

Oud Zandijk

Bestemmingsplan



DIENTST WIJKEN

Gemeente Zaanstad

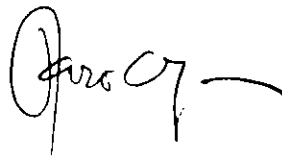
Bestemmingsplan Oud Zandijk

Vastgesteld bestemmingsplan

Goedkeuring bij besluit van heden nr. *og-55044*
Haarlem, - 6 OKT. 2009
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts



provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong

Procedure

	Raad	Gedeputeerde Staten	beroep
Datum	Vastgesteld 2 april 2009		
Projectleider	: mr. A.A. Koning		

1. Inleiding

to paper was found to provide good
results.

Results are shown in Figure 6. The
best results were obtained at 100°C.

100

2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818

Inhoud van de toelichting

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Planvorm	6
1.4	Vigerende regeling	6
1.5	Opzet van de toelichting	7
2	Beleidskader	9
2.1	Europees beleid	9
2.2	Rijksbeleid	10
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	18
2.4	Lokaal beleid	23
3	Ruimtelijke en functionele analyse	36
3.1	Geschiedenis van het plangebied	36
3.2	Structuur van het plangebied	36
3.3	Cultuurhistorische en archeologische waarden	37
3.4	Groen- en waterstructuur	42
3.5	Functionele structuur	44
3.6	Verkeersstructuur	45
4	Onderzoeken	48
4.1	Resultaten uit milieuonderzoek	48
4.2	Waterparagraaf	54
5	Gebiedsvisie	59
5.1	Visie op het plangebied	59
5.2	Karakteristieken en aandachtspunten	59
5.3	Strategie/instrumentarium ter uitvoering	60
6	Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling	69
6.1	Gekozen planvorm	69
6.2	Bestemmingsregeling	69
7	Uitvoerbaarheid	73
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
7.2	Wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan	91
7.3	Economische uitvoerbaarheid	92
8	Overleg ex artikel 10 Bro	94

Bijlagen:

- Bijlage 1. Bedrijveninventarisatie
- Bijlage 2. Toelichting op de Lijst van Bedrijfstypen
- Bijlage 3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
- Bijlage 4. Milieu-onderzoek
- Bijlage 5. Beeldkwaliteitsplan Zaan & Dijk (gedeelte Zaandijk)
- Bijlage 6. Beeldkwaliteitsplan Domineestuin

1. Inleiding

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de "Inhaalslag Bestemmingsplannen" en het gebied waar het bestemmingsplan betrekking op heeft. Tevens worden de motieven besproken die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tenslotte zullen de vigerende bestemmingsplannen aan de orde komen die door dit bestemmingsplan zullen worden vervangen.

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 21 november 2000 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad de notitie "Inhaalslag Bestemmingsplannen" vastgesteld. Hiermee heeft het gemeentebestuur besloten tot een grootschalige actualisering van de bestemmingsplannen voor bestaand stedelijk gebied in Zaanstad. Het doel van deze inhaalslag is dan ook het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen en het maken van bestemmingsplannen voor zogenaamde "witte vlekken". Dit zijn gebieden waar tot op heden geen bestemmingsplan voor is gemaakt.

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

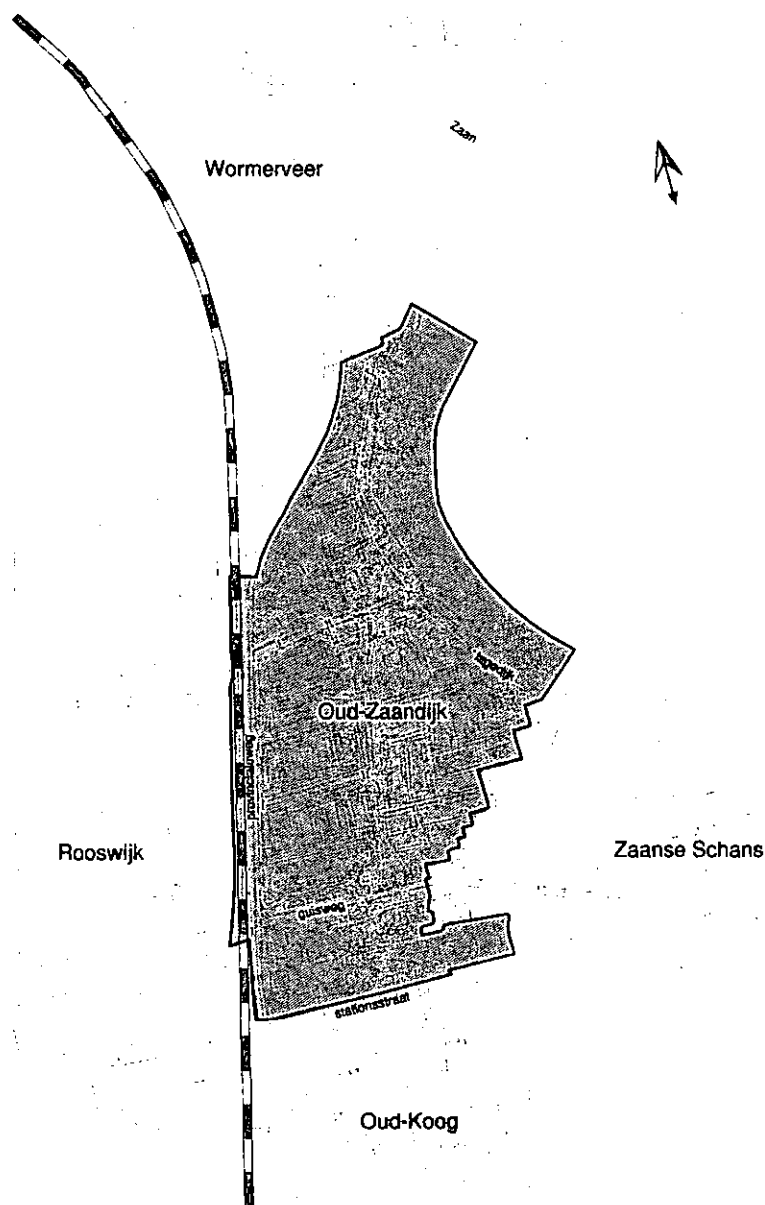
Het bestemmingsplangebied Oud Zaandijk te Zaanstad is een bestaand gemengd gebied dat bestaat uit woonbuurten met een aantal grote bedrijfsterreinen en kleinere bedrijfslocaties daar tussenin. In het gebied worden de komende jaren weinig nieuwe ontwikkelingen verwacht. Er gelden op dit moment 18 bestemmingsplannen voor het bestemmingsplangebied. Sommige daarvan voor zeer kleine gebieden. Daarnaast zijn er gebieden waar nog geen bestemmingsplan geldt. De meeste plannen zijn vastgesteld in de periode 1953 - 1987. Alle plannen zijn ouder dan 10 jaar. Deze bestemmingsplannen zijn niet meer afgestemd op de huidige situatie in het plangebied.

Het doel van het bestemmingsplan is om een actueel planologisch/juridisch kader te bieden voor het behouden en versterken van de woon- en werkfunctie in dit gemengde gebied 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 worden aangepast. Bij alle mogelijkheden die daartoe geboden worden dient het karakter van het plangebied te worden behouden. Het bestemmingsplan beschermt het woon- en leefmilieu.

1.2 Plangebied

Het gebied wordt globaal begrensd door de Stationsstraat in het zuiden, de N203 in het westen en noordwesten, het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Wormerveer Zuid, deel II" in het noorden, de Zaan in het noordoosten en de aan de Lagedijk grenzende bebouwing in het zuidoosten. Het beschermde dorpsgezicht (Gortershoek) valt buiten dit bestemmingsplan omdat een beschermd dorpsgezicht andere eisen stelt aan de voorschriften dan dit plangebied.

1. Inleiding



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.

1.4 Vigerende regeling

Voor het plangebied vigeren thans de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Omgeving Berkenweg (vastgesteld 23-9-1970; goedgekeurd 9-11-1971);
- Uitbreidingsplan gemeente Zaandijk (vastgesteld 30-5-1934; goedgekeurd 22-8-1934);
- Partiële herziening uitbreidingsplan in Onderdelen, gedeelte Zuid (vastgesteld 1-9-1959; goedgekeurd 28-9-1960);
- Partiële herziening uitbreidingsplan in Onderdelen, gemeente Zaandijk (vastgesteld 21-9-1955; goedgekeurd 11-7-1956);

1. Inleiding

- Herziene uitbreidingsplan in Onderdelen, gemeente Zaandijk (vastgesteld 10-7-1953; goedgekeurd 1-9-1954);
- Bestemmingsplan Kerkplein Zaandijk (vastgesteld 4-7-1985; goedgekeurd 15-7-1986);
- Regeling bebouwde kom, gedeelte Lagedijk tussen Karl Marxstraat en Hazepad (vastgesteld 1-9-1964; goedgekeurd 6-7-1965);
- Reconstructie Stationsplein Koog/Zaandijk (vastgesteld 29-8-1973; goedgekeurd 14-5-1974);
- Reconstructie Stationsplein Koog Zaandijk (vastgesteld 13-9-1973; goedgekeurd 14-5-1974);
- Bestemmingsplan Bebouwde kom Zuid (vastgesteld 26-6-1968; goedgekeurd 5-8-1969);
- Bestemmingsplan Koogerpark (vastgesteld 13-8-1981; goedgekeurd 20-7-1982);
- Bestemmingsplan Bebouwde kom Koog aan de Zaan (vastgesteld 14-5-1970; goedgekeurd 15-6-1971);
- Herziening bestemmingsplan Bebouwde kom Koog aan de Zaan, gedeelte Noordzijde Stationstraat (vastgesteld 15-3-1973; goedgekeurd 12-3-1974);
- Regeling Bebouwde kom, gedeelte Hoogstraat, Stationsstraat en de Jan de Wittestraat (vastgesteld 29-10-1958; goedgekeurd 4-11-1959);
- Partiële herziening Regeling Bebouwde kom, gedeelte Hoogstraat, Stationsstraat en de Jan de Wittestraat (vastgesteld 30-8-1961; goedgekeurd 6-11-1962);
- Bestemmingsplan Rooswijk (vastgesteld 4-6-1987; goedgekeurd 8-9-1987);
- Globaal bestemmingsplan Rooswijk-Noord (vastgesteld 9-7-1992; goedgekeurd 9-2-1993);
- Bestemmingsplan Aanvullende bestemmingsplanvoorschriften 1985 (vastgesteld (14-03-1985; goedgekeurd 18-11-1985).

Deze bestemmingsplannen en de Bouwverordening worden al dan niet gedeeltelijk door het voorliggende bestemmingsplan vervangen.

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 karakteristieken en aandachtspunten beschreven, alsmede hoe daarmee wordt omgegaan. Tevens komt in dit hoofdstuk aan de orde welke ontwikkelingen zijn te verwachten. Hoofdstuk 6 "Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling" bevat de juridische plantoelichting. Daar waar

1. Inleiding

de voorschriften toelichting behoeven is in dit hoofdstuk een uitleg van de juridische regeling gegeven.

Hoofdstuk 7 "Uitvoerbaarheid" geeft in "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" een overzicht van de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, alsmede een reactie daarop. Verder wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid. 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.

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 EG-Vogelrichtlijn

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 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, Natuurbeheer en Visserij heeft geen delen van Zaanstad aangewezen/aangemeld als Speciale Beschermingszone in de zin van artikel 4 van de Vogelrichtlijn.

2.1.2 EG-Habitatrichtlijn

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 belangrijkst zijn identificeren en vervolgens aanwijzen als Speciale Beschermingszone. Met betrekking tot deze zones worden dan juridische of contractuele maatregelen genomen of worden 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 voor-

2. Beleidskader

komen van de Noordse woelmuis en het voorkomen van typische veenvegetaties- en verlandingen. Het betreft onder andere de volgende gebieden: bijna de gehele Polder Westzaan ten westen van de bebouwingsgrens van Zaandam; Koog aan de Zaan; Zaadijk; Wormerveer tot aan de Nauernasche Vaart, Het Noorderveen nabij de watertoren van Assendelft en de gehele Kalverpolder ten noorden van de Leeghwaterweg behoudens de gedeelten direct grenzend aan de Zaanse Schans. Buiten de gemeentegrens is het belangrijk te noemen het gedeelte van de Oostzanerveld ten oosten van de A8 en de A7. Na aanmelding door de Nederlandse regering heeft de Europese Commissie eind 2004 formeel de communautaire lijst vastgesteld.

De volgende stap is de formele aanwijzing van de gebieden door de lidstaten, waaronder Nederland. Met deze aanwijzingen wordt in 2006 een begin gemaakt. Het wettelijk kader is de Natuurbeschermingswet. Bij de komende aanwijzingsbesluiten door de minister van LNV zullen de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden worden samengevoegd tot Natura 2000-gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen vormen de kern van het aanwijzingsbesluit en de uitgangspunten voor de beheersplannen. Na bekendmaking van de aanwijzingsbesluiten gelden de rechtsgevolgen, zoals deze zijn opgenomen in de nieuwe Natuurbeschermingswet. Wel geldt er een restrictie dat op het moment, dat het gebied is aangemeld de kwaliteit in de aangemelde Habitatrichtlijngebieden in ieder geval niet mag verslechteren. Plannen en ontwikkelingen in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden moeten worden getoetst op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die vanaf 22 december 2000 van kracht is. Elke lidstaat van de Europese Unie is verplicht de Kaderrichtlijn te implementeren en uit te voeren. In 2003 heeft een wetswijziging plaatsgevonden om implementatie van de KRW mogelijk te maken.

De KRW is erop gericht om in 2015 een goede ecologische en goede chemische toestand in de Europese oppervlaktewateren te bereiken. Onder voorwaarden mag het behalen van de doelen gefaseerd plaatsvinden tot 2021 of tot 2027. Ook is het onder voorwaarden mogelijk lagere doelen te stellen, bijvoorbeeld als het halen van de doelen tot onredelijke sociaal-maatschappelijke kosten leidt. Als lidstaten de doelen niet in 2015 halen, moeten zij dit vooraf in de door de waterschappen op te stellen deelstroomgebiedsbeheersplannen aangeven bij de Europese Commissie. Over de deelstroomgebiedsbeheersplannen zal in 2009 op alle niveaus (rijk, provincie, waterschappen en gemeenten) binnen het beheersgebied gelijktijdig inspraak en besluitvorming plaatsvinden.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 17 januari 2006 door de Eerste Kamer der Staten-Generaal vastgesteld. Het kabinet richt zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

2. Beleidskader

Dit alles onder het motto: "decentraal wat kan, centraal wat moet." Met de nota komt het accent te liggen op de ruimtelijke ontwikkeling en de dynamiek en minder op de restricties. 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.

2.2.2 Vierde Nota Waterhuishouding

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 vooral, 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. De vierde nota Waterhuishouding 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.

In het noorden van het plangebied Oud Zandijk loopt een oost-westelijke ecologische verbinding.

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 rioleringsysteem 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 is 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. De 4^e nota zal in 2006 worden geactualiseerd op basis van de resultaten van de implementatie van de Kaderrichtlijn Water. Er vindt op dit moment vooral een heroverweging plaats van het afkoppelbeleid.

De Vijfde Nota Waterhuishouding wordt gebaseerd op de nieuwe Waterwet en zal tevens het karakter van een structuurvisie in het kader van de herziene Wet op de Ruimtelijke Ordening krijgen. De vijfde Nota wordt geschreven parallel aan het Stroomgebiedbeheersplan voor de Kaderrichtlijn Water.

2.2.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water is een overeenkomst tussen Rijk (Ministerie van Verkeer en Waterstaat), Interprovinciaal overleg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Op 2 juli 2003 is het NBW ondertekend.

Doel van het NBW is in 2015 het systeem op orde te hebben en daarna het systeem op orde te houden. Er zijn kwantitatieve normen geformuleerd waaraan het watersysteem in 2015 moet voldoen. Uiterlijk in 2005 moet de waterbeheerder aangegeven hebben op welke punten het watersysteem niet voldoet aan deze nieuwe normen. Het NBW bevat taakstellende afspraken over veiligheid en wateroverlast (te veel water) en procesafspraken ten aanzien van watertekorten, verdroging, verzilting (te weinig water), water(bodem)kwaliteit, sanering waterbodems (te vies water) en ecologie (ecologisch te arm water). De waterbeheerders geven de ruimteclaim aan. Gemeenten en provincies dragen zorg voor een integrale afweging van de ruimteclaim en leggen deze vast in provinciale beleids- en streekplannen en gemeentelijke structuur en bestemmingsplannen. Voor zover de integrale afweging leidt tot afwijking van de ruimteclaim motiveren provincies en gemeenten deze afwijking in (de waterparagraaf van) het betreffende plan.

2. Beleidskader

Er zijn voor de korte termijn de volgende acties afgesproken. Bij lopende plannen anticiperen de partijen waar mogelijk op de uitkomsten van deze acties. De deelstroomgebiedsvisies, die nu allemaal in concept gereed zijn, zullen worden afgerond. Deze deelstroomgebiedsvisie zijn de basis geweest voor het NBW. De waterbeheerders rekenen het watersysteem door op de in het NBW geformuleerde normen. En geven op basis daarvan de ruimteclaim door aan de gemeenten. De gemeenten maken rekening houdend met deze ruimteclaim een visie op de stedelijke wateropgave. Gemeenten en waterbeheerders stellen voor de eerste helft van 2006 gemeentelijke waterplannen op. De Unie van Waterschappen en de VNG stellen hier voor een format op. De provincies komen tussen 2003 en de eerste helft van 2006 met een integrale afweging van de ruimtebehoefte voor water, daarbij rekening houdend met de ruimteclaim van de waterbeheerders, de visie van de gemeenten en de deelstroomgebiedsvisies.

2.2.4 Nationaal Antennebeleid 2000

Het overheidsbeleid met betrekking tot basisstations voor UMTS is neergelegd in de nota Nationaal Antennebeleid 2000 (NAB). De essentie van dit beleid is dat alleen voor de antennemasten die hoger zijn dan 5 meter een bouwvergunning is vereist (voor masten tussen de 5 en 40 meter geldt een 'lichte' bouwvergunning en voor hogere antennemasten de 'reguliere' bouwvergunning). Afspraken met betrekking tot het plaatsen van de bouwvergunningsvrije masten zijn, in het kader van het NAB, uitgewerkt in een convenant tussen de overheid, de VNG en de operators van mobiele telefonie.

2.2.5 Implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water in Nederland

Nederland heeft, zoals ook de overige lidstaten van de EU, een indeling in waterlichamen (natuurlijke, sterk veranderde en kunstmatige waterlichamen) aangegeven en een karakteristiek van de (deel)stroomgebieden opgesteld. (Decembernota 2005). Inmiddels zijn globale pakketten maatregelen per (deel)stroomgebied opgesteld en is een globale kosten/batenanalyse gemaakt (Zomernota 2006). Deze globale verkenning zal worden vastgelegd in de Decembernota 2006. Zaanstad valt onder het beheergebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en ligt in het deelstroomgebied Rijn-West. Er is intussen ook vooruitgang geboekt bij de totstandkoming van de nieuwe Waterwet, die alle acht bestaande waterwetten gaat vervangen.

Zorg bestaat over de kosten die gemaakt moeten worden om ook in de toekomst schoon water en voldoende water te hebben en om de burger bescherming tegen water te kunnen bieden. De verwachting is dat deze kosten in de toekomst alleen maar verder zullen stijgen.

2.2.6 Nationaal Verkeer – en Vervoerplan NVVP/Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVVII)

Het tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVVII), dat nog steeds vigerend is, kende een looptijd tot januari 2002. De opvolger van deze nationale nota had het Nationaal Verkeers en Vervoersplan (NVVP) moeten zijn. Hierin wordt het beleidsvoornemen van de overheid geschetst voor de periode 2002 – 2020. Het beleidsplan is echter al in de eerste fase van de pkb gesneuveld omdat de Tweede kamer in april 2002 niet heeft ingestemd met deel 1.

In 2002 is gewerkt aan het opstellen van een nieuw deel 1 NVVP (het beleidsvoornemen). Basis hiervoor vormde het oude NVVP en de

2. Beleidskader

aanpassingen die voortvloeien uit het Strategisch Akkoord van het eerste kabinet Balkenende.

Nadat het tweede kabinet Balkenende was aangetreden is, geheel conform het in de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid van 1 november 2002 toegewerkt naar de reeds eerder genoemde Nota Ruimte.

Omdat het Beleidssterrein van verkeer en vervoer een dergelijke uitwerking vereist, is afgesproken dat de hoofdlijnen, die in de Nota Ruimte worden aangegeven op het gebied van infrastructuur nader zullen worden aangegeven in de Nota Mobiliteit.

2.2.7 Nota Mobiliteit

Deze nota is een verkeerskundige uitwerking van de Nota Ruimte en geeft de volgende beleidsdoelen aan:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- 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.

De kernboodschap van de Nota Mobiliteit is dat mobiliteit mag en hoort bij de samenleving. De overheid wil de groeiende mobiliteit opvangen en tegelijk de leefbaarheid en veiligheid verbeteren. De belangrijkste instrumenten die genoemd zijn, zijn het beter benutten van bestaande infrastructuur en het uitbreiden van infrastructuur waar knelpunten blijven. Uitgangspunt is onder meer dat infrastructuur de drager is van de ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het openbaar vervoer blijft een rol spelen bij het bereikbaar en vitaal houden van de stedelijke gebieden.

De Nota Mobiliteit bevat de visie van het kabinet op het verkeer en vervoer tot 2020 en is in de tweede helft van 2004 verschenen. Basisgedachte is dat alle overheden in onderling overleg de koers van het verkeers- en vervoersbeleid ontwikkelen en dus ook gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de uitvoering ervan. De Nota Mobiliteit heeft een geldigheidsduur van vijftien jaar vanaf het moment dat de nota in werking treedt.

2.2.8 Nota Belvedere

In de Nota Belvedere (1999) wordt het belang van de cultuurhistorie voor de ruimtelijke inrichting geschetst. Het streven is om cultuurhistorische elementen (oude wegen, waterlopen, verkavelingspatronen, nederzettingsvormen, 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 (zie paragraaf 2.4.5).

2.2.9 Verdrag van Malta

Op 1 september 2007 is de 'Vernieuwde monumentenwet 1988' van kracht geworden. Hierin zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verwerkt. Het belangrijkste nieuwe punt van deze wet is de be-

2. Beleidskader

scherming van archeologische vindplaatsen. Bescherming kan op twee manieren gebeuren: in de bodem (behoud in situ) en door opgraven waarbij de gegevens in de bodem in een verslag komen te staan en de vondsten in een depot (behoud ex situ).

De verschillende Europese overheden mogen zelf bepalen hoe ze deze bescherming vorm gaan geven. In Nederland is er voor gekozen om de bescherming van de archeologische vindplaatsen via het bestemmingsplan te regelen. Het komt er op neer dat de komende tien jaar de gemeenten in alle bestemmingsplannen moeten aangegeven welke gebieden van archeologische waarde zijn. Dit wordt geregeld in de artikelen 37, 39, 40, 41 en 42 van de vernieuwde Monumentenwet 1988.

De ligging en omvang van deze gebieden van archeologische waarde wordt gebaseerd op in het verleden gedane archeologische vondsten, op middeleeuwse en 17e, 18e en 19e eeuwse kaarten, op de bodemsoort, op oude plaatsnamen en op nog veel meer gegevens. De provincie bepaalt welke gebieden minimaal in een bestemmingsplan moeten worden aangewezen. Deze door de provincie aangewezen gebieden staan als 'gebieden van hoge archeologische waarde' of als 'gebieden van zeer hoge archeologische waarde' op de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Een gemeente mag meer aanwijzen, minder of niets mag niet. Gebeurt dit wel dan wijst de provincie de archeologiegebieden in het bestemmingsplan aan (art. 44). De gebieden die de gemeente Zaanstad extra kan aanwijzen staan op het archeologische deel van de Gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart aangegeven als gebieden van lokale, regionale of nationale waarde.

Indien voor het aangeven van de archeologiegebieden in ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen door de gemeente opgravingskosten worden gemaakt, kunnen die kosten via de exploitatieverordening worden verhaald op degene ten behoeve van wie medewerking wordt verleend (art. 38a).

Wanneer in de in het bestemmingsplan aangewezen 'archeologiegebieden' graafwerkzaamheden plaats gaan vinden (b.v. bij het bouwen van een huis of bij het graven van een sloot) kan de gemeente in de bouwvergunning of de aanlegvergunning voor deze werkzaamheden eisen stellen om te voorkomen dat vindplaatsen in de bodem worden aangetast (b.v. het laten uitvoeren van een vooronderzoek of een opgraving of het treffen van beschermingsmaatregelen). Ook wanneer een ontheffings- of projectbesluitprocedure wordt gevoerd, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot archeologie.

Bovenstaande eisen kunnen in principe alleen worden gesteld aan bouw- of graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 m² (art. 41a). Het bouwen van een garage, een schuur of een woonhuis kleiner dan 100m² kan dus gewoon doorgaan zonder dat archeologische maatregelen moeten worden getroffen. In het bestemmingsplan kan de gemeente beargumenteerd echter voor bepaalde gebieden een groter of kleiner oppervlak kiezen.

2. Beleidskader

Op nieuwbouw na kan het normale grondgebruik in de archeologiegebieden, zoals dat altijd al heeft plaatsgevonden, gewoon doorgaan. Daar worden geen voorwaarden aan verbonden.

In de praktijk betekent dit dat bij de werkzaamheden waarvoor een bouw- of aanlegvergunning nodig is of een ontheffing of een projectbesluit, de gemeente de aanvrager eerst kan vragen een verkennend onderzoek te laten uitvoeren (archiefonderzoek, boringen zetten, putjes of sleuven graven). Dit om vast te stellen of er iets van archeologische waarde in de bodem zit, en zo ja, hoe diep dit zit. Blijkt dat er niets zit, dan kunnen de werkzaamheden verder zonder problemen doorgaan. Blijkt er wel wat te zitten dan kan de aanvrager van de vergunning verplicht worden de bouwplannen aan te passen om de vindplaats te beschermen (behoud in situ door b.v. een laag zand van bepaalde dikte aan te brengen, schroefpalen te gebruiken in plaats van heipalen, het gebouw iets verderop te bouwen of geen parkeerkelder maar parkeerplaatsen aan te leggen). Wanneer de aanvrager dit niet wil of kan doen, dan moet hij de vindplaats laten opgraven (behoud ex situ).

Zijn de kosten van het opgraven voor de aanvrager niet redelijk dan kan de aanvrager de gemeente om een bijdrage in deze zogenaamde excessieve kosten vragen (art. 42). De gemeente zal zelf in een verordening of nota moeten aangeven wanneer de kosten voor de aanvrager excessief zijn.

Binnen een beschermd dorpsgezicht geldt dat ook aan sloopvergunningen eisen met betrekking tot archeologie kunnen worden gesteld (art. 37). Bijvoorbeeld dat de sloper slechts tot een bepaalde diepte mag graven of de funderingen moet laten zitten.

Wanneer een eigenaar betreding van een terrein weigert kan de gemeente volgens artikel 57 betreding (incl. vooronderzoek en opgravingen) van terreinen afdwingen t.b.v. archeologische monumentenzorg, voor zover van belang voor RO-procedures.

2.2.10 Luchthavenindelingbesluit

Op 1 september 2004 zijn het nieuwe Luchthavenverkeersbesluit en Luchthavenindelingbesluit Schiphol van kracht geworden. Het Luchthavenindelingbesluit stelt regels omtrent de bestemming en het gebruik van gronden binnen het beperkingengebied zoals dat op kaart bij dat besluit is aangegeven. Binnen het 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 voor een goed woonmilieu.

Oud Zaandijk valt in zijn geheel buiten het beperkingengebied Schiphol, zodat het Luchthavenindelingbesluit geen gevolgen heeft voor het plangebied.

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

2. Beleidskader

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 Buisleidingen

Het kabinet heeft per brief van 9 februari 2007 aan de Tweede Kamer aangegeven welke beleidsvoornemens VROM heeft ten aanzien van buisleidingen voor de komende tijd. Er komt een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. Deze AMvB zal regels gaan stellen aan risiconormering en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. De inwerkingtreding van deze AMvB is voorzien voor medio 2009.

2.2.13 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.

2.2.14 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van hoofdstuk 5, titel 2, van de Wet milieubeheer in werking getreden. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken en om mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit samen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden).

Projecten die 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging, mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

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) en de op 19 november 2007 vastgestelde partiële herziening daarvan. 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;
- 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 de Stadsregio Amsterdam (voorheen het Regionaal Orgaan Amsterdam) is een regionaal afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het Stadsregio-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 waterplan

In het Provinciaal Waterplan 2006 – 2010 'Bewust omgaan met Water' staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners gedurende deze periode doet om ervoor te zorgen dat we veilig achter de dijken kunnen wonen, geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die hieraan worden gesteld.

