

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het verplaatsen van een bedrijfswoning naar de Uiterdijk 2 te Zaandam

Dossiernummer:

4 december 2021

VdZ Ruimtelijk Advies

Thomas van der Zande

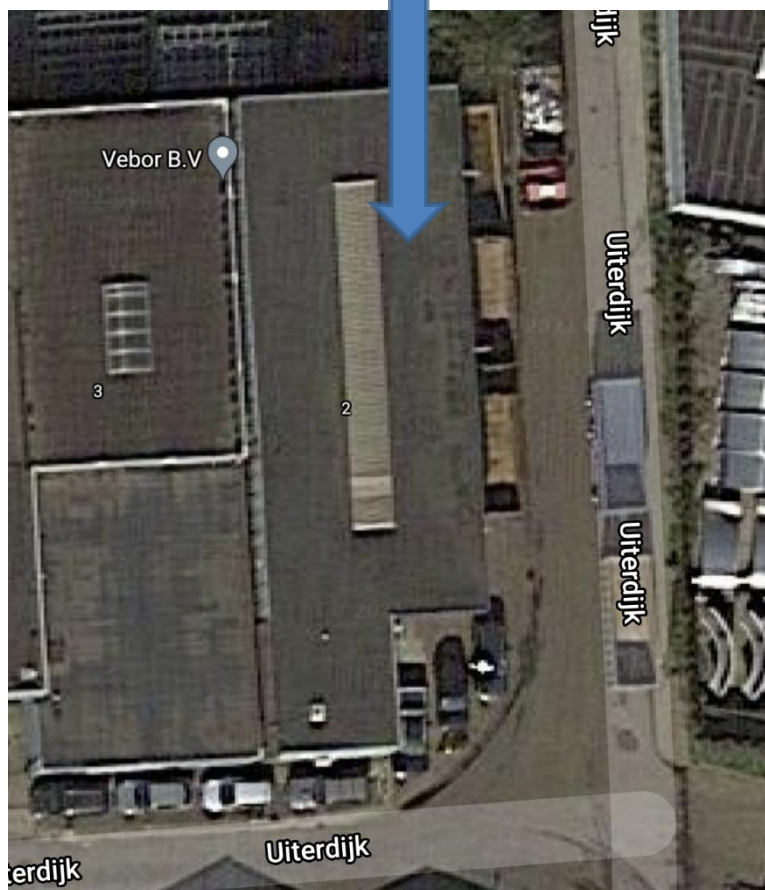
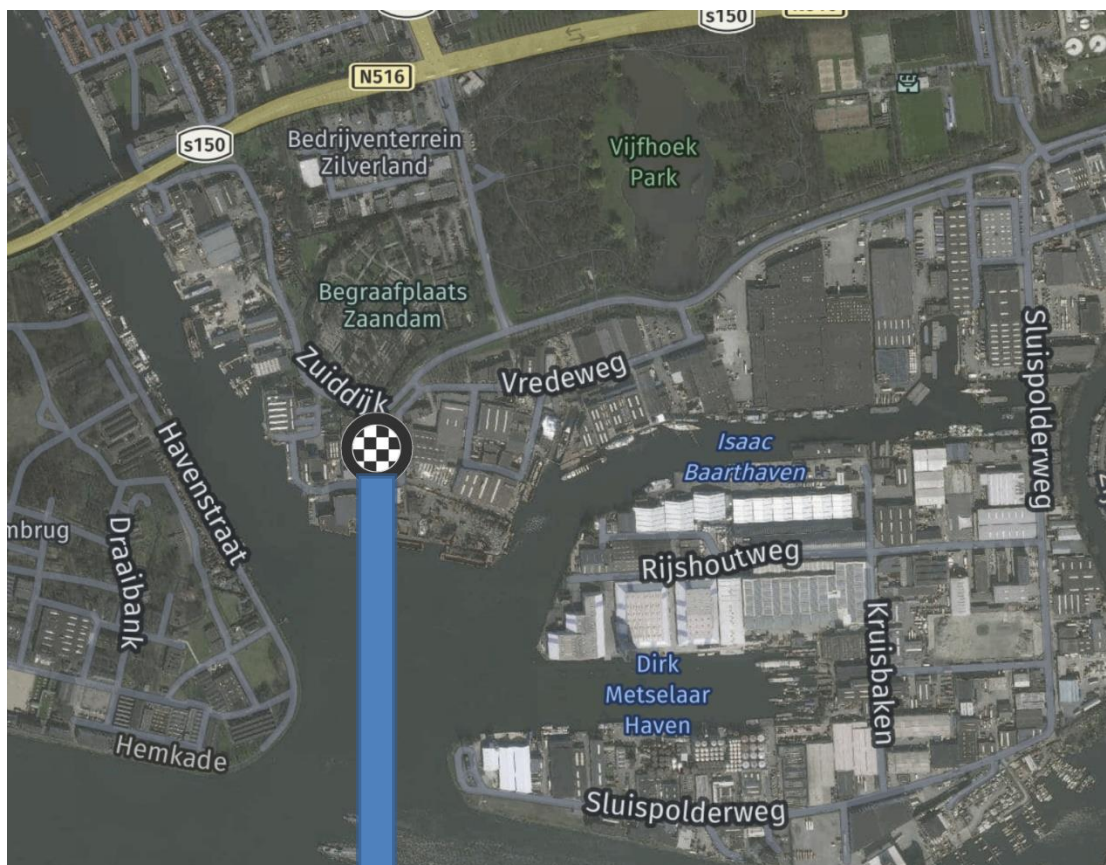
info@vdzadvies.nl

06-42796265

Inhoudsopgave

H. 1 Inleiding	4
1.1 Omschrijving van het project.....	4
1.2 Ligging en begrenzing van het project.....	4
1.3 Basisgegevens	4
H. 2 Bevoegd gezag en procedure	5
2.1 Bestemmingsplan en beheersverordening	6
2.2. Procedure.....	8
H. 3 Procedureel beleid.....	8
3.1 Beleid college van B&W.....	8
H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd	9
4.1 Rijksbeleid	9
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid	11
H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	17
5.1 Beschrijving plangebied en plan.....	17
5.2 Verkeer en parkeren	18
H. 6 Water	19
H. 7 Milieuaspecten.....	20
7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)	20
7.2 Bedrijven en milieuzonering	20
7.3 Geluid.....	23
7.4 Geur	24
7.5 Luchtkwaliteit.....	24
7.6 Externe veiligheid	25
7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen	26
7.8 Bodem.....	26
7.9 Milieueffectrapportage (MER)	26
7.10 Kabels en leidingen	26
Er bevinden zich geen kabels en leidingen binnen het plangebied.	26
7.11 Wet Natuurbescherming	26
H. 8 Monumenten en archeologie.....	27
H. 9 Grondexploitatie	27
H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	27
10.1 Provincie	28
10.2 Rijk.....	28
10.3 Hoogheemraadschap.....	28
H. 11 Conclusie	28

