op de gevel van de woningen niet mogelijk zijn, dan is gevelisolatie de te kiezen saneringsvorm. Deze woningen zijn afhankelijk van de geluidsbelasting op de A-lijst of B-lijst geplaatst. A-lijst betreft bestaande woningen, die een geluidsbelasting ondervinden vanwege een aanwezige weg van tenminste 65 dB(A), dan wel tenminste 60 dB(A), indien zij deel uitmaken van een complex waarvan tenminste één woning een geluidsbelasting op de peildatum van 1 maart 1986 ondervindt van tenminste 65 dB(A). Deze lijst is door de minister vastgesteld.

B-lijst betreft bestaande woningen, die op een peildatum van 1 maart 1986 een geluidsbelasting ondervinden vanwege een aanwezige weg van tenminste 60 dB(A), en niet meer dan 64 dB(A), dan wel tenminste 56 dB(A), indien zij deel uitmaken van een complex waarvan tenminste één woning op dat tijdstip een geluidsbelasting ondervindt van tenminste 60 dB(A). Deze lijst is nog niet door de Minister van VROM vastgesteld.

In het plangebied bevinden zich geen woningen van de A-lijst. Op de B-lijst staan de woningen Stationsstraat 92 t/m 102a (even).

Tabel 5: Woningen B-lijst

Adres	Postcode	Aantal woningen	Geluidsbelasting in dB(A)
Stationsstraat 92, 94, 96, 98, 100, 102	1506 DK	6	66
Stationsstraat 102a	1506 DK	1	67

Vanwege de industrieterreinen zijn in het kader van de zonering geen hogere waarden voor de woningen binnen het plangebied vastgesteld.

Luchthaven Schiphol

Bij besluit van 26 november 2002 heeft de Minister van Verkeer en Waterstaat in overeenstemming met de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, toepassing gegeven aan artikel 8.4 van de Wet Luchtvaart in samenhang met artikel 37 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten aanzien van het luchtvaartterrein Schiphol. In het besluit "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" worden op grond van artikel 8.5 van de Wet Luchtvaart het luchthavengebied en het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol vastgesteld. Bij besluit van 23 augustus 2004 is het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" door de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat, in verband met het herstellen van de invoerfout en wijziging van de uitvliegroutes in westelijke richting vanaf de Polderbaan, gewijzigd.

Het beperkingengebied is een gebied waar in verband met de nabijheid van de luchthaven met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming en het gebruik van de grond (op grond van artikel 8.5 lid Wet Luchtvaart). Deze beperkingengebieden worden met behulp van kaarten aangegeven, waarop de ligging van de gebieden is aangegeven. De regels voor het beperkingengebied kennen verschillende regimes, die gelden voor de gronden die op de desbetreffende kaarten zijn aangegeven.

Een deel van het grondgebied van de Gemeente Zaanstad bevindt zich binnen het beperkingengebied de Luchthaven Schiphol.

Binnen het beperkingengebied bebouwing zijn een viertal typen gebieden met beperkingen opgenomen. De gronden bedoeld in artikel 2.2.1 van het Luchthavenindelingbesluit, aangewezen met de nummers 1 en 2, komen niet in de Gemeente Zaanstad voor. Deze gronden bepalen de veiligheidssloopzones en geluidssloopzones. Deze gronden bevinden zich in de directe omgeving van het luchthaventerrein.

De gronden bedoeld in artikel 2.2.1 van het besluit, aangewezen met de nummers 3 en 4, komen wel binnen de Gemeente Zaanstad voor. De gronden aangewezen met nummer 3 liggen binnen de 10^{-5} individueel risico contour. In verband daarmee gelden er beperkingen aan bebouwing op deze gronden. Nieuwbouw is mogelijk met een verklaring van geen bezwaar. Uitgangspunt daarbij is dat grote concentraties van personen in deze contour moeten worden voorkomen. Deze gronden zijn op de bij het besluit behorende overzichtskaart beperking bebouwing aangegeven als rode gebieden. In Zaanstad komen deze gronden alleen voor in een smalle strook in Assendelft-Zuid.

Op de gronden aangewezen met nummer 4, de gele gebieden op de overzichtskaart beperking bebouwing van het besluit, zijn om redenen van de hoge geluidsbelasting geen nieuwe woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorggebouwen toegestaan. Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn binnen dit beperkingengebied wel toegestaan. Met een verklaring van geen bezwaar is nieuwbouw van deze geluidgevoelige bebouwing wel mogelijk. In Zaanstad komen deze gronden hoofdzakelijk in Assendelft voor.

In artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit en de bij dit besluit behorende overzichtskaart hoogtebeperkingen, worden gronden aangewezen die bewerkstelligen dat in beginsel geen objecten worden opgericht of geplaatst die hoger zijn dan de op kaart aangegeven maximale waarden.

In Zaanstad betreft dit uitsluitend gebieden met een maximale hoogte van 150 meter.

Het plan Oud West bevindt zich buiten het beperkingengebied ten aanzien van de aspecten geluid en externe veiligheid. Wel bevindt het gehele plangebied zich op gronden, die in gevolge artikel 2.2.2. van het Luchthavenindelingbesluit zijn aangewezen en waarop geen objecten zijn toegestaan met een hoogte van meer dan 150 meter. Het bestemmingsplan maakt de bouw van zulke objecten niet mogelijk.

Externe veiligheid

Algemeen

Burgers hebben recht op een veilige woonomgeving. Als zij (verhoogde) risico's¹ lopen dienen die onderzocht en inzichtelijk gemaakt te worden en waar mogelijk te worden getoetst aan de daarvoor geldende regelgeving. Omdat de regelgeving m.b.t. een aantal mobiliteiten van de externe veiligheid nog niet volledig in wettelijke kaders is verankerd, kunnen risico's niet altijd aan wettelijke normen worden getoetst. Daar waar deze ontbreken wordt zo veel als mogelijk aan bestaande rijksbeleidkaders getoetst.

Afweging van risico's

Ook zal bij ruimtelijke ordeningsplannen in verband met de veelheid aan beperkingen voor nieuwe initiatieven steeds meer afweging tussen diverse risico's moeten plaatsvinden. Bij elke activiteit ontstaan er per definitie risico's. Zoals in de in september 2003 verschenen nota 'Nuchter omgaan met risico's' van het ministerie VROM zullen risico's getoetst moeten worden aan normen en zullen keuzes moeten worden gemaakt tussen risico's van verschillende aard. Er dient daarbij rekening te worden gehouden met verschillen in de maatschappelijke en individuele acceptatie van risico's, ook wel de risicobeleving genoemd. Factoren als vrijwilligheid, beheersbaarheid, lokale verschillen in risico, het oorzakelijk verband van het risico met natuur of menselijke activiteiten, bepalen in belangrijke mate de risicobeleving.

Risicovolle activiteiten, kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

Voor risicovolle activiteiten is het nodig, dat voor de in de nabijheid gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een plangebied, waar mensen zich (voor een langere tijd) ophouden een inventarisatie dient plaats te vinden van de risico's die de mensen daar lopen. Daarbij hebben de beperkt kwetsbare objecten een lager veiligheidsniveau dan de kwetsbare objecten.

Kwetsbare objecten²: (niet limitatieve opsomming!)

woningen, gebouwen voor (gedeeltelijk) verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten zoals, ziekenhuizen, scholen, bejaardencentra, gevangenissen; hotels, en kantoorgebouwen met meer vloeroppervlak dan 1500m², (meer dan 50 personen); complexen met meer dan 5 winkels en meer dan 1000 m² (restaurants met meer dan 50 personen), of een winkel met een vloeroppervlak van 2000 m², mits het een supermarkt, hypermarkt of warenhuis betreft grote campings en andere recreatieterreinen voor verblijfsrecreatie (meer dan 50 personen).

Beperkt kwetsbare objecten²: (niet limitatieve opsomming!)

1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
3. hotels, kantoorgebouwen, restaurants, winkels, bedrijfsgebouwen, sport-, kampeer- en recreatieve terreinen voor zover zij niet onder de hiervoor genoemde kwetsbare objecten vallen;
4. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
5. objecten, zoals genoemd bij kwetsbare objecten die uit hoofde van verblijftijd per dag van de daarin verblijvende personen gelijkgesteld kunnen worden;

¹ Risico = de kans x het effect van een mogelijke calamiteit. Bij het verkleinen van het groepsrisico dient de motivatie gericht te zijn op het verkleinen van beide factoren.

² Opsomming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten komt uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen, 28 oktober 2004.

6. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen, die bij een ongeval vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Gevolgen wijziging Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en Wet Milieubeheer (Wm).

Bij de normering van risico's worden twee paramaters gehanteerd namelijk het plaatsgebonden risico, afgekort PR³ en het groepsrisico, afgekort GR⁴. In bestemmingsplannen is het met de aanpassing van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) binnenkort mogelijk om aan de hand van de kwaliteitseisen in de AMvB's met betrekking tot de externe veiligheid bepaalde afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten in acht te nemen.

Een voorbeeld hiervan is dat er maxima gesteld kunnen worden aan het aantal woningen dat zich op een bepaalde afstand tot een weg, waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, gebouwd mogen worden. Of, zoals bij bedrijfsterreinen met inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaats vinden, zoals op- en overslag van gevaarlijke stoffen, kan met de minimaal in acht te nemen afstand tot (beperkt) kwetsbare functies rekening worden gehouden.

Opname van risicocontouren als risicoaandachtsgebied in milieuraapport.

Deze risico's laten zich vertalen in afstanden tussen risicovolle activiteiten en de (beperkt) kwetsbare objecten / functies. Deze contouren zijn dynamisch van aard omdat zij afhankelijk zijn van veranderingen in de risicovolle activiteit. Opname op de plankaart zou dan geen recht doen aan het dynamisch karakter van deze veranderingen daar deze een actualisatieperiode heeft van 10 jaar. Daarom worden de risicocontouren als risicoaandachtsgebieden opgenomen in het milieuraapport. Met de bestemming van de binnen de risicoaandachtsgebieden gelegen gronden wordt rekening gehouden in de toelichting van het bestemmingsplan en de plankaart.

Opsomming van Wetten, beleidskaders, circulaire's en richtlijnen waarin normering voor Externe veiligheid is opgenomen en waaraan getoetst kan worden:

Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) + herziening;

Wet milieubeheer (Wm);

Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo) AMvB, Wet milieubeheer;

Vuurwerkbesluit, Wet milieubeheer;

CPR-richtlijnen met name besluit LPG-tankstations, Wet milieubeheer;

Besluit externe veiligheid inrichtingen, 28 oktober 2004;

Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs)Wet milieubeheer;

Ontwerp-besluit vaststelling Milieukwaliteitseisen van Externe veiligheid voor het Transport van Gevaarlijke Stoffen;

Circulaire's voor transport via buisleidingen;

Aankomende wetgeving uit ketenstudie voor LPG, chloor, ammoniak en andere gevaarlijke stoffen;

Wet Luchtvaart met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol;

Interimbeleid Gemeente Zaanstad t.a.v. straling afkomstig van hoogspanningsleidingen en UMTS antennes.

³ Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of in de omgeving van een inrichting zou verblijven, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met een transportmiddel waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

⁴ Het groepsrisico voor inrichtingen geeft, gelet het aantal mensen dat werkelijk in de buurt verblijft, de kans aan dat een groep personen overlijdt ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De hierbij gehanteerde oriënterende waarde maakt geen onderscheid tussen kwetsbare - en niet kwetsbare objecten.

Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

In de WRO en het daaraan gekoppelde Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld hoe we in Nederland met de ruimte omgaan. Met de aanpassing van de WRO wordt het mogelijk om gevaarscontouren in bestemmingsplannen op te nemen.

Wet milieubeheer (Wm)

De Wm en het daaraan gekoppelde 'Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer' (Ivb) zijn wat betreft externe veiligheid gericht op het beperken van de risico's aan de bronkant. Dit is mogelijk, door het nemen van maatregelen om de kans op een ongeval te minimaliseren en om de afstand, waarop een calamiteit een (groot) effect heeft, zo klein mogelijk te maken. Het principe dat hierbij wordt toegepast is ook wel bekend onder de term ALARA: As Low As Reasonable Achievable.

Verwacht wordt dat de WRO en de Wm binnen afzienbare tijd een wijziging zullen ondergaan waarmee het mogelijk wordt een gecoördineerd ruimtelijk en milieubeleid gestalte te geven.

Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo).

Van een aantal inrichtingen waar risico's een grote rol spelen is in het Besluit risico's zware ongevallen uit 1999 (Brzo 1999) bepaald, dat een veiligheidsrapport (VR) moet worden opgesteld.

In dat kader wordt ook een kwantitatieve risico-analyse (QRA, Quantitative Risk Analyses) uitgevoerd, waarin de risico's voor de omgeving van de inrichting worden gekwantificeerd. Voor deze inrichtingen moeten overigens door de gemeente ook rampenbestrijdingsplannen worden opgesteld. Hierin worden procedures, organisatiestructuren en de individuele processen binnen de hulpdiensten beschreven.

Vuurwerkbesluit, CPR-richtlijn, LPG-tankstations.

Voor sommige inrichtingen geldt dat een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) van toepassing is.

Het zogenaamde Vuurwerkbesluit is op 1 maart 2004 in werking getreden. In de CPR 8 (Commissie Preventie Rampen, 1994) en in de 'UITVOERING LPG-TANKSTATION' zijn ook (ruimtelijke) afstandseisen opgenomen waaraan tankstations met LPG moeten voldoen.

Ontwikkeling van mogelijk nieuwe wetgeving voor LPG, chloor, ammoniak en andere gevaarlijke stoffen.

Momenteel vinden er een tweetal integrale studies plaats naar de ketens van productie, opslag, transport en gebruik van:
de gevaarlijke stoffen LPG, chloor en ammoniak;
andere gevaarlijke stoffen.

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

Het besluit is in oktober 2004 in werking getreden. Het heeft tot doel risico's vanwege risicovolle inrichtingen, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het geeft uitwerking aan het Europees (Seveso II richtlijn) en nationaal beleid (NMP4).

Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs).

De Wvgs is een kaderwet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, water en buisleidingen. Onder de Wvgs hangt het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs) en drie ministeriële regelingen voor transport over de weg, het spoor en de binnenvaart (respectievelijk de Vlg, de Vsg en de Vbg). Het vervoer van radioactieve stoffen is geregeld in de Kernenergiewet.

Ontwerp-besluit vaststelling milieukwaliteitseisen van externe veiligheid voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Met deze AMvB wordt beoogd de grenswaarden voor de risiconormen langs transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wettelijk vast te leggen. Gelet op

het onvoldoende inzicht in risico's en kosten om deze risico's binnen de grenswaarden te beperken, laat deze AMvB nog even op zich wachten. Het concept van de AMvB moet nog voor inspraak worden gepubliceerd.

Wet Luchtvaart

Met de inwerkingtreding van het Luchthavenindelingbesluit - dat de wettelijk ruimtelijke maatregelen aangaande de Luchthaven Schiphol bevat - is de vijfde baan (Polderbaan) op 20 februari 2003 in gebruik genomen. De van Schiphol opstijgende vliegtuigen vliegen over de Gemeente Zaanstad. In het Luchthavenindelingbesluit is rond de luchthaven een veiligheidszone opgenomen. Met het opleggen van beperkingen aan het ruimtelijk orderingsbeleid wordt bewerkstelligd dat de risico's met in problemen komende vliegtuigen niet groter worden. Bestemmingsplannen binnen deze gebieden zullen op de beperkingen in dit besluit worden getoetst.

Straling afkomstig van Hoogspanningsmasten en UMTS antennes.

Een aspect dat weliswaar niet onder het kopje van externe veiligheid valt, doch dat wel direct in het verlengde ligt van de hier opgenoemde risico's.

Straling van hoogspanningsleidingen.

Momenteel beraadt het ministerie VROM zich over het nemen van maatregelen ter beperking van nieuwbouw in de omgeving van Hoogspanningsleidingen. Aanleiding voor dit voornemen is het resultaat van het onderzoek 'Planning new dwellings near overhead powerlines', waarin een statistisch verband wordt aangetoond tussen het wonen onder hoogspanningsleidingen en een toename van het aantal gevallen van leukemie bij kinderen van 0 t/m 15 jaar.

In afwachting van deze maatregelen is op 17 februari 2004 door de Gemeente Zaanstad een interim-beleid vastgesteld, waarin, binnen de stralingscontour van hoogspanningsmasten van 0,4 μ Tesla, geen medewerking zal worden gegeven aan het bouwen van nieuwe gebouwen, waarin kinderen in de leeftijd van 0 t/m 15 jaar langdurig verblijven. Te denken valt hierbij aan woningen, scholen, kinderdagverblijven enz.

Straling van UMTS antennes.

Van UMTS antennes komt - zij het in een totaal ander frequentiegebied - ook straling vrij. Gelet op de taak van de gemeenten een landsdekkend UMTS-telefonienet te helpen realiseren en het voorlopig standpunt van de ministers Brinkhorst, Dekker en Hoogervorst, om in afwachting van het advies van de Gezondheidsraad, door te gaan met het plaatsen van UMTS antennes, wordt voorgesteld om niet van het landelijk beleid af te wijken.