Het waterplan beschrijft aan welke eisen het watersysteem moet voldoen om pieken in neerslaghoeveelheden op te kunnen vangen. De provincie heeft de voorkeur voor kleinschalige oplossingen om aan

2. Beleidskader

deze normen te voldoen. Voor het noordelijk deel van Noord-Holland is dit uitgangspunt al vastgelegd in het nieuwe streekplan.

Om de waterkwaliteit in Noord-Holland te verbeteren, worden in het waterplan stappen beschreven om aan de Europese kaderrichtlijn water (KRW) te voldoen. Provinciale Staten stellen in 2009 waterkwaliteitsdoelen vast die samen met de waterschappen, gemeenten en maatschappelijke organisaties worden geformuleerd.

Het waterbeheer wordt afgestemd op het huidige grondgebruik, zoals vastgelegd in streek- en bestemmingsplannen. Soms leidt dit tot tegenstrijdige eisen aan het watersysteem, bijvoorbeeld wanneer een agrarisch gebied en een natuurgebied elkaar overlappen. In het waterplan wordt het proces beschreven dat moet worden gevolgd in deze situaties. Bij botsende eisen aan het watersysteem gaat allereerst het hoogheemraadschap met de grondgebruikers om de tafel zitten om naar een optimale oplossing te zoeken. Komen zij er niet uit, dan besluit de gemeente of provincie over de vraag op welk grondgebruik het waterbeheer wordt gericht.

In het waterplan wordt het kostenveroorzakersbeginsel verder uitgewerkt. Wanneer er investeringen nodig zijn in het watersysteem door een verandering van grondgebruik om aan de waterstaatkundige eisen te blijven voldoen, komen de kosten voor rekening van de veroorzaker. Als de maatregelen om een bepaald gebied aan de normen te laten voldoen niet kosteneffectief zijn, is het voor het waterschap mogelijk om in overleg met de provincie, gemeenten, de grondgebruikers en andere belanghebbenden naar andere oplossingen te zoeken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan functiewijziging of het afkopen van risico's.

2.3.4 Waterbeheersplan 3 2007-2009

In het Waterbeheersplan 3 (WBP3) is het beleid vastgelegd voor het beheer van sloten, vaarten en boezemkanaal waarvoor het hoogheemraadschap Noorderkwartier verantwoordelijk is. Het plan is erop gericht een goede uitgangspositie te creëren voor het vierde Waterbeheersplan, waarin te zijner tijd de doelen, acties en maatregelen komen te staan die in 2015 conform de Europese Kaderrichtlijn Water gerealiseerd moeten zijn.

2.3.5 Beheersplan Waterkeringen 2006-2010

Het Beheersplan Waterkeringen beschrijft het beleid en de randvoorwaarden voor het dagelijks beheer van de primaire en regionale waterkeringen van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Met betrekking tot ruimtelijke ordening wil het hoogheemraadschap:

- actief deelnemen in het planproces van ruimtelijke plannen;
- bij het toepassen van de watertoets ook alle relevante waterkeringsaspecten meenemen;
- verwijzingen naar de Keur en legger op laten nemen in het bestemmingsplan om de waterkeringstaak hierin goed te verankeren;
- het artikel 10 overleg uit de BRO met gemeenten voeren;
- vrijwaringszones vaststellen en in bestemmingsplannen laten opnemen;
- beleid vaststellen over het financieren van extra kosten die zijn verbonden aan verhoging van het beschermingsniveau achter een waterkering als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

2.3.6 Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2006

Op 1 september 2006 is de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in werking getreden. In deze verordening zijn regels opgenomen voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken.

Geboden en verboden

De regels in de keur zijn onder te verdelen in twee categorieën: gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Met de geboden worden derden verplicht het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het onderhouden van walkanten en het schoonhouden van sloten. De verboden zijn er om te voorkomen dat wijzigingen worden aangebracht in waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het bijvoorbeeld verboden om zonder toestemming van het hoogheemraadschap een steiger in het water aan te leggen.

In de keur staan ook enkele gedoogplichten beschreven. Eigenaren van een stuk land met of in de buurt van een waterstaatswerk dienen medewerkers en machines van het hoogheemraadschap op hun percelen toe te laten voor het verrichten van onderhoudswerkzaamheden. Eigenaren van land dat als waterbergingsgebied is aangewezen, zijn verplicht om tijdelijke waterberging op dat land toe te staan. De regels uit de keur zijn vastgelegd in een zogeheten keurdocument. Een voor het plangebied nog vast te stellen legger bevat kaartmateriaal met beheersinformatie. Die legger bepaalt waar de geboden en verboden uit de keur van toepassing zijn. Het hoogheemraadschap controleert regelmatig of de regels uit de keur worden nageleefd. Dat gebeurt via een zogeheten schouw. Deze controle wordt vooraf aangekondigd via de regionale of lokale media. Bij overtredingen kunnen sancties worden opgelegd, variërend van geldboetes tot zelfs gevangenisstraffen.

Keurontheffing

Onder bepaalde voorwaarden kan van de regels in de keur worden afgeweken. Daarvoor is een zogeheten keurontheffing nodig. Particulieren en bedrijven kunnen bij het hoogheemraadschap een aanvraag voor een keurontheffing indienen, bijvoorbeeld om een steiger langs de waterkant aan te leggen. De aanvraag wordt door technici, en soms ook juristen, van het hoogheemraadschap beoordeeld. Zij bepalen of een keurontheffing kan worden afgegeven en zo ja, welke voorwaarden daaraan verbonden zijn. Tegen een besluit tot verlening of weigering van een ontheffing kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bezwaar en beroep worden aangetekend. Keurontheffingen kunnen voor bepaalde of onbepaalde tijd worden afgegeven. Vaak worden er beperkingen of voorschriften aan verbonden, gericht op de bescherming van het water of de waterkering. De keurontheffing is zo een instrument om de aanleg van kunstwerken en het medegebruik van watersystemen en waterstaatswerken mogelijk te maken en te begeleiden.

2.3.7 Provinciaal Milieubeleidsplan

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

2. Beleidskader

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 gesteld 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 bij ruimtelijke plannen. 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. Het provinciaal milieubeleidsplan is geldig van 2002-2006. De werking van het plan is met twee jaar worden verlengd tot 2008.

2.3.8 Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan

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 Regionaal Verkeers- en Vervoersplan ROA en het uit te werken regionale locatiebeleid dienen te passen binnen de provinciale kaders. Voor Zaanstad geldt het regionale beleidskader.

2.3.9 Regionaal Verkeers- en Vervoersplan ROA

De doelstelling van het regionaal verkeers- en vervoersbeleid voor de vervoerregio van de Regio Amsterdam is het realiseren van een bereikbaarheidsniveau dat past bij de wijze van sociaal, economisch en cultureel functioneren van de regio Amsterdam, waarbij tegelijkertijd aan eisen van leefbaarheid en milieu wordt voldaan. Het plan biedt een samenhangend pakket van maatregelen en projecten, waaronder een regionaal fietsnet, parkeerbeleid en locatiebeleid. In december 2004 is het nieuwe Regionaal Verkeers- en Vervoersplan ROA vastgesteld. Hierbij wordt ruwweg dezelfde doelstelling gehanteerd, maar de invulling om daartoe te komen, is anders. Het locatiebeleid is anders geformuleerd. De Stadsregio Amsterdam (voorheen ROA) kiest voor een gebiedsgewijze aanpak, waarbij bereikbaarheid en leefbaarheid met elkaar in overeenstemming worden gebracht met beleid op maat.

2.3.10 Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Holland

Een belangrijk instrument voor het provinciaal beleid is de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. 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 daar-

2. Beleidskader

mee rekening kunnen houden of ze zelfs als inspiratiebron kunnen gebruiken.

In Oud Zaanlijk zijn, met name langs de Zaan, archeologische waarden aanwezig die in het bestemmingsplan worden beschermd.

2.3.11 Toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

In deze notitie van augustus 2000 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 de 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.

2.3.12 Gedraglijn Compensatie

Deze gedraglijn, die kortweg Gedraglijn 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 gedraglijn 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.

2.3.13 OPERA ROA

OPERA (Ontwikkelingsplan Economie Regio Amsterdam) is opgesteld door de stadsregio Amsterdam (voorheen het Regionaal Orgaan Amsterdam/ROA). OPERA behelst onder meer het versterken van het profiel van de regio gebaseerd op de internationale oriëntatie (Zuid-as, 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 zeehavens 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.

2.3.14 ROA Detailhandelsbeleid

Het ROA Detailhandelsbeleid "Selectieve dynamiek" is op 13 december 2005 vastgesteld door de Regioraad van de Stadsregio Amsterdam (voorheen ROA) en geeft inzicht in hoe op regionaal niveau het detailhandelsbeleid in de jaren 2006 – 2010 uitgevoerd moet worden. De gemeente Zaanstad hanteert bij haar detailhandelsbeleid de onderstaande uitgangspunten.

2. Beleidskader

De hoofdlijnen van het ROA Detailhandelsbeleid zijn:

- Detailhandelsvestigingen zijn louter gevestigd in verstedelijkt of te verstedelijken gebied: hoofdwinkel-, stadsdeel- of wijkwinkelcentra, alsook op specifiek benoemde locaties op bedrijventerreinen (solitaire vestigingen zijn daarom uitgesloten). Ook solitaire vestigingen binnen verstedelijkt of te verstedelijken gebied zijn in principe uitgesloten;
- De bestaande winkelstructuren zullen door middel van offensief beleid versterkt moeten worden;
- Clustering van detailhandel en voorzieningen is een leidend principe;
- Alleen op bepaalde - als zodanig door de regio aangemerkte, c.q. aan te merken - locaties/bedrijfsterreinen is grootschalige detailhandel toegestaan;
- Naast deze locaties voor grootschalige detailhandel zonder branchebeperking, zijn er de traditionele locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV), waar louter de PDV-branches zijn en blijven toegestaan. Brancheverruiming/-vervaging is op deze locaties niet toegestaan;
- De plannen ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe locaties voor grootschalige detailhandel worden door het Dagelijks Bestuur van de Stadsregio Amsterdam – op basis van een advies door de Regionale Commissie Winkelplanning – beoordeeld;
- De ontwikkeling van een Regionaal Shoppingcentre in het Regio-gebied is in beginsel uitgesloten;
- Een Factory Outlet Centre wordt alleen onder voorwaarden toegestaan.

2.4 Lokaal beleid

2.4.1 Structuurschets Zaanstad

In de op 24 februari 2004 vastgestelde 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 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 dorpse 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 knoop-

2. Beleidskader

punten 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 Zaanadam. 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 (2004)

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, namelijk: "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."

Dit resulteerde 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) heeft 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. Beleidskader

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.

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 voor de eerste maal de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de gemeente Zaanstad door het gemeentebestuur goedgekeurd als beleidsinstrument voor het opstellen van bestemmingsplannen. 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.

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, etcetera.

Archeologische waarden zijn de in de bodem aanwezige resten van menselijke activiteiten uit het verleden zoals: funderingen van gebouwen, resten van kastelen, kuilen met afval, verbrande huizen, gezonken schepen, splinters vuursteen, etcetera.

In de CHW-kaart is opgenomen een overzicht van alle beschermde monumenten binnen Zaanstad (Zaanse huizen, fabrieken, pakhuizen, arbeidershuizen, kantoren, molens, enzovoort) 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, infrastructuure plannen, natuurontwikkelingsplannen, bouwplannen en plan-

2. Beleidskader

nen 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. Zo draagt de CHW-kaart bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden binnen Zaanstad.

2.4.6 Z'MOP-II Uitvoeringsnotitie Cultuurhistorie en Monumenten Zaanstad 'Parels Rijen'

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 te benutten. 'Parels Rijen' is op 24 maart 2005 door de gemeenteraad vastgesteld.

2.4.7 Monumentennota 'Toekomst met Historie'

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 actievare 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

Het Waterplan Zaanstad is tot stand gekomen in samenwerking met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Doelstellingen van het plan zijn:

2. Beleidskader

- het op korte en lange termijn komen tot een goed, beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem van voldoende kwaliteit dat op de gewenste gebruiksfunctie is afgestemd;
- afstemming van beleid en beheer van de gemeente en de water-beheerder;
- 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 heeft een termijn van 10 – 15 jaar, het uitvoeringsprogramma een termijn van 1 – 4 jaar. Het Waterplan omvat projecten:

- 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 2009 zal het Waterplan worden geactualiseerd, waarbij de doelen en maatregelenpakketten van de Europese Kaderrichtlijn Water zullen worden geïmplementeerd.

2.4.9 Landbouw

In de Nota Ruimte is voorzien in de aanwijzing van een Nationaal Landschap Noord-Holland Midden. De provincie zal dit gebied begrenzen middels een herziening van het streekplan Noord-Holland Zuid. Op basis van het rapport "Toekomst Veen(weide)gebied Noord-Holland Midden" (2003) opgesteld door een taskforce werken overheden en belangenorganisaties aan de oprichting van een stichting Nationaal Landschap Laag Holland. In het genoemde rapport worden koersen voor de verschillende deelgebieden beschreven. In Zaanstad betreft dit de gebieden Westzaan en Assendelft. De reden tot samenwerking is integraal samen te werken aan behoud en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap. Financiering wordt gezocht via het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG). Een kader voor het uitvoeringsprogramma is het visiedocument Nationaal Landschap Laag Holland 2006-2013 "Investeren in behoud én ontwikkeling"; een verdere uitwerking van het taskforccrapport. Voor Assendelft ligt het accent op melkveehouderij. Voor het behoud van veehouderij is schaalvergroting noodzakelijk. In Westzaan is meer plaats voor agrarisch natuurbeheer gericht op duurzaam beheer van weidevogelgebieden, of reservaatbeheer door natuurorganisaties. Een open moeras wordt nagestreefd in die delen waar agrarische exploitatie op termijn niet realistisch is.

In verband met de ontwikkeling van het Strategisch Groenproject 'IJmond Zaanstad' is een Landbouw Effect Rapportage (LER) opgesteld voor het gebied waar het 310 ha grote groengebied wordt gesitueerd. De LER is een advies dat in opdracht van de stuurgroep SGP is opgesteld. Een definitief besluit over de voorgestelde maatregelen

2. Beleidskader

wordt genomen bij vaststelling van de deelplannen. De LER is voornamelijk gebaseerd op individuele bedrijfsgegevens, welke in 2002 door de Stichting ter verbetering van de agrarische structuur (STI-VAS) de Groene Buffer zijn verzameld voor het project 'Grond voor Landbouw'. Voor het beschrijven van de effecten is uitgegaan van volledige onttrekking van de gronden. Bij hervestiging zullen de agrarische bedrijven en hobbymatige gebruikers voor een belangrijk deel naar de eigen regio kijken. Verwacht wordt dat hierdoor de grondprijs stijgt. Dit belemmert de bedrijfsontwikkeling in deze regio. Door uitruil kan de verkaveling van enkele bedrijven met alleen veldkavels in het vlakgroen Saendelft mogelijk verbeteren. Als veldkavels niet met grondruil gecompenseerd worden, levert dit een intensiever gebruik van de landerijen. Bij een goede herinrichting van de waterhuishouding kan het matige peilbeheer in het Assendelverveld verbeteren.

Aanbevelingen uit het LER rapport zijn dus onder andere inzet van instrumentarium om verplaatsing van bedrijven te ondersteunen en kavelruil mogelijk te maken. Daarnaast wordt stimulering van de verbreding van het agrarisch bedrijf aanbevolen en ten slotte goede inpassing van de landbouw in het recreatiegroen. Door de stuurgroep SGP is besloten om te trachten 2 of 3 verbrede melkveehouderijen te behouden in het historische venweidelandschap in de buitenste zone rondom Saendelft.

2.4.10 Verkeersplan Zaanstad (1999) + actualisatie (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 wegategorisering van de binnen de gemeente gelegen wegen. Doel van het categoriseren 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 versmallingen.

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.

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

2. Beleidskader

2.4.11 Openbaar vervoervisie concessiegebied Zaanstreek

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 niet bevoegd voor het openbaar vervoer, de Stadsregio Amsterdam 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 de 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 vervoersysteem (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 stallingsmogelijkheden 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 and Ride' dient op alle stations beschikbaar te zijn.

2.4.12 Nota Bouwen en Parkeren en Nota Actualisatie Woninggebonden Parkeernormen

Uitgangspunt van de in 1999 vastgestelde nota Bouwen en Parkeren was het door de hogere overheden opgelegde sturende parkeerbeleid. De parkeernormen zijn aangepast aan dit beleid. Inmiddels is een actualisatieproces gaande waarin de parkeernormen worden aangepast aan het nieuwe ruimtelijke ordeningsbeleid van de hogere overheden. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen het enerzijds accommoderen van de vraag naar parkeerplaatsen vanwege het toenemende autobezit. Dit speelt met name in de woongebieden. Vandaar dat op 24 maart 2005 de nota Actualisatie Woninggebonden Parkeernormen door de raad is vastgesteld. In deze actualisatie is voorzien in ruimere parkeernormen in de woongebieden. Met betrekking tot het autogebruik geldt nog het stringente, sturende beleid uit de Nota Bouwen en Parkeren.

2.4.13 Structuurvisie retail-leisure Gemeente Zaanstad

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

2. Beleidskader

detailhandels- en leisurebeleid. Per (woon)wijk of deel van de stad is aangegeven welke winkels, horeca etcetera 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 winkelvolume 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 Ontwerp Sectornota Bedrijventerreinen Zaanstad

Op 13 november 2007 heeft het college van B&W van de gemeente Zaanstad de 'Ontwerp Sectornota Bedrijventerreinen Zaanstad' vastgesteld. Dit markeert een belangrijke trendbreuk: het college is akkoord gegaan met het principe dat binnenstedelijke bedrijventerreinen worden behouden. Zaanstad wil een vitale stad zijn waar wonen en werken duurzaam samengaan en zuinig met de schaarse ruimte wordt omgegaan. Het college wil daarom uitvoering geven aan het beleidsuitgangspunt om in te zetten op intensief ruimtegebruik, kwaliteit van de openbare ruimte en het beter benutten en beheren van bestaande bedrijventerreinen. In de ontwerpnota wordt dit voor de 29 binnenstedelijke bedrijventerreinen in Zaanstad – waaronder de terreinen Stationsstraat Koog en Impress Metal Packaging Pielkenrood BV /Karlshamn – uitgewerkt. De acht perifere terreinen vallen buiten dit bestek. Over de vertaling naar een concreet actieplan zal op een later moment besluitvorming plaatsvinden.

Het college heeft de ontwerpnota vrijgegeven voor consultatie. Hierbij worden deskundigen en belanghebbenden gevraagd naar hun mening over het beleidsstuk. Na de consultatieronde wordt de ontwerpnota aangepast. Vervolgens gaat de aangepaste nota naar het college van B&W van Zaanstad ter besluitvorming en daarna naar de gemeenteraad. Dit zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2008 gebeuren.

2.4.15 De opgave voor Zaanstad voor wonen met zorg

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

2. Beleidskader

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.

2.4.16 Handhavingslexicon

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, overredenen 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 normconforme 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.

2.4.17 Welstandsnota Zaanstad

Op 28 februari 2002 is de Welstandsnota Zaanstad vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad. Hierin is het welstandsbeleid 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 inspi-ratiebron 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.

In maart 2008 is de geactualiseerde welstandsnota door de Raad vastgesteld. Actualisatie betreft onder andere uitbreiding met enkele nieuwe gebieden en criteria voor specifieke Zaanse objecten zoals de molen en de stolpboerderij.

2.4.18 GSM beleid Zaanstad

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 Zandijk 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.

2.4.19 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 het herbestemde 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;

2. Beleidskader

- verbeteren van de mogelijkheden om boodschappen te doen voor toervaarders over de Zaan;
 - stimuleren van bezoeken aan industrieel erfgoed vanaf het water.
- Niet elke pleisterplaats zal aan al deze doelstellingen kunnen voldoen, maar het geheel aan pleisterplaatsen zal dit wel.
In Oud Zandijk is één pleisterplaats, ter hoogte van Lagedijk 143.

2.4.20 Bedrijven in woonhuizen en ruimtelijke ordening

Het Bedrijf-aan-huisbeleid van de gemeente Zaanstad bestaat uit twee componenten. In de eerste plaats is in onze brief aan de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zaanland van 29 september 1987 het beleid omtrent "Bedrijven in woonhuizen en ruimtelijke ordening" vastgelegd. Onderdeel van die brief vormen de randvoorwaarden die zijn vastgesteld in het kader van de toepassing van de door de raad van de gemeente Zaanstad in januari 1983 vastgestelde "Richtlijnen onttrekking woonruimte aan haar bestemming". Deze twee componenten zijn samengevoegd in een bijlage die is gevoegd bij de door de gemeenteraad op 29 januari 1998 vastgestelde Evaluatie vrijstellingenbeleid ruimtelijke ordening.

Het aldus geformuleerde gemeentelijke beleid omtrent bedrijven in woonhuizen houdt het volgende in:

Ten aanzien van die gebieden waar alleen een pure woonbestemming geldt, wordt vanuit de Gemeente Zaanstad een terughoudend selectief beleid gevoerd met betrekking tot de vestiging van bedrijven in woonhuizen, ongeacht of het dienstverlening, detailhandel of een ambachtelijke branche betreft. In zo'n situatie staat de woonfunctie voorop, zowel wat de woning als de wijk betreft en hierop mag zo min mogelijk inbreuk worden gemaakt. De bedrijfsvestiging moet daarom ten opzichte van het woonhuis van ondergeschikte betekenis zijn. Van ondergeschiktheid is sprake, indien de vestiging beperkt blijft tot 45 m² en maximaal eenderde van de vloeroppervlakte van het woonhuis.

De bedrijfsvestiging mag geen negatieve invloed hebben op de omgeving, zowel ten aanzien van het functioneren op zich, als ten aanzien van de neveneffecten (bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking, parkeeroverlast). De bedrijfsvestiging moet een activiteit betreffen die in principe ook kleinschalig is en ondergeschikt blijft en die geen aanzet is tot een verdere verdringing van de woonfunctie.

De vestiging van bedrijven in detailhandel en ambachtelijke bedrijven met verkoopactiviteiten mag alleen plaatsvinden in de daartoe geschikte gebieden. Dit zijn de specifieke winkelcentra en de gebieden waar een vermenging van functies ingevolge het bestemmingsplan mogelijk is.

2.4.21 Nota Erfbebouwing

Bouwplannen voor bouwwerken op erven die in strijd zijn met bestemmingsplannen en/of andere planologische regelingen worden getoetst aan de Nota Erfbebouwing Zaanstad 2007. Dit is een beleidsnota die 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 18 september 2007 door B&W vastgesteld. De nota geeft algemene uitgangspunten. De uitgangspunten gelden voor alle zij- en achtererven. De bouw mogelijkheden zoals opgenomen in de Nota Erfbebouwing Zaanstad 2007 zijn in beginsel het uitgangspunt van dit bestemmingsplan.

2.4.22 Horecabeleid

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. 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.

2.4.23 Nota Prostitutiebeleid Zaanstad

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.

2.4.24 Coffeeshopbeleid

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 coffeshops binnen het plangebied Oud Zaandijk toegestaan.

2.4.25 Gemeentelijk Rioolplan

Het beleid voor de inzameling 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. 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.

Aangezien de realisatie van de in het Gemeentelijk Rioolplan aangegeven maatregelen zal duren tot en met 2014 en de consequenties van enkele landelijke beleidswijzigingen, zoals de Kaderrichtlijn Water,

2. Beleidskader

Waterwet en het verbrede rioolrecht, pas in 2009 duidelijk zullen zijn, is de planning in 2010 een nieuw GRP te schrijven.

2.4.26 Beleidskader landschap en cultuurhistorie

Deze beleidsregel uit september 2006 dient als handvat voor het opstellen van beeldkwaliteitsplannen, is toetsingskader voor bestemmingsplannen en projectbesluiten met een beeldkwaliteitsplan en is een referentiekader voor overleg over ruimtelijke plannen. Het doel is te komen tot het behouden, versterken of ontwikkelen van landschappelijke en cultuurhistorische variatie, van de leesbaarheid van het landschap, van de samenhang van de historische structuren en van de historische relaties tussen stad en land.

3 Ruimtelijke en functionele analyse

3.1 Geschiedenis van het plangebied

De oude dijk langs de Zaan (Lagedijk, Schans en Zandijkerweg) is vermoedelijk in de 14^e eeuw opgeworpen. Vanaf de 16^e eeuw werd hier gewoond. De Guisweg was in deze tijd de enige landverbinding naar Westzaan. Na de Tachtigjarige Oorlog nam onder invloed van de walvisvaart, de handel en het molenbedrijf, de welvaart toe en groeide de bevolking. Haaks op de dijk werden paden aangelegd die leidden naar de molens in het veld. Langs deze paden bouwde men huizen.

De aanleg van de spoorlijn Zaandam-Alkmaar (1869) was bepalend voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. De lijn vormde tot ver in de 20^e eeuw de westgrens van de bebouwing van Zandijk, met uitzondering van het plan Rooswijk. Het gebied tussen de spoorlijn en de 17^e en 18^e-eeuwse bebouwing langs de Zaan en de paden werd in de eerste helft van de 20^e eeuw grotendeels volgebouwd. De buurten met sociale woningbouw zijn te herkennen aan de straatnamen (Karl Marxstraat, Domela Nieuwenhuisstraat). Na de Tweede Wereldoorlog zijn de laatste groene gebieden tussen de Zaan en de spoorlijn volgebouwd. In de 20^e eeuw zijn een aantal oude paden verdwenen onder de nieuwbouw. Toen eind jaren zeventig ook het 18^e-eeuwse buurtje Achter de Kerk gesloopt zou worden voor nieuwbouw riep dit protesten op bij de bevolking. Uiteindelijk is het buurtje, onder andere dankzij de Stichting Domineestuin, bewaard gebleven en gerestaureerd.

3.2 Structuur van het plangebied

Oud Zandijk

Een groot deel van de structuur komt voort uit de geschiedenis van het gebied. Aan de oostzijde van het gebied is dat de oude dijk met de padenstructuur. De dijk, het oorspronkelijke historische lint, wordt zoals in heel de Zaanstreek gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwingstypen uit verschillende tijdperken. Het zuidelijke deel van het lint van Oud Zandijk, Gortershoek, is historisch dorpsgezicht. Dit deel valt buiten het bestemmingsplan. De padenstructuur is op sommige locaties onherkenbaar door de aanwezigheid van relatief grote bedrijventerreinen. De woningbouw aan de paden bestaat vooral uit kleinschalige rijtjeswoningen, voornamelijk daterend uit de eerste helft van de vorige eeuw. De verscheidenheid in woonbebouwing is typerend voor Oud-Zandijk. Het overgrote deel van de woningen betreft laagbouw, vooral in de vorm van rijtjeswoningen. De kleinschaligheid van het woongebied weerspiegelt zich ook in het straatbeeld: overwegend smalle, korte straatjes, klinkerbestrating en kleinschalige groenvoorzieningen. Een brede sloot met een groenstrook verdeelt voor een groot deel de buurten die aan de Provincialeweg liggen met de bebouwing aan de paden bij de dijk.

Aan de zijde van de Provincialeweg zijn vijf afzonderlijke buurten te herkennen. De buurtjes zijn planmatig opgezet en van elkaar gescheiden door een groenstrook of een waterweg. In het zuiden bestaat de buurt voornamelijk uit vrijstaande panden uit de jaren twintig en dertig. De twee buurten daarboven bestaan uit een strokenverkaveling uit de jaren veertig en vijftig en een klein deel uit de jaren dertig. Daarboven ligt het buurtje Domineestuin dat gedomineerd wordt door een patroon van schiereilandjes en de grotendeels Zaanse

groene houten pandjes, herbouw in de jaren tachtig van de oorspronkelijke pandjes die er vroeger stonden. De verkaveling is nog wel van 1710. De buurt ten noorden hiervan dateert van de jaren tachtig en zestig. Het meest noordelijke buurtje dateert van de jaren vijftig. In deze buurt komt ook (middel)hoogbouw uit de jaren zeventig voor aan de Prunuslaan en de Morgenstarstraat.

3.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Voor rijksmonumenten gelden bepalingen en voorwaarden ingevolge de Monumentenwet 1988. Daarnaast is voor de (potentiële) gemeentelijke monumenten de "Monumentenverordening Zaanstad 2005" van toepassing. Het bestemmingsplan biedt geen extra beschermingsvoorschriften.