Overzichtskaart plangebied en omgeving



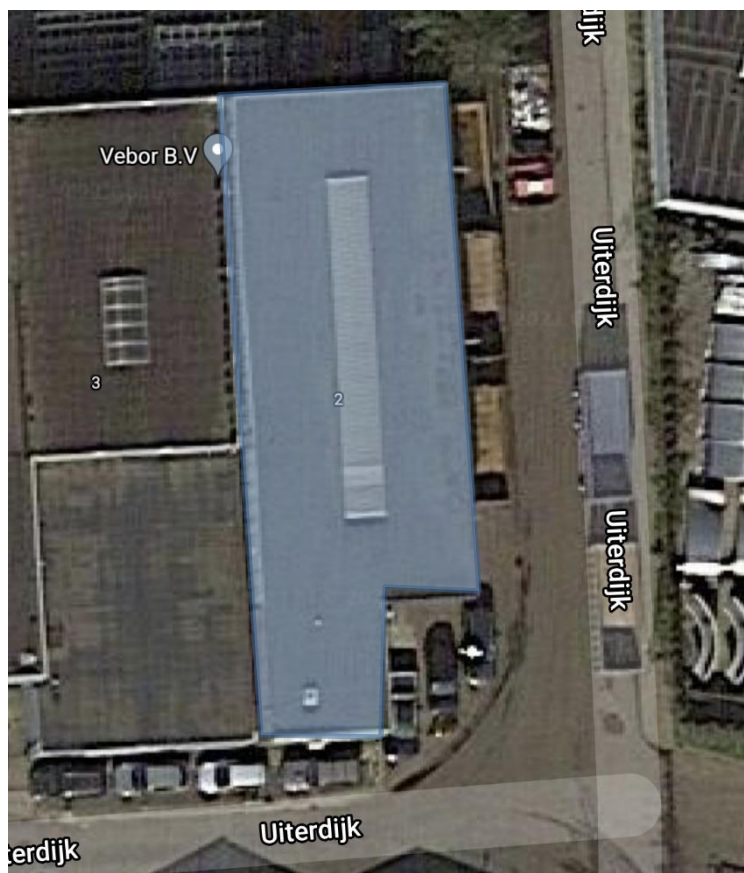
H. 1 Inleiding

1.1 Omschrijving van het project

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning aan de Uiterdijk 10 te Zaandam naar de Uiterdijk 2 mogelijk te maken. Het gaat om een bedrijfswoning van het bedrijf Overdie Ferro Metals B.V, een groothandel in ijzer- en staalschroot en oude non-ferrometalen, onder andere gevestigd in Zaandam. Het pand waar deze bedrijfswoning thans in is gevestigd (tezamen met een 2^e bedrijfswoning en kantine) wordt vanwege bedrijfslogistieke redenen gesloopt. De 2^e bedrijfswoning verdwijnt dus, alsook de kantine, alleen de eerste bedrijfswoning wordt verplaatst. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse niet in een bedrijfswoning, maar er bestaan op zich geen stedenbouwkundige of planologische bezwaren tegen het initiatief. Er kan daarom meegewerkt worden door af te wijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. Bijlage II, artikel 4, lid 9 Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 3.2. van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) schrijft voor om dit wetsartikel toe te passen de gevolgen op de ruimtelijke ordening inzichtelijk moeten worden gemaakt. Dat gebeurt in dit document.

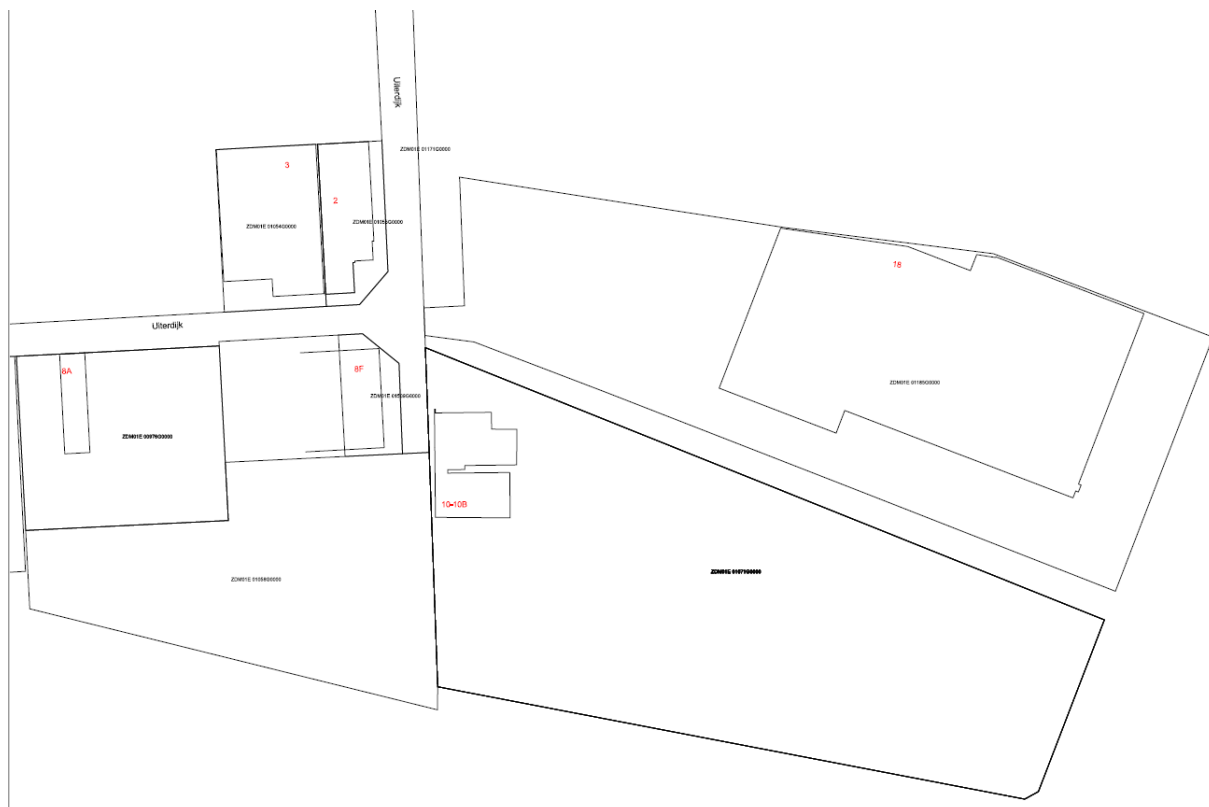
1.2 Ligging en begrenzing van het project

De projectlocatie is gelegen aan de Uiterdijk 8 op het bedrijventerrein Achtersluispolder in Zaandam. Het perceel meet circa 597 m². Zie ook navolgende luchtfoto's en de foto's op voorgaande pagina.



1.3 Basisgegevens

De locatie betreft Uiterdijk 2, 1505 GW kadastraal bekend gemeente Zaanstad sectie ZDM01-E-1055.