Normstelling

Er zijn grenswaarden opgesteld voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en een oriënterende waarde voor het Groepsrisico (GR). Deze zijn opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarnaast kan de Circulaire Risisconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden gezien als voorbode van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico voor inrichtingen

Het plaatsgebonden risico geeft per locatie de kans per jaar aan dat een persoon (die daar permanent aanwezig en onbeschermd is) op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij risicovolle activiteiten. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven als een contour op een kaart die punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zoals dat ook gebeurt met geluidscontouren).

Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde. Deze is voor kwetsbare bestemmingen, zoals woningen, ziekenhuizen en dergelijke:

in nieuwe situaties één op de miljoen per jaar (10^{-6}) ook wel uitgedrukt als één maal in de miljoen jaar;

voor bestaande situaties geldt een norm van één op de honderdduizend per jaar (10^{-5}), waarbij geldt dat in 2010 moet worden voldaan aan de norm voor nieuwe situaties (10^{-6});

Voor beperkt kwetsbare bestemmingen (bijvoorbeeld bedrijven) is de normering iets minder streng:

voor nieuwe situaties geldt de waarde 10^{-6} per jaar als grenswaarde, maar bij een dichtheid van maximaal 10 personen per hectare geldt een (soepeler) grenswaarde van 10^{-5} per jaar; in bestaande situaties geldt de waarde 10^{-5} per jaar.

Met het van kracht worden van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de norm voor het plaatsgebonden risico voor inrichtingen wettelijk vastgelegd.

Groepsrisico voor inrichtingen

Het groepsrisico geeft, gelet op het aantal mensen dat werkelijk in de buurt verblijft, de kans aan dat een groep mensen overlijdt ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De hierbij gehanteerde norm voor inrichtingen bedraagt:

10 of meer doden: een kans per jaar van één op de honderdduizend (10^{-5} per jaar);

100 of meer doden: een kans per jaar van één op de tien miljoen (10^{-7} per jaar);

1000 of meer doden: een kans per jaar van één op de miljard (10^{-9} per jaar).

De norm voor het groepsrisico is een oriënterende waarde. Als van de oriënterende waarden wordt afgeweken dan dient dit voldoende te worden verantwoord. Het groepsrisico maakt geen onderscheid tussen kwetsbare en niet-kwetsbare objecten.

Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg). Net als bij risico's rond inrichtingen worden 'Plaatsgebonden risico' en 'Groepsrisico' als grootheden gebruikt om het risiconiveau uit te drukken. Voor het plaatsgebonden risico is een grenswaarde geformuleerd, voor het groepsrisico een oriënterende waarde.

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is: voor nieuwe situaties gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar; voor bestaande situaties is 10^{-6} per jaar. Hierbij is het niet van belang of en hoe vaak er mensen op die bepaalde locatie aanwezig zijn.

De oriënterende waarde voor het groepsrisico is per km route of tracé bepaald op $10^{-2} / N^2$, waarin N staat voor het potentieel aantal slachtoffers.

Dit wil zeggen een frequentie van:

10^{-4} per jaar voor 10 slachtoffers, ofwel een kans per jaar van één op de tien duizend;

10^{-6} per jaar voor 100 slachtoffers, ofwel een kans per jaar van één op het miljoen;

10^{-8} per jaar voor 1000 slachtoffers, ofwel een kans per jaar van één op de honderd miljoen.

De oriënterende waarde voor het groepsrisico geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico wordt wel rekening gehouden met het daadwerkelijke aantal (potentiële) slachtoffers langs de transportas.

Gemotiveerd afwijken van oriënterende waarde van het groepsrisico.

Van de oriënterende waarde van het groepsrisico mag het bevoegd gezag - zij het gemotiveerd - afwijken. Er moet dan een openbare inzichtelijke belangenafweging aan voorafgaan. Daar waar voor de risicobeheersing een afweging tussen maatschappelijke en individuele kosten en baten dient plaats te vinden, is het aan de politiek (landelijk, regionaal, lokaal) om deze afweging te maken.

Beoordeling huidige situatie plan Oud West

Binnen het plangebied bevindt zich een inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is, namelijk United Biscuits (voorheen Verkade).

United Biscuits is een bedrijf, dat zich bezig houdt met de productie van wafels, biscuits en chocolade. In het bedrijf bevindt zich een koelinstallatie, dat gevuld is met ammoniak (NH_3) met een inhoud van 300 kg. Door het bedrijf wordt voor het koelmedium ammoniak de meest veilige installatie gebruikt, namelijk een koelinstallatie met inblikvoorziening. Voor

een koelinstallatie met een inhoud kleiner dan 1500 kg ammoniak is het plaatsgebonden risico rondom de desbetreffende installatie kleiner is dan 10^{-6} per jaar. Er behoeft geen afstand in acht te worden genomen, onderscheidenlijk er behoeft geen rekening met de koelinstallatie te worden gehouden.

Dit geldt ook voor de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Dit is dermate klein dat het niet van toepassing is.

Voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormt United Biscuits geen probleem voor de bestaande bebouwing binnen het plangebied.

Direct buiten het plangebied bevindt zich de drukkerij van Goglio North BV, waar onder andere diepdruk wordt uitgevoerd. Het bedrijf heeft meer dan 10 ton opslag van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen zijn opgeslagen in twee speciaal voor dit doel bestemde opslagruimten.

De ruimten zijn voorzien van een blusinstallatie op basis van schuim. De afstand die, volgens het Besluit 'externe veiligheid inrichtingen', in acht moet worden genomen voor het plaatsgebonden risico bedraagt ten minste 20 meter ten opzichte van de opslagplaats. Het groepsrisico is niet relevant.

Tevens bevinden zich op het terrein een aantal ondergrondse tanks voor de opslag van brandbare vloeistoffen. Volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uitgave 2001, moet een afstand wordt aangehouden van 10 meter voor het aspect gevaar.

De bebouwing in het plangebied bevindt zich buiten de voornoemde afstanden voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied bevindt zich niet binnen de directe invloedssfeer van wegen, waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de provinciale weg N203. Deze weg geeft ter hoogte van het plan Inverdan in Zaandam, waar gerekend is met een behoorlijke bevolkingsdichtheid en een korte afstand tot de weg, geen overschrijding van zowel het plaatsgebonden risico als van de oriënterende waarde van het groepsrisico. Binnen het plangebied Oud West is dan ook geen overschrijding aanwezig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor

Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van de dichtstbijzijnde spoorlijn Zaandam - Alkmaar.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Het plangebied grenst aan de Zaan. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Buiten de Zaan vindt geen beperking plaats voor het plaatsgebonden risico. Op basis van de analyse van de scheepvaartbewegingen over de Zaan en de daaruit voortvloeiende feiten over de vervoerintensiteit en aard van de vervoerde stoffen is vastgesteld dat er géén plaatsgebonden risicocontour voor de Zaan bestaat groter dan de grens 10^{-6} .

Voor het groepsrisico dient toetsing plaats te vinden, indien zich binnen 120 meter vanaf de kade objecten worden gerealiseerd, dan wel aanwezig zijn, waar meer dan 300 personen aanwezig kunnen zijn.

Indien zich binnen 120 meter vanaf de kade objecten worden gerealiseerd, dan wel aanwezig zijn, waar meer dan 300 personen aanwezig kunnen zijn moet een nader preparatieniveau worden vastgesteld door de brandweer.

Bron: onderzoek 'Risico's in en om de Zaan' in opdracht van Regionale Brandweer Zaanstreek

Geur

Er zijn geen wettelijke normen of grenswaarden voor de geurbelasting. Het landelijk geurbeleid is er op gericht dat in 2000 niet meer dan 12 % van de bevolking hinder ondervindt van geur en dat er in 2010 geen ernstig gehinderden meer zullen voorkomen.

In Zaanstad ligt dat volgens de Zaanpeiling 2003 gemiddeld zo rond de 38 %. In het plangebied ondervindt volgens deze peiling 56 % geurhinder van bedrijven. Binnen het plangebied bevinden zich geen grote geuremitterende bedrijven. Alleen de Verkade

Fabrieken belasten in enige mate het plangebied met geur. Van buiten het plangebied betreft het voornamelijk bedrijven uit de levensmiddelenindustrie. In de aanpak van de geurbelasting worden bij de bedrijven met een relevante geurverspreiding in het kader van de vergunningverlening Wet milieubeheer maatregelen ter beperking van de geurverspreiding voorgeschreven. Op de langere termijn mag dan ook verwacht worden dat de geuremissies van de bedrijven zullen afnemen.

Momenteel is de Gemeente Zaanstad bezig met het ontwikkelen van geurbeleid. Hiervoor is inmiddels een instrumentarium ontwikkeld om geurbelaste gebieden te beoordelen. Uitgangspunt voor het instrumentarium is een beslisschema, volgens welke methodiek uiteindelijk beslist moet worden of woningbouwplannen ten aanzien van het aspect geur verantwoord is. Dit beslisschema wordt de maatlat genoemd. Het schema is opgedeeld in de onderstaande onderdelen, namelijk:

Fase 1: Kwantitatieve beoordeling;

Fase 2: Kwalitatieve beoordeling;

Rechtszekerheid

Communicatie

Fase 1: Kwantitatieve beoordeling

In dit onderdeel wordt gekeken naar de geurconcentratie en de geurbeleving. De mate waarin een geur akelig wordt gevonden (de hedonische waarde) speelt hierbij een belangrijke rol. Op grond van de geurconcentratie en hedonische waarde (maat voor akeligheid van de geur) wordt de gemeente verdeeld in rode, oranje en groene gebieden. Rode gebieden op de kaart zijn niet geschikt voor nieuwe geurgevoelige bestemmingen. Bij projecten in oranje gebieden is nader onderzoek naar de omvang van de geurproblematiek noodzakelijk. In de groene gebieden is geur geen bepalende factor. Om de beoordeling te vereenvoudigen wordt een geursignaleringskaart ontwikkeld.

Fase 2: Kwalitatieve beoordeling

Bij plannen in 'oranje gebieden' wordt aan de hand van een aantal criteria bekeken welke impact geur heeft op het dagelijks leven van bewoners in een gebied. Omdat ook het karakter van een persoon invloed heeft op de beleving van geurhinder en de plaats die het inneemt in iemands leven is onderzoek verricht naar de rol van geur bij verschillende leefstijlen. Vervolgens kunnen aan de hand van verschillende ordeningsprincipes nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd op de specifieke wensen van deze leefstijlen. Uit de toets volgt of een gebied alsnog 'rood' wordt, of dat onderzocht moet worden met welke maatregelen in de omgeving het gebied als geschikt kan worden beschouwd. Voorstellen voor maatregelen worden gepresenteerd in de maatregelencatalogus.

Rechtszekerheid

Verandering in een omgeving kunnen de rechtspositie van omwonenden en bedrijven nadelig beïnvloeden. Om dit te voorkomen is als uitgangspunt geformuleerd dat de rechtszekerheid gewaarborgd blijft. In de maatlat zijn hiertoe ook stappen opgenomen.

Communicatie

De communicatie speelt een belangrijke rol bij het gehele proces, dus de ontwikkeling van het geurbeleid, bij nieuwe ruimtelijke initiatieven en bij het duurzaam vastleggen van besluiten. Het is een onmisbaar onderdeel in het instrumentarium. Het begrip communicatie is breed op te vatten, zowel richting bedrijven als naar omwonenden en gebruikers van het gebied.

Geur in plangebied

Het plangebied wordt enigszins met geur belast als gevolg van enkele geuremitterende bedrijven in en rondom het plangebied. Het betreft voornamelijk levensmiddelenindustrie. Uit de Zaanpeiling 2003 blijkt dat voor het gebied Oud West het aantal personen, dat geuroverlast heeft, ligt op 38 %. In de aanpak van de geurbelasting worden bij de bedrijven met een relevante geurverspreiding in het kader van de vergunningverlening Wet milieubeheer maatregelen ter beperking van de geurverspreiding voorgeschreven. Op de langere termijn mag dan ook verwacht worden dat de geuremissies van de bedrijven zullen afnemen.

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen gepland, zodat geur geen toetsingsaspect is.

Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden en daarmee per 4 mei 2005 van kracht. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangt het besluit van 2001.

Inleiding

In februari 2005 is door het ministerie van VROM het Luchtkwaliteitplan 2004 uitgebracht. Hieruit blijkt dat ondanks dat de luchtkwaliteit voor fijn stof (PM_{10}) in Nederland in de afgelopen 10 jaar met 25% is verbeterd, het fijn stof een knelpunt blijft. Uit metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit blijkt dat de grenswaarden van fijn stof op grote schaal worden overschreden.

Fijn stof is de verzamelnaam van stofdeeltjes kleiner dan 10 micrometer die bij kortdurende blootstelling kunnen leiden tot geringe levensduurverkortung en bij langdurende blootstelling zelfs tot sterfte. Deze stofdeeltjes zijn voor een groot deel 40% afkomstig van het verkeer en worden met name veroorzaakt door het verbrandingsproces in dieselmotoren. Opvallende bronnen – maar relatief veel minder belangrijk – zijn autobandenslijtage en stal-emissies van de landbouw. Naar het effect, dat het aandeel bodemstof op mens en dier heeft, wordt nog onderzoek gedaan. Met name zouden landbouwactiviteiten een belangrijke factor kunnen vormen voor depositie van fijn stof in de regio of provincie waar deze activiteiten veelvuldig plaatsvinden. De luchtconcentraties in Nederland zijn voor 15% toe te schrijven aan binnenlandse, door de mens veroorzaakte emissies. De buitenlandse bijdrage is circa twee keer zo hoog. De fijn stof wordt met de wind meegevoerd en vindt, afhankelijk van de meteorologische omstandigheden, voor een deel zijn depositie in Nederland. De rest is afkomstig van natuurlijke bronnen (zoals zeezout en bodemstof) of is nog onbekend. Nederland behoort tot de grootste emittenten per oppervlakte-eenheid. Hierdoor is Nederland netto-exporteur van fijn stof: onze export is driemaal zo hoog als de import vanuit het buitenland.

In het Luchtkwaliteitplan 2004 van VROM wordt onderkend dat aan de grenswaarden voor fijn stof per 1 januari 2005 in Nederland niet wordt voldaan en dat ingrijpende maatregelen nodig zijn, zowel op EU- als op nationaal en lokaal niveau, om de concentraties fijn stof te verminderen. Tot 2010 zal de uitstoot van fijn stof naar verwachting licht blijven dalen. Bij het wegverkeer wordt dat bewerkstelligd door verdergaande afspraken in de EU ten aanzien van de emissies. Het gaat om aanscherpingen van emissie-eisen voor de dieselpersonenwagens en dieselbestelauto's. Daarnaast zal de toepassing van roetfilters bij dieselpersonenwagens fiscaal aantrekkelijk worden gemaakt. De effecten hiervan worden vermoedelijk deels tenietgedaan door de groei van het verkeer. Ook bij de industrie zijn de processen steeds efficiënter geworden en deze trend zet zich door.

In een scenario waarin voor Nederland alle technisch mogelijke maatregelen worden genomen zou een emissiereductie van circa 60% kunnen worden bereikt. Desondanks zou de concentratie fijn stof gemiddeld over Nederland met slechts circa 1 microgram per kubieke meter ($\mu g/m^3$) dalen. Bestrijdingsbeleid voor fijn stof, dat effectief is om aan de huidige grenswaarden te voldoen, is daarmee voor een groot deel afhankelijk geworden van de stofemissiereductie in het buitenland.

Besluit Luchtkwaliteit 2005

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden en met terugwerkende kracht per 4 mei 2005 van kracht geworden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangt het besluit van 2001 en is op volgende punten aangepast:

- Het in mindering brengen van de bijdrage van zeezout op de concentratie van fijn stof bij toetsing aan de norm;
- Het mogelijk maken van projecten in overschrijdingsgebieden waarbij als gevolg van het project de luchtkwaliteit verbetert of ten minste gelijk blijft;
- Het mogelijk maken van projecten waarbij een toename van de concentratie van een luchtverontreinigende stof plaatsvindt, mits door de uitvoering van dit project of door

het nemen van een hiermee samenhangende maatregel, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (zogenoemde saldobenadering).

Kern van de saldobenadering is dat een vervuילend bouw- of infrastructureel project doorgang moet kunnen vinden als in een groter gebied de luchtkwaliteit er niet op achteruit gaat of dat elders een afname plaatsvindt.