Wat betreft de archeologische waarden moet worden voorkomen dat deze worden aangetast door graafwerkzaamheden. Het bestemmingsplan houdt daar rekening mee. Voor archeologisch waardevolle gebieden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen en de bevoegdheid om voorwaarden aan bouwvergunningen en aanlegvergunningen te verbinden. Op grond van de gewijzigde Monumentenwet kunnen archeologisch belangwekkende gebieden scherper geregeld worden en kunnen aan ingrepen in de bodem extra voorwaarden worden gesteld.

3.3.1 Historisch-geografische waarden

De historisch-geografische waarden binnen het plangebied zijn de oude dijk langs de Zaan (Lagedijk, Schans en Zandijkerweg), de Guisweg uit de Middeleeuwen, de paden haaks op de dijk (Gorterspadij, Hazepad etc.), de Domineestuin uit de 17^e en 18^e eeuw en het oude slotenpatroon als een overblijfsel van het middeleeuwse veenweidelandschap.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad 2006 zijn de volgende gebieden van belang:

*** Domineestuin**

Dit is de naam van de stichting die in 1979 het voormalige buurtje 'Achter de Kerk' heeft gerestaureerd met behoud van de oorspronkelijke structuur van het slagenlandschap. Een deel van de huizen is herbouwd en is ook groter dan de oorspronkelijke kleinere arbeidershuisjes. Het in 1710 verkavelde gebiedje ligt achter de Nederlands Hervormde kerk (dit verklaart tevens de oude naamgeving) tussen de Nieuwe Vaartkade en de Provincialeweg en tussen het Hazepad en de Prunuslaan. De domineestuin is van lokaal belang omdat de bebouwing, ondanks de herbouw, een goed voorbeeld is van Zaanse houtbouw. Daarnaast is het patroon van kleine schiereilandjes doorsneden door smalle sloten eveneens bijzonder.

*** gebied tussen Dors, Karl Marxstraat, P.L. Takkade, S. van Houtenstraat, Goeman Borgesiusstraat en Tuinstraat**

Deze buurt, ook wel Rode Buurt genoemd, met arbeiderswoningen uit de jaren twintig is gebouwd in opdracht van woningbouwvereniging Zandijk. De buurt is van lokaal belang vanwege de relatie met de industrie alsmede vanwege de gaafheid van de architectuur.

3. Ruimtelijke en functionele analyse en sectorale wensen en ambities

** Hanepadsloot en Tuinkadesloot (Nieuwe Vaart)*

De in 1710 gegraven Nieuwe Vaart is deels nog aanwezig als Hanepadsloot en Tuinkadesloot en is een van de weinig overgebleven kavelsloten in de Gortershoek. Beide sloten zijn dan ook van lokaal belang.

** Sluissloot en Hazepad*

Het padreglement werd in 1722 vastgesteld, vernoemd naar oliemolen De Oude Haas (in 1848 gesloopt). Hier is het oude profiel (bebouwing, pad en kavelsloot) nog voor een deel aanwezig. Het Hazepad heeft nog twee houten bruggetjes. De Sluissloot wordt voorbij de Provincialeweg breder en komt uit in De Watering. Beiden zijn van lokaal belang.

** Guisweg*

De Guisweg is een nog herkenbare verbindingsroute tussen het moederdorp Westzaan en Zaandijk en dateert van de late Middeleeuwen. Het was tevens onderdeel van de oost-west verbinding over de Zaan. Het Guispad was in oorsprong een kerkenpad, dat vooral op zondagen door Kogers, Wormerveerders en Zaandijkers werd gebruikt om naar de kerk te gaan. Het smalle pad werd in 1848 deels verbreed en in de jaren dertig van de 20^e eeuw als Guisweg opgenomen in de N515, de provinciale weg van Purmerend naar Haarlem. Het pad loopt nu als trottoir deels langs de bredere Guisweg. Vanwege de doorsnijding door de A8 is de Guisweg halverwege verlegd. Dit pad is van regionaal belang omdat het als oorspronkelijke verbindingsroute een ruimtelijke weerslag is van de occupatiegeschiedenis van een deel van de Zaanstreek.

** de Zaan*

De Zaan, één van de grootste veenstromen van Noord-Holland, vormt de ruggengraat van de Zaanstreek. Langs de oevers van de Zaan ontstond op het einde van de 16^e eeuw het oudste industriegebied van Europa en misschien wel van de wereld. Nog steeds is de Zaan als breed water, verkeersader en industriegebied beeldbepalend voor de Zaanstreek. Een rivier met dergelijke industriële bebouwing is uniek in Nederland. Als zodanig van nationaal belang.

** Lagedijk en Schans tussen Lagedijk 128 en de Zaandijkerweg, inclusief Gorterspad*

De kamstructuur, dat wil zeggen het kenmerkende patroon van dijkbebouwing met (inmiddels gedempte) wegsloten en de dwars daarop staande paden die de industriemolens ontsloten is hier nog herkenbaar. Opvallend in dit stukje langs de Zaan is de gemengde bebouwing van afwisselend bedrijven en woonhuizen, een belangrijk kenmerk van de vroegere Zaanse dorpen. Er is hier een aaneengesloten gaaf beeld van de buitendijkse bebouwing en een goede inrichting van de openbare ruimte. De aanwezigheid van bedrijfscomplexen is sterk beeldbepalend en maakt een onlosmakelijk deel uit van de Zaanse geschiedenis. De Lagedijk en de Schans met buitendijkse bebouwing zijn daarom van regionaal belang.

3.3.2 Archeologische waarden

De archeologische waarden zijn de in de bodem bewaarde resten van 16^e tot 19^e-eeuwse woningen en bedrijfsgebouwen langs de Zaan, de paden, de Guisweg en het buurtje Domineestuin. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad 2006 is het volgende gebied van belang:

3. Ruimtelijke en functionele analyse en sectorale wensen en ambities

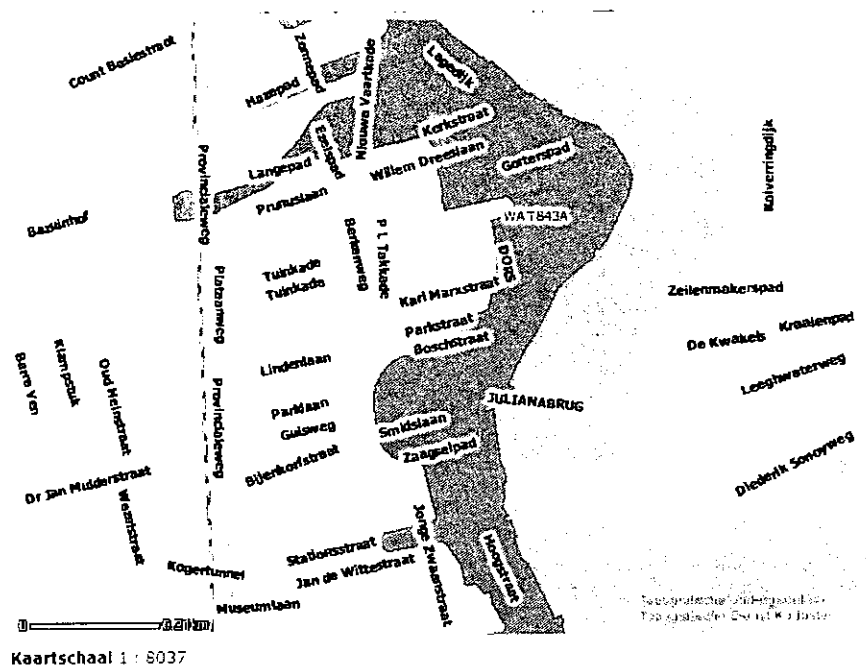
* Zaanoevers met zijpaden

De langs de Zaanoevers gelegen Westzijde en Oostzijde in Zaanandam en de dijkweg langs de Zaan vanaf Koog a/d Zaan tot het Noordeinde in Wormerveer zijn oude bewoningslinten en dateren in ieder geval uit de 14^e tot 15^e eeuw. In de 17^e en 18^e 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.

Belangrijk is het gebied rond de Zandijker Kerk en de Schans (beiden archeologisch gebied A). In en rond de Zandijker Kerk kunnen graven worden verwacht uit de 17^e en 18^e eeuw. Dit kan een belangrijke bron van informatie zijn over de bevolking van Zandijk uit deze periode. De Schans is een deel van de weg en dijk langs de Zaan waar volgens de overlevering in de Tachtigjarige Oorlog een schans heeft gelegen. Nader onderzoek zal moeten aantonen of dit verhaal juist is en zo ja, hoe deze schans eruit zag.

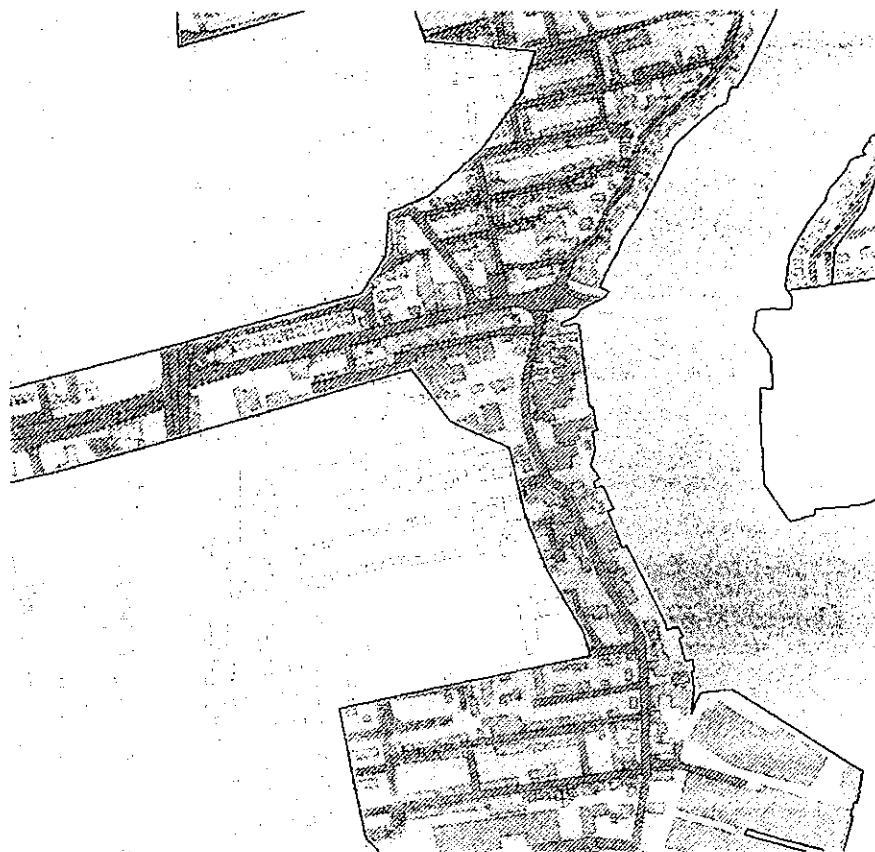
De archeologische verwachtingswaarde voor het gebied is hoog. Dat blijkt onder meer uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland en de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart. Die laatste kaart is een aanvulling op de Provinciale kaart.

Hieronder is het relevante deel van de Provinciale kaart afgebeeld en daaronder de gemeentelijke kaart.



Afbeelding: Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Holland

3. Ruimtelijke en functionele analyse en sectorale wensen en ambities



Afbeelding: Cultuurhistorische Waardenkaart Gemeente Zaanstad

De kaarten zijn gebaseerd op zorgvuldig onderzoek. De ligging en omvang van de gearceerde gebieden is gebaseerd op onder meer in het verleden gedane archeologische vondsten, middeleeuwse en 17e, 18e en 19e eeuwse kaarten, archeologische literatuur en kaarten, het verspreidingspatroon van archeologische vondsten in soortgelijke delen van Zaanstad, de bodemsoort en op oude plaatsnamen. Het is juist dat – zoals op de afbeeldingen hierboven te zien is – het gearceerde gebied op de gemeentelijke kaart groter is dan op de provinciale kaart. Dat betekent echter niet dat het grotere gebied minder waardevol is en geen hoge verwachtingswaarde heeft. De gemeentelijke kaart is niet in strijd met de provinciale kaart maar een aanvulling daarop. Evenals aan de provinciale kaart ligt aan de gemeentelijke kaart zorgvuldig onderzoek ten grondslag. Uit dat onderzoek blijkt dat de Guisweg een hoge verwachtingswaarde heeft. De dijkweg langs de Zaan is een oud bebouwingslint en dateert uit in ieder geval de 14^e tot 15^e eeuw. De zijpaden – waaronder de Guisweg – zijn in de 17^e en 18^e eeuw aangelegd. Verwacht kan worden dat in de bodem resten van de middeleeuwse en post-middeleeuwse bewoning, scheepswerven en industrie kunnen worden aangetroffen.

Uit de kadasterkaart van 1820 blijkt dat langs de Zaan en haaks daarop, langs het Guisveld, werd gewoond en er een molen stond. Deze kaart geeft een beeld van de 17^e en 18^e eeuwse bewoning, omdat vanwege de diepe economische en politieke crisis die Nederland tussen 1790 en 1820 doormaakte, er weinig woningen en bedrijven bijgebouwd werden. De kaart uit 1820 geeft dan ook een beeld van de plaats waar de archeologisch belangwekkende bewoning uit de 17^e en 18^e eeuw heeft bestaan. Ook is op de kaart te zien dat dit gebied doorsneden werd door sloten. Uit archeologisch onderzoek elders in

3. Ruimtelijke en functionele analyse en sectorale wensen en ambities

de Zaanstreek (zie: Berg, G.T.C. van den en J.P.L. Vaars, 2005: 'Archeologisch booronderzoek parkeergarage Rustenburg, Zaandam, gemeente Zaanstad' in: *Hollandia reeks 73*, Zaandijk en Waldus, W. B. en S. Ostkamp, 2008: 'Zaandam, Rustenbrug/De Vaart, een archeologische opgraving' in: *ADC ArcheoProjecten, rapport 1004*, Amersfoort) is gebleken dat deze sloten dienden als afvalstort. Ze zijn daarom ook van archeologisch belang.

Bekend is verder dat dwars door het hele Zaanse veengebied middeleeuwse ontginningsboerderijen liggen. Deze kunnen in principe op elke plaats in het veengebied voorkomen.

Dat de veronderstellingen omtrent de verwachtingswaarde van het gebied juist zijn, blijkt bovendien uit archeologisch onderzoek. Op een aantal locaties in de omgeving van het terrein is archeologisch waardevol materiaal gevonden. Archeologische opgravingen en waarnemingen geven aan dat langs de Zaan en langs de paden haaks daarop archeologische vindplaatsen liggen.

Het onderzoek laat er geen twijfel over bestaan dat de bodem in het gebied waardevol archeologisch materiaal bevat. Vanwege de aanwezigheid van resten van scheepswerven en vroege industriële activiteiten zijn de gebieden van (inter)nationaal belang. Er zijn derhalve voldoende aanwijzingen om het gebied te beschermen.

3.3.3 Monumentale waarden

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende beschermde rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten:

- Domineestuin 3, woonhuis, gemeentelijk monument;
- Domineestuin 6, woonhuis, gemeentelijk monument;
- Hazepad 39, voormalige houten zaadpakhuis 'de Schans' (eind 17de eeuw; in 1990 herbouwd), gemeentelijk monument;
- Hazepad 57, naast nr., voormalige dubbele droog-houtloods (1750-1800: noordelijke loods; 1900-'25: tweede houtloods), provinciaal monument;
- Herderskindpad 2, houten pakhuis 'de Tulp', (1763, herbouwd), gemeentelijk monument;
- Kerkstraat 11-13, voormalige pastorie, (ca. 1650), gemeentelijk monument;
- Lagedijk 143, seinmast bij gemaal (tussen 1879 en 1932), gemeentelijk monument;
- Lagedijk 145, poldergemaal 't Leven' (1904), provinciaal monument;
- Lagedijk 146, koopmanshuis 'het Groote Huis' (1831), rijksmonument;
- Lagedijk 194, woonhuis (1800-'25), rijksmonument;
- Lagedijk 198, achter (en bij nr. 122), gedenksteden sluiswanden 'Zaandijkersluis', provinciaal monument;
- Lagedijk 214, houten woonhuis, voormalige bakkerij (1626), gemeentelijk monument;
- Lagedijk 278, houten voormalige pakhuis 'Zaandijk' (18de eeuw), provinciaal monument;
- Lagedijk 280, voormalige zaadpakhuis 'het Vette Schaap' (1825-'50), gemeentelijk monument;
- Stationsstraat 80, postkantoor (1939), gemeentelijk monument.

3.4 Groen- en waterstructuur

De groenstructuur is voornamelijk gekoppeld aan de waterwegen. De grootste water structuurdrager is de Zaan. Een aantal waterwegen overstijgen de schaal van de wijk. Deze zijn de verlengde delen vanuit het oorspronkelijke veenweidegebied ten westen van de Provincialeweg en het spoor. Dwars door het gebied loopt van zuid tot bijna helemaal naar de noordzijde een groene structuurdrager van de wijk die voor de helft langs een waterweg ligt. Het buurtje Domineestuin heeft een fijnmazige waterstructuur die zeer beeldbepalend is.

Bij herinrichting van de Lagedijk zijn laanbomen opgenomen. Voornamelijk in de buurten die aan de Provincialeweg liggen is een gave structuur van straatbomen te herkennen. Overig groen wordt bepaald door de tuinen en erven. In het algemeen geldt dat de standplaats van de heesters en bomen niet geschikt zijn voor de aanwezige soorten. Niettemin zijn de kwaliteit en vitaliteit voldoende.

Het dorpse karakter met de daarbij behorende ontspannen groenstructuur moet zoveel mogelijk behouden blijven. Op langere termijn kan de verbinding tussen delen van de Provinciale ecologische zone in het noorden van het plangebied meer vorm krijgen. Bebouwing moet daar zoveel mogelijk worden geweerd. Voor een groot deel is de ontbrekende groenstructuur aan de Lagedijk hersteld met de recente herinrichting ervan.

3.4.1 Provinciale ecologische hoofdstructuur

De natuur in Noord-Holland bestaat, op de grote natuurgebieden na, uit vele kleine losse snippers. Om hierin meer samenhang te krijgen, werkt de provincie Noord-Holland samen met gemeenten, waterschappen en andere partijen aan de aanleg van provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Dit is een netwerk van natuurgebieden, die aan elkaar geknoopt worden met ecologische verbindingen, zodat dieren en planten meer ruimte krijgen om te (over)leven. De PEHS is een uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur van de Rijksoverheid.

De provincie wil de PEHS in 2018 gerealiseerd hebben. Dat betekent dat voor die tijd ongeveer 15.000 hectare nieuwe natuur en 650 km verbindingzones moeten worden aangelegd. Het grootste deel daarvan zal worden verwezenlijkt door agrarisch natuurbeheer (10.000 hectare) en particulier natuurbeheer (2000 hectare). Op de natuurdoelenkaart staat aangegeven wat voor soort natuur in de gebieden aanwezig is of ontwikkeld moet worden. Provincie en gemeenten kunnen hun plannen voor nieuwe bebouwing, wegen en milieuprojecten hier op afstemmen. De achtergronden van het beleid staat in de Natuurnota van 2005.

Verbindingszones

Ecologische verbindingzones zijn een belangrijk onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. Het zijn stroken natuur die verschillende, vaak verspreid liggende natuurgebieden met elkaar verbinden. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. De provincie realiseert de verbindingzones in samenwerking met waterschappen, gemeenten, Rijkswaterstaat, agrariërs, Nederlandse Spoorwegen, recreatieschappen en natuurbeschermingsorganisaties en stelt subsidie beschikbaar. Waar de ecologische verbindingzones liggen en hoe ze ingericht en beheerd moeten wor-

3. Ruimtelijke en functionele analyse en sectorale wensen en ambities

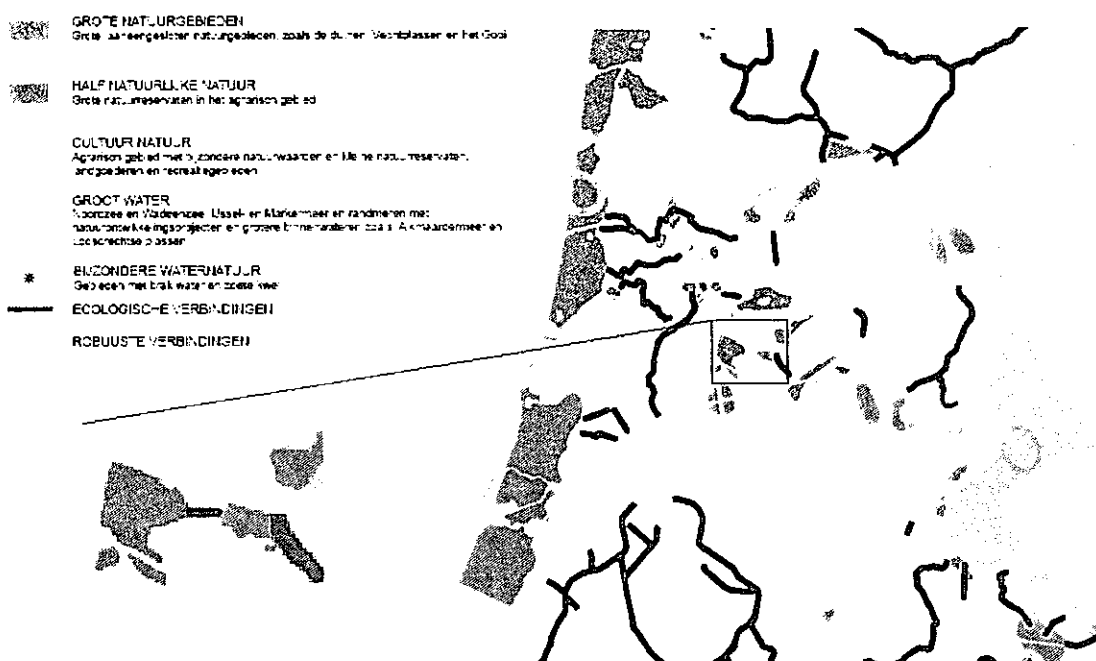
den, staat in de provinciale nota Groene Wegen, leidraad voor ontwikkeling en beheer van ecologische verbindingzones in Noord-Holland. Bij de uitvoering wordt ook rekening gehouden met zaken als waterberging, cultuurhistorie, landschappelijke waarden en recreatie.

Faunapassages

De ecologische hoofdstructuur kruist in Noord-Holland op vele punten wegen, spoorwegen of vaarwegen. Deze plekken zijn barrières voor dieren die onderweg zijn op de 'groene wegen'. Het oplossen van deze knelpunten en daarmee het aan elkaar knopen van versnipperde leefgebieden, wordt ontsnippering genoemd. Dat kan bijvoorbeeld door het aanleggen van faunapassages, zoals speciale viaducten voor dieren (ecoducten) of padden- en dassentunneltjes. Alle weg-, water- en railbeheerders werken mee aan maatregelen om versnippering tegen te gaan.

Bij de aanleg van nieuwe wegen houdt de beheerder rekening met de bouwkosten van faunapassages. Dat geldt ook voor provinciale wegen. Voor de aanleg van faunapassages bij bestaande wegen stelt de provincie subsidies beschikbaar.

Provinciale Ecologische HoofdStructuur (PEHS)



Zoals hierboven is te zien, maakt de Ecozone Zaanlijk officieel gezien (nog) geen deel uit van de PEHS. Omdat het echter een van de weinige plekken is waar een verbinding kan worden aangelegd, dwars door stedelijk gebied, ligt het voor de hand deze wel te creëren. De gemeente Zaanstad heeft daarom samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zelf het initiatief genomen de ecologische verbinding te behouden/versterken. Het project, Ecologische verbinding Guisveld-Kalverpolder, staat daarom ook op de projectenlijst van het Hoogheemraadschap.

De ecologische verbinding zou hiermee de twee grote natuurreservaten Guisveld en Kalverpolder verbinden. Beiden worden omschreven

3. Ruimtelijke en functionele analyse en sectorale wensen en ambities

als half natuurlijke natuur. Het Guisveld heeft als natuurdoeltype Kemphaangrasland, nat schraalland of rietland en de Klaverpolder deels, eveneens, Kemphaangrasland, nat schraalland of rietland en deels agrarisch gebied met gruttograsland en bloemrijke slootkanten (zie onder). Knelpunten in het geheel vormen de spoorlijn, de provinciale weg, een speelplaats en de showboot.

3.5 Functionele structuur

Geheel Oud Zandijk is functioneel gezien een gemengd gebied. De buurten aan de Provinciale weg bestaan uit woningbouw. Aan de Lagedijk is naast woningbouw detailhandel en bedrijvigheid te vinden. Midden in het gebied en in het zuiden liggen een paar bedrijventerreinen. Ruimtelijk vormen zij een barrière tussen de Lagedijk en de buurten ten westen en zuiden ervan. Overige voorzieningen zijn een school en een groot verzorgingstehuis. In de Gortershoek, in het zuiden van het plangebied, is een kleine concentratie van horeca te vinden.

Het bedrijventerrein ADM Cocoa is ook opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit bedrijf is ruimtelijk en functioneel bepalend voor dit deel van Zandijk. Ten eerste door de grootschaligheid ten opzichte van de omliggende bebouwing en ten tweede door de typerende cacaokeur. De grootschalige bebouwing staat voornamelijk midden op het terrein en minder aan de randen. Het bedrijf ligt ten zuiden van de bebouwing aan de Guisweg. Een deel van de Lagedijk wordt aan beide zijden bepaald door het bedrijf. Het profiel van de Provinciale weg wordt vernauwd door de bebouwing ervan. De grens aan de noordzijde van de Stationsstraat wordt afwisselend bepaald door bestaande kleinschalige panden die niet bij het bedrijf horen en door de bedrijfsbebouwing. De bebouwing aan de Provinciale weg is van invloed op het profiel van de Provinciale weg. Deze bebouwing staat ten opzicht van andere bebouwing aan de Provinciale weg ver naar voren en vernauwt daardoor de weg op deze plek.

Beeldkwaliteitsplan

In een behoudend bestemmingsplan worden de morfologie en typologie in bepaalde 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.

De Lagedijk is voor een deel beschermd door een aantal monumenten en is als apart onderdeel opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (2006). De weg is onderdeel van de oude dijk die van Zaandam tot Wormerveer loopt. In de directe omgeving sluit het aan het beschermde dorpsgezicht van Gortershoek. In elk bestemmingsplan waar een stuk van de dijk heen loopt wordt een beeldkwaliteitsplan voor het betreffende stuk dijk opgenomen. De stichting Zaan en Dijk heeft echter reeds in 1999 een beeldkwaliteitsplan Zaan en Dijk laten opstellen, bestaande uit beschrijvingen van Engewormer, Bartelsluis, Kalverpolder, Haaldersbroek, Zandijk en Zaan. Het gedeelte van Zandijk is als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan. Ook voor Domineestuin heeft de stichting Zaan en Dijk een beeldkwaliteitsplan op laten stellen, deze is integraal opgenomen in de bijlage.

3.6 Verkeersstructuur

3.6.1 Infrastructuur

In het plangebied ligt een aantal grotere wegen. De belangrijkste is de Provincialeweg, die als een gebiedsontsluitingsweg type A is aangemerkt in het Verkeersplan Zaanstad. De Provincialeweg is de hoofdontsluitingsroute in noord-zuidelijke richting voor Zaanstad en wikkelt veel verkeer af. De maximum snelheid bedraagt 70 km/uur. Daarnaast loopt de Guisweg door het plangebied op de grens van de gebieden Oud Zaandijk en ADM Cocoa, een gebiedsontsluitingsweg type B met een maximum snelheid van 50 km/uur. Deze verbindt de Provincialeweg met de Julianabrug en vormt daarmee een van de routes oost-west over de Zaan. De Guisweg heeft ook een belangrijke functie in de ontsluiting van Oud Zaandijk voor bewoners en toeristenverkeer. De Guisweg zal gereconstrueerd worden. De inrichting en bestrating worden verbeterd en met name de fiets krijgt een betere plek in het profiel in de vorm van een vrijliggend fietspad aan de noordkant. De bereikbaarheid van het gebied is matig tot goed.

In de periode medio 2007 tot en met 2008 wordt gewerkt aan de vervanging van de Julianabrug. In die periode is er geen verkeer mogelijk over de brug. De aanlandingsplek van de brug en het aantal rijstroken blijven gelijk aan de huidige situatie. De kruispuntconfiguratie wordt licht gewijzigd. Fietzers en voetgangers krijgen meer ruimte op de brug.

De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen met een maximum snelheid 30 km/uur. Hoewel een erftoegangsweg, geldt voor de Lagedijk dat deze in het Verkeersplan is aangewezen als route voor de bus. Dit betekent dat de inrichtingseisen worden aangepast aan de eisen die de bus stelt.