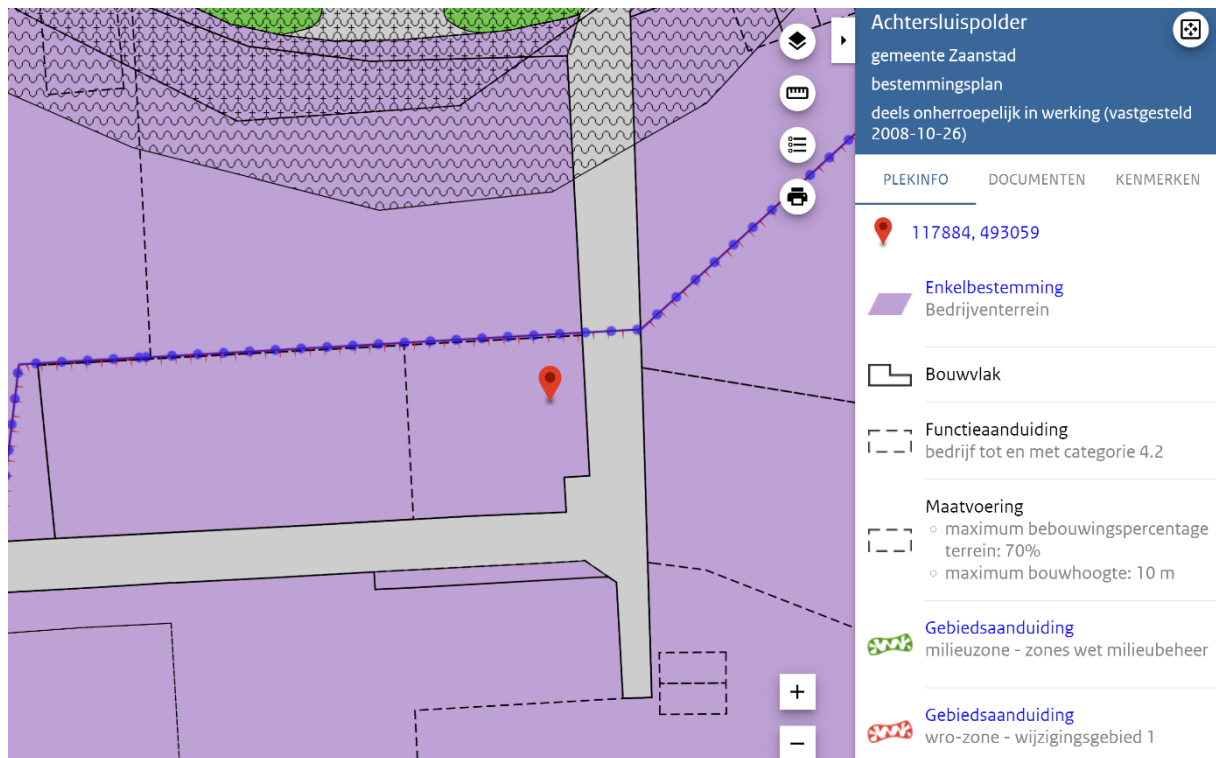
Overzichtstekening

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

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

2.1 Bestemmingsplan en beheersverordening

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingsplan. Prima geldt het bestemmingsplan Achtersluispolder, zoals vastgesteld op 22 september 2011. Het perceel heeft de bestemming Bedrijventerrein met een aanduiding bouwvlak en een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 4.2. Er is voorts een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximale bouwhoogte van 10 m opgenomen, en tot slot twee gebiedsaanduidingen milieuzone - zones wet milieubeheer en een wro – zone – wijzigingsgebied 1.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

bedrijven zoals aangegeven in artikel Toegelaten bedrijven 'Toegelaten bedrijven'.

- ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
- ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
- ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met milieucategorie 3.2' zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
- ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.1', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
- ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.2', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

- "Bedrijventerrein";
 - ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 5.1', zijn bedrijven toegelaten tot ten hoogste categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "Bedrijventerrein";
 - ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG', is de verkoop van motorbrandstoffen met LPG toegelaten;
 - ter plaatse van de functieaanduidingen zoals in de tabel genoemd: een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:
- (..)
- ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen', is één woning toegestaan;
- (..)
- met de daarbij behorende:
- wegen, paden, parkeervoorzieningen en verblijfsgebieden,
 - erven, groenvoorzieningen en water;
 - Met inachtneming van het volgende:

Een regeling voor bedrijfswoningen is niet opgenomen, zodat moet worden aangenomen dat deze niet zijn toegestaan. De voornoemde wijzigingsbevoegdheid is door de Raad van State vernietigd. De gebiedsaanduiding milieuzone – zone wet milieubeheer komt niet terug in de regels, vermoedelijk wordt hier bedoeld op artikel 25.2, welke luidt: voor het bestemmingsplan zijn van het gezoneerde industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder "Achtersluispolder, Westerspoort-Zuid en omstreken", vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 18 januari 1991, de begrenzing van het industrieterrein, de daarbij behorende geluidszones, de maximaal toegestane geluidsbelastingen (MTG's) en de overige bepalingen van dit Koninklijk Besluit, onverkort van toepassing.

Op 25 september 2014 heeft een partiele herziening van het bestemmingsplan plaatsgevonden, doch deze draagt geen relevantie voor dit plan.

Op 2 maart 2015 hebben PS van de provincie Noord-Holland het provinciaal inpassingsplan "Aanpassing geluidszones Westpoort en HoogTij" vastgesteld. Relevant is artikel 3.3, welke luidt:

- "in afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie 1' en 'geluidszone - industrie 2' alleen geluidgevoelige objecten worden opgericht indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- tot een gebruik, strijdig met de aanduiding 'geluidszone - industrie 1' en 'geluidszone-industrie 2' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet geluidgevoelige objecten als geluidgevoelig object"

Ter plaatse geldt de aanduiding geluidszone – industrie 1. Aan voornoemde regel hoeft evenwel niet te worden getoetst, nu er geen geluidgevoelig object wordt opgericht, maar wordt verplaatst.

Op 7 juni 2018 is een paraplu bestemmingsplan Parkeren Zaanstad, waarin in essentie geregeld wordt dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat:

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

Nu het gaat om een inpandige functiewijziging waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is benodigd, is van strijd met dit bestemmingsplan geen sprake.

Voorts heeft een ontwerp reparatieplan 2021 ter inzage gelegen, dat bij nadere bestudering gaat over enkele specifieke locaties in de gemeente, niet zijnde onderhavige. Het ontwerp bestemmingsplan is dus foutief van toepassing verklaard op het plangebied.

Tot slot is op 8 juli 2021 het Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, Kamerverhuur en Toeristische

verhuur vastgesteld. Dit bestemmingsplan is in principe niet relevant, maar krijgt wel betekenis op het moment dat ter plaatse een bedrijfswoning wordt toegestaan, in die zin dat deze dan niet mag worden gesplitst in meerdere eenheden; kamer verhuur is ook niet toegestaan en toeristische verhuur / B & B slechts onder voorwaarden.

2.2. Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan wel worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2° van de Wabo, aangezien het past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen (in pandige functiewijziging).

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten.

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Beleid college van B&W

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

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

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

De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 2° Wabo, luiden als volgt:

2.1.2 Beleidsregel voor toepassing van artikel 4 van bijlage II Bor

Voor de toepassing van het begrip 'bebouwde kom', zoals vermeld in artikel 4 van bijlage II Bor, wordt uitgegaan van het gebied dat in de vigerende bouwverordening Zaanstad als zodanig is aangegeven.

2.1.3 Beleidsregels voor toepassing van artikel 4, eerste lid, bijlage II Bor

Bij toepassing van artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o Wabo gelden voor bebouwing zoals bedoeld in artikel 4, eerste lid, bijlage II Bor de volgende beleidsregels:

1.

de 'Nota erfbouw Zaanstad 2007' is het gemeentelijk beoordelingskader voor bouwplannen die passen in de gevallen genoemd in artikel 4, eerste lid, van bijlage II Bor;

2.

ten aanzien van erfbouw behorende bij woningen geldt voor bebouwing van een zij- of achtererf aan een openbare weg, aan openbaar water of aan openbaar groen grenst, de eis dat de situatie ter plekke naar het oordeel van het college dusdanig is dat de realisatie van het bouwplan stedenbouwkundig gezien wenselijk en toelaatbaar is;

3.
overige bebouwing behorende bij woningen, maar niet voorkomend in de 'Nota erfbouw Zaanstad 2007', komt in principe niet voor medewerking in aanmerking, tenzij de situatie ter plekke naar het oordeel van het college dusdanig is dat de realisatie van het bouwplan stedenbouwkundig gezien wenselijk en toelaatbaar is;

4.
voor wat betreft de uitbreidingen van of een bijgebouw bij een ander gebouw geldt dat medewerking aan de ontheffingsprocedure slechts plaatsvindt, indien de locatie en de situering van de uitbreiding of het bijgebouw stedenbouwkundig naar het oordeel van het college als wenselijk en toelaatbaar wordt beschouwd.

2.1.4 Beleidsregels voor toepassing van artikel 4, tweede lid, bijlage II Bor

Bij toepassing van artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o Wabo gelden voor de bebouwing zoals bedoeld in artikel 4, tweede lid, bijlage II Bor de volgende beleidsregels:

1.
de aangevraagde afmetingen van de gebouwen ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, de telecommunicatie, het openbaar vervoer of het trein-, water- of wegverkeer moeten aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de functie van het betreffende gebouw;

2.
medewerking aan de ontheffingsprocedure is voorts afhankelijk van de locatie en de situering van het gebouw. Deze dienen naar het oordeel van college stedenbouwkundig als wenselijk en toelaatbaar te worden beschouwd.