- Tevens omvat het nieuwe Besluit de verplichting voor gemeenten een lokaal luchtkwaliteitplan op te stellen. De gemeenten moeten in dit Luchtkwaliteitplan aangeven welke maatregelen nog zullen worden uitgevoerd die bijdragen aan het voldoen aan de eisen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

In de Nota van toelichting van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is aanvullend opgenomen dat, als de luchtkwaliteit per saldo niet achteruit gaat en mogelijk verbetert, moet worden voorkomen dat iedere ontwikkeling wordt uitgesloten ook als een grenswaarde wordt overschreden. Dit geldt voor stedelijke herstructurering – een vernieuwingsproces in een woonwijk, zoals onder andere de renovatie van woningen, sloop, herbouw van woningen, aanleg van een rondweg rond een dicht bebouwd stedelijk gebied, en het opvullen met woningen van plekken die eerder voor andere doeleinden bestemd waren. De luchtkwaliteit in het gehele herstructureringsgebied mag niet achteruitgaan, maar mogelijk zelfs verbeteren. Hiermee kan voldaan worden aan artikel 7, derde lid van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Volgens het Besluit luchtkwaliteit 2005 worden door middel van de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, regels gesteld over de wijze van meten van de concentratie van natuurlijk fijn stof. Uit de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 blijkt de correctie voor de jaargemiddelde concentratie voor zeezout in de gemeente Zaanstad 6 microgram per kubieke meter te bedragen. Voor de 24 uurgemiddelde concentratie, van 50 microgram per kubieke meter, die maximaal 35 dagen per kalenderjaar mag worden overschreden, wordt voor geheel Nederland een correctie toegepast van 6 dagen per jaar.

Grenswaarden

In de onderstaande tabel is een overzicht van de plandrempels en de grenswaarden weergegeven, zoals die in het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn opgenomen. Een plandrempel geeft het kwaliteitsniveau aan van de buitenlucht dat bij overschrijding aanleiding geeft tot het opstellen van een plan waarin wordt aangegeven op welke wijze voldaan wordt aan de grenswaarden.

Tabel 6: Overzicht van de plandrempels en grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit

Jaar/stof	Type norm	2007	2008	2009	2010
SO ₂	Grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 3 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)*	125	125	125	125
NO ₂	Grenswaarde (humaan; uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	200	200	200	200
	Plandrempel voor zeer drukke verkeerssituaties (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	230	220	210	200
	Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in µg/m ³)	40	40	40	40
	Plandrempel (jaargemiddelde in µg/m ³)	46	44	42	40
PM ₁₀	Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in µg/m ³)	40	40	40	40
	Grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	50	50	50	50
	Plandrempel (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)				
CO	Grenswaarde (humaan; 98 percentiel van 8 uurgemiddelde in mg/m ³ ***)	3,6	3,6	3,6	3,6
Benzeen	Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in µg/m ³)	5	5	5	5
BaP	Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in ng/m ³ **)	1	1	1	1

* µg/m³ = microgram per kubieke meter. ** ng/m³ = nanogram per kubieke meter. *** mg/m³ = miligram per kubieke meter

Onderstaande tabellen tonen de verkeersverdeling en –intensiteit van de wegvakken nabij de planlocatie. In de eerste tabel is de situatie in 2005 weergegeven, terwijl in de tabel daaronder de situatie zoals geprognosticeerd voor het jaar 2015 is aangegeven.

Tabel 7: Verkeersverdeling wegverkeer over de wegen nabij de planlocatie; situatie 2005

Wegvak	Intensiteit (mvt/etm.)	Fractie vracht	Fractie middel-zwaar	Fractie zwaar	Aantal parkeer-bewegingen	Snelheidstype	Wegtype	Bomen-factor	Afstand tot plangebied
Westzijde tussen Gedempte Gracht 11 en Stationsstraat	2500	0,087	0,079	0,008	25	Stagnerend verkeer	3a	1	5
Stationsstraat tussen Rustenburg en Westzijde	4800	0,035	0,026	0,009	50	Normaal stadsverkeer	3b	1,25	8
Klokbaai	5500	0,018	0,014	0,004	25	Normaal stadsverkeer	3a	1	7

Tabel 8: Verkeersverdeling wegverkeer over de wegen nabij de planlocatie; situatie 2015

Wegvak	Intensiteit (mvt/etm.)	Fractie vracht	Fractie middel-zwaar	Fractie zwaar	Aantal parkeer-bewegingen	Snelheidstype	Wegtype	Bomen-factor	Afstand tot plangebied
Westzijde tussen Gedempte Gracht 11 en Stationsstraat	2000	0,04	0,03	0,01	25	Stagnerend verkeer	3a	1	5
Stationsstraat tussen Rustenburg en Westzijde	7000	0,04	0,03	0,01	50	Normaal stadsverkeer	3b	1,25	8
Klokbaai	5500	0,018	0,014	0,004	25	Normaal stadsverkeer	3a	1	7

Resultaten

De drie onderstaande tabellen bevatten een samenvatting van de berekende concentraties aan stikstofdioxide, fijn stof, benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzo(a)pyreen voor de meest relevante wegen binnen het bestemmingsplangebied Oud-West. De concentraties zijn berekend met het programma CAR II versie 5.1 voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020. Voor de berekening van de concentraties voor het jaar 2007 is gebruik gemaakt van de prognose van de verkeersintensiteit en –verdeling van het jaar 2005. Voor de jaren 2010, 2015 en 2020 is gebruik gemaakt van de prognose van de verkeersintensiteit en –verdeling van het jaar 2015.

Bijlage 1 Milieuonderzoek

Berekende concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), koolmonoxide (CO) en benzo(a)pyreen (BaP)

	Westzijde tussen Gedempte Gracht 11 en Stationsstraat
Straat	Stationsstraat
Plaats	Zaandam

Stof/Jaar	Type norm	2007	2010	2015	2020	Conclusie
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde Jm (µg/m ³)	32,4	29,5	26,6	26,4	Geen overschrijding
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde achtergrond (µg/m ³)	28,5	27,8	25,3	25,2	Geen overschrijding
Stikstofdioxide (NO ₂)	Aantal overschrijdingen grenswaarde (humaan; uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	0	0	0	0	Geen overschrijding
Stikstofdioxide (NO ₂)	Aantal overschrijdingen plandrempel (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	0	0	0	0	Geen overschrijding
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde Jm (µg/m ³)	27,1	26,8	27,0	27,9	Geen overschrijding
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde achtergrond (µg/m ³)	26,1	26,3	26,7	27,7	Geen overschrijding
Fijn stof (PM ₁₀)	Aantal overschrijdingen grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	39	37	39	44	Overschrijding
Benzeen (C ₆ H ₆)	Jaargemiddelde Jm (µg/m ³)	2,4	2,2	2,2	2,2	Geen overschrijding
Benzeen (C ₆ H ₆)	Jaargemiddelde achtergrond (µg/m ³)	2,1	2,1	2,1	2,1	Geen overschrijding
Zwaveldioxide (SO ₂)	Jaargemiddelde Jm (µg/m ³)	4,8	3,6	3,7	3,9	Geen overschrijding
Zwaveldioxide (SO ₂)	Jaargemiddelde achtergrond (µg/m ³)	4,7	3,6	3,7	3,9	Geen overschrijding
Zwaveldioxide (SO ₂)	Aantal overschrijdingen 24-uurgemiddelde	0	0	0	0	Geen overschrijding
Koolmonoxide (CO)	98 percentiel van 8 uurgemiddelde (µg/m ³)	860	801	789	777	Geen overschrijding
Koolmonoxide (CO)	98 percentiel achtergrond (µg/m ³)	754	754	754	754	Geen overschrijding
Benzo(a)pyreen (BaP)	Jaargemiddelde Jm (ng/m ³)	0,3	0,3	0,3	0,3	Geen overschrijding
Benzo(a)pyreen (BaP)	Jaargemiddelde achtergrond (ng/m ³)	0,3	0,3	0,3	0,3	Geen overschrijding

	Stationsstraat tussen Rustenburg en Westzijde
Straat	Stationsstraat tussen Rustenburg en Westzijde
Plaats	Zaandam

Stof/Jaar	Type norm	2007	2010	2015	2020	Conclusie
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde Jm (µg/m ³)	34,5	34,7	30,7	30,2	Geen overschrijding
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde achtergrond (µg/m ³)	28,5	27,8	25,3	25,2	Geen overschrijding
Stikstofdioxide (NO ₂)	Aantal overschrijdingen grenswaarde (humaan; uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	0	0	0	0	Geen overschrijding
Stikstofdioxide (NO ₂)	Aantal overschrijdingen plandrempel (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	0	0	0	0	Geen overschrijding
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde Jm (µg/m ³)	28,1	28,6	28,2	28,9	Geen overschrijding
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde achtergrond (µg/m ³)	26,1	26,3	26,7	27,7	Geen overschrijding
Fijn stof (PM ₁₀)	Aantal overschrijdingen grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	45	47	45	49	Overschrijding
Benzeen (C ₆ H ₆)	Jaargemiddelde Jm (µg/m ³)	2,8	2,8	2,6	2,4	Geen overschrijding
Benzeen (C ₆ H ₆)	Jaargemiddelde achtergrond (µg/m ³)	2,1	2,1	2,1	2,1	Geen overschrijding
Zwaveldioxide (SO ₂)	Jaargemiddelde Jm (µg/m ³)	4,9	3,7	3,8	4,0	Geen overschrijding
Zwaveldioxide (SO ₂)	Jaargemiddelde achtergrond (µg/m ³)	4,7	3,6	3,7	3,9	Geen overschrijding
Zwaveldioxide (SO ₂)	Aantal overschrijdingen 24-uurgemiddelde	0	0	0	0	Geen overschrijding
Koolmonoxide (CO)	98 percentiel van 8 uurgemiddelde (µg/m ³)	1020	968	914	860	Geen overschrijding
Koolmonoxide (CO)	98 percentiel achtergrond (µg/m ³)	754	754	754	754	Geen overschrijding
Benzo(a)pyreen (BaP)	Jaargemiddelde Jm (ng/m ³)	0,4	0,4	0,4	0,3	Geen overschrijding
Benzo(a)pyreen (BaP)	Jaargemiddelde achtergrond (ng/m ³)	0,3	0,3	0,3	0,3	Geen overschrijding

Bijlage 1 Milieuonderzoek

Straat	Klokbaai
Plaats	Zaandam

Stof/Jaar	Type norm	2007	2010	2015	2020	Conclusie
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde Jm (µg/m ³)	32	30,5	27,3	27,2	Geen overschrijding
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde achtergrond (µg/m ³)	28,6	27,9	25,3	25,2	Geen overschrijding
Stikstofdioxide (NO ₂)	Aantal overschrijdingen grenswaarde (humaan; uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	0	0	0	0	Geen overschrijding
Stikstofdioxide (NO ₂)	Aantal overschrijdingen plandrempel (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	0	0	0	0	Geen overschrijding
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde Jm (µg/m ³)	25,8	25,4	25,1	25,7	Geen overschrijding
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde achtergrond (µg/m ³)	24,6	24,5	24,5	25,2	Geen overschrijding
Fijn stof (PM ₁₀)	Aantal overschrijdingen grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	32	30	29	32	Geen overschrijding
Benzeen (C ₆ H ₆)	Jaargemiddelde Jm (µg/m ³)	2,2	2,1	2	1,9	Geen overschrijding
Benzeen (C ₆ H ₆)	Jaargemiddelde achtergrond (µg/m ³)	1,8	1,8	1,8	1,8	Geen overschrijding
Zwavel dioxide (SO ₂)	Jaargemiddelde Jm (µg/m ³)	4,4	3,2	3,4	3,6	Geen overschrijding
Zwavel dioxide (SO ₂)	Jaargemiddelde achtergrond (µg/m ³)	4,2	3,2	3,4	3,6	Geen overschrijding
Zwavel dioxide (SO ₂)	Aantal overschrijdingen 24-uurgemiddelde	0	0	0	0	Geen overschrijding
Koolmonoxide (CO)	98 percentiel van 8 uurgemiddelde (µg/m ³)	913	833	809	784	Geen overschrijding
Koolmonoxide (CO)	98 percentiel achtergrond (µg/m ³)	738	738	738	738	Geen overschrijding
Benzo(a)pyreen (BaP)	Jaargemiddelde Jm (ng/m ³)	0,3	0,3	0,3	0,3	Geen overschrijding
Benzo(a)pyreen (BaP)	Jaargemiddelde achtergrond (ng/m ³)	0,3	0,3	0,3	0,3	Geen overschrijding

Stikstofdioxide (NO₂)

Uit de drie bovenstaande tabellen blijkt dat voor alle beschouwde jaren en wegvakken voor stikstofdioxide ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Bovendien wordt de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ niet één keer overschreden, terwijl dit maximaal 18 keer per jaar is toegestaan. Stikstofdioxide vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Fijn stof (PM₁₀)

Uit de drie bovenstaande tabellen blijkt dat voor alle beschouwde jaren voor fijn stof ruimschoots aan de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie wordt voldaan. De hoogste berekende concentratie bedraagt 28,9 µg/m³. Bovendien wordt de grenswaarde voor de 24 uurgemiddelde concentratie maximaal 49 keer overschreden, terwijl dit 35 keer is toegestaan. Ondanks dat de 24 uurgemiddelde concentratie maximaal 49 keer wordt overschreden is dit geen belemmering voor dit conserverend bestemmingsplan.

Benzeen

Uit de drie bovenstaande tabellen blijkt dat voor alle beschouwde jaren voor benzeen ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 10 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie is maximaal 2,8 µg/m³. Benzeen vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Zwavel dioxide (SO₂)

Uit de drie bovenstaande tabellen blijkt dat voor alle beschouwde jaren voor zwavel dioxide ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 20 µg/m³ en de grenswaarde voor de 24 uurgemiddelde concentratie van 125 µg/m³ 0 keer wordt overschreden. Zwavel dioxide vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Koolmonoxide (CO)

Uit de drie bovenstaande tabellen blijkt dat voor alle beschouwde jaren voor koolmonoxide ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde voor het 98 percentiel van het 8 uurgemiddelde van 6 mg/m^3 ($6000 \text{ } \mu\text{g/m}^3$). Koolmonoxide vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Benzo(a)pyreen (BaP)

Uit de drie bovenstaande tabellen blijkt dat voor alle beschouwde jaren voor benzo(a)pyreen ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 1 ng/m^3 . Benzo(a)pyreen vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Uit de drie bovenstaande tabellen blijkt dat de grenswaarde van fijn stof voor de 24 uurgemiddelde concentratie maximaal 49 keer overschreden wordt, terwijl dit 35 keer is toegestaan. Aangezien dit bestemmingsplan Oud West een conserverend bestemmingsplan betreft vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Bedrijven

Inleiding

De functies wonen en bedrijven kunnen elkaar wederzijds beïnvloeden. Enerzijds kunnen de bestaande bedrijven een belemmering vormen voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de bouw van nieuwe woningen in de nabijheid van het bedrijven, anderzijds kan de oprukkende woningbouw voor een bedrijf een bedreiging vormen voor de bedrijfsactiviteiten. Het kan hierbij ook gaan om functies als maatschappelijke dienstverlening, zoals scholen, kerkgebouwen, kinderdagverblijven, bejaardentehuizen en artspraktijken. Door het hanteren van bepaalde richtafstanden tussen bedrijven en woningen of andere hindergevoelige bestemmingen, ontstaat de zogenaamde milieuzonering, waarin een goede afstemming plaats vindt tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige objecten. Om in deze zonering wat eenheid te verkrijgen heeft de Vereniging van Nederlandse gemeenten een brochure uitgebracht 'Bedrijven en milieuzonering' dat als richtlijn voor de gemeenten geldt. De hierin gehanteerde methodiek wordt ook door de Gemeente Zaanstad toegepast. Er zijn echter enige aanpassingen doorgevoerd die recht doen aan de specifieke Zaanse situatie. Het betreft hier aanpassingen aangaande een gemengde gebied van lintbebouwing liggend in een agrarische omgeving met hier en daar kernen van meer stedelijke aard afgewisseld met kleine bedrijfjes, die achter de woningen gesitueerd zijn. Om planologische redenen ziet de Gemeente Zaanstad detailhandel, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening en horeca niet als bedrijvigheid. Aan die functies wordt een specifieke bestemming gegeven, waarbij rekening wordt gehouden met de milieuaspecten, zoals vermeld in de VNG-brochure.

Daarnaast is aan de wens tegemoet gekomen om een verfijning in de hier en daar sterk veranderende horeca-activiteiten aan te brengen. Hieronder wordt de gehanteerde methodiek uiteengezet.

Methodiek milieuzonering

De toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan een "Lijst van bedrijfstypen", die gebaseerd is op de Brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), uitgave 2001. Hierin zijn de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten gerangschikt naar opklimmende milieubelasting. Op basis van de verwachte belasting voor het milieu zijn de bedrijven opgedeeld in een aantal categorieën. Ten behoeve van de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen kan met behulp van beide bovengenoemde publicaties voor ieder type bedrijf de indicatieve afstand ten opzichte van woningen en andere hindergevoelige objecten worden bepaald. Het type bedrijf of bedrijfsactiviteit wordt aangegeven met de zogenaamde SBI-code (SBI = Standaard Bedrijfsindeling). Met behulp van een indeling in

categorieën wordt aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit algemeen toelaatbaar kan worden geacht. Hoe hoger de categorie, hoe ernstiger de potentiële milieubelasting en hoe groter de richtafstand ten opzichte van hindergevoelige bestemmingen zoals woningen. De milieubelasting wordt bepaald door verschillende milieuaspecten, zoals gevaar, stof, geur, geluid, verkeer en visueel. Voor elk milieuaspect geldt een aparte richtafstand. Het aspect met de grootste richtafstand is maatgevend voor de zonering.