In onderstaande tabel is voor een aantal punten op de grotere wegen in het gebied aangegeven wat de huidige intensiteit is en de verwachte intensiteit in 2015.

Locatie	Etmaalintensiteit autoverkeer (mvt)	
	Huidig	Toekomst
Provincialeweg t.h.v. Hazepad	27.500	29.500
Provincialeweg t.h.v. Lindenlaan	28.000	32.000
Lagedijk t.h.v. Valkstraat	1.800	1.800
Lagedijk t.h.v. Parkstraat	2.500	2.200
Willem Dreeslaan	2.500	3.000
Guisweg	11.000	10.000
Hoogstraat	4.000	3.500
Stationsstraat	1.000	1.000

Er doen zich kleine wijzigingen voor in de intensiteiten. Deze zijn echter beperkt. De aanwezige wegen zijn voldoende toegerust om het verkeer te verwerken. In de reconstructie van de Guisweg is rekening gehouden met de verwachte intensiteiten voor de toekomst.

In Oud Zaandijk bevinden zich nog een paar grote bedrijven die bevoorraad worden met vrachtwagens. De vrachtwagens voor ADM Cocoa rijden overdag via de Hoogstraat, over eigen terrein, en dan via de Bijenkorfstraat weer weg. 's Avonds rijdt het vrachtverkeer alleen

3. Ruimtelijke en functionele analyse en sectorale wensen en ambities

via de Guisweg en Bijenkorfstraat. Ook in de toekomst zal ADM Co-coa van deze mogelijkheden gebruik kunnen maken.

Voor vrachtverkeer naar Oud Zaandijk wordt op de Provincialeweg door middel van aanduidingsborden aangegeven niet via de Witte Veerstraat te rijden. Voor het bedrijf AarhusKarlshamn Nederland BV moet vrachtverkeer de route Curaçaostraat en Lagedijk rijden. Voor het bedrijf Impress Metal Packaging Pielkenrood BV /Impress Metall Packaging loopt de route voor vrachtverkeer via de Prunuslaan en Willem Dreeslaan.

3.6.2 Ondergrondse infrastructuur

In het plangebied liggen in de grond netwerken van kabels en leidingen voor water, elektriciteit, gas, telecommunicatie, televisie, riole-ring, drainage en afvalwatertransport. Bij deze kabel- en leidingnetwerken behoren onder- en bovengrondse installaties en bouwwerken zoals transformatoren, gasstations, elektriciteitskasten, telefoonkasten, KPN en NUON huisjes. De kabels en leidingen, installaties en bouwwerken zijn eigendom van de kabel- en leiding beheerders (KLB). In het plangebied hebben de volgende kabel en leidingbeheerders eigendommen:

TenneT	elektriciteit, hoogspanningslijnen en masten, 150-380kV;
Continuon	elektriciteit, hoogspanning (50kV), midden-spanning (10kV), laagspanning (220V-380V), hogedruk gas (8 bar), lagedruk gas, telcom voor communicatie tussen Nuon stations;
PWN	waterleiding, transportleidingen, distributieleiding, brandkranen;
KPN	telecommunicatie, koper kabels, glasvezelkabels;
KPN	straalpaden van de zenders;
UPC	telecommunicatie, glasvezel- en coaxkabels;
Gasunie	aardgastransportleiding, hogedruk;
Versatel	telecommunicatie glasvezelkabels;
BT	telecommunicatie, glasvezelkabels;
Gemeente Zaanstad	uitgevoerd door Dynamicom, elektriciteit voor de openbare verlichting;
Gemeente Zaanstad	uitgevoerd door Dynamicom, telecommunicatie voor verkeersregelininstallaties;
Gemeente Zaanstad	riolering, betonnen buizen (vrijerval), persleidingen kunststof en drainage leidingen bij het riool;
Gemeente Zaanstad	glasvezelkabel voor cameratoezicht (alleen centrum);
Hoogheemraadschap	afvalwatertransportleidingen.

Ruimte voor ondergrondse infra

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden door de gemeente voorwaarden gesteld aan de openbare ruimte die de KLB kunnen gebruiken en de ontwikkelaar moet verstrekken voor de aanleg van de voorzieningen (zie technische voorwaarden Zaanstad).

Kabels en leidingen op de plankaart

3. Ruimtelijke en functionele analyse en sectorale wensen en ambities

Op de plankaart worden alleen de aardgastransportleidingen met een bedrijfsdruk van 20 bar of hoger en de hoogspanningsleidingen van 150-380 kV aangegeven. Hier is voor gekozen omdat bij deze leidingen de externe veiligheid een rol speelt in relatie tot mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In de voorschriften is de toetsingszone opgenomen. Komt er een bouwinitiatief binnen de toetsingszone, dan zal vrijstelling worden verleend, wanneer de veiligheid zekergesteld is.

3.6.3 Parkeren

In het gebied wordt het parkeren over het algemeen opgelost door parkeervakken langs de weg. De parkeersituatie is matig. Op een aantal plekken moet op de rijbaan geparkeerd worden. Voor toekomstige ontwikkelingen geldt dat de extra parkeervraag die wordt gegenereerd op eigen terrein moet worden opgelost. Er is in het bestemmingsplangebied geen betaald parkeren van toepassing.

3.6.4 Openbaar vervoer

Zowel over de Provincialeweg als over de Lagedijk loopt een busroute. Deze routes blijven gehandhaafd. Op de Lagedijk (tussen Guisweg en Dreeslaan) geldt voor het gemotoriseerd verkeer dat slechts van zuid naar noord gereden mag worden. De bus mag op dit gedeelte wel in twee richtingen rijden.

3.6.5 Fiets

Langs de Provincialeweg en na de reconstructie ook langs de Guisweg zijn fietsvoorzieningen aangebracht. De overige wegen liggen binnen het 30 km/u-gebied en hebben dienovereenkomstig geen speciale fietsvoorzieningen. Gezien de verkeersintensiteit is geen aanleiding om maatregelen te nemen.

Zowel de route langs de Provincialeweg als de route over de Guisweg maken deel uit van het bestaande regionale fietsroutenetwerk. Goede fietsvoorzieningen langs deze route zijn daarom van belang. Daarnaast maken de route langs de Guisweg en de route over de Lagedijk deel uit van het lokale fietsnetwerk om bestemmingen binnen Zaanstad met elkaar te verbinden.

3.6.6 Verkeersveiligheid

Uit de verkeersongevallenregistratie blijkt dat het aantal en type ongevallen in het bestemmingsplangebied beperkt is. De kruispunten Guisweg-Lagedijk en Guisweg-Provincialeweg zijn punten waar een verhoogd aantal ongevallen gebeurt. Met name op het kruispunt Provinciale weg-Guisweg doet zich een significante ongevallenconcentratie voor. Hiermee is het kruispunt een belangrijk punt van aandacht in het verkeers(veiligheids)beleid. Onder andere door de reconstructie van de Guisweg wordt actie ondernomen om de veiligheidssituatie te verbeteren.

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 Zaandijk en ADM Cocoa is een plan in het kader van de inhaalslag bestemmingsplannen. Dit betekent dat het een bestemmingsplan is waarin grotendeels de huidige bestemming van het gebied wordt vastgelegd.

Voor het plan Oud Zaandijk en ADM Cocoa is door de gemeente Zaanstad een milieuonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de navolgende aspecten onderzocht:

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

Aangezien er nauwelijks nieuwe ontwikkelingen zijn wordt in dit milieuonderzoek een beeld gegeven van de bestaande en de te verwachten milieusituatie in het plangebied.

In deze paragraaf zijn de resultaten en conclusies van het milieuonderzoek opgenomen. Het volledige milieuonderzoek is als bijlage bijgevoegd.

4.1.1 Geluid

De akoestische situatie van het bestemmingsplan Oud Zaandijk en ADM Cocoa is in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht. In het plangebied bevinden zich meerdere wegen met wettelijke geluidszones. Ook wegen van buiten het plangebied hebben geluidszones binnen het plangebied.

Industrielawaai

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de geluidszones van de industrieterreinen 'Cacaofabriek de Zaan en omstreken' (momenteel ADM Cocoa), 'Zetmeelbedrijven De Bijenkorf B.V. en omstreken' (momenteel Amylum), industrieterrein 'Pielkenrood' (momenteel Impress Metal Packaging) en de industrieterreinen 'Nieuweweg Zuid-West en Crokiaan in de gemeenten Wormerland' en Zaanstad.

Wegverkeerslawaai

Artikel 74 van de Wet geluidhinder bepaalt dat wegen geluidszones hebben. Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en wegen gelegen op een woonerf hebben geen geluidzone. Binnen het plangebied hebben de meeste wegen een maximumsnelheid van 30 km per uur.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de geluidszones van de spoorlijn Zaandam-Alkmaar en de wegen Provincialeweg N203 en Guisweg. Binnen de geluidzone kan niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht. Indien maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting niet of onvoldoende mogelijk zijn dan kunnen in bepaalde situaties hogere waarden worden vastge-

4. Onderzoeken

steld. In het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen' en het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs spoorwegen' worden de situaties en de maximaal toelaatbare hogere waarden vermeld.

Geluidscontouren langs wegen

Voor de bepaling van de geluidsbelasting ten gevolge van de Provincialeweg N203 en de Guisweg is gebruik gemaakt van de Standaard Rekenmethode 1 van het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï 2002. De geluidscontouren van 63 dB, 58 dB, 53 dB, en 48 dB zijn in tabel 1.4 van het milieuonderzoek vermeld. Hierbij is uitgegaan van de situatie zonder afscherming als gevolg van bebouwing (vrije veld situatie).

Eerder vastgestelde hogere waarden Wet geluidhinder

Op 1 januari 1982 is het onderdeel nieuwe situaties verkeerslawaaï van de Wet geluidhinder in werking getreden en op 1 maart 1986 is het onderdeel bestaande situaties in werking getreden.

Voor woningen gebouwd na 1 januari 1982 en met een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) zijn hogere waarden vastgesteld. De woningen zijn in bijlage 3.1 en 3.2 met hun vastgestelde geluidsbelasting weergegeven. De vastgestelde hogere waarden vormen het uitgangspunt voor eventuele latere procedures in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet Ruimtelijke Ordening.

De bedrijven, die gelegen zijn op de gezoneerde industrieterreinen, zijn destijds gesaneerd. Voor enkele woningen binnen deze geluidssanering zone zijn hogere waarden vastgesteld na de sanering van de bedrijven. In de milieuvergunning van de desbetreffende bedrijven is de geluidssanering geborgd door het stellen van geluidsgrenswaarden, die gebaseerd zijn op de geluidssanering.

Nieuwe situaties

Binnen het plangebied Oud Zandijk en ADM Cocoa zijn momenteel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten.

4.1.2 Beperkingengebied Luchthaven Schiphol

Het plan bevindt zich geheel buiten het beperkingengebied bebouwing ten aanzien van de aspecten geluid, externe veiligheid en hoogtebeperking vanwege de Luchthaven Schiphol.

4.1.3 Externe veiligheid

Voor woningen (nieuw en bestaand) binnen het plangebied dient toetsing plaats te vinden aan het plaatsgebonden risico en is er een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. De gevolgen van deze aspecten zijn voor het bestemmingsplan 'Oud Zandijk en ADM Cocoa' onderzocht.

- Binnen en in de directe omgeving buiten het plangebied bevinden zich 3 inrichtingen die een verhoogd risico met zich meebrengen. Binnen het plangebied zijn dit AarhusKalshamns en ADM Cocoa en buiten het plangebied Lodders Croklaan. De 3 inrichtingen vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), in verband met de aanwezigheid van ammoniakkoelinstallaties. Uit het milieuonderzoek blijkt dat voor de 3 inrichtingen er geen plaatsgebonden risicocontour buiten de terreingrenzen van de inrichtingen voorkomt. Volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen is voor de installaties, zoals die bij de betreffende bedrijven zijn geïnstalleerd, het groepsrisico niet van toepassing.

4. Onderzoeken

- Het invloedsgebied van de installaties blijft ook binnen de terreingrenzen. Hierdoor hoeft er voor de genoemde inrichtingen geen verantwoording voor het groepsrisico plaats te vinden. Op eventueel nieuw te vestigen objecten op het bedrijfsterrein die tot de risicoveroorzakende inrichting behoren, zoals een bedrijfskantoor, een kantine of een aan het bedrijf verbonden school, heeft het BEVI geen of in beperkte mate betrekking. Voor die objecten geldt geen grens- of richtwaarde. Nieuwe objecten op het bedrijfsterrein moeten in principe worden betrokken bij de beoordeling van het groepsrisico. Het groepsrisico is op basis van de aanwezige ammoniakinstallaties voor de onderhavige inrichtingen niet van toepassing voor nieuw te vestigen objecten op het bedrijfsterrein.
- Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van wegen, waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft de provinciale weg N246 en de Guisweg. Hier vinden op beperkte schaal transporten van gevaarlijke stoffen plaats, waarvoor ontheffing is verleend. De exacte aantallen van deze transporten zijn niet bekend. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn daardoor als gegeven niet voorhanden. Het plaatsgebonden risico zal, gelet op onderzoeksgegevens op andere plaatsen langs provinciale wegen, niet groter zijn dan 10^{-6} . Een overschrijding van het plaatsgebonden risico en van het groepsrisico is hier niet waarschijnlijk.
- Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Zaandam - Alkmaar. Over deze spoorlijn vindt geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vinden. Voor de spoorlijn Zaandam - Uitgeest stelt Prorail dat voor wat betreft de externe veiligheid uitgegaan kan worden van de beleidsvrije marktprognose van 0 vervoersbewegingen van gevaarlijke stoffen voor de risicobenadering. Dit betekent dat er geen risicocontour voor het plaatsgebonden risico langs de deze spoorlijn aanwezig is en dat er geen verantwoording ten aanzien van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.
- 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} . Er treedt ook geen groepsrisico op, enerzijds door de lage vervoersfrequentie van gevaarlijke stoffen over de Zaan en anderzijds door de relatief geringe schadeafstanden bij een plasbrand.
- In het plangebied bevinden zich 8 bar gasleidingen van het energiebedrijf langs de navolgende wegen: Guisweg, Berkenweg, Lindenlaan en Provincialeweg. De minimale afstand voor de bebouwing tot deze leidingen is 3,5 meter aan de weerszijden van de leiding. Tevens bevindt zich in het plangebied, op het terrein van ADM Cocoa, een 40 bar gasleiding van de Gasunie. De toetsingszone voor bebouwing tot deze leiding bedraagt 40 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen de toetsingszone mogen niet zonder meer nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd. Indien men binnen de toetsingszone wel nieuwe ontwikkelingen wil gaan realiseren, dient er eerst een onderzoek plaats te vinden

4. Onderzoeken

naar eventueel te treffen voorzieningen. Dit onderzoek zal in overleg met de Gasunie moeten plaatsvinden.

4.1.4 Geur

Er zijn geen wettelijke normen of grenswaarden voor de geurbelasting. Het landelijk geurbeleid is erop 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 2005 gemiddeld zo rond de 44%. Binnen het plangebied bevinden zich enkele geuremitterende bedrijven. Het betreffen voornamelijk bedrijven uit de levensmiddelenindustrie. Uit de Zaanpeiling 2005 blijkt dat voor Zaadijk het aantal geurgehinderden als gevolg van de bedrijven ligt op 82% en voor Koog aan de Zaan op 78%. 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 plangebied wordt redelijk zwaar belast als gevolg van enkele geuremitterende bedrijven in en rondom het plangebied. Het betreft voornamelijk levensmiddelenindustrie.

Voor de cacaobonenverwerkende industrie is in de Nederlandse Emissie Richtlijn lucht (NER) in januari 1996 een Bijzondere regeling opgenomen. Deze bijzondere regeling is van toepassing op alle bestaande cacaobonenverwerkende bedrijven in Nederland en op eventuele uitbreidingen van deze bedrijven. In deze bijzondere regeling zijn voornamelijk maatregelen opgenomen die betrekking op het afvoeren van afgassen op voldoende hoogte. In 2007 is een werkgroep begonnen met de evaluatie en eventueel actualisatie van de bijzondere regeling. Naar verwachting zal medio 2008 de bijzondere regeling worden geactualiseerd, indien uit het onderzoek blijkt dat een actualisatie zinvol 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 Zaadijk en ADM Cocoa zijn uitgevoerd met behulp van het CAR-model, versie 6.1. Voor de berekening van de concentraties luchtverontreinigende stoffen is uitgegaan van de situatie voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2017.

Een samenvatting van de berekende concentraties aan stikstofdioxide en fijn stof, benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzo(a)pyreen zijn in de tabellen 1.11 en 1.12 van het milieuonderzoek weergegeven. Voor de alle situaties voldoen de berekende concentraties aan de Wet luchtkwaliteit.

4.1.6 Bedrijven

Binnen het plan Oud Zaadijk en ADM Cocoa is een inventarisatie uitgevoerd naar de bestaande bedrijven. In het plangebied komen naast woningen op beperkte schaal ook enkele bedrijven en andere niet woonfuncties voor. Hierdoor is er sprake van enige vermenging van functies.

4. Onderzoeken

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.

Algemene toelaatbaarheid

Binnen het plangebied worden bedrijven uit maximaal categorie 1 algemeen toelaatbaar geacht. Daarnaast worden bedrijven uit maximaal categorie 2, vanwege de beperkte milieubelasting, toelaatbaar geacht tussen of in de directe omgeving van woonbebouwing, indien hier sprake is van een gemengd gebied. Dit geldt voor het gebied langs de Lagedijk en de Guisweg. Bedrijven en functies van categorie 3.1 en hoger moeten in beginsel zijn gesitueerd op bedrijfsterreinen, die op tenminste 50 meter van een rustige woonwijk aanwezig zijn. Veel van de aanwezige bedrijven van categorie 3.1 en hoger geven om redenen van kleinschaligheid, getroffen voorzieningen of een andere bedrijfsvoering, een werkelijke milieubelasting van een lagere categorie. Deze bedrijven zijn daardoor te handhaven. Echter een aantal bestaande bedrijven kan worden gehandhaafd met een maatbestemming.

In bijlage 1 zijn de bestaande bedrijven en functies binnen het plangebied vermeld.

Binnen het plangebied zijn maatschappelijke functies en dienstverlenende functies in de regel algemeen toelaatbaar, maar bij voorkeur langs de doorgaande wegen. Het gaat hierbij onder andere om scholen, kerkgebouwen, kinderdagverblijven, bejaardentehuizen, artsennpraktijken, detailhandel en kantoren.

Beoordeling gevestigde bedrijven

Binnen het plangebied is een inventarisatie uitgevoerd naar de bedrijven. Per bedrijf is de categorie bepaald op basis van de VNG bedrijvenlijst. Met behulp hiervan is geïnventariseerd welke bedrijven binnen het plangebied passen. De resultaten van deze inventarisatie zijn te vinden in bijlage 1 van het milieuonderzoek. Een aantal bedrijven blijkt niet binnen de hierboven beschreven toelaatbaarheid te vallen, maar leveren op de betreffende locaties op basis van de verleende milieuvergunning geen knelpunten op. Verplaatsing van deze bedrijven is om milieuhygiënische redenen daarom niet noodzakelijk en is daarnaast financieel niet haalbaar.

Daarom krijgen deze bedrijven een aparte aanduiding. Dit betekent dat indien het bestaande bedrijf ophoudt te bestaan alleen een soortgelijk bedrijf of een bedrijf dat past binnen de algemeen toelaatbaarheid zich op die plek mag vestigen.

In bijlage 2 van het milieuonderzoek zijn de bedrijven weergegeven buiten het plangebied, maar met invloed binnen het plangebied. Ondanks het feit dat deze bedrijven invloed hebben op het plangebied, bieden de afgegeven milieubeheervergunningen voldoende waarborgen om daadwerkelijk de nadelige gevolgen voor het milieu op het plangebied te voorkomen.

Horeca

In het plangebied is op een aantal locaties horeca aanwezig. Horecabedrijven kunnen eventueel hinder voor de omgeving veroorzaken, met name door de verkeersaantrekkende werking of door geluid. De mate van hinder is in de regel gerelateerd aan de openingstijden. Om de horecafunctie te reguleren wordt gebruik gemaakt van een Staat van Horeca-activiteiten. In deze staat worden drie categorieën van horeca onderscheiden. Onder categorie 1 vallen lichte horecabedrijven, zoals restaurants en snackbars. Middelzware horeca, zoals

4. Onderzoeken

cafés en zalenverhuur, wordt ingeschaald in categorie 2. Discotheken en partycentra zijn voorbeelden van zware horeca, die in categorie 3 worden ingeschaald. De bestemming horeca wordt in dit plangebied alleen toelaatbaar geacht in de stroomfuncties langs de Provincialeweg N203 en de Guisweg en langs de Lagedijk. De maximaal toelaatbare horecacategorie is hiervoor maximaal categorie 2.

4.1.7 Bodem

In het plangebied is er sprake van een mix van bewoning en industrie. Het noordoostelijke deel van Zaandijk heeft met name een woonbestemming. Hier binnen zijn wel enkele bedrijfsterreinen aanwezig, zoals bijvoorbeeld AarhusKarlshamn Nederland BV en Impress Metal Packaging Pielkenrood BV. Ten zuiden van de Guisweg wordt een gedeelte van het plangebied door ADM Cocoa ingenomen. Het is een gegeven dat er een verscheidenheid aan historisch verdachte locaties en verontreinigingen aanwezig zijn.

In het plangebied is een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Ook zijn er een aantal Wet bodembescherminglocaties (Wbb-locaties) aanwezig. In deze onderzoeken zijn diverse lichte tot sterke verontreinigingen (o.a. zware metalen, PAK's en minerale olie) aangetroffen. In bepaalde gevallen is er al gesaneerd, in andere gevallen ontbrak de saneringsplek. Ook zijn er locaties waarbij de omvang van de verontreiniging niet volledig bekend is. Op meerdere locaties zijn sterk verhoogde koper- en met name loodgehalten aangetroffen. Dit hangt vaak samen met waarnemingen van puin, sintels en slakken. Er is verspreid over het plangebied een groot aantal ondergrondse tanks aanwezig. Een deel hiervan is al gereinigd en/of verwijderd.

Gegevens van ophogingen, dempingen en industriële activiteiten uit het verleden (Historisch Bodem Bestand) zijn via de afdeling Milieu te verkrijgen indien daar aanleiding toe is.

Voormalige industriële activiteiten:

Omdat de industriële historie in dit plangebied zeer omvangrijk is, is hieronder slechts een opsomming van industriële activiteiten te vinden die potentieel ernstige en/of urgente bodemverontreiniging veroorzaakt kan hebben.

- industriemolen (papier, verf, etc), oliemolen
- benzinepompiinstallaties
- metaalconstructiebedrijf, machine- en apparatenreparatiebedrijf
- lithografisch bedrijf, smederij
- papier- en kartonverpakkingsmiddelenfabriek
- margarine-, olie-, en vettenindustrie, tabakverwerkende fabriek

Advies

Gezien de aanwezige verontreinigingen dient in principe voor elke ontwikkeling binnen het bestemmingsplan geïnventariseerd te worden welke bodemgegevens reeds bekend zijn. Meestal zal bij een nieuw bouwplan of een grondtransactie een bodemonderzoek uitgevoerd dienen te worden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt tegenwoordig voorafgegaan door een historisch onderzoek. Ten aanzien van het uitvoeren van bodemonderzoeken bestaan echter uitzonderingen en vrijstellingen. Afdeling Milieu zal dit per geval beoordelen en een advies geven.

4. Onderzoeken

4.1.8 Natuurwaarden

In hoofdzaak is het plan Oud Zandijk en ADM Cocoa een conserveerend plan. Er zijn nauwelijks nieuwe ontwikkelingen die ten koste kunnen gaan van de aanwezige natuurwaarden. Wel zijn er een aantal ontwikkelingen gepland, zoals een woningbouwproject ter plaatse van de voormalige mayonaisefabriek Van Wijngaarden, maar die zijn nog niet concreet.

Bij sloop, renovaties en dakherstel zal 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 verwijderen van vegetaties wordt geadviseerd bomen en struiken altijd te controleren op de aanwezigheid van vogelnesten, vogels in hun winterslaapplaats en vleermuizen (holle bomen). Vegetaties kunnen het beste verwijderd worden buiten het broedseizoen, d.w.z. van augustus tot maart. Geadviseerd wordt in alle jaargetijden na te gaan of er beschermde planten of dieren als kleine zoogdieren en amfibieën in het te verwijderen groen aanwezig zijn.

4.2 Waterparagraaf

4.2.1 Watertoets

Op verzoek van de Tweede Kamer is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro). Het besluit tot wijziging van het Bro is op 1 november 2003 in werking getreden en daarmee wordt het verplicht om een waterparagraaf op te nemen in de toelichting bij een streekplan, een regionaal structuurplan, een bestemmingsplan en een vrijstelling voor een bestemmingsplan. Het geheel van de waterparagraaf en het proces dat daartoe leidt, heet de watertoets.

In de nota "Anders omgaan met water" is de watertoets geïntroduceerd. De watertoets heeft als doel de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. De watertoets is een procesinstrument dat tot doel heeft om in een vroegtijdig stadium van een ruimtelijke ontwikkeling de betrokken partijen bij elkaar te brengen. Op die manier krijgen de waterhuishoudkundige aspecten een volwaardige plaats in de ruimtelijke ordening.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en het uiteindelijk 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. De watertoets is van toepassing op alle besluiten met ruimtelijke consequenties, zoals bijvoorbeeld wijzigingen van bestemmingsplannen, artikel 19-procedures, streekplannen, nieuwe infrastructuur, woningbouw en bedrijventerreinen en her-

4. Onderzoeken

structureringsplannen in het stedelijk en landelijk gebied. Ook bij uitwerking of realisatie van het plan is nader overleg nodig met de waterbeheerder. Het bestemmingsplan is vaak op hoofdlijnen, uitwerking vindt plaats door middel van een Keur- en/of Wet verontreiniging oppervlaktewateren-vergunning.

In de watertoets moeten alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegewogen worden. Het gaat dan onder andere om veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verdroging, grondwaterkwaliteit, grondwaterkwantiteit, gebruik en beleving.

Op 14 februari 2001 is een gezamenlijke intentieverklaring tussen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de VNG ondertekend over de wijze waarop het nieuwe waterbeheer (de watertoets) geïmplementeerd wordt.

4.2.2 Organisatie

Het algemeen toezicht op de waterhuishouding berust bij de Provincie Noord-Holland. Het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het rioolbeheer wordt uitgevoerd door de gemeente Zaanstad.

4.2.3 Beleid

De waterparagraaf heeft betrekking op oppervlaktewater en het afvalwater.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2006 een nieuw waterbeheerplan (WBP3) vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009. Het WBP3 is geldig van 2007 tot en met 2009. De inhoud van het plan is gebaseerd op reeds vastgesteld beleid zoals:

- het provinciale Waterplan 2006-2010;
- de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water;
- het door het bestuur van het hoogheemraadschap opgestelde Meerjarenbeleidskader.

De strategische doelen uit het WBP3 zijn:

- Het hoogheemraadschap beheert het water onder dagelijkse omstandigheden integraal, volgens de provinciale verordening en de vigerende wetgeving;
- In 2009 voldoet de kwaliteit van het water in het gehele beheersgebied minimaal aan de waterkwaliteit van 2000, conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan);
- In 2009 zijn voor ca. 80 procent van de gebieden met een wateropgave met de provincie Noord-Holland, de grondbezitters en gemeenten procesafspraken gemaakt. In 2009 zijn 87 stuwen verbreed, 155 slimme stuwen en 15.000 m³/uur extra bemaling gebouwd en is ca. 300 ha berging gerealiseerd.

In juni 2006 heeft het Hoogheemraadschap verder het Beheersplan Waterkeringen 2006-2010 vastgesteld. Hierin zijn het beheer en de eisen voor alle waterkeringen beschreven.

Het door het Hoogheemraadschap omschreven beleid wordt, in zijn algemeenheid, door de gemeente Zaanstad onderschreven.

4.2.4 Waterstructuur

Het plangebied ligt voor het overgrote deel in de polder Westzaan. Een klein deel, oostelijk van de Lagedijk is buitendijks gebied en hoort waterhuishoudkundig bij de Schermerboezem. De Zaan is een onderdeel van de Schermerboezem. De Lagedijk is een boezemkering en dient als dusdanig bestemd te worden. Aan de noordpunt van het gebied, ter hoogte van de Noorderwatermolensloot staat het poldergemaal Het Leven. Dit gemaal is een van de gemalen van de polder Westzaan en slaat uit op de Zaan.

4.2.5 Oppervlaktewater

Het waterpeil in het polderdeel is NAP-1,04m. Het peil van de Zaan c.q. de Schermerboezem is NAP-0,50 m.