2.2 Beleidsregel voor toepassing van artikel 4, derde lid t/m tiende lid, bijlage II Bor

Voor de overige in artikel 4 van bijlage II Bor opgenomen gevallen, genoemd onder derde tot en met tiende lid, worden, naast de geldende wet- en regelgeving (waaronder specifieke gemeentelijke beleidsregels), geen algemene beleidsregels gehanteerd. Voor deze gevallen geldt dat van geval tot geval door het college beoordeeld wordt of medewerking aan de activiteit gewenst is. Een beoordeling van onder andere de planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van een bouwplan op de betreffende locatie is op zijn plaats, alvorens besloten wordt tot eventuele medewerking aan een procedure voor een omgevingsvergunning.

Gezien deze laatste beleidsregel, dient het plan dus op zijn eigen merites te worden beoordeeld. Nu het slechts gaat om de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning in een bestaand pand, en er dus geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd, zijn er geen stedenbouwkundige of planologische belemmeringen. Het plan kent een positief effect omdat een bestaand bedrijventerrein hierdoor efficiënter gebruikt kan worden.

H. 4 Beleidskaders ruimtelijke beleid algemeen onderbouwd

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

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

Voorliggende herontwikkeling ziet toe op de verplaatsing van één bedrijfswoning. Hier worden geen Rijksbelangen mee geraakt.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Ladder duurzame verstedelijking

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

De ladder bestaat uit de volgende treden:

1. Is er een behoefte? Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een behoefte voor het betreffende ruimtelijke verzorgingsgebied? De aard en omvang van een stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

2. Buitenstedelijk? Indien de voorgenomen stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen een bestaand stedelijk gebied in de behoefte van de ontwikkeling kan worden voorzien.

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

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

Planspecifiek

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Uit enkele uitspraken - zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4 - valt op te maken dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken. Ook in pandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Bedrijfsuitbreidingen tot 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:4409) of van een winkel met 400 m² (ECLI:NL:RVS:2014:4409), of van een kantoor met 540 m² (201506789/1/A1) worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Uitzondering hierop vormt een ontwikkeling waarvan de aard en impact zodanig substantieel is dat deze aanleiding geeft de ontwikkeling wel als stedelijke ontwikkeling te merken. Een functiewijziging naar een hotel met 160 kamers is daar een voorbeeld van (ECLI:NL:RVS:2016:1064).

Gezien de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de jurisprudentie hoeft deze niet worden beschouwd als stedelijke ontwikkeling. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de ladder.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

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

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

In de Omgevingsverordening wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als Bestaand Stedelijk Gebied. Dit volgt daarnaast ook uit de toegekende bestemming, een Bedrijfsbestemming ofwel een stedelijke bestemming. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te

voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

Zaans Evenwicht

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

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

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

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

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

Plangebied

Door het initiatief kan een bestaand bedrijf beter functioneren; het valt daarmee onder de peiler stimuleren van ondernemerschap.

Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans

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

De opgave

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

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

De aanpak

Zaanstad heeft een unieke historie en een eigen identiteit. Die vertalen zich in de bedrijvigheid langs de Zaan, de Zaanse Schans en uitgestrekte veenweidegebieden en ook in de intensieve menging van

wonen en werken, het brede scala aan woonmilieus, het cultureel- en industrieel erfgoed en sociaal sterke en relatief veilige buurten. Zaanstad gaat haar kernkwaliteiten duidelijker voor het voetlicht brengen en beter benutten, zodat onze stad aantrekkelijker wordt voor nieuwe bewoners en bedrijven. Ook de wens de milieubelasting terug te brengen draagt bij aan een goed woon- en vestigingsklimaat. De nabijheid van Amsterdam en de rest van de Metropoolregio kan zorgen voor een steviger economisch draagvlak. Binnen de regio worden afspraken gemaakt over o.a. verstedelijking en woningbouw, verbetering van verkeer- en vervoersystemen en herstructurering van bedrijventerreinen.

Toekomstig ruimtelijk perspectief na 2020

Verspreid in de stad liggen zes strategische gebieden, die goed bereikbaar zijn via het lokale en regionale vervoersnetwerk. In deze gebieden kan de gemeente nieuwe ontwikkelingsruimte creëren voor uitwerking van onze doelstellingen na 2020. Door transformatie kunnen hier nieuwe combinaties van wonen, werken en recreëren gerealiseerd worden. Concreet bieden deze gebieden kansen voor het realiseren van de extra regionale woningbouwopgave. In de periode 2010-2020 zet de gemeente voorbereidingen hiervoor in gang. Terugdringen van milieucontouren vormt daarbij een essentiële randvoorwaarde. Een aantal van de genoemde gebieden liggen in het milieuontwikkelingsgebied (MOG). Dat betekent, dat hier de Crisis- en Herstelwet van toepassing is, die regeltechnisch meer mogelijkheden biedt. Alle zes gebieden zijn langs en rond de Zaan gelegen en vallen daarmee binnen het gebied van de Zaan/IJ oevers; drie van de zes gebieden zijn specifieke stedelijke knooppunten.

Eén van de zes strategische gebieden betreft de Achtersluispolder, waar het plangebied in ligt. Tot 2020 zet de gemeente in op van verbetering van vestigingsvoorwaarden en waardeontwikkeling gericht op het mogelijk maken van een geleidelijk proces van verbreding van de economische activiteiten met meer diversiteit en mogelijk ook meer arbeidsplaatsen. Als instrument wordt daarbij ingezet op het toelaten van meer publiektrekkende functies die de bestaande bedrijven niet zullen belemmeren en stimulerend werken op de leefbaarheid en vastgoedwaarde. Een verkleuring naar wonen is de komende 10 jaar niet aan de orde. Pas op de langere termijn, na 2020, kan een verdergaande transformatie worden ingezet, onder voorwaarde dat de vermindering van de milieuoverlast van het Westelijk Havengebied dit mogelijk maakt. Bedrijvigheid en werkgelegenheid blijft een kenmerk van de Achtersluispolder.

Geleidelijke verkleuring Achtersluispolder

Voor de Achtersluispolder wordt dus tot 2020 geanticipeerd op een toekomstige, geleidelijke transformatie belemmerend werken voor de huidige bedrijven. Beoogd wordt de vestigingsfactoren zodanig te beïnvloeden dat waardecreatie plaatsvindt, waarmee het gebied aantrekkelijk en interessant wordt voor meer/andere economische functies. De economische structuur van Zaanstad wordt daarmee diverser en toekomstbestendig. Een dergelijke geleidelijke herontwikkeling van de Achtersluispolder sluit in fysieke en economische zin naadloos aan bij de transformatie van IJ-oevers in Amsterdam Noord.

De komende 10 jaar zal worden geïnvesteerd in infrastructuur om het gebied beter te ontsluiten. Concreet gaat het om betere verbindingen met Amsterdam voor openbaar vervoer en fiets via de Noorder IJ-plas en betere bereikbaarheid van de Achtersluispolder voor auto, fiets en per boot. Uitbreiding van wegen en kades en bouw van extra bruggen moeten dit mogelijk maken. Dit ondersteunt een geleidelijke transitie van het gebied en biedt tegelijkertijd een extra kwaliteit voor de zittende ondernemers.

Vier ruimtelijke opgaven tot 2020

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

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

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

energieopwekking.

Gebiedstyperingen

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

Plangebied

Dit initiatief past binnen de doelstelling ten aanzien van het beheren van de bestaande situatie. Hierdoor kan een bestaand bedrijf ter plaatse blijvend goed functioneren. Hoewel de doelstelling voor de Achtersluispolder is geleidelijke verkleuring naar Wonen, is daar op dit moment nog geen sprake van. Wel kan betoogd worden dat met de verplaatsing en dus behoud van de functie bedrijfswoning, in de toekomst nieuwe zware milieucategorieën zich er niet meer zomaar kunnen vestigen, waarmee een eerste aanzet wordt gegeven tot geleidelijke verkleuring. Deze doelstelling is ook opgenomen in de visie: "Wel wordt actief ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en dus op het terugdringen van milieucontouren en de dialoog daarover met bedrijven". Zodoende past het initiatief binnen de visie.