De milieuzonering wordt echter niet alleen gebruikt om in te schatten welk type bedrijf zich op welke locatie in het plangebied mag vestigen. Bestaande bedrijven kennen namelijk eveneens een milieuzone. Binnen deze milieuzone wordt het in principe niet toegestaan om woningen of andere hindergevoelige objecten te bouwen. Bij de realisatie van woningbouw zal dan ook rekening moeten worden gehouden met de milieuzonering van de bestaande bedrijven.

De richtafstanden zoals die zijn aangegeven in bovenstaande VNG-systematiek lopen uiteen van 0 meter (categorie 1) tot 1.500 meter of meer (categorie 6). Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 heeft betrekking op zeer zware en hinderlijke activiteiten. Met het oog op de praktische toepassing zijn de categorieën 3, 4 en 5 door de Gemeente Zaanstad nader onderverdeeld in twee of drie subcategorieën. Eén en ander is weergegeven in onderstaande tabel 10. In de tabel is voor iedere (sub)categorie een richtafstand gegeven. Dit is de indicatieve afstand die aangehouden dient te worden tussen bedrijven van een bepaalde categorie en hindergevoelige objecten zoals woningen in een rustige woonwijk.

In de tabel zijn tevens de in de VNG-systematiek gehanteerde afstandsstappen weergegeven. Hierop zal onder het kopje 'Invloed van gebiedstype op milieuzonering' nader worden ingegaan.

Voor alle niet in de systematiek genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten geldt dat deze - mits gemotiveerd - gelijkgesteld kunnen worden aan andere typen bedrijven of activiteiten, indien deze naar aard, omvang en milieubelasting vergelijkbaar zijn.

Tabel 10. Categorie-indeling met toelaatbaarheid en afstandentabel.

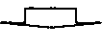
Categorieën	Sub categorieën	Toelaatbaarheid van bedrijven ten opzichte van hindergevoelige objecten zoals woningen	Richtafstand In meters	Afstands- stappen
Categorie 1		Toelaatbaar in de onmiddellijke nabijheid van woningen.	0 - 10 *	
			10	Stap 1
Categorie 2		Toelaatbaar in de nabijheid van woningen in gebieden met gemengde functies	10 tot 30	
			30	Stap 2
Categorie 3		Toelaatbaar aan randen van woonwijken	50 tot 100	
	Cat. 3.1		50	Stap 3
	Cat. 3.2		100	Stap 4
Categorie 4		Toelaatbaar op behoorlijke afstand van woonwijken	200 tot 300	
	Cat. 4.1		200	Stap 5
	Cat. 4.2		300	Stap 6
Categorie 5		Toelaatbaar op grote afstand van woonwijken.	500 - 1000	
	Cat. 5.1		500	Stap 7
	Cat. 5.2		700	Stap 8
	Cat. 5.3		1000	Stap 9
Categorie 6		Toelaatbaar op zeer grote afstand van woonwijken.	1500 meter	
		Een milieukundig onderzoek is noodzakelijk!	en meer	Stap 10

Bij de indeling dient de grootste in het VNG-boekje genoemde afstand aangehouden te worden tussen bedrijf en hindergevoelige objecten zoals woningen.

Invloed van gebiedstypen op milieuzonering

Bovengenoemde richtafstanden zijn gebaseerd op het voorkomen van hinder dat een bedrijf kan veroorzaken bij woningen in een rustige woonwijk. Binnen bepaalde gebiedstypen kan de gevoeligheid voor bepaalde milieuaspecten echter meer of minder zijn dan in een "rustige woonwijk". In tabel 11 is de gevoeligheid voor verschillende gebiedstypen ten aanzien van de verschillende milieuaspecten aangegeven. Volgens de gehanteerde systematiek geldt voor categorie 1 bedrijven een richtafstand van 0 tot 10 meter. Deze bedrijven zijn in principe toelaatbaar direct grenzend aan woningen. Indien voor een categorie 2 bedrijf op basis van de gebiedstypering één afstandstap minder in acht kan worden genomen dan in een rustige woonwijk, geldt eveneens een richtafstand van 0 tot 10 meter. Dit is bijvoorbeeld het geval in zogenaamde 'gemengde gebieden', indien het maatgevend milieuaspect geluid betreft. Door de Gemeente Zaanstad wordt er echter naar gestreefd dat tussen deze bedrijven en woningen in ieder geval in nieuwe situaties enige afstand wordt aangehouden.

Tabel 11: Indicatieve gebiedstypering naar gevoeligheid van milieuaspect

Omgevingstype 	Milieuaspect 	Geur	Stof	geluid	gevaar	verkeer	Visueel
A rustige woonwijk							
B drukke woonwijk				-	!	-	
C1 gemengd gebied		-*		-!		-	-
C2 lintbebouwing liggend in een agrarische omgeving met hier en daar kernen van meer stedelijke aard afgewisseld met kleine bedrijfstjes, die tussen of achter de woningen gesitueerd zijn.		-**		-		-	-
D landelijk gebied zonder woningen		-	-	-	-	-	!
E landelijk gebied met woningen		-	-	!	-	-	!
F bedrijvigheid		!	-	-	-	-	-
I natuurgebied		-	-	!	-	!	!
J verblijfsrecreatie					-		!

Met een (!) wordt indicatief aangegeven dat het milieuaspect voor het gebied **bijzonder gevoelig kán** liggen.

Met een (-) wordt indicatief aangegeven dat een milieuaspect **minder gevoelig kán** liggen.

Met een (- !) wordt indicatief aangegeven dat de vermindering van de richtafstand met één afstandstap - met name in de categorie 2 - wel mogelijk is, maar dat dit niet mag leiden tot een vast aaneen gebouwde constructie waarbij contactgeluiden overlast kunnen veroorzaken.

Met een (-*) wordt indicatief aangegeven dat in afwijking van de VNG- systematiek wél vermindering met één afstandstap mogelijk is voor met name de categorie 2 horeca-activiteiten.

Met een (-**) wordt indicatief aangegeven dat vermindering van de richtafstand met één afstandstap mogelijk is voor met name veehouderijen.

Zowel bij een planologische beoordeling als bij de acceptatie van een milieumelding in het kader van een AMvB of een aanvraag van een milieuvergunning, wordt onder meer getoetst of een bedrijfspand los staat van onder-, naast- of bovenliggende woningen. Categorie 2 bedrijven, waarvoor vanwege de gebiedstypering ten opzichte van woningen een afstandstap minder in acht hoeft te worden genomen, dienen dus in ieder geval vrij te staan van woningen of woongebouwen. Daar, waarbij in bestaande situaties geen sprake is van overlast en waarbij één of meerdere woning(en) één geheel vormen met de bouwkundige constructie van een pand, gaat de gemeente er vanuit dat het bedrijf qua

milieubelasting feitelijk kan worden gehandhaafd in de bestemming en vervangen kan worden door soortgelijke bedrijven. Dit houdt in dat voor deze bedrijven een maatbestemming in de bedrijvenlijst is opgenomen.

Binnen de Gemeente Zaanstad zijn verschillende typen 'gemengd gebied' te onderscheiden. Naast gemengd gebied in een stedelijke omgeving, kent Zaanstad ook gemengde gebieden van lintbebouwing liggend in een agrarische omgeving met hier en daar kernen van meer stedelijke aard afgewisseld met bedrijfjes, die achter of tussen de woningen gesitueerd zijn. De hier bedoelde agrarische en aanverwante bedrijven zijn hier van oudsher aanwezig en vormen een karakteristiek onderdeel van het lint. In tabel 11 wordt dit gebiedstype, dat afwijkt van het type gemengd gebied, dat in de VNG-publicatie is opgenomen (tabel 11, C1) aangeduid als C2. Gezien de aard en de geschiedenis van deze gebieden kan voor veehouderijen, waarvan het maatgevende milieuaspect geur is, een afstandsstap minder worden aangehouden ten opzichte van woonbebouwing. In alle gevallen dient tenminste een afstand van 50 meter te worden aangehouden, aangezien deze minimale afstand wordt voorgeschreven in de AMvB voor veehouderijen.

Horeca- en aan horeca aanverwante detailhandel activiteiten

Horecabedrijven kunnen door hun activiteiten hinder voor de omgeving veroorzaken. De mate van hinder is in de regel gerelateerd aan de openingstijden, de grootte van het bedrijf, de geluidwerendheid van het gebouw, het vermogen van muziekinstallaties, de mate van verkeersaantrekkendheid en het rumoer van komend en gaand publiek. Gelet op het specifieke karakter van horecabedrijven is een aparte lijst van horecabedrijven voor deze bestemming opgenomen.

Vrijstelling van categorie

De uitoefening van activiteiten die vallen onder een hogere categorie dan volgens de Lijst van bedrijfstypen is toegestaan, is echter niet in alle gevallen ontoelaatbaar. De situatie van een specifiek bedrijf kan namelijk afwijken van de bovenstaande indeling in categorieën. Zo kan een bedrijf door de geringe omvang van (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen, minder hinder veroorzaken dan in de Lijst van bedrijfstypen is verondersteld. In de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling in een hogere categorie kunnen indelen. Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet aan de hand van een onafhankelijk onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Bedrijven, waarvan in de Lijst van bedrijfstypen wordt aangegeven dat ze passen op een bepaalde locatie, kunnen zich daar echter niet zondermeer vestigen. Hierover zal het milieuvergunningenspoor uitsluitsel moeten geven. Het bestemmingsplan biedt namelijk slechts een globaal kader voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten, terwijl in het milieuvergunningenspoor de concrete situatie wordt getoetst.

Uitzondering op de gebiedstypering en gewenste milieuzonering

Het gebied Oud West is grotendeels een rustig woongebied. In het noordelijk deel bevindt zich het bedrijfsterrein van de Verkade Fabrieken en langs de Westzijde, die grotendeels buiten het plangebied ligt, bestaat het gebied uit een gemengde bebouwing. Verder bevinden zich in de rustige woonwijken enkele bedrijven en andere niet-woonfuncties. Binnen het plangebied zijn in de rustige woonwijken in principe categorie 1 bedrijven toelaatbaar. De richtafstand tussen bedrijf en woonbebouwing is in dit geval 0 tot 10 meter. In gemengd gebied zijn in sommige gevallen tevens categorie 2 bedrijven aanvaardbaar. Dit is echter alleen het geval, indien het bedrijfspand los staat van hindergevoelige bebouwing.

Beoordeling gevestigde bedrijven

Een inventarisatie van de bestaande bedrijven en andere functies is uitgevoerd en de resultaten zijn in bijlage 2 opgenomen. Ook worden hierin de bedrijven genoemd, die

buiten het plangebied liggen, maar qua milieubelasting wel van invloed zijn op het plangebied.

Per bedrijf is bekeken of deze past binnen de gewenste c.q. vigerende bestemming. Indien dit niet het geval is, is bepaald of dit bedrijf wordt weg bestemd dan wel een maatbestemming krijgt. Dit laatste betekent dat het bedrijf een aparte aanduiding krijgt. Indien het bestaande bedrijf ophoudt te bestaan, dan zal alleen een zelfde bedrijf of een type bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid op die locatie worden toegelaten. Bedrijven passen niet binnen de bestemming als ze in een hogere categorie zijn ingedeeld dan algemeen toelaatbaar is op de betreffende locatie.

Uit de inventarisatie blijkt dat veel bedrijven van categorie 2 en hoger op theoretische gronden niet passen op de betreffende locatie. Deze bedrijven zijn ingedeeld in een hogere categorie dan algemeen toelaatbaar is op basis van een rustige woonwijk of een gemengd gebied (zie bijlage 1).

In sommige gebiedstypen, anders dan een rustige woonwijk, kan tussen woningen en bepaalde bedrijven echter een afstandstap minder in acht worden genomen dan de VNG-richtafstand. Dit kan bijvoorbeeld in gemengd gebied, zoals aangegeven in tabel 11. Binnen het plangebied zijn veel bedrijven aanwezig, die volgens de VNG-systematiek zijn ingedeeld in categorie 2 en waarvan het maatgevend milieuaspect geluid is. Categorie 2 bedrijven, die geluidhinder kunnen veroorzaken zijn gezien de gebiedstypering vaak wel toelaatbaar (zie kopje 'Invloed van gebiedstypering op toelaatbaarheid') in een gemengd gebied. Om te voorkomen dat voor alle categorie 2 bedrijven een maatbestemming moet worden gerealiseerd, is een aparte bestemming opgenomen, n.l. B(1*); bedrijfsbestemming waar categorie 1 bedrijven en categorie 2 bedrijven, waarvan het maatgevend milieuaspect geluid is, algemeen toelaatbaar zijn.

Om planologische redenen ziet de Gemeente Zaanstad detailhandel, maatschappelijke doeleinden, dienstverlening en horeca niet als bedrijvigheid. Aan die functies wordt een specifieke bestemming gegeven, waarbij rekening wordt gehouden met de milieuaspecten, zoals vermeld in de VNG-brochure.

Bodem

Historie

Historisch gezien is het een gebied waar wonen en werken sterk gemengd zijn. In het gebied was een zeer diverse van veelal kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Enkele voorbeelden zijn; bedrijfjes met metaalbewerking, tabaksverwerking, een boekdrukkerij, een broodfabriek, een vleesrokerij, een zuivelfabriek.

Globaal beeld van de bodem

Het plangebied kenmerkt zich door een diversiteit aan ophogingen en dempingen. De uitgevoerde bodemonderzoeken tonen onder meer aan dat er veelvuldig verontreiniging voorkomt, die samenhangt met deze aanwezigheid van ophooglagen.

De meest voorkomende verontreinigingen in het gebied zijn de sterke verontreinigingen met immobiele stoffen, zoals diverse zware metalen en PAK. Dit is een veel voorkomend verschijnsel in Zaanstad.

Daarnaast zijn er ook diverse locaties waarbij de verontreiniging een ander karakter heeft, bijvoorbeeld minerale olie en diverse al dan niet vluchtige aromaten.

Grote saneringslocaties / nazorglocaties

Er staan in dit gebied voor zover bekend geen grote saneringen op stapel.

Advies

Gezien de aanwezige verontreinigingen dient in principe voor elk bouwplan een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Hierop bestaan echter uitzonderingen en vrijstellingen. Daarom zal de gemeente dit per geval beoordelen.

Natuurwaarden

Regelgeving

EG Vogelrichtlijn (VR)

De in 1979 door de Raad van de Europese Gemeenschappen vastgestelde Vogelrichtlijn (79/409/EEG) heeft tot doel: de bescherming van het beheer van alle op het grondgebied van de Europese unie in het wild levende vogels en hun leefgebieden (habitats). Op grond van de Vogelrichtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van Natura 2000, het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden in Europa duurzaam te beschermen. De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn betreffen naast het aanwijzen van Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden voor de vogels niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in de gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de vogelrichtlijn beschermd worden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft geen delen van Zaanstad aangewezen / aangemeld als Speciale Beschermingszone in de zin van artikel 4 van de Vogelrichtlijn.

EG Habitatrichtlijn (HR)

De in 1992 vastgestelde Habitatrichtlijn (92/43/EEG) is het voornaamste stuk wetgeving van de Europese Gemeenschap ter bevordering van de biologische verscheidenheid. De richtlijn heeft betrekking op zowel de bescherming van soorten als op bescherming van gebieden. Iedere lidstaat moet op zijn grondgebied de gebieden, die voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten het belangrijkste zijn, identificeren en vervolgens aanwijzen als Speciale Beschermingszone. Met betrekking tot deze zones worden dan juridische of contractuele maatregelen genomen of worden eventuele beheersplannen opgesteld. Doel hiervan is deze zones op langere termijn te behouden, waarbij menselijk activiteiten geïntegreerd worden vanuit een optiek van duurzame ontwikkeling. Al deze door de lidstaten aangewezen Speciale Beschermingszones vormen samen het netwerk van beschermde gebieden: "Natura 2000". Ook alle Speciale Beschermingszones van de Vogelrichtlijn behoren tot dit netwerk. De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Habitatrichtlijn betreffen naast het aanwijzen van Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in de gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Habitatrichtlijn beschermd worden.