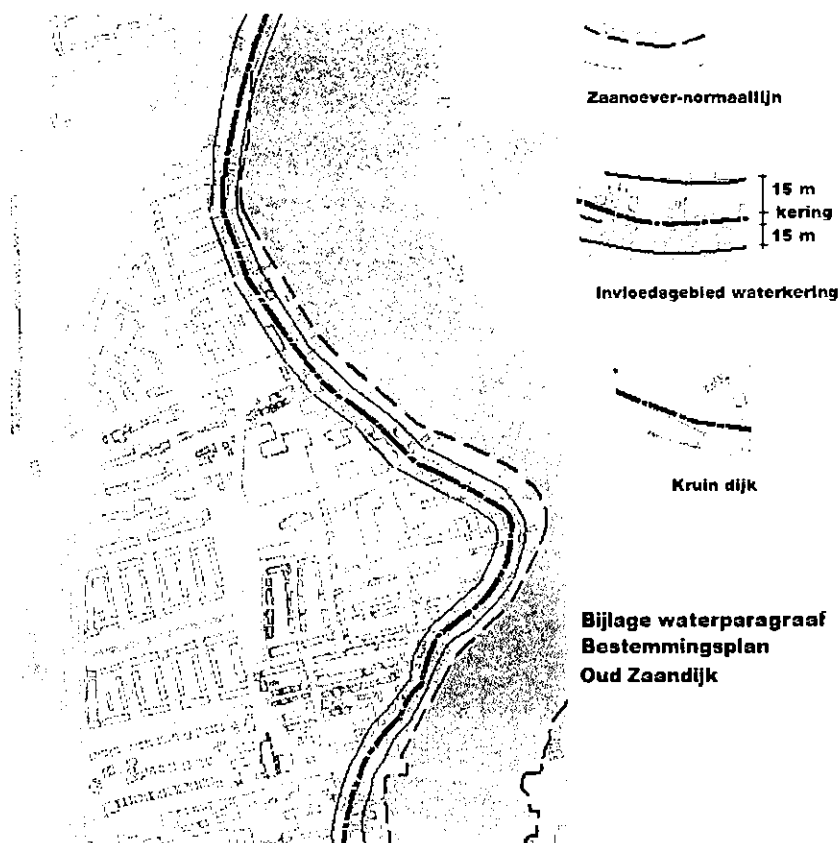
In het noordelijk deel van het bestemmingsplan gebied zijn een aantal oorspronkelijke polderwatergangen bij de stedelijke ontwikkeling gehandhaafd. De belangrijkste watergangen zijn de Noorder-, en Zui-derwatermolen sloot, de Sluissloot en de Tuinsloot. De watergangen staan door middel van duikers onder de Provincialeweg en het spoor, via de watergangen in Rooswijk in open verbinding met de landelijke polder Westzaan. Het sluisje in de Sluissloot naar de Zaan is gangbaar. In de omgeving van de Domineestuin zijn enkele smallere en doodlopende watergangen aanwezig. De waterkwaliteit voldoet aan de norm voor stedelijk water (laagste norm) en de smalle sloten nabij de Domineestuin zijn kwetsbaar.

Het aanwezige water draagt zorg voor afwatering en ontwatering van het gebied. Als er sprake is van toename van verharding, dan zal de kwantitatieve waterhuishouding verslechteren. Toename van verharding zal dan gecompenseerd moeten worden door meer oppervlaktewater te graven. De gemeente Zaanstad en het Hoogheemraadschap zijn in overleg om te komen tot geclusterde compenserende maatregelen. Het bestemmingsplan is behoudend en gaat uit van de bestaande situatie zodat het plan geen extra verslechtering van de waterhuishouding toestaat. Het bestemmingsplan creëert geen nieuwe bouwmogelijkheden. Voor zover het verharding van erven en tuinen betreft, kan dit niet in het bestemmingsplan worden gereguleerd.

Voor de uitvoering van werken, met name ontgravingswerkzaamheden, in de kering of het invloedsgebied van de kering zal ontheffing verkregen moeten worden van het Hoogheemraadschap.

De waterkering is in verband met de ruimtelijke ordening expliciet aangeduid als waterkering, het invloedsgebied niet. De waterstaatsbelangen van het invloedsgebied worden gewaarborgd door de keur, die regels bevat ten aanzien van bouwen en diverse andere activiteiten. Het bestemmen van het invloedsgebied rond de waterkering op de plankaart leidt tot rechtsonzekere situaties.

Het Hoogheemraadschap stelt beperkingen aan het plaatsen van objecten in en aan de oevers van de Zaan. Ook het dempen van water in de Zaan aan de oostzijde van de Zaanoever-normaallijn, (zie onderstaande kaart) is niet mogelijk. Bovenstaande beleidsuitgangspunten maken onderdeel uit van het beleidsplan "Zorg voor de Zaan" van het Hoogheemraadschap.



4.2.6 Grondwater

Het polderpeil is NAP -1,04 m. De maaiveldhoogte varieert tussen de NAP-0,60 m en NAP-0,40 m. De drooglegging van het gebied is minimaal. Bij demping van watergangen of wijziging van het watersysteem zal nagegaan moeten worden of geen grondwateroverlast ontstaat.

Door de afwezigheid van oppervlaktewater wordt de grondwaterstand niet gereguleerd en is de grondwaterstand in het zuidelijk deel sterk afhankelijk van infiltratie van neerslag in de bodem. Met name in de zomer, blijkt uit metingen, is dit deel van het bestemmingsplangebied kwetsbaar voor te lage grondwaterstanden. De kwaliteit van het grondwater wordt niet bemeten. De kwaliteit van het grondwater beïnvloedt de bestemmingen niet.

4.2.7 Rioleringen

In het plangebied ligt grotendeels een gemengd rioolstelsel. Er wordt aan emissie-eisen met betrekking tot de 'basisinspanning' voldaan door de aanwezigheid van een bergbezinkbassin in het plantsoentje tussen Berkenweg en de Takkade (ondergronds object). In de omgeving van de Blaasbalgstraat ligt een gescheiden rioolstelsel.

Het afvalwater wordt door een drietal gemeentelijke rioolgemalen afgevoerd naar het rioolgemaal van het Hoogheemraadschap in Oud Rooswijk en afgevoerd naar de zuivering in Amsterdam.

4.2.8 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn die vanaf 22 december 2000 van kracht is. Elke lidstaat van de Europese Unie is verplicht de Kaderrichtlijn te implementeren en uit te voeren. Het doel van de richtlijn is te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden,

4. Onderzoeken

waarin op een duurzame manier met het gebruik van water wordt omgegaan.

Het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ligt in het stroomgebied Rijn-West.

5 Gebiedsvisie

5.1 Visie op het plangebied

Oud Zaandijk is een dorp. Het bevindt zich evenals Wormerveer en Koog als een oude kern aan de Zaan. De locatie ligt ingeklemd tussen de Provincialeweg, de Zaan, de Stationsstraat tot aan de Guisweg. Bijzonder kenmerkend voor het gebied is de sterke menging van grootschalige (semi-)industriële bedrijvigheid en woongebieden. Oud Zaandijk is opgebouwd uit bedrijventerreinen en woonmilieus uit verschillende perioden.

Op korte termijn worden in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen verwacht. Het bestemmingsplan gaat daarom uit van de bestaande situatie. Het bestaande karakter van het gebied wordt gehandhaafd.



5.2 Karakteristieken en aandachtspunten

De karakteristieken van het gebied worden in het bestemmingsplan zoveel mogelijk behouden en eventueel versterkt, terwijl voor de aandachtspunten is getracht een oplossing te vinden en daar in ieder geval met deze aandachtspunten rekening te houden.

Karakteristieken:

- Ligging aan de Zaan;
- Lagedijk als onderdeel van lange, oude dijk en direct gelegen aan beschermd dorpsgezicht Gortershoek;
- Domineestuin;
- Groene ruimte profielen tussen buurten in het westen van plangebied.

Aandachtspunten:

- Bedrijventerrein tussen Valkstraat en Sluissloot;
- Bedrijventerrein ten noorden van Willem Dreeslaan; inclusief kerkgebouw;
- Onderbreking van padenstructuur door grote bedrijventerreinen;
- Ecologische zone in het noorden van het plangebied;
- Uitbreidingsmogelijkheden voor scholen;
- Toerisme bij de beeldentuin en de nabijheid van beschermd dorpsgezicht Gortershoek en de Zaanse schans.

5.3 Strategie/instrumentarium ter uitvoering

Woonbuurten

Voor de woonbuurten in het gebied wordt de bestaande situatie vastgelegd. Bouwplannen waarvoor een bouwvergunning is verleend, zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is rekening gehouden met de bouw van woningen tussen Lagedijk 266 en 278 en de herontwikkeling van de pastorie met bijbehorende gebouwen aan de Lagedijk 184-192.

Voor de bebouwing op de erven aan de Zaan geldt het beeldkwaliteitplan Zaan en Dijk. De kwaliteit van de Lagedijk wordt zoveel mogelijk gewaarborgd door het gedetailleerd bestemmen van de huidige bebouwing en het bijvoegen van het beeldkwaliteitplan uit Zaan en Dijk. De Domineestuin is gedetailleerd bestemd en er bestaat tevens een beeldkwaliteitplan. Voor de groene ruimteprofielen worden geen bijzondere voorstellen gedaan.

Bedrijven

In het plangebied bevindt zich een groot aantal bedrijven. De bedrijven zijn voornamelijk gevestigd langs de Lagedijk en de Guisweg. Daarnaast bevat het plangebied drie grote bedrijfsterreinen. De bedrijven zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Ook daarbij is het uitgangspunt de bestaande situatie. Met het nieuwe bestemmingsplan worden geen nieuwe bedrijfslocaties mogelijk gemaakt. Bestaande bedrijven die niet passen in de toegestane milieucategorieën hebben een maatbestemming gekregen. Op de plankaart is dat met een aanduiding aangegeven.

Bedrijfsterreinen

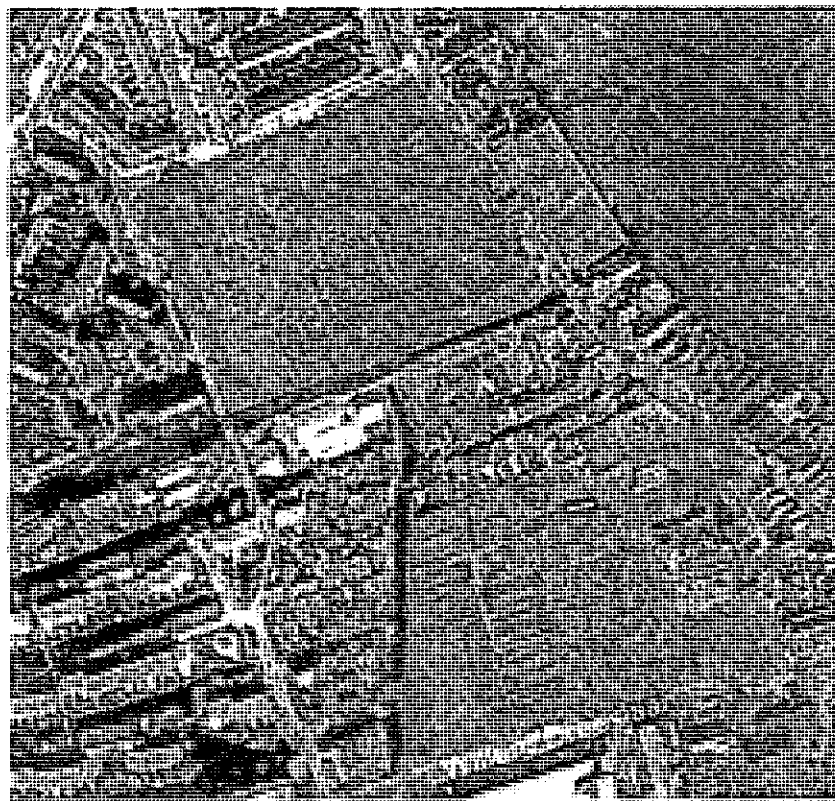
Voor het bedrijfsterrein tussen de Valkstraat en de Sluissloot en het terrein ten noorden van Willem Dreeslaan zijn op middellange termijn wijzigingen te verwachten. Op dit moment zijn de (mogelijke) ontwikkelingen nog onvoldoende concreet om daarmee in het bestemmingsplan rekening te kunnen houden. Het bestemmingsplan gaat dan ook uit van de huidige situatie.

De grootschaligheid van de bedrijven pleit voor een structuurvisie voor de bedrijfsterreinen. Deze visie moet de richting aangeven waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Die visie wordt hieronder gegeven. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient daarvan te worden uitgegaan.

6. Gebiedsvisie

Structuurvisie bedrijfsterreinen Valkstraat en Willem Dreeslaan

De huidige situatie van de terreinen kenmerkt zich door grootschalige bedrijvigheid waarbij de oorspronkelijke padenstructuur niet meer aanwezig is en de watergangen ter plaatse niet toegankelijk zijn. Het toegankelijk maken van de watergangen door middel van paden, het verlengen van een pad uit de Domineestuin door middel van een brug en het toevoegen van overige paden draagt bij aan de fijnmazigheid en de toegankelijkheid voor een groter deel van Oud Zaan-dijk. De mogelijkheden hiertoe zijn vooralsnog beperkt gelet op de bestaande situatie die positief wordt bestemd.



Bij herstructurering wordt ingezet op het introduceren van een plein aan de Zaan en een plein bij de oude kerk. De ruimte voor beide pleinen is al aanwezig. Het plein aan de Zaan betreft voornamelijk een herinrichting van de openbare ruimte. Het plein voor de kerk kan vorm krijgen door tweezijdige bebouwing aan de Willem Dreeslaan te maken en door (woon)bebouwing met de voorzijde aan het plein aan de oostzijde van het plein toe te voegen. De westzijde van het plein en het kerkpad kan door kleine ingrepen opgewaardeerd worden.



Nieuwbouw aan de Lagedijk dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan Zaan en Dijk. Het pad dat in het verlengde van de Domineestuin komt te liggen zal ook het karakter van kleinschalige individuele (woon)panden moeten krijgen.

Vanuit economisch oogpunt wordt op het noordelijke terrein ingezet op behoud van bedrijvigheid in een meer kleinschalige opzet dan de huidige situatie. Op het terrein ten noorden van de Willem Dreeslaan wordt voornamelijk ingezet op ruimtelijke opwaardering van het gebied met een kerkplein en een nieuw pad dat de Lagedijk met de Domineestuin verbindt. Een gedeelte iets minder dan de helft van de huidige oppervlakte zal voor bedrijvigheid bestemd blijven.

De bovenstaande uitgangspunten gelden voor toekomstige ontwikkelingen. Zoals hiervoor al is opgemerkt, zijn die ontwikkelingen onvoldoende concreet om daarmee in dit bestemmingsplan rekening te kunnen houden. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast.

Terrein ADM Cocoa

In het plangebied is naast de bovengenoemde terreinen het terrein van ADM Cocoa opgenomen. Het terrein bevindt zich tussen de Stationsstraat en de Guisweg. Op het terrein is cacaooverwerkende industrie gevestigd. Aan beide zijden van het terrein bevinden zich woonbuurten.

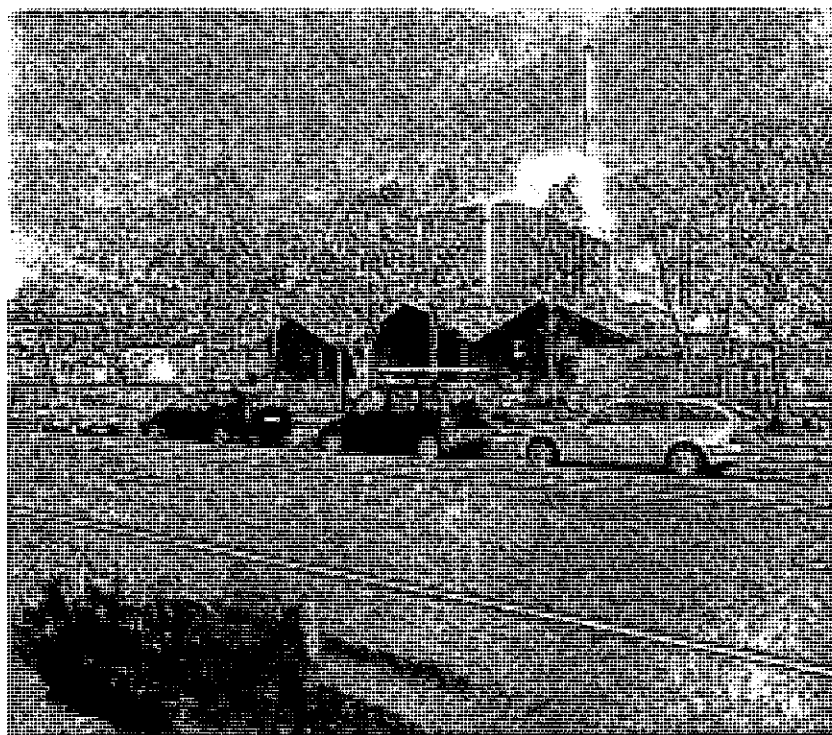
In het midden van het terrein staan hoge fabrieksgebouwen. Naar de randen van het terrein loopt de bouwhoogte geleidelijk af. De 'zware' productieprocessen vinden midden op het terrein plaats. Aan de randen van het terrein zijn lichtere bedrijfsfuncties geplaatst en ondersteunende bedrijfsfuncties zoals kantoren, werkplaatsen, opslag en laboratoria.

6. Gebiedsvisie

Op de randen van het terrein bevonden zich naast de bedrijfsgebouwen van ADM ook andere gebouwen zoals woningen, een school en een bank. Deze gebouwen zijn inmiddels – op een enkele woning na – aangekocht door ADM en zullen door het bedrijf worden gebruikt. Over de resterende woningen wordt nog onderhandeld.

Het aankopen van de gebouwen is onderdeel van een geluidssaneringsprogramma. Het bedrijfsterrein is een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. In de jaren '90 is voor de omgeving een geluidssaneringsprogramma uitgevoerd. Omdat de geluidsbelasting op de gebouwen op de buitenrand van het terrein hoog was, is door ADM besloten om de gebouwen aan te kopen.

De vrijkomende bebouwing kan worden gebruikt door ADM of door andere bedrijven. Het terrein heeft op grond van de huidige bestemmingsplannen een bedrijfsbestemming. Dat geldt ook voor de rand van het terrein aan de Stationsstraat. Op de rand van het terrein aan de Stationsstraat gelden de bestemmingen 'Kantoren en laboratoria', 'Industriebebouwing B', 'Erf' en 'Gemengde bebouwing'. Het voormalige schoolgebouw heeft de bestemming 'Openbare of Bijzondere gebouwen'.

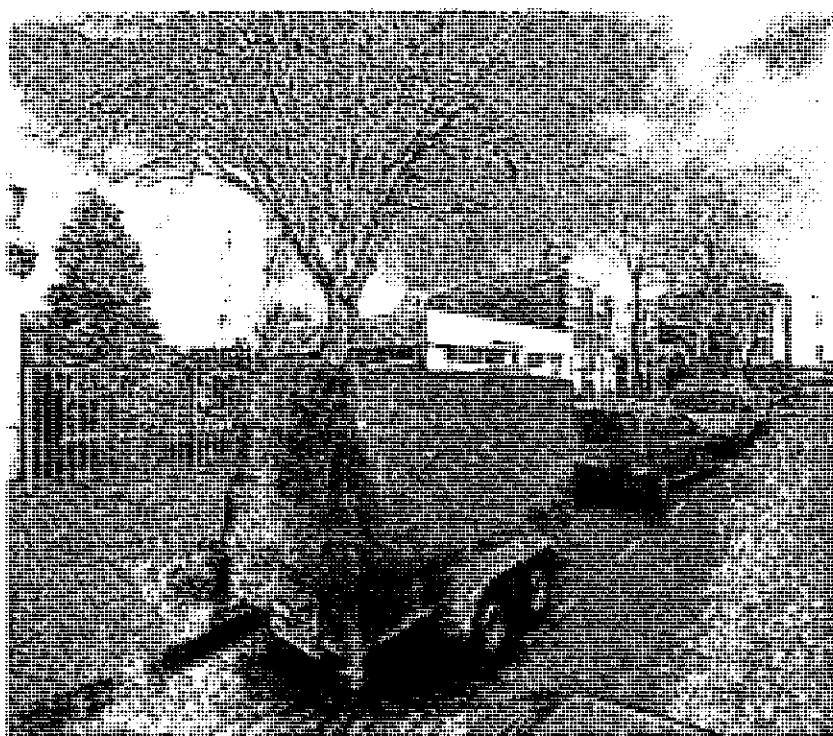


Afb.: zicht vanaf Provinciale weg

6. Gebiedsvisie



Afb: zicht vanaf Lagedijk



Afb: Bebouwing Stationsstraat met daarachter de fabrieksgebouwen



Afb: Bebouwing Stationsstraat met daarachter de fabrieksgebouwen

Het terrein is aan beide zijden ingesloten door woonbuurten. De woningen bevinden zich op relatief korte afstand van het terrein. De afstand bedraagt ca. 20 tot 25 meter. Dat is een aanzienlijke kleinere afstand dan de indicatieve richtafstand die volgt uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (2007). In die publicatie zijn indicatieve afstanden aangegeven die bij bepaalde nieuwe functies in acht dienen te worden genomen tot woningen gelegen in een rustige woonwijk. Voor cacao- en chocoladefabrieken bedraagt de indicatieve richtafstand voor nieuwe situaties 500 meter. Die afstand wordt in het geval van ADM niet gehaald. In dit geval gaat het echter niet om een nieuwe situatie maar een reeds lang bestaande en historisch gegroeide situatie. De bestaande toestand levert geen ernstige knelpunten op. Dat is onder meer het gevolg van een groot aantal maatregelen die in het verleden is genomen om de hinder te beperken. Onder meer in het kader van de milieuvergunning is een groot aantal maatregelen genomen die ertoe hebben geleid dat de bestaande situatie aanvaardbaar is en geen onaanvaardbare hinder oplevert. Verplaatsing van de fabriek is om milieuhygiënische redenen daarom niet noodzakelijk en daarnaast financieel niet haalbaar. Gelet daarop is de fabriek in het bestemmingsplan opgenomen.

Nieuw bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan is voor het bedrijfsterrein een regeling opgenomen die rekening houdt met zowel de belangen van het bedrijf als met de belangen van de omwonenden. De regeling moet ADM Cocoa in staat stellen om duurzaam ter plaatse te functioneren. Daarnaast moet de regeling er voor zorgen dat het woon- en leefklimaat wordt beschermd.

Het uitgangspunt voor de regeling is de bestaande situatie op het terrein.

In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is aan cacao- en chocoladefabrieken een ruimte indicatieve afstand van 500 meter toegekend vanwege de geurhinder die de fabrieken kunnen veroorzaken. Uit de 'Bijzondere Regeling Cacaobonen Verwerkende Industrie' die behoort bij de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR) blijkt dat voor de geurhinder drie productieprocessen verantwoordelijk zijn: prepareren, malen en branden. Deze 'zware' productieprocessen vinden bij ADM in het midden van het terrein plaats. Aan de rand van het terrein vinden 'lichtere' bedrijfsprocessen plaats zoals smelten en persen. Daarnaast bevinden zich aan de buitenrand onder meer kantoren, laboratoria, werkplaatsen, opslagtanks, een losplaats en een verladingsgebouw. Deze situatie is in het bestemmingsplan vastgelegd. Het volledige terrein heeft de maatbestemming "cacao- en chocoladefabrieken". Daarnaast is op de plankaart een bufferzone aangegeven waarbinnen de 'zware' bedrijfsactiviteiten prepareren, malen en branden niet mogen plaatsvinden. Het bestaande gebruik op het terrein is daarmee vastgelegd. De 'zware' processen kunnen plaatsvinden midden op het terrein. Aan de randen (in de bufferzone) kan het huidige gebruik – lichtere bedrijfsprocessen en ondersteunende functies – worden voortgezet.

Voor het bepalen van de bufferzone is uitgegaan van het gebied waarin nu geen 'zware' bedrijfsprocessen plaatsvinden. Daarnaast is rekening gehouden met het gebied waarin de 'zware' processen op grond van de huidige bestemmingsplannen nu niet mogen plaatsvinden. Aan de zijde van de Guisweg/Wilhelminastraat heeft dat geleid tot een zone van ca. 30 meter breed. De zone aan de Stationsstraat is ca. 37 meter breed. De afstand tussen de woongebieden en het gebied waar 'zware' bedrijfsprocessen mogen plaatsvinden bedraagt ca. 55 meter. Daarmee is de bestaande situatie vastgelegd. De afstand tussen de zone waarin 'zware' activiteiten mogelijk zijn en de woonbebouwing wordt door het bestemmingsplan dus niet verkleind.

De regeling maakt het voor ADM mogelijk om duurzaam te blijven functioneren. De bufferzone zorgt ervoor dat de woonomgeving wordt beschermd. Vestiging van 'zware' bedrijfsonderdelen aan de rand van het terrein is niet mogelijk.

Milieuzonering

Naast de bovengenoemde regeling voor ADM Cocoa bevat het bestemmingsplan een regeling voor nieuwe bedrijven die niet vallen onder de maatbestemming 'cacao- en chocoladefabrieken'. Op de plankaart is een milieuzonering opgenomen. Nieuwe bedrijven moeten voldoen aan de zonering. De (inwaartse) zonering gaat uit van de woningen in de omgeving. Aan de hand van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2007) is bepaald welke categorie bedrijven op welke afstand van de woningen aanvaardbaar is. De milieucategorieën zijn op de plankaart aangegeven. Aan de rand van het terrein – het dichtst bij de woningen – is categorie 1 toegestaan. Verder weg van de woningen – op het midden van het terrein – zijn zwaardere categorieën toegestaan.

De bovengenoemde regelingen bestaan naast elkaar. Voor ADM Cocoa geldt de maatbestemming 'cacao- en chocoladefabrieken' en de daarbij behorende regeling. Voor nieuwe bedrijven waarop de maatbestemming niet van toepassing is, geldt de (strengere) milieuzonering op de plankaart.

Bouwhoogteregeling

In het bestemmingsplan is voor de bouwhoogte op het terrein een variabele regeling opgenomen. De hoogteregeling is afgestemd op de bebouwing in de omgeving en de bebouwing die nu op het fabrieksterrein staat. Aan de straatzijde bevindt zich een zone waar 10 meter is toegestaan. Dat komt overeen met de bestaande bouwhoogten in de omgeving. In de zone op het midden van het terrein is een bouwhoogte toegestaan van 45 meter. Tussen deze twee zones bevindt zich een overgangszone (op de plankaart aangeduid met 'Bvc*20(v)'). In die zone loopt de toegestane bouwhoogte geleidelijk op van 20 tot 45 meter. 45 meter is toegestaan op de grens van de 45 meter-zone en de overgangszone. Aan de andere zijde van de overgangszone is 20 meter toegestaan. De hoogte in de overgangszone wordt bepaald door het trekken van denkbeeldige lijnen tussen deze twee bouwhoogtes.

De nog bestaande woningen op de buitenrand van het terrein zijn op de plankaart opgenomen met de aanduiding "woning toegestaan".

Ecologische zone

Wat betreft de ecologische zone is de relatie met nabij gelegen natuurgebied Guisveld en Kalverpolder van belang. In het noorden van het plangebied, voor een groot deel gelegen in Wormerveer Zuid is het stuk groen aangewezen als Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Dit als "Natuurdoeleinden" opgenomen terrein vormt de verbinding tussen het Guisveld en de Kalverpolder.

Toerisme

Voor toerisme bij de beeldentuin, in de nabijheid van Gortershoek en in de nabijheid van de Zaanse schans worden in het bestemmingsplan geen specifieke regelingen voor getroffen. Wel is meer noordelijk een pleisterplaats in het plan opgenomen. Verder wordt met het gedetailleerd bestemmen van de dijk en met het beeldkwaliteitplan, zoals ook op de overige dijken en linten gebeurd, ingezet op het creëren van routes waar beschermde dorpsgezichten, monumenten en karakteristieke panden een onderdeel van uitmaken.

Overige ontwikkelingen

Voor de oude kerk komen verschillende voorstellen de gemeente binnen. Onduidelijk is nog wat hier komt. Inzet is behoud van het kerkgebouw en daarmee opwaardering van de directe omgeving zoals het oude kerkpad en het mogelijk maken van een kerkplein. De kantoorfuncties aan de Willem Dreeslaan kunnen een andere functie krijgen. Zoals de bijgevoegde structuurvisie laat zien kan hier ingezet worden op een bouwwerk met een voorgevel zowel aan de Willem Dreeslaan als aan het toekomstige kerkplein. In het bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd.