MAAK Zaanstad

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

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

Het gaat volgens de visie MAAK.Zaanstad goed met de Achtersluispolder. Er wordt volop geïnvesteerd in zowel de lopende economie als in een toekomstige nieuwe functie. Met het vaststellen van MAAK.Zaanstad in juni 2016 zullen de mogelijkheden op de Achtersluispolder verbreed worden. De Achtersluispolder is precies de plek waar in de combinatie van wonen en werken definitief de verbinding met Amsterdam kan worden gelegd. Andersom is het onvermijdelijk dat het stedelijke Amsterdam tot aan de Ring A-10 zal doorgroeien.

De locatie van de Achtersluispolder, gecombineerd met de groei en de woningbouwopgave van de Metropool Amsterdam, maakt het onvermijdelijk dat in de Achtersluispolder een transformatie naar verstedelijking op gang zal komen.

De opgave voor het gebied

De opgave voor het gebied is in MAAK.Zaanstad geformuleerd als transformatie naar een gemengd gebied met naast werken ook wonen en stedelijke voorzieningen, en in dichtheden die aansluiten bij Amsterdam. De gemeente Zaanstad is hierbij actief door het zoeken van kansen en die benutten, het ondersteunen en faciliteren van bedrijven (of ze nu komen of gaan) en het leggen van (fysieke) verbindingen. Om de transformatie in economische en ruimtelijke zin in goede banen te leiden, is in het voorjaar van 2017 een economisch-ruimtelijke verkenning uitgevoerd in opdracht van de gemeenten Zaanstad en Amsterdam (zie paragraaf hierna). Deze verkenning dient als bouwsteen voor een ontwikkelstrategie voor het gebied Achtersluispolder, NoorderIJplas en het aangrenzende Amsterdamse bedrijventerreinen Melkweg en Cornelis Douwes. Er is een toekomstbeeld opgeleverd voor het gebied in 2040, en de belangrijkste strategische stappen tot die tijd, de transformatiestrategie. Het toekomstbeeld is geen gefixeerd eindbeeld, maar een 'wenkend toekomstperspectief' dat fungeert als kompas waarop meer concrete ontwikkelingen en aanpassingen

gericht kunnen worden. Uit deze verkenning zijn vier ontwikkelingen gekomen die als kansrijk worden gezien, en waarop de komende jaren wordt ingezet:

1. Transformatie naar een gemengd werk-woonmilieu is in het gebied Noordelijke IJ-oever als eerste kansrijk in de ASP, tussen Sluispolderweg en Zijkanaal H.
2. Op de Cornelis Douwes locaties kan pas vanaf 2029 woningbouw worden gerealiseerd (en pas vanaf 2025 worden opgenomen in omgevingsplannen).
3. Voor een succesvolle ontwikkeling van een gemengd woon- werkgebied is de aanleg van een nieuwe, rechtstreekse verbinding (op termijn voor HOV) in het verlengde van de Cornelis Douwesweg en Coentunnelcircuit naar de Sluispolderweg noodzakelijk.
4. Een aantal locaties (zoals Pakhuis de Vrede, het Vijfhoekpark en het 'Balkon aan de Zaan') krijgt een openbare functie en worden opgenomen in het wandel- en fietsnetwerk.

Het plan draagt bij aan de bestendiging van het functioneren van het bedrijf ter plaatse en daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de werkgelegenheid en sterke economie. Tevens wordt invulling gegeven aan de gemengd werk-woonmilieu gedachte, zoals verwoord in de visie.

Economisch-ruimtelijke verkenning Noordelijke ZaanIJ-oeveren Bouwstenen voor een ontwikkelstrategie

ZaanIJ is een strategisch gelegen gebied in het hart van de Metropoolregio Amsterdam en aan de dynamische oeveren van het IJ en het Noordzeekanaal. Het gebied bestaat uit de bedrijventerreinen Achtersluispolder in Zaandam en Cornelis Douwes in Amsterdam-Noord, gescheiden door de NoorderIJ-plas en de A10 (Coentunneltracé). Voor ZaanIJ geldt – net als op veel plaatsen elders in de MRA – de ambitie om veel woningen toe te voegen aan het bestaand stedelijk gebied. Een spannende opgave, want tegelijkertijd moet het gebied ook economisch vi taal en divers blijven. Voor een succesvolle ontwikkeling als gemengd, stedelijk milieu moet ZaanIJ bovendien goed bereikbaar zijn. In voorgaande paragraaf is reeds in algemene zin de opgave benoemd. Specifiek is voor de Achtersluispolder aangegeven dat geleidelijke transformatie vanaf 2020 naar gemengd woon-werkgebied nagestreefd wordt.



Totaalkaart visie op ZaanIJ

Er wordt voorts het volgende over aangegeven:

De Achtersluispolder ('ASP', inclusief Vijfhoekpark/Zilverland) is in 2040 een aantrekkelijk en goed bereikbaar werk-woongebied met een aangewezen zone voor nautische bedrijvigheid en zwaardere milieucategorieën. ASP geldt in 2040 als vooruitstrevend en experimenteel werkmilieu. Bedrijven zijn relatief kleinschalig, transparant en naar buiten gekeerd, en hebben gemiddeld een lagere milieucategorie dan nu. Kansrijke sectoren zijn de nautische sector (zoveel mogelijk schoon en modern en waar mogelijk overkluisd) en de moderne maakindustrie. Ook is er een enige ruimte voor schone stadsdistributie over weg en water en stadsverzorgende bedrijvigheid en dienstverlening.

Verspreid over de Achtersluispolder wordt in 2040 gewoond, veelal in meerlaagse woonblokken met collectieve buitenruimtes. Deze worden verbonden met publieke plekken aan het waterfront door

routes voor langzaam verkeer. Functiemenging gebeurt in principe op alle schaalniveaus en in heel ASP (mogelijk met uitzondering van enkele exclusieve bedrijfszones).

Menging op pandniveau gebeurt door werken te plaatsen in de begane grond en de eerste verdieping(en) (de 'plint'). Daarnaast biedt ASP ruimte aan voorzieningen als onderwijs, zorg ('cure and care'), horeca aan het water en retail in de dagelijkse sfeer (bakker, supermarkt, mogelijk ook met functie voor Poelenburg e.o.) Deze functies zijn veelal in de plint van werk-woonpanden gevestigd. Een optie is om het 'Zwembad Zaanstad Zuid' (nu 'De slag') in ASP te laten landen, als publieksfunctie die 'traffic' genereert voor het gebied.

De bereikbaarheid van ASP is in 2040 danig verbeterd, met extra verbindingen voor langzaam verkeer (zoveel mogelijk gescheiden van vrachtverkeer) en met HOV. Zo wordt CD direct bereikbaar via de Noorder IJ-plas ('Dam tot Dam'-tracé), komt er een HOV-lijn door het gebied, wordt de verbinding voor langzaam verkeer met achterliggende woonwijken verbeterd, komen er snelle veerverbindingen naar Amsterdam en Zaandam, en krijgt het gebied via de nieuwe 'Isaac Baartbrug' een tweede toegangsweg.

De openbare ruimte in de Achtersluispolder kenmerkt zich in 2040 door (meer) groen, ruimte voor langzaam verkeer, openbare en private plekken die ontmoeting en interactie stimuleren (pleinen, parken, horeca), en toegang tot en zicht op het water. Het waterfront van de Achtersluispolder is toegankelijk waar dit kan, maar voorbehouden voor bedrijvigheid waar dit nodig is. Vooral de oevers langs het Noordzeekanaal - inclusief Pakhuis de Vrede - en langs het Zijkanaal-H zijn kansrijk als openbare ruimte.