In februari 2003 heeft het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij een ontwerprijst gepubliceerd van gebieden, die bij de Europese commissie zullen worden aangemeld als Speciale Beschermingszone in het kader van de Europese Habitatlijn. Ook in Zaanstad zijn gebieden geselecteerd. Dit is gebeurd op grond van het voorkomen van de Noordse woelmuis en het voorkomen van typische veenvegetaties- en verlandingen. Het betreft de volgende gebieden: bijna de gehele Polder Westzaan ten westen van de bebouwingsgrens van Zaandam; Koog aan de Zaan; Zandijk; Wormerveer tot aan de Nauernasche Vaart en de gehele Kalverpolder te noorden van de Leeghwaterweg behoudens de gedeelten direct grenzend aan de Zaanse Schans. Verder eveneens het Noorderveen tussen Westzaan en Assendelft. Buiten de gemeentegrens is het belangrijk te noemen het gedeelte van de Oostzanerveld ten oosten van de A8 en de A7. Na verwerking van de reacties op de publicatie van de lijst van geselecteerde gebieden is door het ministerie een definitieve lijst opgesteld, die na een Kabinetsbesluit op 19-5-2003 is aangemeld bij de Europese Commissie in Brussel. Op het moment dat het gebied is aangemeld mag de kwaliteit in de aangemelde Habitatrichtlijngebieden in ieder geval niet verslechteren. Indien van ruimtelijke ingrepen effecten op de kwaliteit worden verwacht, dient een ontheffingsprocedure te worden doorlopen. Op 8-7-2003 is de Europese Commissie akkoord gegaan met de voordracht. Een volgende fase is de vaststelling van de communautaire lijst in 2004.

Natuurbeschermingswet

De Nederlandse natuurbeschermingswet uit 1998 regelt de bescherming van gebieden, die door de Nederlandse regering zijn aangewezen als natuurmonument of staatsnatuurmonument. In deze gebieden is het verboden de natuur te schaden. Als men voor de natuur schadelijke handelingen wil verrichten, zoals bouw- of graafwerkzaamheden, grondwateronttrekking of het verstoren van dieren, moet daarvoor een vergunning worden aangevraagd bij de provincie. Deze wordt in beginsel alleen afgegeven bij een zwaarwegend openbaar belang van de ingreep.

In Zaanstad zijn alleen de natuurgebieden De Ham en De Crommenije aangewezen als staatsnatuurmonument.

Flora- en faunawet (Ffwet)

De Flora- en faunawet is vastgesteld op 1 april 2002 en heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze bescherming houdt onder meer in dat handelingen waarmee beschermde dieren worden verontrust, verjaagd, gevangen of gedood zijn verboden. Ook het verontrusten en beschadigen van rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren is verboden. Een van de uitgangspunten van de wet is dat iedereen de plicht heeft om voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren en hun directe leefomgeving. Dit betekent dat ieder die weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of het nalaten daarvan nadelige gevolgen voor planten en dieren kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, dan wel zich in te spannen om de nadelige gevolgen daarvan te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zogenaamde zorgplicht geldt voor alle wilde planten en dieren, ongeacht de beschermingsstatus. De beschermde soorten worden voor een deel in de wet genoemd en voor een deel in diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) kan soorten bij algemene maatregel van bestuur aanwijzen als beschermde soort.

Bij ruimtelijke ingrepen en projecten, zoals wegeaanleg, de sloop van gebouwen of woningbouw, waarbij als neveneffect beschermde soorten negatief worden beïnvloed, is de minister van LNV het bevoegd gezag. Er dient dan een ontheffing te worden aangevraagd, op grond van artikel 75 van de wet, bij LASER Dordrecht.

Natuurwaarden

Inleiding

In oktober 2004 is door de Gemeente Zaanstad een quick-scan uitgevoerd naar de natuurwaarden van het plangebied Oud-West. De natuurwaarden in het gebied zijn hieronder globaal beschreven. Verder is aanvullend advies geformuleerd in geval van ontwikkelingen binnen het gebied.

Globale omschrijving natuurwaarden

Oud-West is een vrij dichtbebouwde wijk met veel laagbouw in de vorm van rijtjeswoningen. Op enkele plaatsen zijn grotere woon-, kerk-, school- en bedrijfsgebouwen gelegen, zoals de bedrijfspanden in het zuidoosten van het plangebied aan de Zaan en de centraal gelegen hoogbouw. Dominant aanwezig is het Verkade-complex in het noorden van het gebied. Op de (voor)tuinen, perken en straatbomen na is er weinig groen van betekenis aanwezig in de wijk. Rond de hoogbouw zijn grasvelden, vaak in combinatie met bomen, aangelegd.

Binnen het plangebied is geen beschermd natuurgebied gelegen. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft geen delen van het plangebied aangemeld en / of aangewezen als Speciale Beschermingszone in de zin van artikel 4 van de Vogelrichtlijn en artikel 3 en 4 van de Habitatrichtlijn. Ook heeft de Nederlandse regering geen delen van het plangebied aangewezen als natuurmonument.

Krachtens de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten zoals de Noordse woelmuis en de Rugstreeppad komen in het plangebied niet voor. Deze dieren hebben hun leefgebied in het natte veenweidegebied. Vleermuisensoorten, zoals Dwergvleermuis, Laatzvlieger en Meervleermuis, zijn eveneens beschermd en zouden in het plangebied kunnen voorkomen. Deze vleermuissoorten kunnen zowel in de zomer als in de winter in oude en grotere gebouwen zoals kerken, fabriekspanden en scholen verblijven. Ze kunnen zich echter ook tussen de spouwmuren van woonhuizen vestigen. Binnen het plangebied zijn veel gebouwen te vinden die zouden kunnen dienen als verblijf voor vleermuizen. Oude holle bomen waar de Watervleermuis zomers kan voorkomen, komen in het plangebied waarschijnlijk niet voor. De straatbomen dateren van na de Tweede Wereldoorlog en zijn dus nog relatief jong.

In vrijwel de hele wijk zijn incidenteel tot frequent daken te vinden die mogelijk geschikt zijn als broedplaats voor Gierzwaluwen. De kans op het voorkomen van deze soort is onder meer afhankelijk van de bouwkundige staat van de daken. Vooral als er gaten of kieren in de (meestal wat oudere) daken zitten, kunnen Gierzwaluwen hier gebruik van maken.

De spaarzaam aanwezige watergangen zijn stijl beschoeid en kennen, op een enkele pluk riet na, geen oevervegetaties. Ook de Zaanoevers is erg arm aan natuurwaarden.

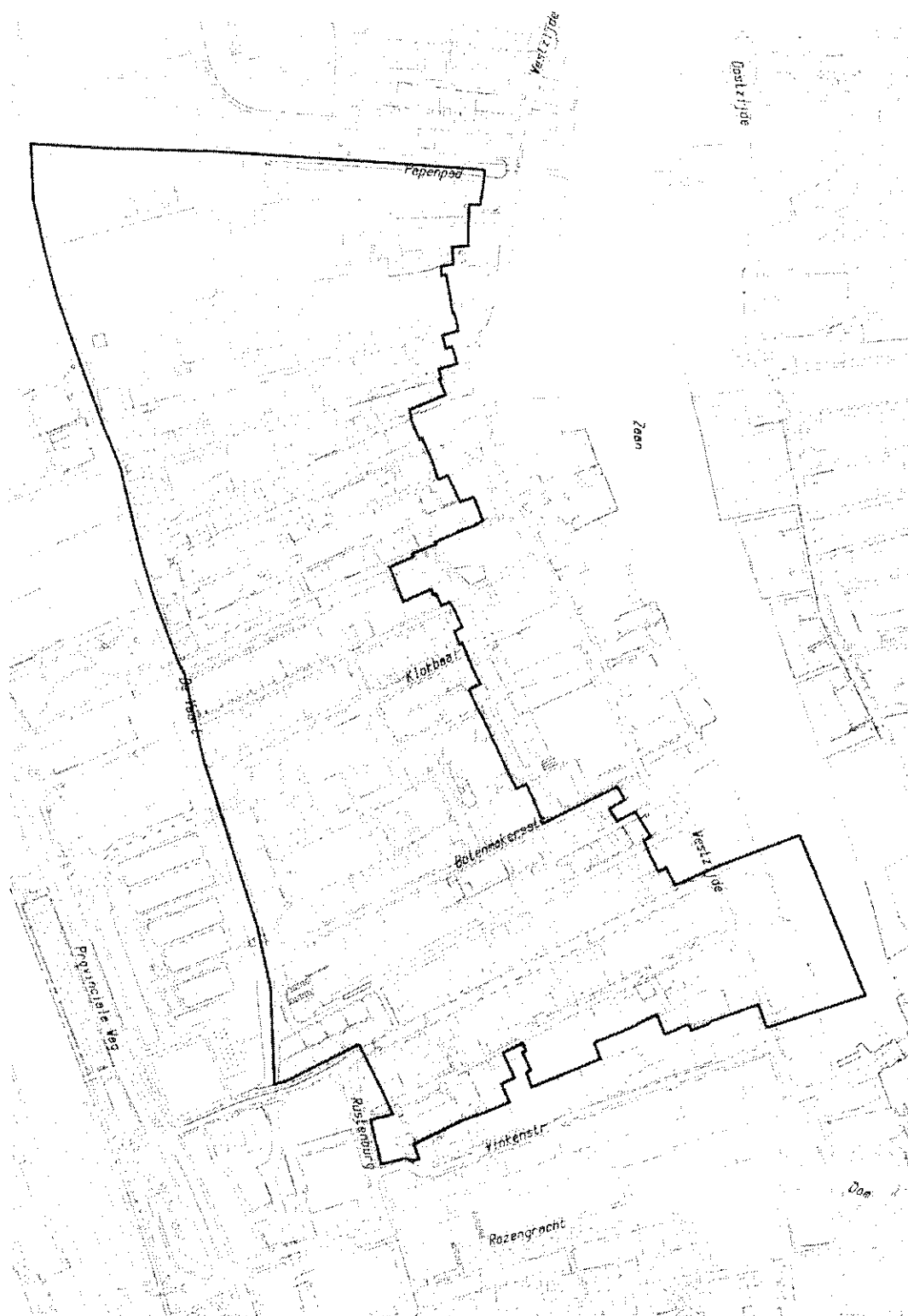
Advies bij ontwikkelingen

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van karakter. Indien desondanks ontwikkelingen zullen plaatsvinden, zal bij sloop, renovaties en dakherstel met name aan broedplaatsen van Gierzwaluwen, maar ook aan de eventuele aanwezigheid van vleermuizen, aandacht moeten worden geschonken. Sloop of renovatie van gebouwen waarin mogelijk Gierzwaluwen nestelen, dient bij voorkeur niet te worden uitgevoerd van begin april tot half augustus, de broedperiode van deze vogelsoort.

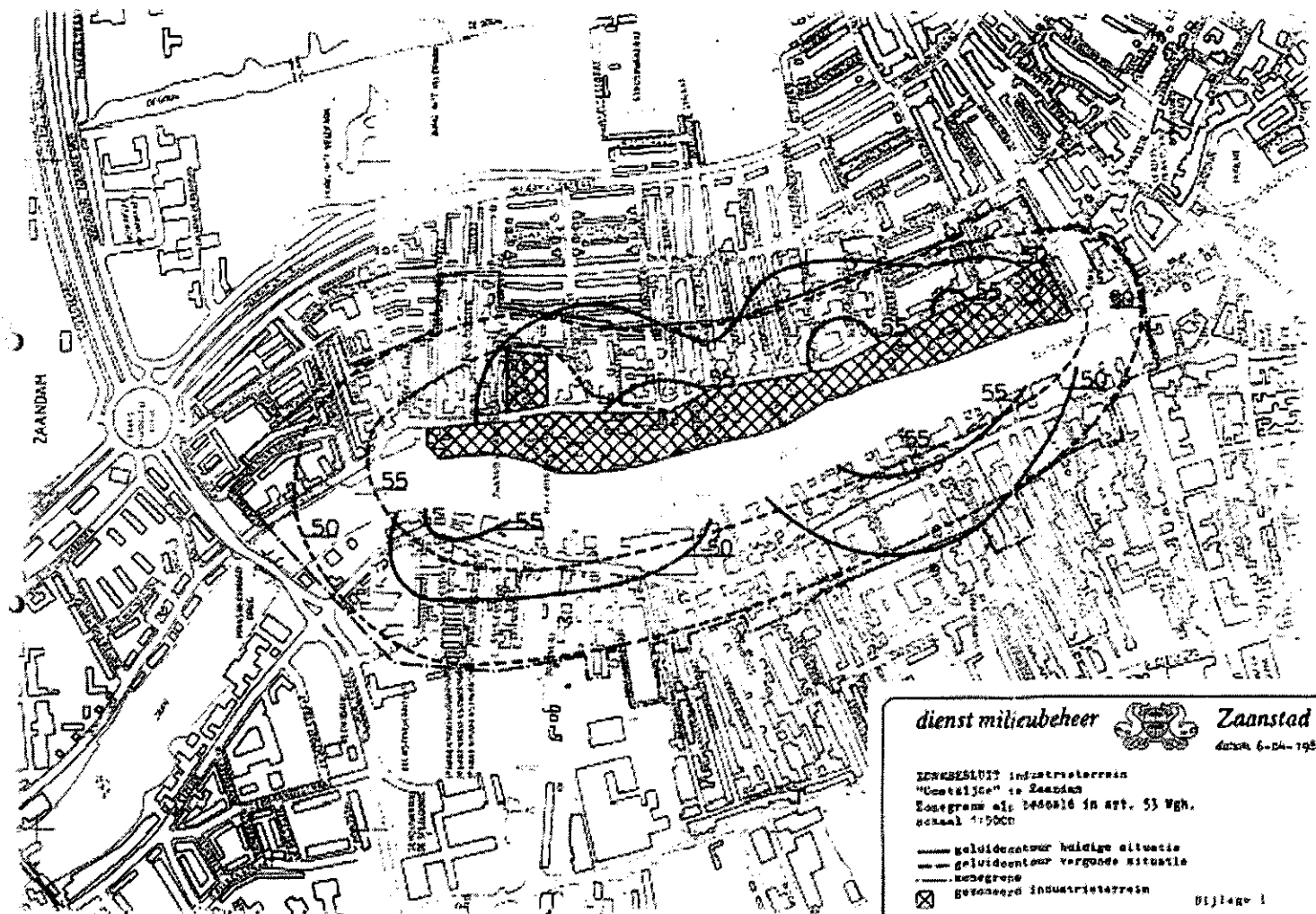
Vleermuizen kunnen bijna het gehele jaar in spleten van bomen of in spouwmuren van gebouwen voorkomen. Aanbevolen wordt in een vroegtijdig stadium van de planning van sloop- of renovatiewerkzaamheden vast te stellen of er vleermuizen in het gebouw zitten. Indien een vleermuisverblijf wordt aangetroffen, kan het beste gewacht worden met de aanvang van de werkzaamheden tot de vleermuizen hun zomer- dan wel winterverblijf hebben verlaten. In het algemeen is de meest geschikte periode om werkzaamheden uit te voeren van half augustus tot eind oktober.

Voor wat betreft het beheer en het vellen van bomen dienen bomen altijd te worden gecontroleerd worden gecontroleerd op de aanwezigheid van vogelnesten, vogels in hun winterslaapplaats en vleermuizen (holle bomen). Vegetaties met bomen en / of struiken kunnen het beste verwijderd worden buiten het broedseizoen, d.w.z. van augustus tot maart. In alle jaargetijden dient te worden nagegaan of er beschermde planten of dieren als kleine zoogdieren en amfibieën in te verwijderen vegetaties aanwezig zijn.