Voor de Gortershof is een herstructurerings- en uitbreidingsplan in voorbereiding. De huidige grootschalige bebouwing blijft bestaan. Er wordt een mogelijkheid gezocht om bebouwing aan de Tuinstraat aan te laten sluiten op de schaal van die straat en het Gorterspad functioneel door te laten lopen.

De oude brandweerkazerne aan de Parklaan krijgt een nieuwe functie.

6. Gebiedsvisie

De school aan de Koperslagerstraat 2 zal in de toekomst mogelijk worden uitgebreid. Op grond van het huidige bestemmingsplan is dat mogelijk. De bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan voor de school biedt, zijn in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

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 verband met de eenduidigheid en de handhaafbaarheid van de regels worden in het bestemmingsplan geen vergunningsvrije zaken opgenomen. Verder zijn herhalende voorschriften in hoofdstuk 3, de algemene voorschriften, opgenomen. Ook is er voor gekozen om kort en helder de mogelijkheden te benoemen. Tenslotte is uitsluitend als de noodzaak wordt gevoeld gekozen voor het opnemen van vrijstellingsmogelijkheden of een nadere eisen-regeling.

In het plangebied komt een aantal functies voor. Deze functies zijn opgenomen in Hoofdstuk II van de voorschriften. Daarin zijn de bestemmingen, bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van de gronden geregeld. Deze voorschriften zijn aangevuld met begripsbepalingen, de wijze van meten en een anti-dubbeltelbepaling (Hoofdstuk I van de voorschriften). De algemene bepalingen waaronder een algemene vrijstellingsbevoegdheid, een algemene wijzigingsbevoegdheid en overgangsbepalingen zijn te vinden in Hoofdstuk III van de voorschriften.

De in het plangebied voorkomende bestemmingen zijn de volgende:

- Woondoeleinden (W)
- Tuinen (T)
- Erven (E)
- Garages en bergplaatsen
- Gemengde doeleinden (GD)
- Horecadoeleinden (H)
- Maatschappelijke doeleinden (M)
- Bedrijfsdoeleinden (B)
- Groenvoorzieningen (Gr)
- Verkeersdoeleinden (V)
- Verblijfsdoeleinden (VD)
- Verblijfsdoeleinden groen (GDg)
- Verkeersdoeleinden railverkeer (VR)
- Water

Diverse bestemmingen kennen nadere aanduidingen zoals voor een praktijkruimte, een aardgastransportleiding, een waterkering of bedrijven met een maatbestemming. Een bijzondere aanduiding, waarvan een eigen voorschrift is gewijd, betreft het archeologisch gebied.

6.2.1 Woondoeleinden

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, waarop het bestemmingsplan ingevolge de Woningwet en het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken niet van toepassing is. Op gronden met de bestemming Erven mag erfbouw worden opgericht, zoals een schuur, garage of berging. Van kleine en middelgrote erven (dit zijn erven waarvan de oppervlakte achter de achtergevel niet meer dan 300 m² bedraagt) mag maximaal 50% worden bebouwd met een maximum van 75 m². Van grote erven (dit zijn erven waarvan de oppervlakte achter de achtergevel meer dan 300 m² bedraagt) mag maximaal 100 m² worden bebouwd. Garageboxen, niet op het erf gebouwd, krijgen een aparte bestemming "Garages en bergplaatsen (G)". Deze worden niet bij de erfbouwingsregeling van 50% of maximaal 50 m² gerekend zoals hiervoor omschreven.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen met betrekking tot beroepen en bedrijven aan huis. Aan de hand van de Zaanse nota "Bedrijven in woonhuizen en ruimtelijke ordening" en de jurisprudentie met betrekking tot dit onderwerp is gekozen voor de zogenaamde 30%-70% regeling. Dat wil zeggen: als een beroep of bedrijf aan huis niet meer dan 30% van het bruto woonvloeroppervlak inclusief aanbouw, uitbouwen en bijgebouwen behelst en niet meer dan 45 m² betreft, dan blijft de woonbestemming gehandhaafd. De vestiging van het beroep of bedrijf aan huis mag geen aanzet geven tot verdringing van de woonfunctie.

6.2.2 Verkeers- en Verblifsdoeleinden

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 (zie paragraaf 2.4: Verkeersplan Zaanstad) alsmede akoestisch relevante wegen. De 60 km/uur-wegen buiten de bebouwde kom, de stroomwegen en de gebiedsontsluitingswegen zijn akoestisch relevante wegen.

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

6.2.3 Groenvoorzieningen

Structureel groen dat in de wijk voorkomt en gehandhaafd dient te blijven, te weten het op de ecologische 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 "Verblifsdoeleinden (VD)" of "Verkeersdoeleinden (V)".

Ook in verblifsdoeleinden vallen bijvoorbeeld de parkeerplaatsen en de buurtontsluitingswegen. Dat houdt in dat deze functies daar binnen Verblifsdoeleinden uitwisselbaar zijn: daar waar nu parkeerplaat-

sen zijn, mag het groen worden en andersom kan een woonstraat verbreed worden waarmee groen verdwijnt. Een 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.

In het noorden van het plangebied is de nadere aanduiding "natuurwaarden" opgenomen om dit gebied, dat deel uitmaakt van een gemeentelijke ecologische verbindingszone, extra te kunnen beschermen via een aanlegvergunningstelsel.

6.2.4 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. Het gebied betreft bestaand stedelijk gebied. In woongebieden zijn uitsluitend categorie 1 functies toegestaan. Categorie 2 bedrijven zijn vanwege de beperkte milieubelasting toegestaan tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, indien hier sprake is van gemengde functies. In het plangebied bevindt zich een aantal gemengde gebieden. Daar waar op dit moment al een bedrijf is gevestigd dat in categorie 2 of hoger valt, is dit bedrijf een maatbestemming toegekend, door dit bedrijf op die plaats met een aparte aanduiding op de kaart aan te geven. Het bedrijf mag dan voortgezet worden en eenzelfde soort bedrijf mag op die plek nog terugkomen. Andere soorten bedrijven uit categorie 2 of hoger zijn echter niet meer toegestaan.

6.2.5 Gemengde doeleinden (GD) en Horecadoeleinden (H)

De in het gebied voorkomende centrumvoorzieningen zoals winkels, detailhandel, dienstverlening en lichte horeca, krijgen de bestemming "Gemengde doeleinden (GD)". Functies binnen deze bestemming zijn uitwisselbaar. Daar waar bijvoorbeeld een winkelfunctie vertrekt uit een pand kan op die locatie een broodjeszaak terugkomen. Terrassen behorende bij eventuele lichte horecavestigingen worden in de APV van Zaanstad geregeld, zodat een regeling in het bestemmingsplan niet is opgenomen.

Onder lichte horeca wordt in dit verband 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 3 een toelichting opgenomen op de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2 bij de bestemmingsplanvoorschriften). Middelzware en zware horeca worden in een aparte bestemming opgenomen, te weten de bestemming "Horecadoeleinden".

6.2.6 Waterkering

De waterkering op de Lagedijk is in dit plan voorzien van de aanduiding 'waterkering'. De bescherming van de waterkering is gewaarborgd via de Keur van het Hoogheemraadschap. In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die van invloed zijn op de waterkering. Het plan legt vooral de bestaande situatie vast in een juridisch planologisch actueel kader. De waterkering is in dat kader planologisch niet bijzonder relevant, zodat de aanduiding volstaat. Aan de aanduiding is gekoppeld dat de waterbeheerder in kennis wordt gesteld van vergunningaanvragen. Hiermee wordt voorzien in een tijdige informatievoorziening, zodat tijdige afstemming mogelijk is wanneer de waterbeheerder dat noodzakelijk vindt.

6. Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling

6.2.7 Archeologisch gebied

Het te beschermen archeologisch gebied gaat meerdere bestemmingen aan. Daarom is de bescherming van dit gebied gegoten in de vorm van een aanduiding, die op de plankaart is weergegeven door middel van een gearceerd gebied. Aan de aanduiding is een onderzoeksplicht en een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Tevens kunnen verplichtingen worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen. Dit sluit aan bij de gewijzigde Monumentenwet 1988. Het archeologisch gebied is onderverdeeld in waardevol en onderzoeksgebied. Afhankelijk van het gebied dat het betreft is de uitzondering op het aanlegvergunningstelsel groter.

6.2.8 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 en is geen nadere toelichting nodig.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken - van 19 juni 2008 tot en met 30 juli 2008 - voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode is (op 30 juni 2008) een inloopavond gehouden in Het Weefhuis aan de Lagedijk te Zaandijk. Tijdens deze informatie-avond bestond de gelegenheid om vragen te stellen en een mondelinge of schriftelijke zienswijze naar voren te brengen.

Hieronder volgt een overzicht van de ingediende zienswijzen.

	naam	adres	postcode	plaats
1	P.M.M. Cordes	Lagedijk 206-208	1544 BM	Zaandijk
2	W. en H. Jongejans	Lagedijk 210	1544 BM	Zaandijk
3	J. Landsman	Lagedijk 172	1544 BL	Zaandijk
4	M. Botschuijver	Lagedijk 172	1544 BL	Zaandijk
5	M. Ijskes	Lagedijk 196	1544 BM	Zaandijk
6	N.P. Hoffer	Lagedijk 216	1544 BM	Zaandijk
7	J. Mus	Lagedijk 200	1544 BM	Zaandijk
8	J.W. Draijer en C.H. Konijn	Lagedijk 176	1544 BL	Zaandijk
9	M. Hagdorn en R. Dijkmeester	Lagedijk 166	1544 BL	Zaandijk
10	M.G.R. de Visser	Lagedijk 168	1544 BL	Zaandijk
11	H.J.J. de Cleen en C.M. de Cleen Genet	Lagedijk 134	1544 BK	Zaandijk
12	Fam. W. Sanders, Fam. G. Sombroek, Fam. B. Ouwerkerk	Lagedijk 148, 150, 152	1544 BL	Zaandijk
13	J.F.H. van Collem	Lagedijk 202	1544 BM	Zaandijk
14	T. Schmidt	Lagedijk 182	1544 BM	Zaandijk
15	Stg. Zaandijker Sluis	Lagedijk 178	1544 BL	Zaandijk
16	H. Olde	Lagedijk 178	1544 BL	Zaandijk
17	H.J. Lesage	Gorterspad 4	1544 RW	Zaandijk
18	S. Verkerk en K. Verkerk-van Hall	Lagedijk 264	1544 BN	Zaandijk
19	M. van Veldhuijsen	Stationsstraat 32	1541 LH	Koog aan de Zaan
20	M.J. Wouda	Parkstraat 12	1544 AP	Zaandijk
21	R.P. Krijt	Beukenlaan 23	1544 BS	Zaandijk
22	K. Gravesteijn	Hazepad 45	1544 PW	Zaandijk
23	J.J. Hoogenboom	Lagedijk 262	1544 BN	Zaandijk
24	mr. A. Costa Canas (ARAG)	Postbus 230	3830 AE	Leusden
25	Stichting Zaan en Dijk	Lagedijk 100	1544 BJ	Zaandijk
26	mr. F.J. Wytema	Verlanenpad 2	1544 BR	Zaandijk
27	Vereniging van Bewoners Lagedijk Zaandijk	Lagedijk 82	1544 BJ	Zaandijk
28	mr. S.A.B. Boer namens ADM Cocoa B.V.	Herengracht 425-429	1017 BR	Amsterdam
29	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Postbus 130	1135 ZK	Edam
30	Impress Metal Packaging Pielkenrood BV	Postbus 22	1540 AA	Koog aan de Zaan
31	AarhusKarlshamn Nederland BV	Postbus 17	1540 AA	Zaandijk

De zienswijzen zijn op twee na tijdig ingediend. De zienswijzen van de Vereniging van Bewoners Lagedijk Zaandijk en de familie W. Sanders e.a. zijn buiten de termijn ingediend en niet-ontvankelijk. Uit oogpunt van zorgvuldigheid wordt de inhoud van die zienswijzen hieronder echter wel besproken. De zienswijze van de heer Hoogenboom bevat geen inhoudelijke gronden en is om die reden niet-ontvankelijk.

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

1. **P.M.M. Cordes**
2. **W. Jongejans en H. Jongejans**
3. **J. Landsman**
4. **M. Botschuijver**
5. **M. IJskes**
6. **N.P. Hoffer**
7. **J. Mus**
8. **J.W. Draijer en C.H. Konijn**
9. **M. Hagdorn en R. Dijckmeester**
10. **M.G.R. de Visser**
11. **H.J.J. de Cleen**
12. **fam. W. Sanders, fam. G. Sombroek en fam. B. van Ouwerkerk**
13. **J.F.H. van Collem**
14. **T. Schmidt**
15. **Stichting Zaandijker Sluis**

De bovengenoemde zienswijzen hebben betrekking op de bestemmingsregeling voor de Zaan. Het bestemmingsplan staat bouwwerken ten behoeve van de scheepvaart toe. Volgens de indieners van de zienswijzen is de regeling te ruim omdat niet exact is vastgelegd waar de voorzieningen moeten komen, hoe ze eruit moeten zien en welke afmetingen ze moeten hebben. De concrete aanleiding voor het bezwaar is de realisering van twee wachtplaatsen in de Zaan. Door de Provincie Noord-Holland is een bouwvergunning aangevraagd voor twee wachtplaatsen aan weerszijden van de Julianabrug. De indieners zijn van mening dat de wachtplaatsen niet passen in de historisch waardevolle omgeving, de beeldkwaliteitsplannen voor het gebied en kunnen leiden tot onveiligheid en meer beroering van het water en de oevers. Er zijn andere locaties waar de wachtplaatsen wel gerealiseerd kunnen worden.

De zienswijze van de families W. Sanders, G. Sombroek en B. van Ouwerkerk (nr. 12) is na afloop van de termijn verzonden en ontvangen. De termijn is geëindigd op 30 juli 2008. De zienswijze is – zoals de poststempel aangeeft – verzonden op 31 juli 2008 en ontvangen op 1 augustus 2008. De zienswijze is daarom niet-ontvankelijk. Uit oogpunt van zorgvuldigheid wordt de inhoud van de zienswijze hieronder wel besproken.

Reactie

Van belang is allereerst dat de realisering van wachtplaatsen in de Zaan door de Provincie los staat van dit bestemmingsplan. Voor de wachtplaatsen wordt een aparte bouwvergunnings- en ontheffingsprocedure gevoerd. De bezwaren tegen de wachtplaatsen komen in die procedure aan de orde. De vraag waar het

hier om gaat, is of het bestemmingsplan – zoals de indieners van de zienswijzen stellen – een te ruime regeling voor bouwwerken in de Zaan bevat. Volgens de indieners is dat het geval, omdat niet precies is vastgelegd waar bouwwerken mogen komen, welke omvang ze mogen hebben en om welke voorzieningen het zou mogen gaan.

Vooropgesteld moet worden dat er een dringende noodzaak is om bouwwerken in de Zaan te kunnen realiseren. De Zaan is een vaarroute voor onder meer beroepsscheepvaart. Dat gebruik maakt het noodzakelijk om bouwwerken te kunnen realiseren. Omdat de bouwwerken in beginsel overal nodig kunnen zijn en de exacte afmetingen en vorm niet vast staan, is in het bestemmingsplan een flexibele regeling opgenomen. De indieners van de zienswijzen wijzen er terecht op dat de flexibiliteit tot aantasting van de beeldkwaliteit zou kunnen leiden. Hoewel dat niet waarschijnlijk is, is het bestemmingsplan aangepast. Het laten vervallen van de flexibiliteit is – gelet op de bovengenoemde belangen – geen optie. Het is echter wel mogelijk om in het bestemmingsplan een 'nadere eisen-regeling' op te nemen. Die regeling houdt in dat bij concrete bouwplannen voor bouwwerken in de Zaan eisen kunnen worden gesteld aan de afmetingen en plaats van de voorzieningen. In het bestemmingsplan is bepaald dat de nadere eisen kunnen worden gesteld ter bescherming van het historische karakter van de omgeving. Onevenredige aantasting van het historische karakter van het gebied wordt hiermee voorkomen.

Conclusie:

De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

16. H. Olde

Mevrouw Olde heeft eveneens bezwaar tegen de wachtplaatsen in de Zaan en de regeling voor bouwwerken in de Zaan in het bestemmingsplan. Daarnaast bestaat bezwaar tegen de bouwhoogte die het bestemmingsplan voor Lagedijk 178 toestaat. Er is een bouwhoogte van 3 meter toegestaan. Dat is een beperking ten opzichte van de huidige mogelijkheden. Mevrouw Olde verzoekt om de huidige toegestane goothoogte van 7 meter te handhaven.

Reactie

Het bezwaar tegen de bebouwingsmogelijkheden in de Zaan zijn hierboven besproken. Ten aanzien van de toegestane bouwhoogte wordt het volgende overwogen.

Het is juist dat het nieuwe bestemmingsplan op het perceel van mevrouw Olde – Lagedijk 178 – minder toestaat dan het oude bestemmingsplan. Op grond van het oude bestemmingsplan is een goothoogte van 7 meter toegestaan. Een bouwwerk van twee lagen met een kap is mogelijk. Het nieuwe bestemmingsplan gaat echter uit van de bestaande bouwhoogte. In dit geval is dat één laag met een kap. Mevrouw Olde heeft verzocht om deze beperking te laten vervallen en de oude bouwhoogte te handhaven. Er bestaat gegronde reden om dat verzoek niet te honoreren.

Eén van de belangrijkste karakteristieken van de Lagedijk is de gevarieerdheid van de bebouwing. De bouwhoogte en bouw-massa op de percelen zijn zeer afwisselend. Het nieuwe bestemmingsplan is erop gericht om de variatie te behouden en te beschermen. Daarom is niet uitgegaan van de bouwhoogte uit het oude bestemmingsplan maar van de bestaande – gevarieerde – bouwhoogte. Het oude bestemmingsplan is een zeer globaal plan met dezelfde bouwhoogte voor alle percelen. Het handhaven van die hoogte – zoals mevrouw Olde verzoekt – betekent dat de bestaande gevarieerde bouwhoogte verloren kan gaan. Door de locatie van het gebouw en de afmetingen van de bebouwing in de omgeving bestaan er zwaarwegende bezwaren tegen het laten vervallen van de beperkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan (met uitzondering van het bezwaar tegen de scheepvaartvoorzieningen in de Zaan).

17. H.J. Lesage

De heer Lesage is eigenaar van het pand aan het Gorterspad 4. De heer Lesage heeft geconstateerd dat op het terrein daarnaast – tussen Gorterspad 4 en Lagedijk 61 – bodemonderzoek is uitgevoerd. Daardoor bestaat het vermoeden dat er bouwplannen voor het terrein zijn. Het ontwerpbestemmingsplan staat daar echter geen gebouwen toe. De heer Lesage verzoekt om dat niet te veranderen. Indien wel bebouwing wordt toegestaan, moet in ieder geval de huidige toestand van het pand van Lesage met foto's en funderingsonderzoek worden vastgelegd. Eventuele schade van de bouwwerkzaamheden kan dan worden vergoed.

Reactie

Het terrein tussen Gorterspad 4 en Lagedijk 61 is in gebruik als speelterrein voor het kinderdagverblijf aan de Lagedijk 61. Er zijn geen bouwplannen voor dit terrein bekend. Het nieuwe bestemmingsplan staat dat ook niet toe. Overeenkomstig het verzoek van de heer Lesage is dit niet gewijzigd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

18. S. Verkerk en K. Verkerk-Van Hall

De heer en mevrouw Verkerk hebben bezwaar tegen de bouw mogelijkheden op het perceel Lagedijk 264. Het perceel is gekocht om een nieuw pand te bouwen of het huidige pand te verbouwen. Op grond van het huidige bestemmingsplan is dat mogelijk. De omvang van het te bouwen pand is ongeveer gelijk aan dat van de woning aan de Lagedijk 266 en maakt dus geen inbreuk op het aanzicht van de omgeving. Het nieuwe bestemmingsplan staat het bouwplan echter niet meer toe. De heer en mevrouw Verkerk verzoeken om het bestemmingsplan aan te passen. Daarbij verzoeken zij om de uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde niet te verkleinen.

7. Uitvoerbaarheid

De heer en mevrouw Verkerk hebben verder bezwaar tegen de bestemming 'Water' voor de Zaan. Die bestemming is te ruim. In de Zaan zijn voorzieningen voor de scheepvaart toegestaan. Volgens de heer en mevrouw Verkerk is dat te ongenueanceerd. De locatie, soort en uitvoering van de voorzieningen moet worden vastgelegd. Het bezwaar van de heer en mevrouw Verkerk hangt samen met de plannen van de Provincie om in de Zaan wachtplaatsen voor de scheepvaart aan te leggen.

Reactie

Het bezwaar tegen de bebouwingsmogelijkheden in de Zaan zijn hierboven besproken. Ten aanzien van de toegestane bouwmogelijkheden wordt het volgende overwogen.

De omvang van de bestaande bebouwing aan de Lagedijk is gevarieerd. Om die variatie te behouden, is de bestaande bebouwing in het bestemmingsplan vastgelegd. Het pand aan de Lagedijk 264 is kleiner dan het huidige bestemmingsplan toestaat. Het gebouw bestaat uit één laag met een kap. Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn twee lagen met een kap mogelijk. Het bestemmingsplan staat een goothoogte van 7 meter toe. Daarnaast is nog uitbreiding aan de achterzijde mogelijk. De heer en mevrouw Verkerk hebben verzocht om de bouwhoogte niet te beperken en de uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde niet te verkleinen. Er bestaat gegronde reden om dat verzoek niet te honoreren.

Door de locatie van het gebouw en de afmetingen van de bebouwing in de omgeving bestaan er zwaarwegende belangen tegen het laten vervallen van de beperkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Eén van de belangrijkste karakteristieken van de Lagedijk is de gevarieerdheid van de bebouwing. De bouwhoogte en bouwmassa op de percelen zijn zeer afwisselend. Het nieuwe bestemmingsplan is erop gericht om de variatie te behouden en te beschermen. Daarom is niet uitgegaan van de bouwhoogte en -massa uit het oude bestemmingsplan maar van de bestaande – gevarieerde – bouwhoogte en -massa. Het oude bestemmingsplan is een zeer globaal plan met dezelfde bouwmogelijkheden voor alle percelen. Het handhaven van die mogelijkheden – zoals in de zienswijze is verzocht – betekent dat de bestaande variatie in bebouwing verloren kan gaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan (met uitzondering van het bezwaar tegen de scheepvaartvoorzieningen in de Zaan).

19. M. van Veldhuijsen

De heer Van Veldhuijsen is eigenaar van de woning aan de Stationsstraat 32. De woning bevindt zich aan de rand van het terrein van ADM Cocoa BV. In de woning bevinden zich niet-zelfredzame personen. Van Veldhuijsen acht de (veiligheids)situatie en de voorgenomen bouwplannen van ADM niet acceptabel. Volgens Van Veldhuijsen bestaat er strijd met de regelgeving en de normen die voor geluids- en geurbelasting gelden. Daarnaast is hij het niet eens met de hoogte

7. Uitvoerbaarheid

en afstand van de bebouwing die het ontwerpbestemmingsplan toestaat.

Reactie

In het bestemmingsplan is een maatbestemming voor het ADM-terrein opgenomen. Het gaat bij het bestemmingsplan niet om nieuwvestiging van een bedrijf maar om een historisch gegroeide situatie. Verplaatsing van het bedrijf is om financiële redenen niet aan de orde. Voor verplaatsing bestaat bovendien geen noodzaak omdat het bedrijf vergaande milieumaatregelen heeft genomen die ertoe leiden dat de veiligheidssituatie en de milieubelasting aanvaardbaar zijn. Van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat is geen sprake. Daarnaast bestaat er – anders dan de indiener van de zienswijze stelt – geen strijd met wet- en regelgeving.

In het bestemmingsplan is voor het terrein maatwerk geleverd. De milieubelastende onderdelen van de fabriek zijn alleen midden op het terrein toegestaan. Dat komt overeen met de bestaande situatie. Voor de randen van het terrein is een bufferzone opgenomen. In die zone zijn de 'zware' productieonderdelen van de fabriek niet toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat de milieubelastende onderdelen van de fabriek dicht bij de woningen komen. Verder is voor ADM Cocoa BV een milieuvergunning van kracht waarin de productie is begrensd en waarbij ingrijpende milieumaatregelen zijn opgelegd. Door de maatbestemming en de – begrensde – milieuvergunning is uitbreiding van de fabriek en toename van milieuhinder niet te verwachten.

De heer Veldhuijsen heeft verder bezwaar tegen de afstand tussen de bedrijfsbebouwing en zijn woning en de toegestane bouwhoogte. De bebouwingsmogelijkheden bij de woning van Van Veldhuijsen nemen door het nieuwe bestemmingsplan echter niet toe. Het bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat de bedrijfsbebouwing dicht bij de woning van Van Veldhuijsen kan worden gebouwd.

Gelet op het bovenstaande is er geen reden om het bestemmingsplan ten aanzien van het ADM-terrein aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

20. M.J. Wouda

De familie Wouda acht de bestemming van de locatie Parkstraat 12a en b niet juist. Het gebouw heeft de bestemming garage/berging gekregen. Het pand heeft echter ook een bedrijfsmatige bestemming. Het pand bestaat uit twee verdiepingen en is door de indeling ook te gebruiken als atelier of voor een kleinschalig bedrijf. Bij de aanvraag om bouwvergunning moest aan het gebouw een bedrijfsmatige bestemming worden gegeven om een bouwvergunning te kunnen krijgen.

7. Uitvoerbaarheid

Wouda verzoekt daarnaast om de grond voor het gebouw als oprit te bestemmen. De grond heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Tuin gekregen.

Reactie

De bestemming van het pand van de familie Wouda is gewijzigd in "Bedrijven" tot categorie 1. Dit komt overeen met de huidige bestemming. Het wijzigen van de bestemming van de gronden voor het pand in oprit is niet nodig. De oprit is binnen de bestemming "Tuin" toegestaan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

21. R.P. Krijt

De heer Krijt verzoekt om een strook grond achter Beukenlaan 23 als Erf te bestemmen. Deze grond is in gebruik als privé-tuin. Daarnaast verzoekt Krijt om een bouwhoogte van 8 in plaats van 6 meter op te nemen. Volgens de huidige bouwnormen is een hoogte van 6 meter onvoldoende.

Reactie

Het verzoek om een bouwhoogte van 8 meter op te nemen in plaats van 6 meter is niet gehonoreerd. Gelet op de bebouwing in de omgeving wordt het verhogen van de bebouwing met twee meter te fors geacht. Het is bovendien niet juist dat de huidige bouwnormen een bouwhoogte van 8 meter noodzakelijk maken.

Het verzoek om de strook grond achter Beukenlaan 23 de bestemming Erf te geven – overeenkomstig de bestaande situatie – is wel gehonoreerd.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

22. K. Gravesteijn

De heer Gravesteijn heeft bezwaar tegen de bestemming van het perceel Hazepad 45. Er is een bouwvergunning verleend voor een woning, werkplaats en twee bedrijfshallen op het perceel Hazepad 41-45. Het pand op nummer 45 heeft de bestemming woning met garage/berging gekregen. Dat is onjuist. Gravesteijn verzoekt om de bestemming te wijzigen in bedrijven en kantoren met bijbehorende erven.

Reactie

In het pand op Hazepad 45 is een elektrotechnisch installatiebureau gevestigd. Het huidige bestemmingsplan staat dat toe. Het gaat dus om bestaand legaal gebruik. Dit gebruik is met een maatbestemming in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

23. J.J. Hoogenboom

De zienswijze van J.J. Hoogenboom heeft betrekking op de bebouwingmogelijkheden aan de achterkant van het woonhuis aan de Lagedijk 262. De zienswijze bevat geen onderbouwing. In de zienswijze is uitsluitend verzocht om informatie over de locatie van de achtergevelrooilijn. Die informatie is toegezonden. De heer Hoogenboom is daarbij in de gelegenheid gesteld om de zienswijze te motiveren. Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Gelet daarop is de zienswijze niet-ontvankelijk.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

24. mr. A. Costa Canas namens A. van Wely

De heer Van Wely heeft bezwaar tegen de bestemming van de voormalige brandweerkazerne aan de Parklaan. De bestemming is gewijzigd van bijzondere bestemming in gemengde doeleinden. Die bestemming staat meer toe dan het huidige bestemmingsplan. Waar eerst alleen een brandweerkazerne en een politiebureau waren gevestigd is nu onder meer detailhandel, horeca en autoverkoop toegestaan. Van Wely vreest verkeers- en geluidsoverlast, parkeerdrukke en vermindering van de waarde van zijn woning.