Binnen Achtersluispolder zijn enkele deelgebieden aan te wijzen, waar in aanvulling op bovenstaande wat accentverschillen in zijn aan te wijzen. Eén daarvan is het terrein van Overdie. Het terrein van Overdie wordt - bij voorkeur - heringericht als 'Balkon van de Zaan'; een openbare functie met zicht op het water.

Beoordeling en conclusie

De verplaatsing van de bedrijfswoning staat op zich de visie voor 2040 ten aanzien van Overdie niet in de weg. Op dit moment is verplaatsing en herontwikkeling van het terrein evenwel niet aan de orde. Het bedrijf functioneert ter plaatse nog goed en er is momenteel geen locatie beschikbaar om naar toe te verhuizen.

H. 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

5.1 Beschrijving plangebied en plan

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



Kaart Zaandam 1648

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

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

De vele bedrijvigheid in Zaandam door de eeuwen vertaalt zich nu naar de aanwezigheid van relatief veel bedrijventerreinen, deels met zware milieucategorien. De Achtersluispolder is één van die bedrijventerreinen. Bedrijventerrein Achtersluispolder biedt ruimte aan ca. 300 bedrijven en 2.900 banen (2015). Aan het Noordzeekanaal bevindt zich het iconisch gebouw Pakhuis de Vrede (nu een containerterminal). Daarnaast bevindt zich een eenvoudige jachthaven van beperkte omvang. Tussen de Thorbeckeweg en de Noorder IJ- en Zeedijk liggen o.a. een begraafplaats, het bedrijvengebied Zilverland (enkele kantoren, hotel), het Vijfhoekpark, sportpark Poelenburg, busstation De Vlinder en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (kort: RWZI). In het Zijkanaal-H wonen circa 100-200 mensen op woonboten.

De Achtersluispolder kent een neerwaartse ontwikkeling (-3% per jaar sinds 2009). Overigens betekent de dalende werkgelegenheid in Achtersluispolder niet 'automatisch' dat ook de toegevoegde waarde afneemt; dankzij automatisering en innovatie kan de arbeidsproductiviteit toenemen, waardoor met minder banen toch hetzelfde kan worden geproduceerd. De Achtersluispolder heeft een meer traditionele samenstelling, met 80% van de banen in industrie, bouw en logistiek/groothandel. In de Achtersluispolder is sprake van ca. 20% leegstand. De leegstand in de Achtersluispolder is vanuit het huidige gebruik geredeneerd een zwakte, maar vanuit de transformatiegedachte juist een kans. Structurele leegstand of onderbenutting biedt de kans om plekken te transformeren of om noodzakelijke schuifruimte te vinden. De kavels op zijn in de Achtersluispolder veelal in particulier eigendom.

Eén van de grote bedrijven binnen de Achtersluispolder betreft Overdie Ferro Metal B.V. een groothandel in ijzer- en staalschroot en oude non-ferrometalen.



Afbeeldingen impressie huidige (links) en nieuwe locatie woning

Op het terrein bevindt zich een gebouw dat de logistiek op het terrein bemoeilijkt (hierboven links). Het manoeuvreren met vrachtwagens zou aanzienlijk efficiënter kunnen verlopen als dit gebouw gesloopt wordt. Hiertoe zal een sloopaanvraag worden gedaan. In het gebouw bevinden zich twee bedrijfswoningen en een kantine, die dan dus zouden verdwijnen. Er bestaat geen noodzaak deze allemaal terug te realiseren, één bedrijfswoning is voldoende. Een geschikte locatie daarvoor betreft het nabij gelegen perceel Uiterdijk 2. Het gebouw doet nu dienst als kantoor en is eenvoudig als woning geschikt te maken. Nu het gaat om een bestaand pand, worden er geen nieuwe ruimteclaims gemaakt. En omdat het gaat om de verplaatsing van een reeds aanwezige (en vergunde) bedrijfswoning, worden de (planologische en milieuhyienische) mogelijkheden van het functioneren van het bedrijventerrein niet aangetast. Met het plan kan een bestaan bedrijf efficiënter functioneren hetgeen de bedrijfsvoering gunstig beïnvloed. Daarom kan worden meegewerkt aan het initiatief.

5.2 Verkeer en parkeren

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

Verkeer

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

Parkeren

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota

Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'. Er is op eigen terrein voldoende parkeerruimte beschikbaar.

H. 6 Water

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

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

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

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

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Watertoets

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

Waterkering

De projectlocatie is niet gelegen binnen de beschermingszone van een primaire- of regionale waterkering.

Waterkwaliteit

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

Het afstromend hemelwater van schone oppervlakken (daken en erfverharding) zal geschieden naar

het oppervlaktewater. Het gebruik van uitloogbare materialen wordt bij de uitvoering van het bouwwerk voorkomen. De behandeling van het vuilwater blijft gebeuren op de bestaande wijze.

Waterberging

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

Het voorliggende project voorziet in een inpassende functiewijziging. Er is daarom geen sprake van een toename aan verharding. Bovendien wordt er geen water gedempt, gebouwd in de (buiten)beschermingszone van een waterkering en er wordt niet gewerkt met uitloogbare materialen.

Conclusie

Gelet hierop, vormt het aspect water geen belemmering.

Riolering

Binnen het plan bevinden zich geen (hoofd)rioleringen.

H. 7 Milieuaspecten

7.1 Gemeentelijk (milieubeleid)

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

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

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

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

7.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimte-lijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieube-lastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaard-bare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzone-ring.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richt-afstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functie-menging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie Richtafstand woonomgeving in meters Richtafstand gemengd gebied in meters

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Beoordeling

In dit geval gaat het om gemengd gebied. Er zijn tal van bedrijven aanwezig, waardoor reeds sprake is van een verhoogde achtergrondbelasting. Er kan daarom gemotiveerd worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. Het perceel is gelegen op het industrieterrein Achtersluispolder. Er is hier bedrijvigheid toegestaan, deels tot 3.2, deels tot milieucategorie 4.2. Er zou voor laatstgenoemde categorie daarom van een richtafstand van 200 meter moeten worden uitgegaan. Binnen deze afstand bevinden zich diverse bedrijven, en daarom kan op voorhand niet gegarandeerd worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft industrielawaai cq dat bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

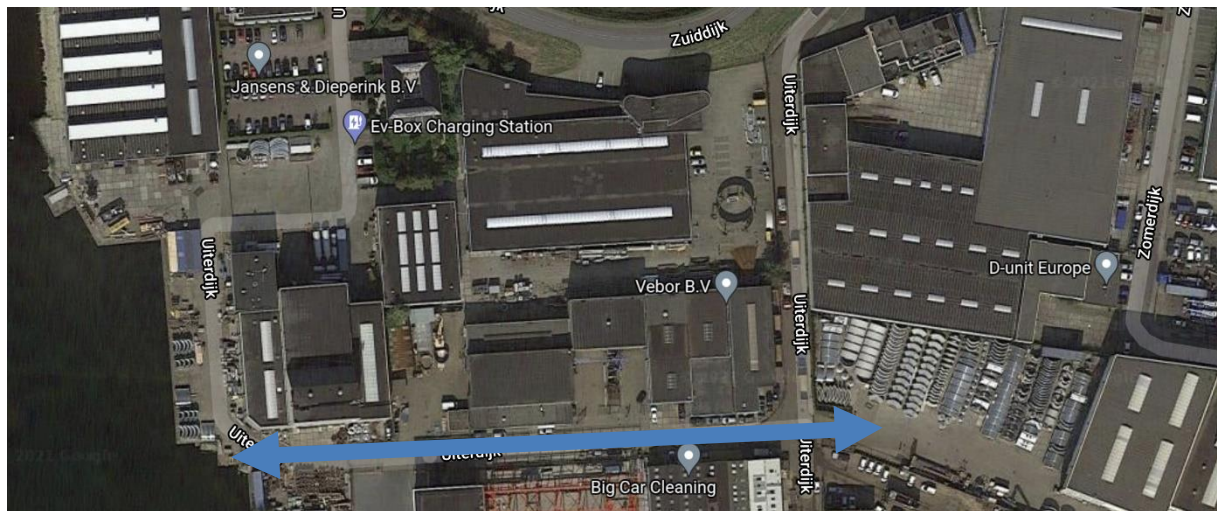
In dit geval geldt een genuanceerde benadering. Ten eerste valt op dat op het bedrijventerrein op tal van plaatsen reeds (bedrijfs) woningen aanwezig zijn. Op het terrein van het nabij gelegen bedrijf Perk bijvoorbeeld gaat het zelfs om een appartementencomplexje.