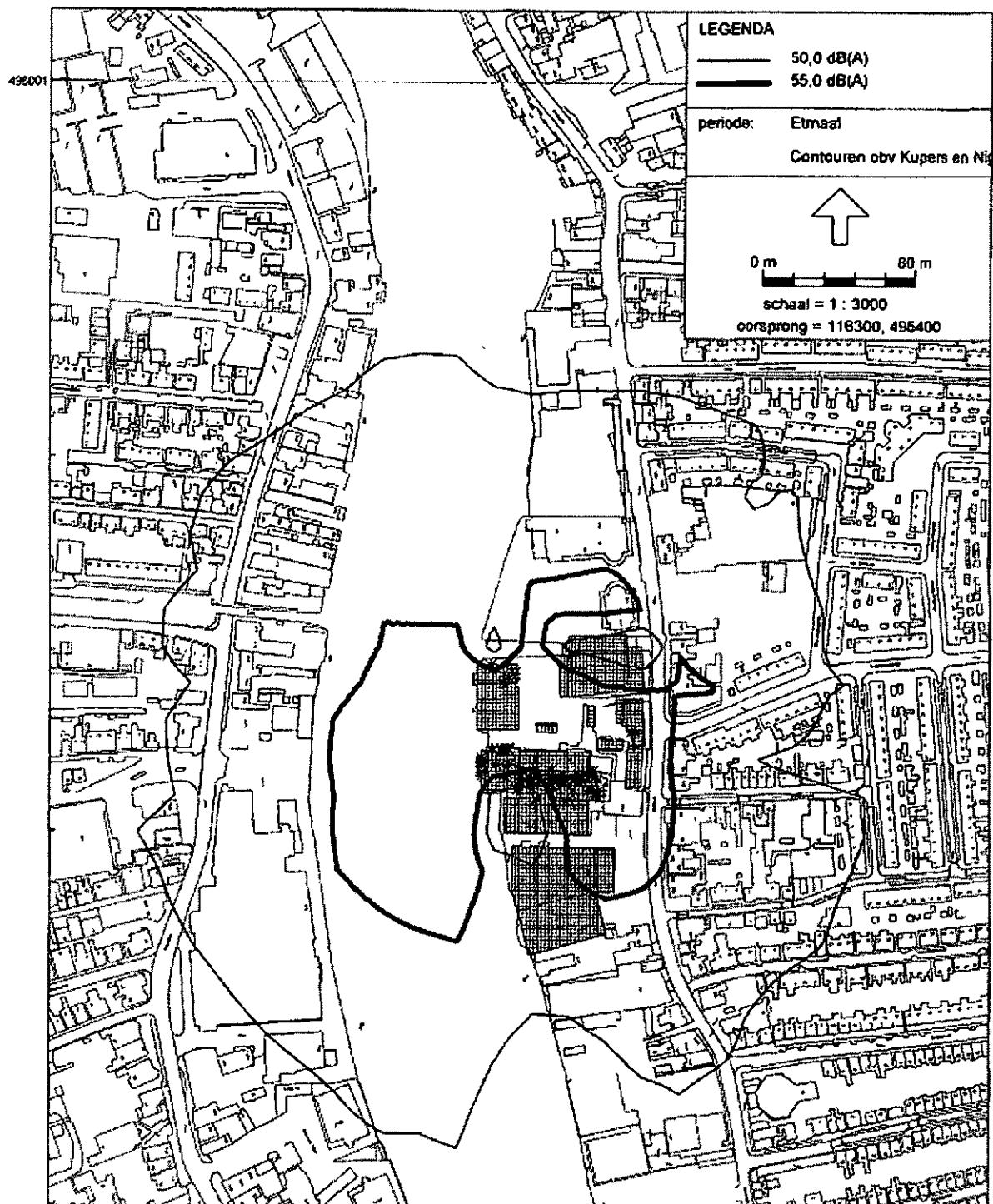
Figuur 1: situatietekening



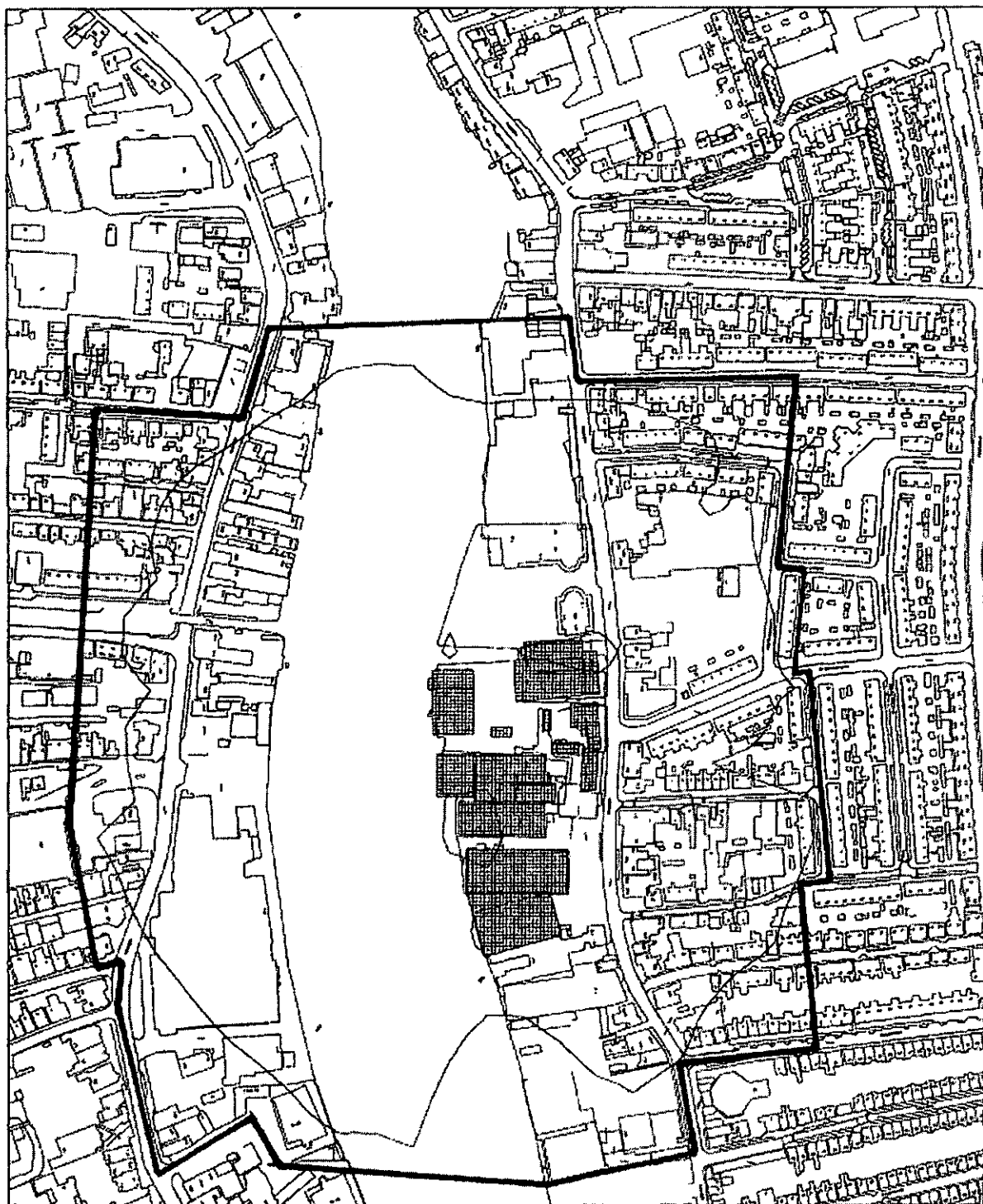
Figuur 2



Figuur 3. Geluidscontouren nieuwe situatie
industrieterrein Oostzijde



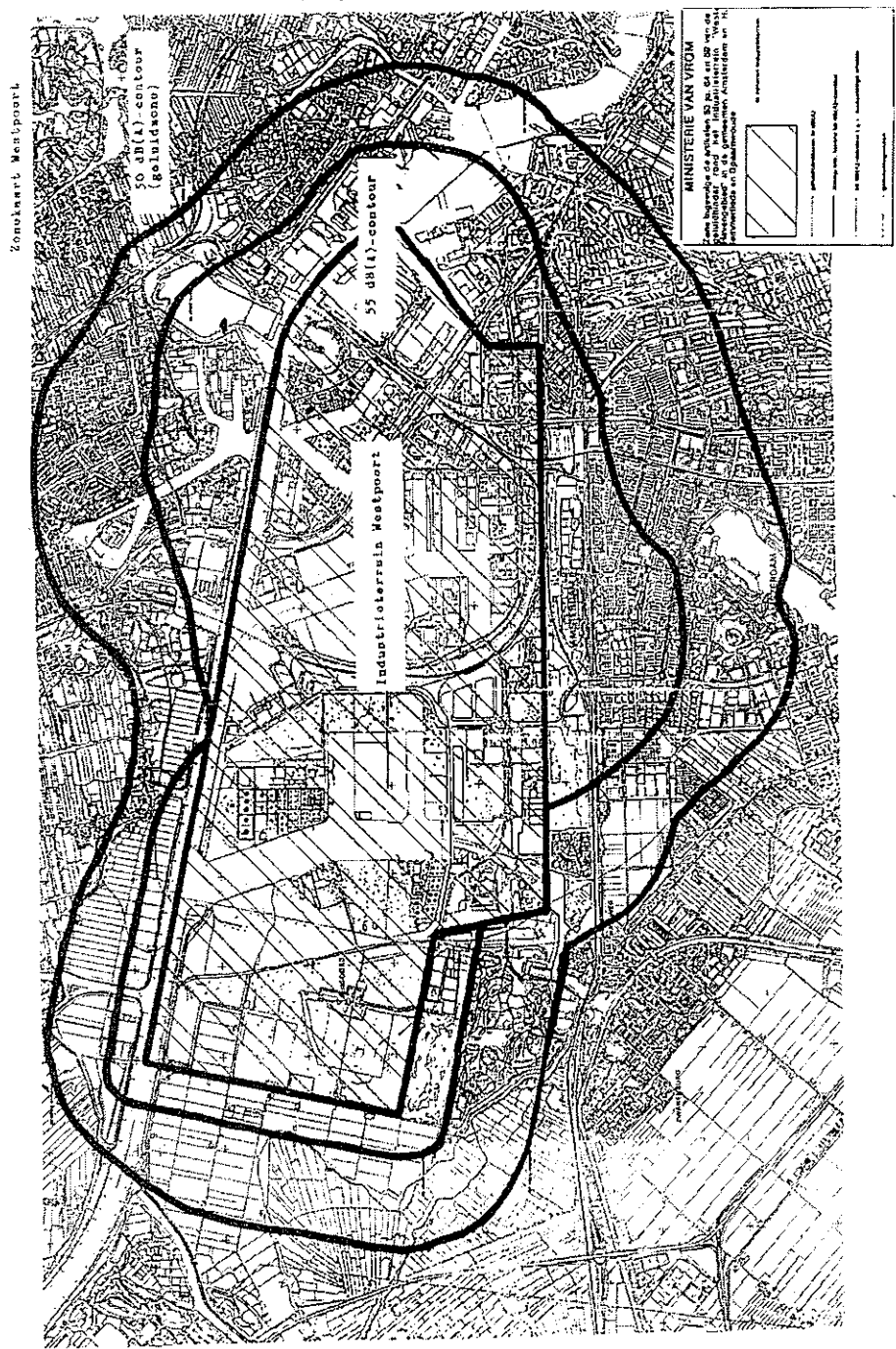
Figuur 4. Geluidszone nieuwe situatie
industrieterrein Oostzijde



Industrieterrein - IL - oostzijde - Oostzijde bloeyproef GelderDe Zeeuw - Cartouren obv Kapers en Nijzebrugge (G:\Geodata\OOSTZ-1), Geonix V5.00

Gewijzigd zonebesluit industrieterrein Oostzijde ingevolge art. 61 Wgh.

Figuur 5. Geluidszone Westpoort



Bijlage 2 Bedrijveninventarisatie

Lijst van bestaande bedrijven en andere functies binnen het plan Oud West

Adres	Nr	Naam	Aard van het bedrijf	SBI- code	Milieu- categorie VNG	Algemene toelaatbaar heid	opmerkingen	Bestemmings- regeling*
Westzijde	23a	Snackbar Alsjeblieft	Snackbar, restaurant	553	2	1	Horeca	Horeca bestemming
Westzijde	28	Poolcentrum	Amusementshal, bar	9272.1	2	1*	Horeca. Achter bebouwing Westzijde	Horeca bestemming
Westzijde	52	De Zaanse Poorter	Restaurant, caf��teria e.d.	553	2	1	Horeca	horeca bestemming
Westzijde	101	United Biscuits (Verkade)	Banket, biscuit en koekfabrieken	1582	3.2	1 tot 3.1	Diverse fabrieksonderdelen op een redelijk groot bedrijventerrein. Er zal interne milieuzonering moeten worden toegepast voor nieuwe bedrijfsvestigingen.	B(1) tot B(3.1)kf maatbestemming
Hazepad	8	F. Bakker	Bouwbedrijf	45	3.1	1	Kleine werkplaats met milieuvergunning.	B(1)bb maatbestemming
Zeemanstraat	24	Huig Digitale productie b.v.	Kleine drukkerijen en kopieerinr.	2222.6	2	1*	Bedrijf met milieuvergunning.	B(1)dr maatbestemming
Zeemanstraat	42	W. Joosten	Bouwbedrijf	45	3.1	1	Ter plekke geen werkzaamheden?	B(1)bb Maatbestemming
Zeemanstraat	43	Ford Zaandam	Handel in auto's en reparatie	501	2	1*	Bedrijf met milieuvergunning.	B(1)ga Maatbestemming
Herengracht	25	Jeremy van Dalen autopoets	Autowasserijen	5020.5	2	1	Buiten bedrijf.	B(1)
Parkstraat	8	Coffeeshop Squad	Café, bars	554	3.1	1	Horeca	Horeca bestemming

Bijlage 2 Bedrijveninventarisatie

Adres	Nr	Naam	Aard van het bedrijf	SBI-code	Milieu-categorie VNG	Algemene toelaatbaarheid	opmerkingen	Bestemmings-regeling*
Parkstraat	12	Zaanse Studenten Vereniging	Café, bars	554	3.1	1	Horeca	Horeca bestemming
Botenmakersstraat	38	Arie Ros schildersbedrijf	Bouw- en aannemersbedrijf	45-A	3.1	1	Bedrijf met milieuvergunning.	B(1)bb maatbestemming
Ooievaarstraat	20	Hepta b.v.	Vervaardigen van audioapparatuur	321	3.1	1	AmvB bedrijf	B(1) of maatbestemming
Langestraat	9	Gereedschapslijperij Zaandam	Reparatie t.b.v. particulieren	527	1	1	Woning met kleine werkplaats	B(1)
Valkstraat	14c	Dirk Appel	Handel in auto's en motoren	501	2	1	Onduidelijk waar het bedrijf zit.	B(1)
Valkstraat	17	Leon Verheijen	Bouw- en aannemingsbedrijf	45	3.1	1	Bedrijf met milieuvergunning.	B(1)bb maatbestemming
Valkstraat	25	Bedrijfsruimte	Voorheen natuursteenbewerkingsbedrijf Engel M en Zn.	n.v.t.	n.v.t.	1	Huidige bedrijf heeft zich niet gemeld en is niet bekend bij de gemeente	B(1)*4
Stationsstraat	5	Café Dating	Café, bar,	554	3.1	1	Horeca	Horeca bestemming
Stationstraat	7	Gebr. A&M Kruyt	Bouw- en aannemersbedrijf	45 A	3.1	1	Loodgietersbedrijf	Maatbestemming

* Bestemmingsregeling: In deze kolom is aangegeven of een bedrijf qua milieubelasting past in zijn omgeving. Ingeval een bedrijf niet past in zijn omgeving krijgt het een maatbestemming. Nadere uitleg wordt in Bijlage 3 van het milieuraapport gegeven. Wanneer in deze kolom meerdere categorie aanduidingen staan, dan betekent dit dat het bedrijf van een inwaartse zonering is voorzien, waarbij de afstandcontouren (op plankaart aangegeven) op het bedrijfsterrein zijn afgestemd op de dichtst bijgelegen woningen en andere gevoelige objecten.

Bedrijf buiten het plangebied Oud West met invloed daarbinnen.

Adres	Nr	Naam	Aard van het bedrijf	SBI-code	Milieu-categorie VNG	Algemene-toelaatbaarheid	opmerkingen	Bestemmingsregeling
Provinciale-weg	200	Goglio North Europe b.v.	drukkerij	2222	3.2	n.v.t. in dit bestemmingsplan	Geur, gevaar	De milieuvergunning is afgestemd op de woningen in dit bestemmingsplan

Bijlage 3 Toelichting op de Lijst van Bedrijfstypen

Inleiding

In de bestemmingsplannen van de Gemeente Zaanstad wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten getoetst aan de Lijst van bedrijfstypen. De lijst is gebaseerd op de Lijst van bedrijfstypen uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), uitgave 2001.

In de Lijst van bedrijfstypen staan de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten vermeld. Op basis van de te verwachten belasting voor het milieu zijn de bedrijven opgedeeld in een aantal categorieën. Omdat de Lijst van bedrijfstypen wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang, te weten:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar.

Voor ieder bedrijfstype wordt in de lijst aangegeven wat de afstand van de verschillende bedrijfstypen tot milieugevoelige functies, zoals wonen, moet zijn. Het milieuaspect met de hoogste afstandswaarde bepaalt welke afstand in acht moet worden genomen. Andersom is het ook zo dat milieugevoelige functies in beginsel niet binnen de geldende afstand rondom milieubelastende activiteiten bestemd mogen worden (uitwaartse zonering). Het kan zelfs zo ver gaan dat, voor het realiseren van een bedrijventerrein, bestaande milieugevoelige functies gesaneerd dienen te worden.

Door de in de Lijst van bedrijfstypen genoemde afstanden te hanteren ontstaat een goede afstemming tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige activiteiten.

Voor het opstellen van de Lijst van bedrijfstypen is gebruik gemaakt van de Lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2001) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

De Lijst van bedrijfstypen is vooral bedoeld als hulpmiddel bij het bestemmen van nog niet verwezenlijkte situaties. Bij bestaande situaties worden de bedrijven specifiek beoordeeld en worden, indien nodig, aanvullende milieuonderzoeken uitgevoerd. Bij bestaande situaties wordt vaak gebruik gemaakt van maatbestemmingen. Dit houdt in dat voor de bestaande situatie wordt afgeweken van de Lijst van bedrijfstypen, die hier vanuit milieuoogpunt toelaatbaar wordt geacht. Het bedrijf krijgt daarbij een specifiek toegekende bestemming. Bij vertrek van het bedrijf mag een zelfde bedrijf zich op de locatie vestigen dan wel een bedrijf van de Lijst van bedrijfstypen, die hier toelaatbaar zijn.

Opzet van de Staat

De Lijst van bedrijfstypen bestaat uit twee tabellen, te weten:

Tabel I, Bedrijven;

Tabel II, Opslag en installaties.