Reactie

De voormalige brandweerkazerne aan de Parklaan dient een nieuwe bestemming te krijgen. Omdat nog niet vast staat welke functie het pand zal krijgen, is de bestemming "Gemengde doeleinden" gehanteerd. Die bestemming laat de volgende functies toe:

- wonen
- detailhandel (met uitzondering van supermarkten en detailhandel in volumineuze goederen);
- dienstverlening;
- horeca in categorie 1;
- bedrijven in categorie 1.

De genoemde functies zijn toegestaan op de begane grond. Daarboven mag uitsluitend worden gewoond. Autoverkoop is – anders dan in de zienswijze wordt gesteld – niet toegestaan.

Het toestaan van wonen, winkels en dienstverlening (bijvoorbeeld een makelaarskantoor) heeft niet tot gevolg dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast. Het gaat om functies die in de omgeving passen en – mede gelet op de omvang van de panden – niet tot ernstige overlast zullen leiden. Dat geldt ook voor de lichte vormen van bedrijvigheid die worden toegestaan. Het gaat uitsluitend om categorie 1-bedrijven die in de omgeving van woningen toelaatbaar zijn.

In de lijst hierboven komt ook de functie horeca voor. Hoewel het om lichte vormen van horeca gaat – categorie 1 – zou deze functie mogelijk wel overlast kunnen geven. Om die reden is deze

functie geschrapt. Op de plankaart is dat met een aanduiding aangegeven. De nieuwe functies die het bestemmingsplan toestaat zijn naast wonen dus detailhandel, dienstverlening en bedrijven in categorie 1. Dit zijn functies die in de omgeving passen en niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat leiden.

Van belang is verder dat de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan ruim zijn. Dat de nieuwe bestemming tot een verzwaring van de gebruiksmogelijkheden leidt, is dan ook niet juist. Het pand mag op grond van het huidige bestemmingsplan worden gebruikt voor religieuze, sociale, culturele en educatieve doeleinden en voor overheidsinstellingen. Toegestaan zijn bijvoorbeeld scholen, jongerencentra, buurthuizen, kerken en theaters. Het valt niet in te zien dat deze functies minder belastend voor de woonomgeving zijn dan de nieuwe functies. Van een verzwaring of verruiming van de mogelijkheden is dan ook geen sprake.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

25. Stichting Zaan & Dijk

De Stichting Zaan & Dijk is van oordeel dat een integrale, gedegen en onderbouwde visie op het gebied ontbreekt en dat geen goede analyse is uitgevoerd. De gebiedsvisie in de toelichting is te beperkt, eenzijdig en te vaag.

Verder is de Stichting van oordeel dat de beeldkwaliteitsplannen op een verkeerde manier zijn ingezet. De beeldkwaliteitsplannen zelf bevatten geen voorschriften. De vertaling van de beeldkwaliteitsplannen in voorschriften en criteria moet in het bestemmingsplan plaatsvinden. Nu dat niet is gebeurd, heeft verwijzing naar de beeldkwaliteitsplannen geen zin. Het bestemmingsplan suggereert – door het toevoegen van de beeldkwaliteitsplannen – een inhoudelijke kwaliteit. Dat is misleidend. De Stichting merkt op dat op meerdere plaatsen in het bestemmingsplan een meer gedifferentieerde regeling voor de achtererfbebouwing en de goothoogten kan worden opgenomen zodat de unieke uitstraling van het gebied behouden blijft. Daarnaast kan de nokrichting van de gebouwen worden vastgelegd. Volgens de Stichting is het plan wel conserverend maar niet conserverend genoeg.

De gewenste ontwikkelingen – zoals het doortrekken van de Domineestuin naar de Lagedijk en de ontwikkeling van het kerkplein - zijn onvoldoende in kaart gebracht. Door deze ontwikkelingen op te nemen op de plankaart had een duidelijk signaal kunnen worden afgegeven. Voor de fabriek van Pielkenrood had een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden opgenomen om te voorkomen dat er opnieuw een fabriek komt en dat woningbouw gerealiseerd wordt. Hoogbouw moet worden uitgesloten.

De Stichting heeft bezwaar tegen het bouwplan voor een bedrijfspand aan de Lagedijk 146a. Het bouwplan past volgens de Stichting niet in de omgeving en moet daarom niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Tenslotte heeft de Stichting bezwaar tegen de

7. Uitvoerbaarheid

realisering van wachtplaatsen voor scheepvaart in de Zaan. Een betere locatie om de wachtplaats te realiseren is in het industriële landschap achter Croklaan.

Reactie

Het is niet juist dat een deugdelijke visie ontbreekt. Evenmin juist is dat de vertaling van de beeldkwaliteitsplannen in het bestemmingsplan tekort schiet. Anders dan de Stichting stelt, zijn de beeldkwaliteitsplannen wel degelijk vertaald in concrete eisen. De welstandsaspecten zijn opgenomen in de Welstandsnota. Die nota bevat strenge criteria. In het bestemmingsplan is de bestaande bebouwing gedetailleerd vastgelegd. Het karakter van het gebied wordt daardoor beschermd. De Stichting is van mening dat het bestemmingsplan nog gedetailleerder moet zijn en meer beperkingen moet opleggen. Dat zou er echter betekenen dat bestaande rechten niet worden gerespecteerd. Een verdere detaillering leidt ertoe dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het gebied worden verkleind. Dat is niet het uitgangspunt van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is gericht op het beschermen van het waardevolle karakter van het gebied. Bestaande rechten worden daarbij echter gerespecteerd.

De Stichting heeft verder opgemerkt dat in het plan geen rekening is gehouden met toekomstige ontwikkelingen. Die ontwikkelingen zijn echter onvoldoende concreet om daar nu al rekening mee te kunnen houden. Het staat niet vast dat de ontwikkelingen binnen de planperiode van tien jaar zullen worden gerealiseerd. Het opnemen van de (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen is daarom niet mogelijk.

De Stichting heeft voorts bezwaar tegen het opnemen van het bouwplan voor bedrijfsunits aan de Lagedijk 146a. Het plan past volgens de Stichting niet in de omgeving. Voor het bouwplan is echter een bouwvergunning afgegeven. Het gaat in dit geval dan ook om een bestaand recht waar het bestemmingsplan rekening mee dient te houden.

Tenslotte bestaat bij de Stichting bezwaar tegen het toestaan van bouwwerken ten behoeve van de scheepvaart in de Zaan. Die bezwaren zijn hierboven al besproken en geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan (met uitzondering van het bezwaar tegen de scheepvaartvoorzieningen in de Zaan).

26. mr. F.J. Wytema

De zienswijze van de heer Wytema komt grotendeels overeen met de zienswijze van Stichting Zaan en Dijk. Daarnaast heeft de heer Wytema bezwaar gemaakt tegen de bestemmingsregeling voor Smidslaan 1-3. Er is een bouwvergunning aangevraagd voor de verplaatsing van een gebouw uit 1660. Dit gebouw zal op de gemeentelijke monumentenlijst worden geplaatst en leidt tot een verbetering van de stedenbouwkundige situatie.

7. Uitvoerbaarheid

Reactie

De door de heer Wytema aangevoerde bezwaren zijn grotendeels gelijk aan de hierboven besproken bezwaren van de Stichting Zaan & Dijk.

Het is juist dat het bestemmingsplan geen rekening houdt met de verplaatsing van een pand naar Smidslaan 1-3. Voor het plan is nog geen bouwvergunning afgegeven. Het plan is daarom niet opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

27. Vereniging van Bewoners Lagedijk Zaandijk

De zienswijze van de Vereniging van Bewoners Lagedijk Zaandijk is na afloop van de termijn per post verzonden en ontvangen. De termijn is geëindigd op 30 juli 2008. De zienswijze is – zoals de poststempel aangeeft – verzonden op 31 juli 2008 en ontvangen op 1 augustus 2008. De zienswijze van de Vereniging is daarom niet-ontvankelijk. Uit oogpunt van zorgvuldigheid wordt de inhoud van de zienswijze hieronder wel besproken.

De Vereniging van Bewoners Lagedijk Zaandijk wijst erop dat er plannen zijn om de Zaandijker kerk een woonbestemming te geven. Dat geldt ook voor het oude kantoor van Pielkenrood. De Vereniging verzoekt om daarmee rekening te houden. Verder heeft de Vereniging bezwaar tegen de realisering van bouwwerken voor wachtplaatsen in de Zaan. De bouwwerken zijn in strijd met het beeldkwaliteitsplan.

Reactie

De mogelijke toekomstige ontwikkelingen waar de Vereniging op wijst zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen omdat nog geen concrete plannen bekend zijn en omdat niet vast staat dat de plannen binnen de periode waarin het bestemmingsplan zal gelden – maximaal 10 jaar – zullen en kunnen worden gerealiseerd.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

28. mr. S.A.B. Boer namens ADM Cocoa B.V.

1. ADM Cocoa BV heeft bezwaar tegen de nadere aanduiding "archeologisch waardevol gebied" die voor (een deel van) het ADM-terrein geldt. Voor dit gebied moet volgens ADM bij vrijwel elke bouwaanvraag en voor werkzaamheden een archeologisch rapport worden ingediend. Deze regeling leidt tot hoge kosten en vertraging. De noodzaak voor de regeling ontbreekt bovendien. Het gebied is bij de aanleg van het terrein afgegraven en opnieuw opgehoogd met zand. De verwachtingswaarde is daardoor klein. ADM wijst er daarbij op dat de aanduiding is gebaseerd op de Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad 2006. Die kaart is volgens ADM in strijd met de Cultuurhistorische Waarden kaart van de Provincie Noord-Holland. Op die kaart is alleen de oostzijde van

7. Uitvoerbaarheid

het terrein als archeologisch waardevol gebied aangeduid. Zolang niet duidelijk is wat de archeologische waarde van het terrein is, is het opnemen van de nadere aanduiding niet mogelijk.

2. ADM heeft verder bezwaar tegen de aanduiding 'z'. Op gronden met die aanduiding zijn gebouwen niet toegestaan. Volgens ADM zijn daardoor bestaande gebouwen wegbestemd. ADM verzoekt daarom om de aanduiding te schrappen.
3. Voor een strook grond achter de bebouwing aan de Guisweg (aan de Wilhelminastraat) is de aanduiding 'z' eveneens van toepassing. Nieuwbouw is daar volgens ADM echter planologisch aanvaardbaar en vanuit oogpunt van efficiënt ruimtegebruik wenselijk. Gedacht kan worden aan nieuwbouw met een beperkte bouwhoogte ten behoeve van ondersteunende functies zoals een kantoor of een kantine ten behoeve van ADM. Dergelijke functies vormen tussen bestaande woningen en het gedeelte van ADM waar productieactiviteiten plaatsvinden bovendien een bufferzone.
4. ADM is van mening dat de toegestane bouwhoogte langs de Provinciale weg niet juist is. Er is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Volgens ADM bedraagt de bestaande bouwhoogte 15 meter.
5. Tenslotte verzoekt ADM om in de toelichting duidelijk aan te geven dat voor ADM alleen de maatbestemming 'vc' geldt en dat de milieuzonering die voor nieuwe bedrijven is opgenomen niet van toepassing is op ADM.

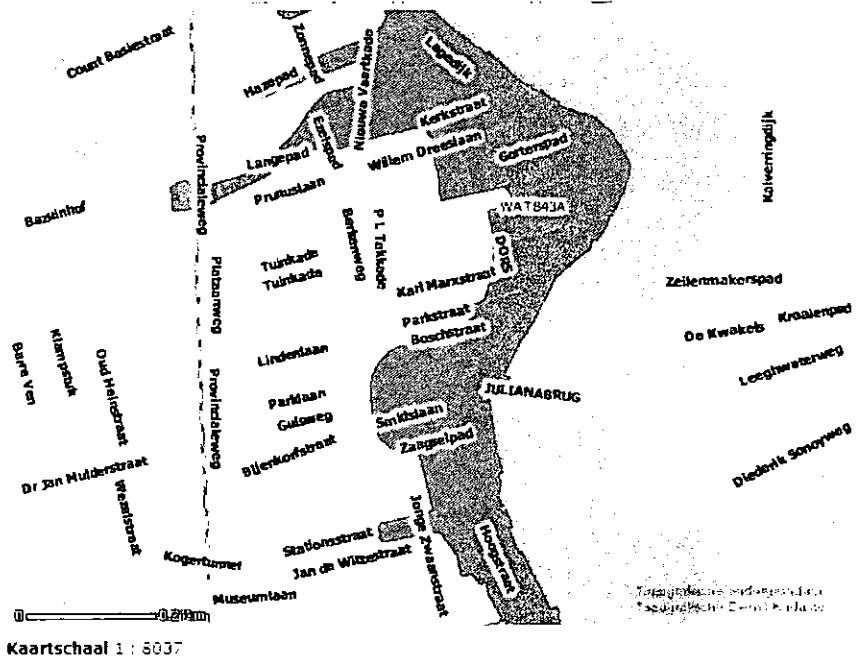
Reactie

Ad 1.

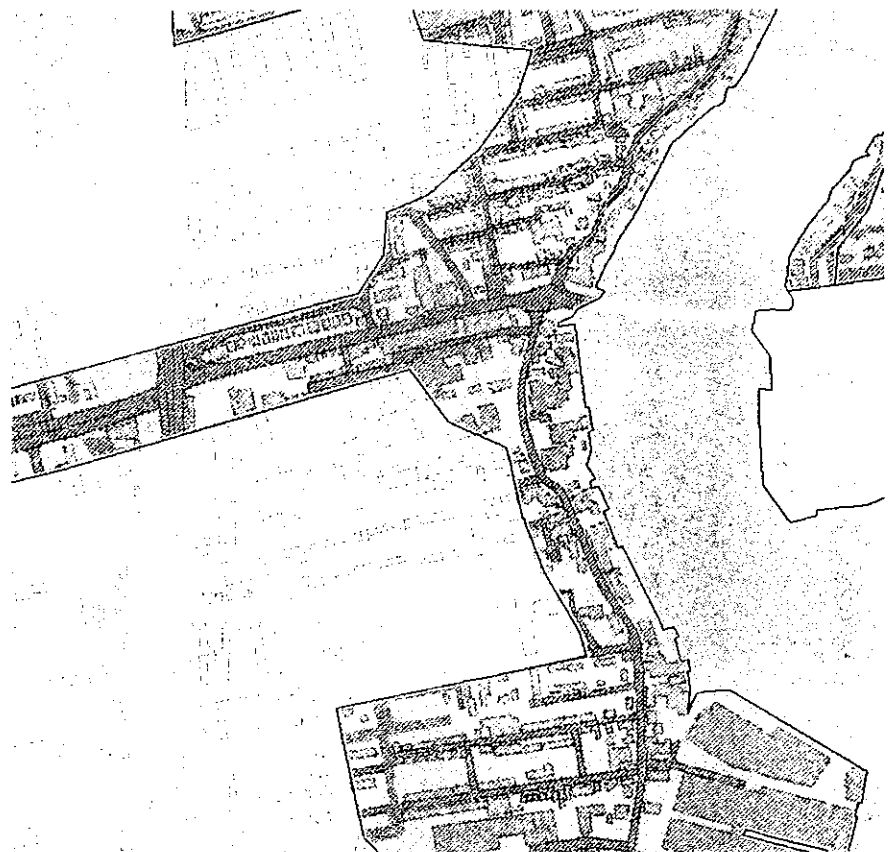
Het bezwaar tegen de aanduiding "archeologisch waardevol gebied" is ongegrond. Er bestaat gegronde reden om de aanduiding op te nemen. De archeologische verwachtingswaarde voor het gebied is hoog. Dat blijkt onder meer uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland en de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart. Die laatste kaart is niet – zoals ADM ten onrechte stelt – in strijd met de provinciale kaart maar een aanvulling daarop.

Hieronder is het relevante deel van de Provinciale kaart afgebeeld en daaronder de gemeentelijke kaart.

7. Uitvoerbaarheid



Abbeelding: Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Holland



Abbeelding: Cultuurhistorische Waardenkaart Gemeente Zaanstad

De kaarten zijn gebaseerd op zorgvuldig onderzoek. De ligging en omvang van de gearceerde gebieden is gebaseerd op onder meer in het verleden gedane archeologische vondsten, middeleeuwse en 17e, 18e en 19e eeuwse kaarten, archeologische literatuur en kaarten, het verspreidingspatroon van archeologische

vondsten in soortgelijke delen van Zaanstad, de bodemsoort en op oude plaatsnamen. Het is juist dat – zoals op de afbeeldingen hierboven te zien is – het gearceerde gebied op de gemeentelijke kaart groter is dan op de provinciale kaart. Dat betekent echter niet dat het grotere gebied minder waardevol is en geen hoge verwachtingswaarde heeft. De gemeentelijke kaart is niet in strijd met de provinciale kaart maar een aanvulling daarop. Evenals aan de provinciale kaart ligt aan de gemeentelijke kaart zorgvuldig onderzoek ten grondslag. Uit dat onderzoek blijkt dat de Guisweg een hoge verwachtingswaarde heeft. De dijkweg langs de Zaan is een oud bebouwingslint en dateert uit in ieder geval de 14^e tot 15^e eeuw. De zijpaden – waaronder de Guisweg – zijn in de 17^e en 18^e eeuw aangelegd. Verwacht kan worden dat in de bodem resten van de middeleeuwse en post-middeleeuwse bewoning, scheepswerven en industrie kunnen worden aangetroffen.

Uit de kadasterkaart van 1820 blijkt dat langs de Zaan en haaks daarop, langs het Guisveld, werd gewoond en er een molen stond. Deze kaart geeft een beeld van de 17^e en 18^e eeuwse bewoning, omdat vanwege de diepe economische en politieke crisis die Nederland tussen 1790 en 1820 doormaakte, er weinig woningen en bedrijven bijgebouwd werden. De kaart uit 1820 geeft dan ook een beeld van de plaats waar de archeologisch belangwekkende bewoning uit de 17^e en 18^e eeuw heeft bestaan. Ook is op de kaart te zien dat dit gebied doorsneden werd door sloten. Uit archeologisch onderzoek elders in de Zaanstreek (zie: Berg, G.T.C. van den en J.P.L. Vaars, 2005: 'Archeologisch booronderzoek parkeergarage Rustenburg, Zaandam, gemeente Zaanstad' in: *Hollandia reeks 73*, Zaandijk en Waldus, W. B. en S. Ostkamp, 2008: 'Zaandam, Rustenbrug/De Vaart, een archeologische opgraving' in: *ADC ArcheoProjecten, rapport 1004*, Amersfoort) is gebleken dat deze sloten dienden als afvalstort. Ze zijn daarom ook van archeologisch belang.

Bekend is verder dat dwars door het hele Zaanse veengebied middeleeuwse ontginningsboerderijen liggen. Deze kunnen in principe op elke plaats in het veengebied voorkomen, dus ook binnen het gebied van ADM Cocoa.

Dat de veronderstellingen omtrent de verwachtingswaarde van het gebied juist zijn, blijkt bovendien uit archeologisch onderzoek. Op een aantal locaties in de omgeving van het terrein is archeologisch waardevol materiaal gevonden. Archeologische opgravingen en waarnemingen geven aan dat langs de Zaan en langs de paden haaks daarop archeologische vindplaatsen liggen. Het terrein van ADM Cocoa ligt langs de Zaan en omvat een pad (Guispad) haaks op de Zaan. Hier kunnen dus ook archeologische vondsten worden verwacht. In het verleden is dat ook gebleken. In 2004 is pakhuis De Baars verplaatst van het terrein van de ADM naar de Lagedijk in Zaandijk. Daardoor kwam een klein deel van het ADM terrein vrij. Op die locatie zijn toen 17^e en 18^e eeuwse scherven en afval van knopenmakers gevonden. Ook dat bevestigt dat de veronderstellingen omtrent het terrein juist zijn.

7. Uitvoerbaarheid

Het onderzoek laat er geen twijfel over bestaan dat de bodem in het gebied waardevol archeologisch materiaal bevat. Vanwege de aanwezigheid van resten van scheepswerven en vroege industriële activiteiten zijn de gebieden van (inter)nationaal belang. Er zijn derhalve voldoende aanwijzingen om het gebied te beschermen.

Het feit dat op het terrein mogelijk grondwerkzaamheden hebben plaatsgevonden – zoals ADM stelt – maakt het bovenstaande niet anders. Dat betekent immers niet dat er geen archeologisch materiaal meer aanwezig is. Bovendien is op geen enkele wijze gebleken dat de door ADM gestelde werkzaamheden hebben plaatsgevonden en dat die werkzaamheden tot gevolg hebben dat geen archeologisch materiaal meer aanwezig is. ADM is herhaaldelijk in de gelegenheid gesteld om informatie te verstrekken over de grondwerkzaamheden. ADM heeft van die gelegenheid tot op heden geen gebruik gemaakt.

Ad 2.

De aanduiding 'z' is van toepassing op een strook grond op de hoek van de Provinciale weg en de Stationsstraat. Gebouwen zijn daar niet toegestaan. ADM heeft aangevoerd dat binnen die strook bestaande bebouwing aanwezig is. Dat is juist. Het bezwaar van ADM tegen de aanduiding voor deze gronden is dan ook gegrond. Dit is in op plankaart hersteld. De bestaande gebouwen zijn positief bestemd.

Ad 3.

ADM heeft verder bezwaar tegen het feit dat een strook grond aan de Wilhelminastraat is aangeduid met de aanduiding "z", hetgeen wil zeggen dat daar geen gebouwen zijn toegestaan. Volgens ADM dient bebouwing te worden toegestaan. Daarvoor bestaat echter geen reden.

Allereerst is van belang dat met het nieuwe bestemmingsplan geen bebouwingsmogelijkheden zijn wegbestemd. Op grond van het huidige bestemmingsplan mogen op de strook grond geen gebouwen worden opgericht (behalve telefooncellen). De grond heeft de bestemming "Weg". Van een vermindering van bebouwingsmogelijkheden voor ADM is derhalve geen sprake. Het perceel kan bijvoorbeeld – zoals nu ook het geval is – worden gebruikt als parkeerplaats. Verder is van belang dat er geen concrete bouwplannen voor het perceel zijn.

Ad 4.

ADM heeft verder aangevoerd dat voor de bedrijfsbebouwing langs de Provinciale weg een verkeerde hoogte is opgenomen. Volgens ADM is de bestaande bebouwing 15 meter hoog en geen 10 meter. Deze stelling is echter niet juist. De huidige bebouwing is geen 15 meter hoog. De hoogte die in het bestemmingsplan is opgenomen is de juiste hoogte.

Ad 5.

Tenslotte heeft ADM verzocht om in de toelichting te verduidelijken dat voor het bedrijf een maatbestemming geldt en niet de milieuzonering die voor nieuwe bedrijven is opgenomen. Dat is niet noodzakelijk. Dat voor ADM alleen de maatbestemming relevant is, blijkt uit de volgende passage uit de toelichting:

"De bovengenoemde regelingen bestaan naast elkaar. Voor ADM Cocoa geldt de maatbestemming 'cacao- en chocoladefabrieken' en de daarbij behorende regeling. Voor nieuwe bedrijven waarop de maatbestemming niet van toepassing is, geldt de (strengere) milieuzonering op de plankaart."

Aanpassing van de toelichting is dus niet nodig.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

29. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft twee (vrijwel identieke) zienswijzen ingediend. Daarin is – samengevat – het volgende aangevoerd.

1. Het Hoogheemraadschap heeft bezwaar tegen de wijze waarop de waterkering – de Lagedijk – in het bestemmingsplan is opgenomen. De waterkering heeft een cruciale betekenis voor de veiligheid van het gebied en behoort een deugdelijke planologische bescherming te krijgen. In het ontwerpbestemmingsplan is de waterkering aangegeven met een aanduiding. Volgens het Hoogheemraadschap is dat onvoldoende. Het Hoogheemraadschap meent dat een aanduiding geen juridische betekenis heeft omdat een aanduiding niet op rechtsgevolg is gericht maar alleen feitelijke informatie geeft. De waterkering moet daarom een aparte (dubbel)bestemming krijgen. Die bestemming moet voorrang hebben op alle andere bestemmingen en gelden voor het gehele waterstaatswerk.
2. Het Hoogheemraadschap verzoekt om in de toelichting te vermelden dat naast het bestemmingsplan ook de Keur van het Hoogheemraadschap van toepassing kan zijn. In de toelichting moet ook worden vermeld dat het werkingsgebied van de Keur breder is dan de waterkering.
3. Daarnaast dient in artikel 17 ('Water') een verwijzing naar de Keur te worden opgenomen. Er dient te worden bepaald dat advies moet worden ingewonnen bij de waterbeheerder.
4. Het Hoogheemraadschap moet worden betrokken bij het verlenen van vrijstelling op grond van de algemene vrijstellingsbepaling uit artikel 20 van de voorschriften. Aan de vrijstellingsbepaling moet worden toegevoegd dat vrijstelling kan worden verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding.
5. Het symbool voor waterkeringen ontbreekt in de legenda op blad 2 van de kaart.
6. Het Hoogheemraadschap is van oordeel dat voor twee bouwplannen bij Lagedijk 146a en 158 en het ADM-terrein een watertoets moet worden uitgevoerd.

7. Uitvoerbaarheid

Reactie

Ad 1.

Het Hoogheemraadschap wijst er terecht op dat de waterkering van groot belang is voor de veiligheid in het gebied en een deugdelijke bescherming verdient. Dat betekent echter niet dat waterkering een aparte bestemming dient te krijgen en dat de huidige regeling onvoldoende is. De bescherming van waterkeringen wordt niet in bestemmingsplannen geregeld maar in de Keur van het Hoogheemraadschap. In dit geval is dat ook gebeurd. Zonder ontheffing van de Keur is het verboden om (onder meer) bij waterstaatswerken (bouw)werkzaamheden te verrichten. De bescherming van het waterstaatswerk is daardoor gewaarborgd. De noodzaak voor het opnemen van een (dubbele) regeling in het bestemmingsplan – voorzover dat al mogelijk is - ontbreekt dan ook.

Ad 2.

Het Hoogheemraadschap heeft verzocht om in de toelichting te wijzen op de Keur en op het werkingsgebied daarvan. Dat is niet nodig. De toelichting bevat al verwijzingen naar de Keur.

Ad 3.

Het Hoogheemraadschap verzoekt om in artikel 17 ('Water') een verwijzing naar de Keur op te nemen en te bepalen dat advies moet worden ingewonnen bij de waterbeheerder. Dat is – gelet op het voorgaande – niet nodig. De Keur biedt voldoende beschermingsmogelijkheden. Om het Hoogheemraadschap in staat te stellen om de Keur te handhaven, is het echter wel van belang dat het Hoogheemraadschap op de hoogte is van ontwikkelingen. Daarom is in artikel 17 opgenomen dat het Hoogheemraadschap in kennis wordt gesteld van bouwaanvragen in het plangebied.

Ad 4.

Het Hoogheemraadschap heeft verder verzocht om te worden betrokken bij de algemene vrijstellingsbepaling uit artikel 20 van de voorschriften. Aan de vrijstellingsbepaling moet worden toegevoegd dat vrijstelling kan worden verleend mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding. Dit verzoek is gehonoreerd. Artikel 20 is aangepast.

Ad 5.

Het Hoogheemraadschap heeft erop gewezen dat het symbool voor waterkeringen ontbreekt in de legenda op blad 2 van de kaart. Dit is hersteld.

Ad 6.

Tenslotte is het Hoogheemraadschap van oordeel dat voor twee bouwplannen bij Lagedijk 146a en 158 en het ADM-terrein een wertoets moet worden uitgevoerd. Dat is echter niet juist. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwmogelijkheden maar legt de bestaande of vergunde situatie vast. Het bestemmingsplan heeft derhalve geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

30. Impress Metal Packaging Pielkenrood B.V.

Impress Metal Packaging Pielkenrood BV merkt op dat in de toelichting de bedrijven Pielkenrood en Karlshamn samen genoemd worden. Impress Metal Packaging Pielkenrood heeft daar bezwaar tegen en wijst erop dat het gaat om twee aparte bedrijven die niet met elkaar verbonden zijn. Daarnaast wijst Impress Metal Packaging Pielkenrood erop dat de officiële bedrijfsnaam niet Pielkenrood is maar Impress Metal Packaging Pielkenrood BV. Verder heeft Impress Metal Packaging Pielkenrood bezwaar tegen de toekomstvisie die op pagina 58 e.v. van de toelichting is opgenomen. Impress Metal Packaging Pielkenrood bestrijdt dat er voor het terrein ontwikkelingen te verwachten zijn. Bovendien is Pielkenrood het niet eens met de inhoud van de toekomstvisie. Impress Metal Packaging Pielkenrood is bovendien niet betrokken bij de totstandkoming van die visie. Het bedrijf is daar teleurgesteld over.