Woningen op terrein Perk

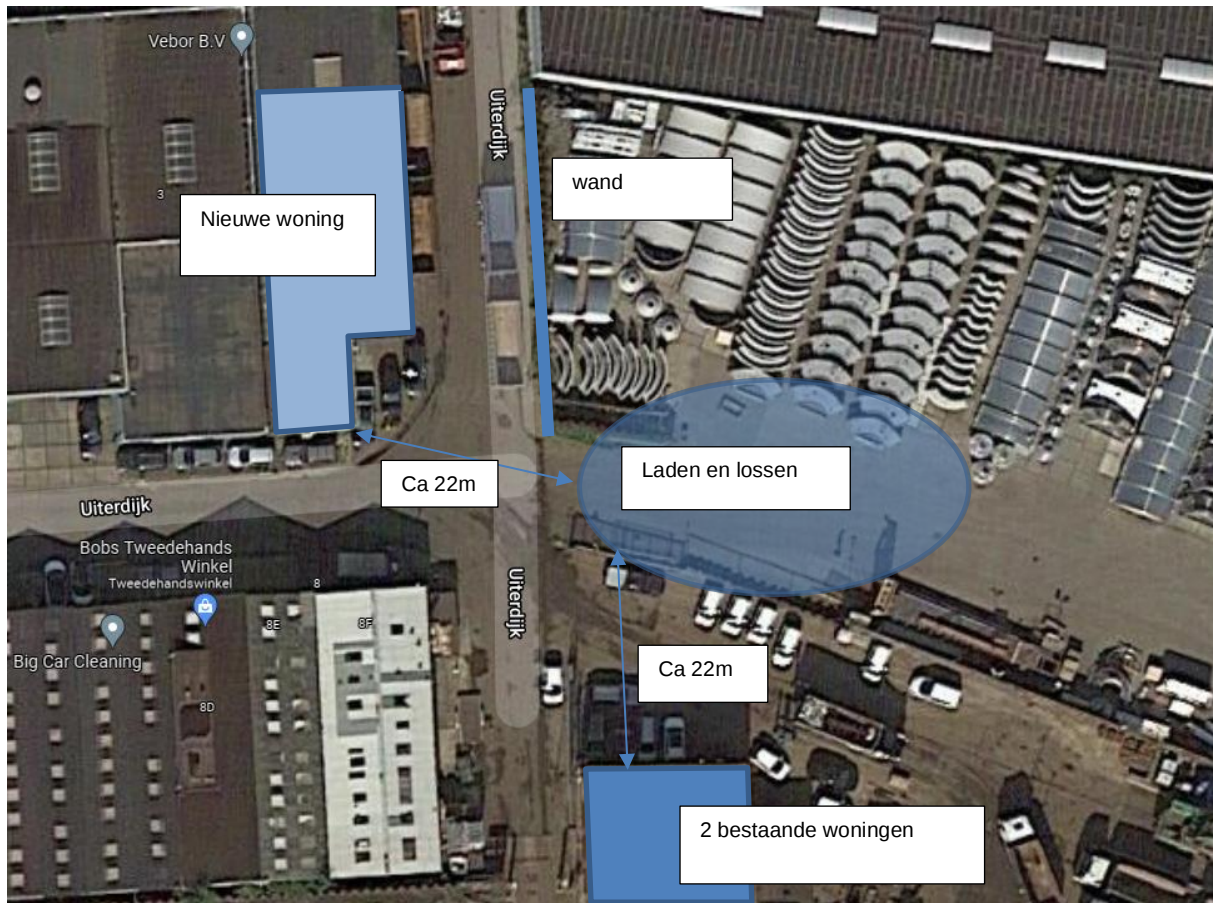
Met zintuiglijke waarneming is met een veldbezoek d.d. 2 december 2021 vastgesteld dat van diverse omliggende bedrijven hoorbare effecten produceren. Te denken valt aan een afzuiginstallatie of een open reinigingswerkplaats voor auto's. Echter, ter plaatse van de gedachte locatie van de woning, zijn geen van deze effecten meer hoorbaar, daar deze volledig wegvallen tegen het geluid van Overdie Ferro zelf. De activiteiten van dit bedrijf zijn dus bepalend voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. De nieuwe bedrijfswoning maakt natuurlijk onderdeel uit van de inrichting en geniet als zodanig geen bescherming vanwege het bedrijf waartoe het behoort.

Enige uitzondering vormen werkzaamheden van Jansen en Dieperink, een bedrijf dat zich richt op de fabricage en de assemblage van grote constructies van aluminium en RVS. Het gaat hier in 1^e instantie om vorkheftrucks en vrachtwagens die pendelen tussen de twee bedrijfslocaties die hier aanwezig, zie afbeelding hierna. Aangezien deze verkeersbewegingen plaatsvinden op de openbare weg, vallen deze onder Wet geluidhinder, en niet onder het Activiteitenbesluit. Deze kunnen dus op deze plek buiten beschouwing blijven.



Twee locaties Jansen en Dieperink

Op de meest oostelijke locatie vinden nabij de gedachte locatie van de te verplaatsen woning ook laad- en losactiviteiten plaats, welke met zintuiglijke waarneming zijn geconstateerd. Piekbelastingen vanwege laden en lossen op bedrijfsterreinen zijn evenwel uitgesloten in het Activiteitenbesluit, zodat om deze reden het bedrijf niet belemmerd wordt. Langtijdgemiddelden voor laden en lossen zijn wel opgenomen in het Activiteitenbesluit. In dit verband is het echter zo dat op vergelijkbare afstand reeds twee woningen aanwezig zijn, welke tevens positief bestemd. Deze moeten worden geacht maatgevend te zijn. Ook om deze reden vormt de nieuwe woning geen belemmering voor het bedrijf. Bovendien is voornoemde waarneming gedaan staande voor de woning, maar scheidt een wand ter hoogte van de nieuwe woning het terrein af. Zie navolgende afbeelding. Dit beperkt de geluideffecten.



Samenvattend zouden enkele bedrijven voor een overschrijding van de waarden uit het Activiteitenbesluit kunnen leiden (vooral overdag en 's avonds, 's nachts vinden voor zover bekend geen activiteiten plaats), doch het vaststellen van een maatwerkvoorschrift dan wel het treffen van isolerende maatregelen, treft geen doel omdat het woon- en leefklimaat op deze locatie vrijwel geheel bepaald wordt door de activiteiten van Overdie zelf. Om die reden wordt ook geconcludeerd dat bestaande bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Omgekeerd, vanuit goede ruimtelijke ordening, is wel onmiskenbaar het geluidniveau matig tot slecht te noemen. Dit is een meer algemene constatering, die bijvoorbeeld maakt dat hier vooralsnog geen nieuwbouw van woningen kan plaatsvinden. Maar nu het hier gaat om verplaatsing van een bestaande woning, neemt het aantal personen dat blootgesteld wordt aan een onaanvaardbaar geluidniveau niet toe. Sterker nog, deze neemt af, omdat de tweede bedrijfswoning op het terrein van Overdie gesloopt wordt en niet terugkeert. Zo beschouwd levert het plan dus een kleine winst op, in ruimtelijke zin. Gelet hierop werpt het onderdeel bedrijven en milieuzonering geen belemmering op.