In tabel I worden de bedrijfstypen genoemd en in tabel II de opslagen en de installaties. Tabel II wordt vooral gebruikt wanneer een bedrijf in de tabel genoemde voorzieningen treft voor het uitoefenen van nevenactiviteiten.

De Lijst van bedrijfstypen deelt de bedrijven in zes categorieën in. Voor de categorieën 3 en 4 is nog onderverdeling toegepast in twee subcategorieën. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven, die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 heeft betrekking op zeer zware industrie en hinderlijke activiteiten.

Bijlage 3 Toelichting op de lijst van Bedrijfstypen

De vermelding "Z" achter de afstand, behorende bij het milieuaspect geluid, geeft aan of een bedrijfstype mogelijk kan worden aangemerkt als "zware lawaaimaker". Dit zijn de bedrijven, die in belangrijke mate geluidhinder, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, kunnen veroorzaken. De mate van hinder en de in aanmerking te nemen afstand komen overeen met de bedrijfstypen zonder de aanduiding "Z", maar zijn alleen toelaatbaar als voor het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en verder respectievelijk 53 en verder van de Wet geluidhinder is vastgesteld. De vermelding "C" geeft aan dat dit bedrijfstype vaak continue, dus dag en nacht in werking is.

In de laatste kolom van de lijst worden de aanduidingen "B", "D" en "L" vermeld.

B staat voor bodemverontreiniging. Bij deze aanduiding dient men er alert op te zijn dat een dergelijk bedrijfstype mogelijk een verhoogde bodemverontreiniging geeft. Dit is voornamelijk van belang voor bijvoorbeeld bodembeschermingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden.

D staat voor divers. Bij de bepaling van de afstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een "gemiddeld" modern bedrijf met gebruikelijke voorzieningen. Tussen bedrijven, die onder hetzelfde bedrijfstype vallen, kunnen verschillen bestaan. Het komt regelmatig voor, dat een bedrijf zich één afstandsstap volgens tabel 1 dicht bij een milieugevoelige functie kan vestigen dan een gemiddeld, gelijksoortig bedrijf. Een afstandsstap hoger is ook mogelijk, al is dit minder gebruikelijk. Bedrijfstypen waar de aanduiding "D" achter staat, kennen vaak grote onderlinge verschillen.

L staat voor luchtverontreiniging. De uitstoot van schadelijke stoffen in de lucht is vaak niet te vertalen in een standaardafstand, die tot mensen of gevoelige locaties, zoals wonen, in acht genomen moet worden.

- In het geval van 'zware' bedrijven met schoorstenen is er vaak op korte afstand een inverse relatie: op een korte afstand van het bedrijf kan de milieubelasting lager zijn dan op een grote afstand.

- Er zijn wel veel emissienormen, voornamelijk in de Nederlandse Emissie Richtlijn (NER) vastgelegd, maar weinig immissienormen voor de omgeving van bedrijven. Normen voor de toelaatbare concentratie van schadelijke stoffen zijn in de praktijk vooral van toepassing op arbeidsplaatsen, omdat met name binnen bedrijven kritische waarden in relatie tot de gezondheid kunnen worden bereikt. Deze grenswaarden worden meestal uitgedrukt in maximaal aanvaardbare concentraties (MAC-waarden). Deze waarden worden vrijwel nooit in de omgeving van bedrijven bereikt.

In de Lijst van bedrijfstypen van de VNG wordt de mate van hinder onder de noemers verkeer en visueel aangegeven. Verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn uitgedrukt in drie indexen, namelijk 1, 2 of 3. Index 1 betekent potentieel geen of geringe emissie of hinder; index 3 duidt op een potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

Aan deze indeling zijn geen afstanden gekoppeld. Verkeerssituaties worden binnen de Gemeente Zaanstad per locatie beoordeeld. Om die reden is de verkeersindex in de bedrijvenlijst opgenomen. Bedrijven met een verkeersindex 3 kunnen bijvoorbeeld om die reden op bepaalde locaties niet acceptabel zijn.

De waarde, die gekoppeld is aan het aspect visueel, geeft geen praktisch handvat bij het bepalen van de milieuzones. Het aspect visueel is daarom niet in de Lijst van bedrijfstypen van de Gemeente Zaanstad opgenomen.

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden, die voorkomen in de Lijst van bedrijfstypen, teruggebracht tot zes categorieën. Met het oog op de praktische toepassing zijn de categorieën 3 en 4 door de Gemeente Zaanstad nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën. Een en ander is weergegeven in tabel 1 van deze toelichting.

Tabel 1: Categorie-indeling

Categorie	Afstand
1	0-10 meter
2	30 meter
3	50-100 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4	200-300 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5	500-1000 meter
6	1500 meter

Omgevingstypen

Naar gelang het omgevingstype zijn correcties mogelijk per milieuaspect uit de bedrijvenlijst. Een indicatie van de mogelijke afstandscorrecties in relatie tot de verschillende omgevingstypen zijn weergegeven in tabel 2. De "-" betekent dat een correctie voor dat milieuaspect met één afstandsstap lager kan worden aangehouden voor die omgeving ten opzichte van een rustige woonwijk. Is er voor een bepaald omgevingstype geen "-" opgenomen in de tabel dan is een correctie voor dat milieuaspect in principe niet mogelijk, tenzij in de concrete situatie bijzondere omstandigheden aangewezen zijn.

Uitgangspunt is dat op basis van de kenmerken, van het desbetreffende gebiedstype, niet meer dan één afstandsstap wordt gecorrigeerd. Een grotere afwijking is alleen mogelijk als dit kan worden onderbouwd.

Waar een "!" in de tabel is opgenomen kan het milieuaspect voor het gebied bijzonder gevoelig liggen. Dit kan leiden tot verzwaring van planologische randvoorwaarden, eventueel gecombineerd met nadere milieuvorschriften.

Voor iedere locatie geldt dat er naast de in onderstaande tabel aangegeven gevoeligheden, locatiespecifieke omstandigheden kunnen voorkomen. Iedere locatie zal daarom op zichzelf bestudeerd moeten worden. De in de onderstaande tabel 2 aangegeven gevoeligheden per omgevingstype zijn indicatief. Tabel 2 is bedoeld als richtlijn en hulpmiddel voor het bepalen van de gevoeligheid van de milieuaspecten per omgevingstype. De tabel is een afgeleide van een door de VNG gebruikte tabel, echter de omgevingstypen grondwater- of bodembeschermingsgebied en stiltegebied, zijn niet in deze tabel opgenomen. Deze gebiedstypen komen namelijk niet voor binnen de Gemeente Zaanstad.

Tabel 2: Indicatieve typering gevoeligheid naar milieuaspect

Omgevingstype	geur	stof	geluid	gevaar
A. rustige woonwijk				
B. drukke woonwijk			-	!
C. gemengd gebied			-	
D. landelijk gebied zonder woningen	-	-	-	-
E. landelijk gebied met woningen	-	-	!	-
F. bedrijvigheid	!	-	-	-
G. natuurgebied*	-	-	!	-
H. verblijfsrecreatie				-

*) Ammoniakemissie is buiten beschouwing gelaten.

Omschrijving omgevingstypen

A Rustige woonwijk: woonwijk volgens het principe van functiescheiding. De woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra. De

Bijlage 3 Toelichting op de lijst van Bedrijfstypen

- woonvlekken zijn vrijwel geheel gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden.
- B Drukke woonwijk: woonwijk waar de functie in hoofdzaak wonen is, maar waar druk verkeer en/of niet industriële bedrijven en voorzieningen, zoals buurtwinkelcentra, aanwezig zijn.
- C Gemengd gebied: gebied met een zekere mate van functiemenging; verkeerswegen zijn geïntegreerd in de woonstraten en winkelstraten. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, winkel-, werk- en verkeersgebieden. Bij functiemenging, hetgeen zich met name zal voordoen in drukke woonwijken of gemengde gebieden, kan het zijn dat verschillende locaties binnen hetzelfde gebied een divers karakter hebben.
- D Landelijk gebied zonder woningen: gebied buiten de bebouwde kom waar niet wordt gewoond en dat geen industriegebied of verstedelijkt gebied is, maar ook geen stilte of natuurgebied.
- E Landelijk gebied met woningen: zelfde gebied als D, waarin incidenteel woningen aanwezig zijn.
- F Bedrijvigheid: daaronder vallen alle gebieden met overwegend lichte, middelzware en zware bedrijven. Scheiding van wonen en werken. In enkele gevallen is wellicht nog onderscheid te maken tussen ambachtelijke en industriële terreinen. Voorzichtigheid is geboden bij het toelaten van bedrijfswoningen op een bedrijven-terrein. Een dergelijke woning kan de verdere indeling van een bedrijventerrein namelijk sterk beperken.
- G Natuurgebied: gebied waarvoor vanwege de bijzondere kwaliteit voor natuurbehoud en -ontwikkeling de natuur- en landschapswaarden moeten worden veilig gesteld. Basis is de ecologische hoofdstructuur: een netwerk van kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, vaak in eigendom van natuurbeherende instanties, alsmede aangrenzende gebieden met een "buffer"-doelstelling.
- H Verblijfsrecreatie: gebied waarin een bungalowpark en/of camping is gelegen, die niet permanent in gebruik is. Voor verblijfsrecreatie op kampeerboerderijen en kleinschalig kamperen: zie landelijk gebied.

Flexibiliteit

De Lijst van bedrijfstypen blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van bedrijfstypen is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf vrijstelling kunnen verlenen voor maximaal één (hoofd)categorie hoger (dus bijvoorbeeld van categorie 3.1 naar maximaal 4.2 of van categorie 3.1 naar 3.2). Om voor vrijstelling in aanmerking te kunnen komen moet door de aanvrager worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere, toegestane categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de lijst aangegeven maatgevende milieuaspecten.

Voor de bedrijven met de aanduiding "Z" bij het milieuaspect geluid geldt dat deze bedrijven geen vrijstelling kunnen krijgen van de eis dat de eerder genoemde geluidszone vastgesteld moet zijn.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de lijst aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen, dat een specifiek bedrijf niet continue werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Bijlage 3 Toelichting op de lijst van Bedrijfstypen

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet expliciet zijn genoemd in de Lijst van bedrijfstypen. Wanneer deze bedrijven voor wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven, zijn deze bedrijven eveneens toegestaan.

Niet alleen het bedrijf zelf, maar ook het omgevingstype kan aanleiding zijn voor het verlenen van een vrijstelling.

Bijlage 3 Toelichting op de lijst van Bedrijfstypen

Bijlage 4 Toelichting Staat van Horeca-activiteiten

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden⁵⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;

de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

"lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.

⁵⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zwarte horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf vrijstelling kunnen verlenen tot één categorie hoger. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 2 naar 3.

Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de volgende hoofdcategorie mogelijk is (dus van categorie 1a naar maximaal 2, maar bijvoorbeeld ook van 1b naar 1c). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, die niet expliciet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven dan is vestiging van deze bedrijven eveneens toegestaan.

Bijlage 5 Beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteitplan padenstructuur oud west

Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld voor een deel van de padenstructuur van Zaandam. Het deel valt binnen het bestemmingsplan Oud-West. Het betreft een beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen. Het is richtinggevend voor de bebouwing, de architectuur en voor de inrichting van het openbaar gebied. Het is geen plan voor uitvoer, maar leidraad bij vernieuwing.

Doel

Het is niet de bedoeling het "oorspronkelijke beeld" letterlijk terug te halen, maar wel om het karakter zo veel mogelijk te behouden en te versterken, bijvoorbeeld door aan te sluiten op karakteristieke schaal, maatvoering en ritmiek.

- Behoud en bescherming van waardevolle (groeperingen van) bebouwing
- Een toetsingskader bieden voor welstand
- Een hulpmiddel voor de invulling van locaties en de omgang van beeldverstorende elementen
- Richting geven aan mogelijke interpretaties in het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitplan is ook een middel voor het enthousiast maken van bewoners, winkeliers en bestuurders voor behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Werkwijze

Op basis van een globale analyse van de oorspronkelijke en huidige situatie worden aanbevelingen gedaan voor vernieuwing.

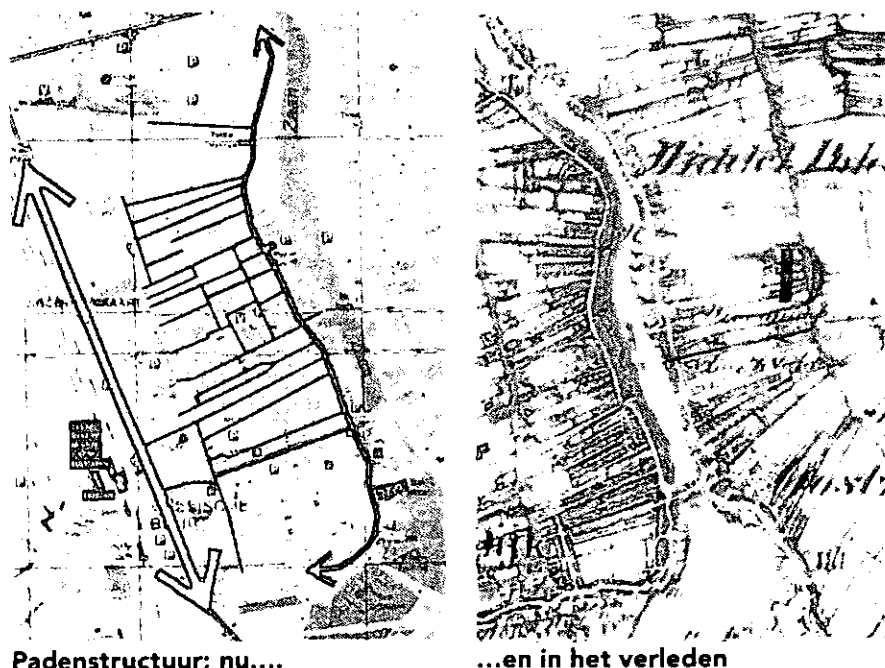
Inleiding

Het plangebied is een van de oudste delen van Zaandam. De Westzijde, een in de 14^e of 15^e eeuw aangelegde dijk, is waarschijnlijk op het einde van de Middeleeuwen of in de 16^e eeuw bebouwd. De paden haaks daarop zijn aangelegd en bebouwd in de 17^e en 18^e eeuw. In deze periode verschenen ook de molens die in de 19^e eeuw vervangen werden door de fabrieken, die nog steeds op sommige plaatsen het beeld bepalen.

De structuur is ontstaan door het oorspronkelijke gebruik van het gebied. De watergangen haaks op de Zaan zijn gegraven door de middeleeuwse ontginners om het natte veenmoeras, dat Zaandam toen was, begaanbaar te maken. Water uit het moeras stroomde de sloten in waardoor het land droger werd en gebruikt kon worden voor akkerbouw en veeteelt. De sloten voerden het water af naar de Zaan. Later kwamen langs de sloten de paden te liggen. De zo ontstane structuur van sloten en paden haaks op de Zaan wordt ook wel kamstructuur genoemd.

De kamstructuur is nog steeds kenmerkend voor het gebied. Op enkele plekken is deze structuur doorbroken. Er zijn een aantal flats rondom Statenhoek gebouwd. Deze zijn autonoom over de oorspronkelijke structuur geplaatst.

Het beeldkwaliteitplan is opgezet voor dat deel van de padenstructuur dat binnen dit bestemmingsplan Oud West valt.



Met het bestemmingsplan worden de morfologie en de typologie al in belangrijke mate vastgelegd. Hierin wordt indien wenselijk ruimte voor uitbreiding binnen het huidige beeld meegenomen. Om huidige kwaliteiten in stand te houden en zelfs te verbeteren is een beeldkwaliteitplan een nodige aanvulling op het bestemmingsplan.

Door de integratie in het bestemmingsplan is sprake van een optimale afstemmingsmogelijkheid tussen vorm, functie en bestemming.

Overig beleid

De cultuurhistorische waardenkaart beschrijft de padenstructuur als volgt:

Gebied aan weerszijden van de Westzijde tussen de Vincent van Gogweg en het Papenpad.

De padenstructuur is hier nog oorspronkelijk. Bovendien is het beeld van voorname bebouwing aan de Westzijde en eenvoudige huizen langs de dwarspaden hier eveneens nog aanwezig. Het gebied met de bebouwing is daarom van lokaal belang.

Hollandse pad.

Doodlopend pad gelegen naast het terrein van Verkade waarvan het padreglement uit 1622 stamt. In 1889 werd het pad gemeentelijk eigendom. Als deel van de oorspronkelijke padenstructuur van lokaal belang.

Gebied tussen Reigerstraat en Parkstraat.

Deze straten zijn gelijktijdig in de 19^e eeuw in de langs de Zaanoevers karakteristieke verkaveling. Een deel van de eenvoudige bebouwing langs de dwarspaden is nog zichtbaar. Het gebied is van lokaal belang.

Tuinstraat en noordzijde van Klokbaai.

Behorend tot de oorspronkelijke structuur van dijklint met dwarspaden met eenvoudige bebouwing. Het is daarom van lokale waarde. De Tuinstraat is eind 19^e eeuw aangelegd op de plek van de vroegere Westerkerkstraat.