7.3 Geluid

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

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

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat

een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De voorkeursgrenswaarde voor de nieuw te realiseren woningen is 48 dB (artikel 82 lid 1 Wgh).

Conclusie

Er wordt een woning gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een weg, namelijk de Uiterdijk. De vraag is of het gaat om een nieuw geprojecteerde woning gaat als bedoeld in de Wgh, nu het gaat om verplaatsing. Bij een strikte uitleg van de Wgh is dat wel het geval. De Uiterdijk is echter een doodlopende weg en heeft dus geen functie voor doorgaand verkeer. De verwachting is daarom dat de verkeerintensiteiten laag zullen zijn. Bovendien zijn hier nagenoeg alleen bedrijven aanwezig. Weliswaar vinden overdag verkeersbewegingen van en naar de aanwezige bedrijven plaats, maar 's nachts en in het weekend is dat niet of nauwelijks het geval. Ook tijdens vakanties zullen de intensiteiten laag zijn. Het gevolg hiervan is dat de etmaalintensiteiten, berekend over een jaar, laag uitvallen en daardoor naar verwachting het geluidniveau ook. Om die reden wordt afgezien van akoestisch onderzoek. De locatie ligt ook binnen de onderzoekszone van de Noorder IJ- en zeedijk (op circa 100 meter), maar het geluid hiervan zal wegvallen tegen het geluid van de aanwezige bedrijven, met name Overdie zelf, overigens ook zoals zintuiglijk vastgesteld tijdens het veldbezoek d.d. 2 december 2021.

De woning is gelegen op een gezoneerd bedrijventerrein (Achtersluispolder), maar omdat het gaat om een bedrijfswoning op een gezoneerd bedrijventerrein kan akoestisch onderzoek achterwege blijven. Tevens ligt de woning binnen het gezoneerd bedrijventerrein Westpoort. Met de bijbehorende regeling, zoals gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl, wordt beoogd dat het aantal geluidgevoelige objecten niet toeneemt. Daar is in dit geval geen sprake van: het gaat om verplaatsing van een woning na sloop twee bestaande woningen (het aantal geluidgevoelige objecten neemt dus af).

7.4 Geur

Nu het gaat om een bedrijfswoning op een bedrijventerrein, geniet deze ingevolge het gemeentelijk beleid, minder bescherming vanwege geur (overlast). Vanuit geur wordt de eigen bedrijfswoning (behorend bij de inrichting) niet als geurgevoelig gezien, dus Overdie is niet relevant. In het Zaans Geurbeleid 2016 worden bedrijfswoningen voorts als minder geurgevoelig gezien. Voorts bevinden zich in de omgeving geen bedrijven die (onevenredige) geurhinder verspreiden: het maatgevende milieu-aspect van de omliggende bedrijven is steeds geluid. Om voornoemde redenen het onderdeel geur geen belemmering.

7.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Duidelijk is dat het voorliggende geval past binnen eerstgenoemde categorie en dat de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse NIBM is; de verkeersproductie neemt immers niet toe. Geconcludeerd wordt daarom dat het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

7.6 Externe veiligheid

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

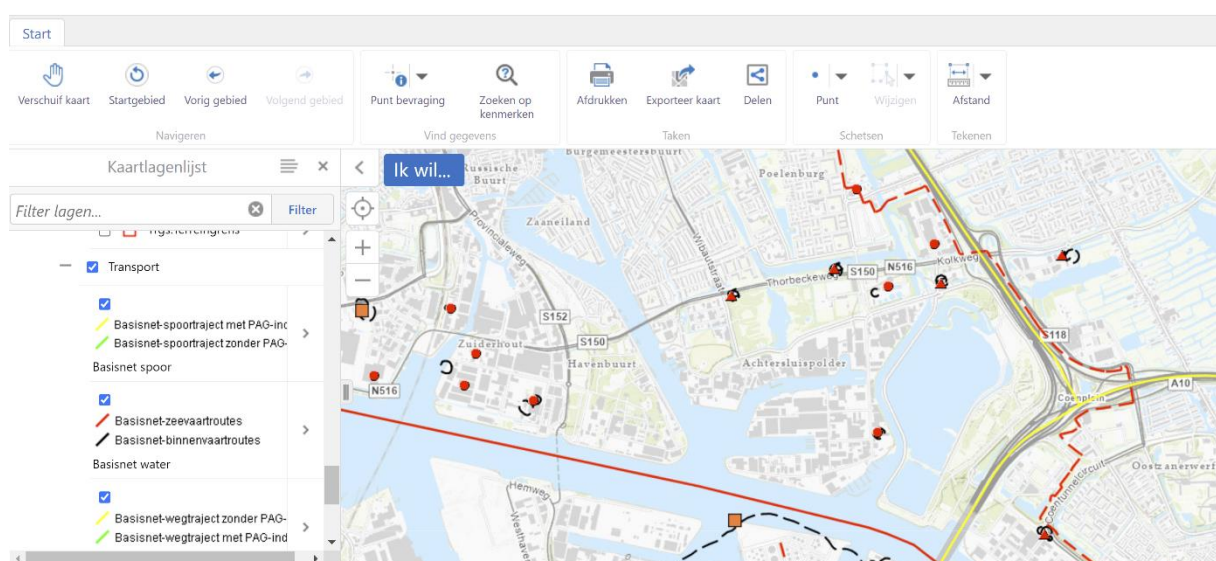
De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zijn geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (Revi).

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

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

Nu het gaat om verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning, neemt het Groepsrisico niet toe, immers het aantal personen dat hier kan verblijven, neemt niet toe. Wel moet worden beoordeeld of het plangebied ligt binnen de PR 10-06 contour van een transportroute gevaarlijke stoffen over de weg, transport gevaarlijke stoffen over het spoor, transportroute gevaarlijke stoffen over het water, buisleiding of Bevi-inrichting. Dat is blijkens de risicokaart niet het geval:

Risicokaart.nl



Afbeelding: uitsnede risicokaart

Conclusie

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

7.7 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

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

7.8 Bodem

Nu er geen bouwactiviteiten plaatsvinden, noch grondroerende werkzaamheden, kan worden afgezien van bodemonderzoek.

Conclusie

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

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

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

Dit plan voorziet niet in activiteiten die zijn benoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Het gaat immers niet om een stedelijk ontwikkelingsproject.

7.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen kabels en leidingen binnen het plangebied.

7.11 Wet Natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

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

Het project ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden. Bovendien komt er geen stikstofuitstoot bij, het gaat immers om verplaatsing van een bedrijfswoning. Onder deze omstandigheden kan op voorhand worden geconcludeerd dat er geen significante (negatieve) effecten ontstaan op enig Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Er vinden ter plaatse van het plangebied geen sloop- of bouwactiviteiten plaats. Evenmin worden er bomen gekapt of water gedempt. Daarom is van verstoring van de vaste rust- en verblijfplaats van

(strikt) beschermde soorten

Conclusie

Het onderdeel ecologie staat het plan niet in de weg.

H. 8 Monumenten en archeologie

Archeologie

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

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

Ter plaatse is geen archeologische dubbelbestemming zodat er geen verwachting is op de aanwezigheid van archeologische relictten. Bovendien vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats, zodat kan worden afgezien van archeologisch onderzoek.

Monument

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

H. 9 Grondexploitatie

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

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

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

H. 10 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

10.1 Provincie

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

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

10.2 Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van LNV/Economische zaken en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

10.3 Hoogheemraadschap

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

H. 11 Conclusie

Het project verplaatsen van een bedrijfswoning van Uiterdijk 10 naar Uiterdijk 2, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan daarom een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 2° van de Wabo genomen worden.