Gebied tussen Botenmakerstraat en Herengracht inclusief de Herenstraat.

De verkaveling heeft hier per straat plaatsgevonden. Gebied van lokaal belang. Alhoewel in de vorige eeuw opnieuw verkaveld en bebouwd, behoren de straten tot het oorspronkelijke 17^e-eeuwse patroon van dijklint met dwarspaden. Bijzonder is een aantal Jugendstijlpanden in de Botenmakerstraat.

Gebied tussen Zeemanstraat en de Vinkenstraat.

De Zeemanstraat dateert van 1892 toen twee oudere dwarspaden werden samengevoegd na demping van de Noordersloot. Het Hazenpad is een kort doodlopend pad uit de 17^e eeuw. De Vinkenstraat dateert eveneens uit de 17^e eeuw en was volgens de overlevering een 'voornaam pad'. Over de Vaart (waar de meeste paden op doodlopen). Als gevolg van allerlei ruimtelijke veranderingen in het gebied is de van oorsprong ruim 2 km lange De Vaart inmiddels op diverse plekken gedempt. Oorspronkelijk liep de evenwijdig aan de Zaan gegraven vaarweg van de Hogendijk tot aan de Mallegatsloot. De Vaart diende voornamelijk voor Houttransport van de nabij gelegen houthandels en zagerijen. Als oorspronkelijke vaarweg is De Vaart van lokaal belang.

Welstandsregime:

De dijk met de paden aan de Westzijde van de Zaan is bijzonder welstandsgebied. Behoud van het beeld met de daarbij behorende schaalverschillen is de inzet voor welstandsbeoordeling.

Valt ook onder plannen met Zaanstad en het beleid verwoord in de structuurvisie Zaanstad.

Monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende beschermde rijksmonumenten:

Papenpad 12; 13, Oud-Katholieke schuurkerk Heilige Maria-Magdalena en eenklaviersorgel (1695; ca. 1700, orgel)

Westzijde 38, voorm. woonhuis reder Nicolaas Calff (1725-'50)

Westzijde 103, beschuit- en biscuitfabriek 'Verkade' (resp. 1927 en 1931)

Stationsstraat 6, voorm. Doopsgezind weeshuis (1712-'13)

Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde provinciale monumenten.

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende beschermde gemeentelijke monumenten:

Botenmakersstraat 112, kosterswoning (1906)

Botenmakersstraat 114, Evangelisatiegebouw en Strümpfker orgel (1906, kerk; 1784, orgel)

Stationsstraat 59; 61, conciërgewoning en vrijmetselaarsloge 'Anna Paulowna' (resp. 1885 en 1883)

Stationsstraat 92, voorm. woonhuis houthandelaar S.H. mz Kamphuis (1890)

Vaartkade 20, voorm. woonvilla C. Joh. Kieviet, schrijver Dik Trom-boeken (1910)

Westzijde 22, voorm. woonhuis Cornelis Kamphuijs (directeur gelijknamige stoomrijstpellerij aan Oostzijde) (1883)

Zeemansstraat 7, woonhuis (19^{de} eeuw)

Binnen het plangebied zijn de volgende potentieel te beschermen gemeentelijke monumenten te vinden:

Ooievaarstraat 12, houten wagenhuis met stenen voorgevel (Verkade) (1903)

Parkstraat 25, voorm. volksbadhuis (1899)

Stationsstraat 94, stenen woonhuis (1886)

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende monumentale bomen:

Westzijde 22 (bij snookercentrum), plataan ('Platanus acerifolia') (1900-'10)

Westzijde 22, achter nr., esdoorn

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende kunstwerken:

Stationsstraat, bronzen beeld 'Leda en de Zwaan' (Jan Wolkers, 1954)

Cultuurhistorie

Het Zaanse veenmoeras is in de Middeleeuwen ontgonnen. De eerste boeren groeven haaks op de Zaan sloten om het land te ontwateren. Deze sloten voerden het water af naar de Zaan. Als gevolg van de ontwatering klonk het veen in en na verloop van tijd kwam het land lager te liggen dan de Zaan. Door getijdenwerking, de Zaan stond in die periode nog steeds in open verbinding met de zee, spoelde het laaggelegen land weg. Door middel van een dam in de monding van de Zaan, de Zaanendam, en een dam in het noorden, de Knollendam, werd de Zaan in de dertiende of veertiende

Bijlage 5 Beeldkwaliteitplan

eeuw afgesloten van de zee. Om overstromingen door Zaanwater tegen te gaan wierp men waarschijnlijk in de veertiende eeuw een laag dijkje op langs de Zaan, de latere Westzijde, die overigens in Koog aan de Zaan en Zandijk overigens nog steeds Lage(n)dijk heet.

Omdat de sloten nu niet meer in directe verbinding met de Zaan stonden, bouwde men in de dijk sluisjes om het overtollige water af te voeren. De Papenpadsluis in het plangebied is zo'n sluisje. Voor de afvoer van Zaanwater naar het IJ legde men in de Dam ook een sluis aan. De huidige sluis is een opvolger van dit middeleeuwse sluisje.

Verspreid langs de dijk aan Zaan woonden in de Middeleeuwen vissers en boeren. Rond de Dam ontstond in de veertiende en vijftiende eeuw een kern van bewoning. Daar werd ook een kapel gebouwd op de plaats waar nu de huidige Oostzijderkerk staat. De huizen op de oostoever vormden het dorp Oostzaandam, die op de westoever Westzaandam. Pas in 1811 werden deze twee samengevoegd tot de stad Zaandam.

Vanuit Westzaandam werd op het einde van de Middeleeuwen en in de 16^e eeuw de dijk langs de Zaan (de Westzijde) langzaam volgebouwd. In de 17^e eeuw was de gehele Westzijde vanaf de Dam tot aan Zandijk bewoond. Tussen de huizen lagen ook bedrijven: scheepswerven, werkplaatsen, pakhuizen en molens. In het veld ten westen van de Westzijde stonden ook molens. In dit gebied overheersten de houtzagers maar kwamen ook oliemolens, pelmolens, mosterdmolens, papiermolens, verfmolens en allerlei ander soorten molens voor.

De paden naar de molens raakten in de 17^e en 18^e eeuw volgebouwd. Zo ontstonden de zijstraten (paden) haaks op de Westzijde zoals het Papenpad, het Bouwmanspad, het Kauwerspad (voorheen Papierpad) en Ameland.

Dwars door het plangebied en evenwijdig aan de Zaan loopt de Vaart waarvoor de grondstoffen naar de molens werden vervoerd en de eindproducten werden afgevoerd. Via de Mallegatsloot en Mallegatsluis en de Papenpadsluis kon de Zaan worden bereikt.

In de 19^e eeuw en de eerste helft van de 20^e eeuw verrezen langs de westelijke Zanoever fabrieken terwijl de molens in het veld plaats moesten maken voor woningbouw en een ziekenhuis. De weilanden tussen de paden werden volgebouwd. De Vaart, de Papenpadsluis en de Mallegatsloot, beiden met hun sluizen, bleven bewaard. De brede, oost-west lopende Vincent van Goghweg deelde het gebied vanaf de jaren zestig in twee delen. In de jaren '80 en '90 van de 20^e eeuw maakten de bedrijven langs de Zanoever langzaam plaats voor woningbouw.

Beschrijving van het gebied

Het lint aan de Westzijde van de Zaan bestaat uit een dijk met in 1857 gedempte wegsloot en dwarspaden. Het behoort tot de dragende structuurelementen van de streek. Het overgrote deel van de oude dwarspaden is oorspronkelijk en staat vermeld op de cultuurhistorische waardenkaart. Ook het in de negentiende eeuw aangelegde gebied tussen Reigerstraat en Parkstraat voegt zich moeiteloos in de langs de Zanoevers karakteristieke verkaveling langs de paden. Langs de paden staat voornamelijk eenvoudige woonbebouwing. De rijkere panden en winkels zijn langs de dijk te vinden. Buitendijks liggen daartussen werkplaatsen en fabrieken. Ter hoogte van de Reigerstraat ligt binnendijks ook een groot industrieel complex: de Verkade fabriek. Aan de Valkstraat ligt de voormalige melkinrichting 'Zaanlandia', een complex bedrijfsgebouwen met directeurswoning.

De woonbebouwing bestaat in het algemeen uit een onderbouw van één laag met een kap op niet al te brede kavels. De utilitaire bouw is meestal of laag en breed of hoog en smal. De rooilijnen liggen op geringe afstand van de weg en niet in elkaars verlengde, waardoor soms kleine voortuinen of plaatsjes ontstaan. Vooral de 19^e eeuwse woningen hebben nog houten zij- en achtergevels, soms zijn het zelfs nog complete houten woningen. Langs de dijk is elk huis of bedrijf net anders van vorm en maat. Ook het materiaalgebruik is niet altijd hetzelfde. Met name deze opeenvolging van verschillende afzonderlijke gebouwen is waardevol voor het beeld. Langs de paden maken de woningen soms deel uit van een korte rij, die te beschouwen is als architectonische eenheid.

Een oudere uitzondering op de regel is de Stationsstraat. Langs deze oude verbinding tussen dijk en het oude station van Zaandam staan hogere panden met een voornaam karakter, waarvan de meeste

Bijlage 5 Beeldkwaliteitplan

gebouwd aan het eind van de negentiende eeuw. De straat heeft een breed profiel met grote bomen (platanen) en een doorgetrokken rooilijn. Eveneens vermeld op de cultuurhistorische waardenkaart zijn de Jugendstilpanden in de Botenmakerstraat.



Hollandse pad



Reigerstraat



Reigerstraat



Ooievaarstraat



Stuurmanspad



Parkstraat



Tuinstraat



Stationsstraat



Botenmakerstraat



Herengracht



Stationsstraat



Hazepad

Openbaar gebied

Het profiel van de paden varieert. Over het algemeen zijn ze smal. De paden uit de 20^{ste} eeuw hebben een breder profiel waardoor hier ook een (soms dubbele) bomenrij in staat. Deze hebben dan ook een duidelijk groener karakter dan de oudere stenige paden.

De grens van de padenstructuur in het westen is de Vaart. De Reigerstraat, Ooievaarstraat, Langestraat en Parkstraat komen uit op de Valkstraat. De Klokbaai, de Botenmakersstraat en de Stationsstraat hebben een brug over de Vaart die uitkomt in de Overtuinen (deelgebied van Inverdan).

De functie van de paden verschilt. Veelal zijn het kleinschalige woonstraatjes met af en toe een oud bedrijfsgebouw. De bredere paden die een aantakking op de provinciale weg hebben functioneren meer als ontsluitingsweg. Dit zijn ook voornamelijk woonstraten, maar hier zijn ook andere functies te vinden.

De oorspronkelijke watergangen die de basis zijn van de padenstructuur zijn vrijwel geheel verdwenen. Op een enkele plaats is nog water in het profiel aanwezig, zoals bij de Parkstraat en tussen het Stuurmanspad en de Langestraat. Op andere plaatsen is het gedempt en eventueel veranderd in een groenstrook. Nog een manier van het gebruik van het oorspronkelijke water is om juist nieuwe paden te maken.

Openbare buitenruimte in de vorm van pleinen is er minimaal. De bestaande zijn wel belangrijk voor de leefbaarheid. Hier kunnen kinderen spelen, ouderen een krantje lezen, etc. Naast de kerk is een behoorlijk plein. Tevens zijn er een aantal grotere open ruimten voor parkeergelegenheid. Het is belangrijk dat er een hoogwaardige kwaliteit wordt gehandhaafd. Op de parkeerplaatsen is de kwaliteit soms nog te laag. De combinatie van stenige straatwanden en kleine openbare ruimten is typisch voor het gebied. Op enkele plekken is ook een zijtuin aangelegd. Het is echter belangrijk dat de open stukken openbaar blijven en in ieder geval onbebouwd. Schuttingen en aanbouwen zijn niet

menselijk in het straatbeeld.



Beeldkwaliteitplan padenstructuur oud west

Bebouwing en vernieuwing

De paden zijn in de afgelopen eeuwen onderhevig geweest aan vernieuwing en renovatie. Hierdoor is de kenmerkende variatie in de woningen ook ontstaan. De meer recent aangelegde paden (begin 20^{ste} eeuw) zien er homogener uit. In de jaren 60 en 70 zijn grotere ingrepen gedaan. Uit die tijd stammen de flatgebouwen die geen relatie met de padenstructuur meer hebben. In het recente verleden zijn uitbreidingen en vernieuwingen uitgevoerd die zowel op de padenstructuur aansluit als op de flats bij de Klokbaai.

De vernieuwingen zijn niet altijd even fraai. Het is nu zaak om de padenstructuur meer aandacht te geven. Vernieuwing en uitbreiding moet dan ook worden gedaan in de geest van die structuur. Net als het verleden zijn uitbreidingen en vernieuwing goed. Dit moet echter wel zo gedaan worden dat de kwaliteit van de structuur versterkt wordt. Hierbij kunnen wel hoge dichtheden worden gerealiseerd. Het is het centrumgebied van Zaandam waardoor het mengen van functie ook mogelijk is.

De voorbeelden hieronder geven voornamelijk aan hoe het juist niet moet. Hier mist diversiteit, kleinschaligheid, gevoel voor historie en prettige buitenruimten.



Olieslagerspad



Klokbaai



Nova Zembla



Groenland

Waardering

De waardering van de paden is positief. Ze zijn voor het grootste deel nog intact. Op enkele plaatsen staan nog boerderijtypen, waardoor de sfeer van het landelijk verleden nog aanwezig is. De smalle paden met kleine huisjes roepen de industriële sfeer op.

Punten van aandacht zijn:

- Bijzondere plekken behouden.
- Belang hechte aan monumentale waarde.
- Diversiteit benadrukken.
- Kleinschaligheid behouden en / of versterken.
- Hoge kwaliteit van de openbare ruimte nastreven.
- Functiemenging mogelijk maken.

Regels voor bouwmassa

De paden kenmerken zich onder andere door de kleinschalige woonbebouwing. Er is tussen de paden onderling variatie in de schaal van de bebouwing. De variatie in schaal is onder andere karakteristiek voor de tijd waarin het gebouwd is. De specifieke eigenschappen van de paden onderling is het uitgangspunt bij vernieuwing. Per pad moeten deze eigenschappen worden behouden of versterkt.

De hoge flats bij de klokbaai hebben in het verleden de padenstructuur doorbroken. Deze schaal is in de toekomst niet maatgevend voor vernieuwing van de paden. De hogere bebouwing komt aan de provinciale weg bij het uiteinde van de paden. Er wordt gestreefd naar een hoge gemiddelde architectonische kwaliteit van de bebouwing, waarbij de individuele bouwwerken samen het straatbeeld vormen.

Massa

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- Schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst.
- Aan de meeste paden bestaan de huizen uit een onderbouw van één lag plus kap. Er zijn ook paden waar de massa voornamelijk twee lagen plus kap is. Dit onderscheid moet gehandhaafd blijven.
- Bedrijfsgebouwen en schuren kunnen een plat dak hebben.
- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdbebouwing.
- Herkenbare ritmiek en maat van kavels.
- Nieuwe paden kunnen een hogere bebouwingsdichtheid krijgen.

Ligging

- Per erf of kavel is er één hoofdmassa.
- De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de (belangrijkste) weg.
- Bijgebouwen liggen op de achtergrond.
- De rooilijnen liggen parallel aan de paden.
- Aansluiting op overheersende kaprichting wenselijk.

Ontwerpaspecten algemeen

- De detaillering is gevarieerd.
- Renovaties, aan- of verbouwingen in stijl aanpassen aan het oude gebouw.
- Raamopeningen zijn vertikaal en beperkt in grootte.
- Het kleurgebruik van de huizen is fris: grote vlakken hebben terughoudende kleuren, details geven contrast.
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur (bijvoorbeeld baksteen, houten beschot, dakpannen).
- Kunststof kozijnen en plaatmaterialen zijn niet gewenst.

Bijlage 5 Beeldkwaliteitplan

- Verschil in tijdsbeeld past bij de diversiteit van de dwarspaden. Bij aanleg nieuwe paden kan ten opzichte van de oude ook onderscheid gemaakt worden in bouwhoogten.

Openbaar gebied en maaiveld

- Eenheid in straatmeubilair houden en versterken.
- Gebakken materialen voor bestrating gebruiken.
- Smalle paden hebben weinig groen in het profiel.
- Kleine openbare ruimten en / of pleinen functioneel inrichten.
- De waterlopen zoveel mogelijk openbaar houden.
- Straatprofielen zijn eenduidig en per pad herkenbaar.

Doorsteken

De paden hebben nog dwarspaden (het achterpad). Deze moet behouden blijven bij vernieuwing. Het levert namelijk een natuurlijke geleiding op. Deze onderbreking de stenige straten is wenselijk.

- De haaks op de paden gelegen achterpaden behouden. Deze ook bij nieuwbouw toepassen.
- De paden verbinden met de provinciale weg op voor het lokale netwerk belangrijke knooppunten



Bijlage 5 Beeldkwaliteitplan