Reactie

De reactie van Impress Metal Packaging Pielkenrood BV berust op een misverstand. Het bestemmingsplan is niet gericht op het realiseren van nieuwe ontwikkelingen. De bestaande rechten van de bedrijven in het gebied zijn dan ook gerespecteerd. Voor Impress Metal Packaging Pielkenrood BV is een maatbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. In de toelichting bij het bestemmingsplan is zeer globale toekomstvisie opgenomen omdat er rekening mee wordt gehouden dat het gebied in de toekomst gaat veranderen. In de toelichting is aangegeven op welke manier daarmee zou kunnen worden omgegaan. Daarbij is echter uitdrukkelijk opgemerkt dat er op korte termijn geen ontwikkelingen te verwachten zijn en dat het bestemmingsplan daarom uitgaat van de bestaande situatie. De globale toekomstvisie heeft slechts illustratieve betekenis.

In de tekst van de toelichting zal de juiste naam van het bedrijf - Impress Metal Packaging Pielkenrood BV - worden opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

31. AarhusKarlshamn B.V.

AarhusKarlshamn Nederland BV merkt op dat in de toelichting de bedrijven Pielkenrood en Karlshamn samen genoemd worden. AarhusKarlshamn heeft daar bezwaar tegen en wijst erop dat het gaat om twee aparte bedrijven die niet met elkaar verbonden zijn. Daarnaast wijst AarhusKarlshamn erop dat de officiële bedrijfsnaam niet Karlshamn is maar AarhusKarlshamn BV. Verder heeft AarhusKarlshamn bezwaar tegen de toekomstvisie die op pagina 58 e.v. van de toelichting is opgenomen. AarhusKarlshamn bestrijdt dat er voor het terrein ontwikkelingen te verwachten zijn. Bovendien is AarhusKarlshamn het niet eens met de inhoud van de toekomstvisie. AarhusKarlshamn is bovendien niet betrokken bij de totstandkoming van die visie. AarhusKarlshamn verbaast zich erover dat het bedrijf niet in de omgeving zou passen. De relatie met de omgeving is zeer goed. Het bedrijf voldoet aan de milieunormen. Burgemeester en wethouders van Zaanstad hebben bovendien eerder te kennen gegeven dat het

7. Uitvoerbaarheid

bedrijf welkom was en is in Zaanstad. Het bedrijf is teleurgesteld over de gevolgde weg.

Reactie

De reactie van AarhusKarlshamn Nederland BV berust op een misverstand. Het bestemmingsplan is niet gericht op het realiseren van nieuwe ontwikkelingen. De bestaande rechten van de bedrijven in het gebied zijn dan ook gerespecteerd. Voor AarhusKarlshamn Nederland BV is een maatbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. In de toelichting bij het bestemmingsplan is zeer globale toekomstvisie opgenomen omdat er rekening mee wordt gehouden dat het gebied in de toekomst gaat veranderen. In de toelichting is aangegeven op welke manier daarmee zou kunnen worden omgegaan. Daarbij is echter uitdrukkelijk opgemerkt dat er op korte termijn geen ontwikkelingen te verwachten zijn en dat het bestemmingsplan daarom uitgaat van de bestaande situatie. De globale toekomstvisie heeft slechts illustratieve betekenis.

In de tekst van de toelichting zal de juiste naam van het bedrijf - AarhusKarlshamn Nederland BV – worden opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.2 Wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan bevat het bestemmingsplan de volgende wijzigingen.

7.2.1 Toelichting

Naar aanleiding van de zienswijzen

Geen

Ambtshalve

- layout- en tekstcorrecties;
- actualiseren van enkele passages in het hoofdstuk 2 ('Beleidskader').

7.2.2 Plankaart

Naar aanleiding van de zienswijzen

1. In de legenda van de plankaart (blad 2) was de aanduiding voor de waterkering niet zichtbaar. Dit is gecorrigeerd;
2. Voor het kinderdagverblijf aan de Lagedijk 61 is de aanduiding 'm' (maatschappelijke doeleinden) opgenomen;
3. Voor de voormalige brandweerkazerne aan de Parklaan is de aanduiding "horeca niet toegestaan" opgenomen;
4. De bestemming van het pand aan de Parkstraat 12 a en b is gewijzigd van 'Garages en Bergplaatsen' in 'Bedrijfsdoeleinden' tot en met categorie 1 ('B(1)');
5. De strook grond achter Berkenlaan 23 heeft de bestemming 'Erven' gekregen;

7. Uitvoerbaarheid

6. De bestemming van het pand aan het Hazenpad 45 is gewijzigd van 'Garages en Bergplaatsen' in Bedrijfsdoeleinden. Voor het bestaande bedrijf (een elektrotechnisch installatiebureau) is de maatbestemming 'Bu' opgenomen ('aannemersbedrijven met werkplaats voorzover voorkomend in categorie 2 van de Lijst van Bedrijfstypen');
7. De aanduiding 'z' ('zonder gebouwen') bij het ADM-terrein aan de Stationsstraat is geschrapt, met uitzondering van een kleine plek aan de uiterste zuidwesthoek, waardoor bestaande bebouwing niet wordt weg bestemd.

Ambtshalve

De monumenten in het plangebied zijn op de plankaart aangegeven.

7.2.3 Voorschriften

Naar aanleiding van de zienswijzen

1. Aan artikel 8 lid 1 d is toegevoegd 'In uitzondering daarop zijn ter plaatse van de aanduiding "horeca niet toegestaan" geen horecabedrijven toegestaan';
2. In artikel 17 lid 3 sub c is geregeld dat scheepvaartvoorzieningen niet hoger mogen zijn dan 5 meter;
3. In artikel 17 is een 'nadere eisen-regeling' opgenomen. Daarin is geregeld dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de situering en afmetingen van scheepvaartvoorzieningen. De eisen kunnen worden gesteld in verband met onder meer de cultuurhistorische waarden, de veiligheid van het scheepvaartverkeer en de belangen van de waterhuishouding;
4. Artikel 20 lid 3 sub g is gewijzigd van "het belang van waterkeringen" in "het belang van de waterhuishouding en waterkeringen";
5. De procedure uit artikel 20 lid 3 is tevens van toepassing verklaard op het stellen van nadere eisen. Verder is opgenomen dat advies moet worden ingewonnen bij de waterbeheerder.
6. In artikel 23 lid 1 is bepaald dat de waterbeheerder van aanvragen om bouw- en aanlegvergunning in kennis dient te worden gesteld.

Ambtshalve

1. Aan artikel 6 ('Erven') is een vierde lid toegevoegd. In woningen zijn aan huis verbonden beroepen en activiteiten onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Dit is in de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Gemengde doeleinden" geregeld. Een dergelijke bepaling ontbrak in de voorschriften voor de bestemming "Erven". Dat zou betekenen dat in de bijgebouwen en aanbouwen op het erf geen beroep/bedrijf aan huis is toegestaan. Deze omissie is in artikel 6 hersteld.
2. Aan de Lagedijk 61 is een kinderdagverblijf gevestigd. Op de plankaart is daarom de aanduiding 'm' aangegeven. In artikel 11 lid 1 t is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'm' maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast. Nieuwe functies zijn niet in het plan opgenomen. Aan de uitvoering

7. Uitvoerbaarheid

van het bestemmingsplan zijn geen werken of werkzaamheden verbonden die door of in opdracht van het gemeentebestuur worden uitgevoerd.

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. PWN Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland
3. VROM Inspectie regio Noord-West
4. De Kamer van Koophandel Fabrieken voor Amsterdam
5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
6. Gastransport Services
7. KPN/KPN Afdeling Straalverbindingen
8. Gemeente Uitgeest
9. NS Vastgoed Ontwikkeling
10. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie
11. Gemeente Wormerland
12. De directeur van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
13. Rijkswaterstaat Noord-Holland
14. Belangenvereniging Zaanse Woonschipbewoners ZWB
15. Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaalgebied
16. Kontakt Milieubeheer Zaanstreek
17. Milieufederatie Noord-Holland
18. Ministerie van Economische Zaken Regio Noord-West
19. Nuon

De onder 1 t/m 12 genoemde instanties hebben gereageerd. Daarvan hebben de instanties genoemd onder 1 tot en met 7 een inhoudelijke reactie gegeven, terwijl de onder 8 t/m 10 genoemde instanties te kennen hebben gegeven geen opmerkingen ten aanzien van het plan te hebben. De onder 11 en 12 genoemde instanties hebben alleen een ontvangstbevestiging gestuurd. De overige instanties hebben niet gereageerd.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

Gedeputeerde Staten hebben een aantal opmerkingen over het luchtkwaliteitsonderzoek.

Reactie

- Voor het bestemmingsplan is een nieuw luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Daarbij is rekening gehouden met de opmerkingen van Gedeputeerde Staten. Het luchtkwaliteitsonderzoek voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

2. PWN Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland

PWN verzoekt om rekening te houden met de belangen van de waterleiding. Er dient voldoende openbare ruimte beschikbaar te zijn voor het waterleidingnet. Deze ruimte moet bovendien vrij gehouden worden van bomen en stekelige beplanting. Beplanting dient ook geen belemmering te zijn voor het kunnen bereiken van de leidingen. PWN wijst op de leidingtracés langs de Guisweg en de Provinciale weg. Eventuele verharding dient 'open' te zijn. Daarnaast moeten de tracés vrij van opslag blijven.

8. Overleg ex artikel 10 Bro

Reactie

- Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het waterleidingnet. Van belang is daarbij ook dat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die een belemmering voor het leidingnet kunnen zijn. Het doel van het bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie.

3. VROM Inspectie regio Noord-West

De VROM Inspectie wijst erop dat op de plankaart een aardgastransportleiding is opgenomen maar dat niet uit het bestemmingsplan blijkt om wat voor soort leiding het gaat. Dat is nodig om de juiste toetsingsafstand te kunnen bepalen.

Reactie

- De leidinggegevens zijn in het bestemmingsplan opgenomen.

4. Kamer van Koophandel Amsterdam

Gebiedstypering

De Kamer van Koophandel merkt op dat in de toelichting verschillende gebiedstyperingen worden gebruikt voor hetzelfde gebied. De Kamer van Koophandel is van oordeel dat de juiste typering is een gemengd gebied met naast enkele (grote) bedrijfsterreinen voornamelijk woningen.

Reactie

- De toelichting wordt op dit punt verduidelijkt.

Structuurvisie

De Kamer van Koophandel constateert dat het bestemmingsplan een conserverend plan is dat de bestaande functies vastlegt. In de toelichting komt echter een structuurvisie voor die betrekking heeft op twee bedrijfsterreinen. Onduidelijk is wat de status daarvan is.

Reactie

- Het is juist dat het bestemmingsplan gericht is op het vastleggen van de bestaande toestand. In de toelichting is aangegeven dat er wel rekening mee wordt gehouden dat de bedrijfsterreinen in de toekomst zullen veranderen. Op dit moment is dat echter nog niet aan de orde. Eventuele toekomstige ontwikkelingen zijn nog onvoldoende concreet om daar in het bestemmingsplan al rekening mee te kunnen houden. De structuurvisies geven een mogelijke toekomstige denkrichting aan. De visies liggen niet ten grondslag aan dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan legt alleen de bestaande toestand vast.

De Kamer van Koophandel verzoekt om in het bestemmingsplan duidelijk te maken welke bedrijven een maatbestemming hebben gekregen. Uit de bedrijfsinventarisatielijst blijkt dat niet.

Reactie

- De bedrijfsinventarisatielijst is aangepast. In de laatste kolom is aangegeven of een bedrijf een maatbestemming heeft gekregen.

8. Overleg ex artikel 10 Bro

Plankaart

De Kamer van Koophandel verzoekt om de verschillende gebieden in kleur op de plankaart aan te geven.

- De ontwerp-plankaart is in kleur.

5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterparagraaf

Het Hoogheemraadschap verzoekt om een aantal tekstuele aanpassingen van de waterparagraaf uit de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarnaast wordt verzocht om de tekst over de grondwaterstanden nader te onderbouwen.

Reactie

- De toelichting wordt op dit punt verduidelijkt.

Het Hoogheemraadschap constateert dat in de toelichting een aantal nieuwe ontwikkelingen worden genoemd. Het Hoogheemraadschap verzoekt om voor die ontwikkelingen een watertoets te laten uitvoeren. Het gaat daarbij om een bouwplan tussen Lagedijk 146a en 158 en ontwikkelingen op het ADM-terrein.

Reactie

- Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Het plan creëert geen nieuwe bouwmogelijkheden. Voor het plan aan de Lagedijk is bouwvergunning verleend. Het bestemmingsplan legt die vergunde situatie vast. Het is derhalve geen nieuwe situatie. Dat geldt eveneens voor het ADM-terrein. Het bestemmingsplan staat een flexibele inrichting van het terrein toe. Nieuwe bouwmogelijkheden worden echter niet gecreëerd. Ook op grond van de huidige bestemmingsplannen kan het terrein worden bebouwd en verhard. Van een nieuwe ruimtelijke situatie die gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding is derhalve geen sprake.

Het Hoogheemraadschap wijst erop dat de waterkering (de Lagedijk) op de plankaart alleen een aanduiding heeft gekregen en geen eigen bestemming. Het Hoogheemraadschap verzoekt om wel een aparte bestemming aan de waterkering te geven.

Reactie

- Voor een aparte bestemming voor de waterkering bestaat geen reden. De waterkering is in de voorschriften opgenomen. Dit is weliswaar door middel van een aanduiding geregeld en niet, zoals gewenst door het Hoogheemraadschap, middels een bestemming. De juridische werking is echter hetzelfde.

Het Hoogheemraadschap verzoekt verder om in de voorschriften op te nemen dat het Waterschap niet alleen van vergunningaanvragen die betrekking hebben op de waterkering in kennis wordt gesteld, maar van alle vergunningaanvragen binnen het keurgebied. Verder moet volgens het Hoogheemraadschap in de voorschriften worden opgenomen dat ontheffing van de keur verplicht is voor werkzaamheden in of aan watergangen, de waterkering en de beschermings-

8. Overleg ex artikel 10 Bro

zones. Tenslotte dient het Hoogheemraadschap te worden betrokken bij de algemene vrijstellingsbevoegdheid die in de voorschriften is opgenomen.

Reactie

- Voor de bescherming van de waterkering is waterstaatswetgeving- en regelgeving vastgesteld. Een bestemmingsplan is geen keur. Het is onwenselijk om zaken die in een keur en legger geregeld dienen te worden eveneens in een bestemmingsplan op te nemen. Dat zou immers betekenen dat aanpassing van die keur en legger eveneens een aanpassing van het bestemmingsplan met zich mee zou moeten brengen. Indien het bestemmingsplan in die situaties niet zou worden gewijzigd dan leidt dat tot rechtsonzekere situaties. Samenloop van beide regelingen, die verder gaat dan het louter regelen van de aanduiding 'Waterkering', is daarom niet wenselijk.

6. Gasunie / Gastransport Services

Ligging gasleiding

De Gasunie wijst erop dat een gasleiding niet correct op de plankaart is aangegeven.

Reactie

- De plankaart is aangepast.

Beleidsontwikkelingen

De Gasunie verzoekt om in de toelichting aandacht te besteden aan de veranderende regelgeving ten aanzien van gasleidingen.

Reactie

- In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan is aandacht besteed aan de (komende) regelgeving met betrekking tot gasleidingen.

Omvang vrijwaringszone

In de voorschriften bij het bestemmingsplan is rond de gasleidingen een toetsingszone opgenomen van 40 meter. Volgens de Gasunie is de zone te ruim. De Gasunie wijst erop dat de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" een zone voorschrijft van 4 meter. De zone kan daarom worden teruggebracht tot 4 meter.

Reactie

- Het standpunt van de Gasunie is juist. Voor de onderhavige gasleiding geldt een bebouwingsafstand van 4 meter. Gelet daarop is de zone teruggebracht tot 4 meter.

Bijlage 1. Bedrijveninventarisatie

Bijlage 1. Bedrijveninventarisatie

Bijlage 1

Lijst van bestaande bedrijven binnen het plan

Adres	Nr.	Naam	Aard van het bedrijf	SBI-code	Milieu- categorie VNG	Maatgevend milieuaspect	Algemene toelaatbaar- heid	opmerkingen	Bestemmings- regeling
BEUKENLAAN	23	KRIJT MOESTER	Grth in overige voedings- en genotmid- delen	5138	2	geluid, ge- vaar	1		Maatbestemming
GUISWEG	11	AUTBEDRIJF JAN SCHENK BV	Handel in auto's en motorfietsen, repara- tie- en servicebedrijven	501	2	geluid	1		Maatbestemming
GUISWEG	17	KIEFT CAS	Handel in auto's en motorfietsen, repara- tie- en servicebedrijven	501	2	geluid	1		Maatbestemming
GUISWEG	19	MEUBELSTOFFEERDERIJ OCTAVIA	Meubelstofteerderij	361	1	Stof, geluid	2	b.o. < 200 m ²	Past
GUISWEG	43	BART NATUURSTEEN VOF	Natuursteenbewerkingsbedrijven zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	267-2	3.1	geluid	2	p.o. < 2000 m ²	Maatbestemming
HAZEPAD	43	BLACK MAGIC DESIGN	overige grafische activiteiten	2225	2	Geur, geluid	2		Maatbestemming
HERDERSKINDPAD	2	V.O.F. VOORZAAN	Vervoersbedrijf (kantoor)	61	1	geluid	1		Past
KREEFTSTRAAT	1	AARHUSKARLSHAMIN B.V.	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten - p.c. < 250.000 t/j	1542-1	4.1	Geur	2		Maatbestemming
LAGEDIJK	69	BOUWBEDRIJF ED VO- GELEZANG	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	45-3	2	geluid	1	b.o. < 1000 m ²	Maatbestemming
LAGEDIJK	83	IMPRESS METAL PACK- AGING PIELKENROOD B.V.	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: laksputten en moffelen	2851-12	3.2	Geur, geluid	1 tot 3.1	Algemene toelaat- baarheid is afhankelijk van de afstand t.o.v. de woningen	Maatbestemming
LAGEDIJK	147	JME TIMMERWERKEN	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	45-3	2	geluid	1	b.o. < 1000 m ²	Maatbestemming
LAGEDIJK	158	HEIJNIS EN SCHIPPER DRUKKERIJ B.V.	Kleine Drukkerijen en kopieerinstallaties	2222.6	2	geluid	1		Maatbestemming

Bijlage 1. Bedrijveninventarisatie

Adres	Nr.	Naam	Aard van het bedrijf	SBI-code	Milieu- categorie VNG	Maatgevend milieuaspect	Algemene toelaatbaar- heid	opmerkingen	Bestemmings- regeling
LAGEDIJK	266	J.B.J. ARENDS & ZN. ELECTROTECHNIEK B.V.	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	45-3	2	geluid	1	Elektrotechnisch instal- latiebedrijf	Maatbestemming
LAGEDIJK	280	KERADENT	Fabrieken voor medische en optische ap- paraten en i	33	2	geur en ge- luid	1		Maatbestemming
SCHOOLPAD	8	SCHENK JAN B.V.	Handel in auto's en motorfietsen, repara- tie- en servicebedrijven	501	2	Geluid	1		Maatbestemming
SMIDSLAAN	5	TRANSPORTONDERNE- MING W. DUIS B.V.	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	6024	3.2	Geluid	1 tot 2		Maatbestemming
SMIDSLAAN	15	DAVE GARAGE	Handel in auto's en motorfietsen, repara- tie- en servicebedrijven	501	2	geluid	1		Maatbestemming
SMIDSLAAN	15B	GARAGE VILJO VAN SPLUNTEREN	Handel in auto's en motorfietsen, repara- tie- en servicebedrijven	501	2	geluid	1		Maatbestemming
STATIONSTRAAT	76	ADM COCOA	Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	1584-1	5.1	geur	2 tot 3.2		Maatbestemming

n.e.g. = niet elders genoemd

1>: indien het maatgevende milieuaspect geluid is, is één categorie hoger eveneens toelaatbaar (voor horeca-activiteiten tevens wanneer geur maatgevend is)

Peildatum: november 2006

Lijst van bedrijven die invloed hebben op het plangebied

Adres	Nr.	Naam	Aard van het bedrijf	SBI-code	Milieu- categorie VNG	Maatgevend milieuaspect
HOGEWEG	1	LODERS CROKLAAN	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten, p.o. < 250.000 t/j	1541 - 1	4	Geur

Peildatum: november 2006

Bijlage 2. 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. 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 hantieren 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" (2007) 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 eenzelfde bedrijf zich op de locatie vestigen dan wel een bedrijf van de Lijst van bedrijfstypen dat hier toelaatbaar is.

Opzet van de Staat

De Lijst van bedrijfstypen deelt de bedrijven in zes categorieën in. Voor een aantal categorieën is nog een onderverdeling toegepast in 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.

De vermelding "Z" achter de afstand, behorende bij het milieuaspect geluid, geeft aan of een bedrijfstype mogelijk kan worden aange-merkt 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 e.v. respectievelijk 53 e.v. 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 kolommen van de lijst worden de aanduidingen "B" 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.

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. Verkeersaantrekende 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 index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten. Hoge kolossale industriële bouwwerken hebben een index gelijk aan 3, een klein kantoorgebouw een index

Bijlage 2. Toelichting op de Lijst van bedrijfstypen

gelijk aan 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig. Bovendien is er een tendens om 'lelijke' installaties aan te kleden of af te schermen. De index voor visuele hinder heeft daardoor slechts een signaalfunctie.

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden, die voorkomen in de Lijst van bedrijfstypen, teruggebracht tot zes categorieën. Een aantal categorieën is nog onderverdeeld in subcategorieën. Een en ander is weergegeven in tabel 1 van deze toelichting.

Tabel 1: Categorie-indeling

Categorie	Afstand
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	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.

Bijlage 2. Toelichting op de Lijst van bedrijfstypen

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.

Tabel 2: Indicatieve typering gevoeligheid naar milieuaspect

Omschrijving omgevingstypen:

- **Rustige woonwijk:**
Woonwijk volgens het principe van functiescheiding. De woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra. De woonvlekken zijn vrijwel geheel gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden.
- **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.
- **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.
- **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.
- **Landelijk gebied met woningen:**
Zelfde gebied als D, waarin incidenteel woningen aanwezig zijn.
- **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 bedrijventerrein. Een

dergelijke woning kan de verdere indeling van een bedrijventerrein namelijk sterk beperken.

- **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.

- **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 betreffende planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf vrijstelling kunnen verlenen voor één categorie hoger (dus bijvoorbeeld van categorie 2 naar 3 of van categorie 3 naar 4). Bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling mogelijk is tussen hoofdcategorieën (dus van categorie 3.1 naar maximaal 4.2, maar ook van 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 ter plaatse toegepaste 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.

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 2. Toelichting op de Lijst van bedrijfstypen

Bijlage 3. Toelichting op de 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 Lijst van Bedrijfstypen 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 heeft 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 openingstijden¹⁾ (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):

1. "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.

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

¹⁾ 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.

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 en dergelijke.

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 en dergelijke. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.

3. "zware 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 parkeerverlast): 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 voor een dergelijk bedrijf vrijstelling kunnen verlenen voor één categorie hoger. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 2 naar 3.

Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling mogelijk is van (hoofd)categorie 1 naar 2 (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 de vestiging van deze bedrijven eveneens toegestaan.

Bijlage 4. Milieu-onderzoek

GELUID

De akoestische situatie van het bestemmingsplan Oud Zaandijk en ADM Cocoa 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 geluidzones 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.

Wijziging Wet geluidhinder

In het kader van de modernisering van het instrumentarium geluidsbeleid (MIG II, fase 1) is de Wet geluidhinder onder handen genomen. Op 3 juli 2006 is de wijziging op de Wet geluidhinder door de Eerste Kamer aanvaard. Op 1 januari 2007 is de wijziging Wet geluidhinder in werking getreden.

De grootste veranderingen ten opzichte van de vorige Wet geluidhinder zijn hieronder samengevat weergegeven:

- Decentralisatie van de procedures omtrent het verlenen van hogere grenswaarden (bij geluidzonering) van GS naar B&W;
- Wijziging van het begrip 'dove gevel';
- Verantwoordelijkheid zonebeheer bij gemeenten;
- Buiten beschouwing laten van geluid windturbines bij beoordeling gezamenlijke geluidbelasting op een gezoneerd industrieterrein;
- Tijdelijk 2 dB(A) extra geluidruimte op gezoneerde industrieterreinen;
- Redelijke sommatie van de geluidbelasting van bedrijven op gezoneerde industrieterreinen;
- Invoering van een nieuwe dosismaat, Lden in plaats van dB(A), voor wegverkeers- en spoorweglawaai;
- Reconstructieregeling wegverkeers- en spoorweglawaai;
- Saneringsregeling wegverkeers- en spoorweglawaai.

In het milieuonderzoek is uitgegaan van de wijziging Wet geluidhinder.

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 geluidbelasting niet hoger zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Binnen de geluidszones kunnen hogere waarden tot een wettelijke maximum voor de geluidbelasting 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, waarbinnen niet zonder meer nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mag worden opgericht. In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt bepaald dat langs een weg een geluidszone met een bepaalde breedte aan weersijden van de weg aanwezig is. De breedte van de zone is als volgt:

- 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 weersijden 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 weersijden van de weg.
- Een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een binnenstedelijk gebied heeft een zone van 200 meter aan weersijden van de weg. Bij drie of meer rijstroken bedraagt de geluidszone 350 meter aan weersijden van de weg.

Zonevrijstelling is slechts mogelijk voor wegen in een binnenstedelijk gebied, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Het geldt ook voor de wegen, die behoren tot een

woonerf, dan wel voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. Een geluidsniveaukaart is voor dit gebied niet opgesteld. Overigens is hiervan pas sprake als de verkeersintensiteit van de weg met een klinkerverharding niet meer bedraagt dan circa 500 motorvoertuigen per etmaal.

De meeste wegen in het plangebied zijn of worden als 30 km gebied ingericht. Hierdoor hebben deze wegen geen wettelijke geluidszone. Alleen de Provincialeweg en de Guisweg hebben geluidszones in het plangebied.

De Guisweg, 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 Provincialeweg, bestaande uit vier rijstroken, is een weg in een stedelijk gebied met een verkeerssnelheid van 70 km per uur. Deze weg heeft een geluidszone van 350 meter van weerszijden van de weg.

De Provincialeweg tussen de Museumweg en de Guisweg in de richting van de Guisweg, bestaande uit vier rijstroken, is een autoweg met een verkeerssnelheid van 70 km per uur. Voor deze weg is sprake van een buitenstedelijk gebied en is de geluidszone 400 meter aan weerszijden van de weg.

In het Besluit geluidhinder spoorwegen zijn de geluidszones langs spoorwegen vermeld. Direct ten westen van het plangebied bevindt zich de spoorweg Zaandam - Alkmaar. Deze spoorweg heeft een geluidszone aan weerszijden van 200 meter.

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 overwende 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 48 dB. Deze waarde geldt zowel voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai is 50 dB(A).

In bepaalde situaties kunnen Burgemeester en Wethouder van de Gemeente Zaanstad 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 63 dB en voor vervangende nieuwbouw 68 dB. Voor nieuwe woningen in een buitenstedelijk gebied is de maximaal toelaatbare hogere waarde 53 dB en voor vervangende nieuwbouw 63 dB. In onderstaande tabel 1.1 wordt schematisch weergegeven de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting met ontheffing afhankelijk van de situatie van de woning en/of de weg.

Tabel 1.1 : Ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege verkeerslawaai voor woningen.

Situatie woning c.q. weg	Voorkeursgrenswaarde	Hoogst toelaatbare geluidsbelasting met ontheffing	Hoogst toelaatbare binnenniveau
Nieuw te projecteren (ook via art. 19 WRO)	48 dB (artikel 82, lid 1) (artikel 76a)	Buitenstedelijk 53 dB Binnenstedelijk 58 dB (artikel 83, lid 1)	33 dB (artikel 111, lid 2)
Nieuw te projecteren langs aanwezige weg binnenstedelijk (ook via art. 19 WRO)	48 dB (artikel 82, lid 1) (artikel 76a)	63 dB (artikel 83, lid 2) (artikel 76a)	33 dB (artikel 111, lid 2)
Nieuwe weg voor aanwezige of in aanbouw zijn de woningen	48 dB (artikel 82, lid 1)	Binnenstedelijk 63 dB Buitenstedelijk 58 dB (artikel 83, lid 3)	33 dB (artikel 111, lid 2)
Nieuw te projecteren agrarische dienstwoning (ook art. 19 WRO)	48 dB (artikel 82, lid 1) (artikel 76a)	Buitenstedelijk 58 dB (artikel 83, lid 4)	33 dB (artikel 111, lid 2)
Nieuw te projecteren vervangende nieuwbouw (ook art. 19 WRO)	48 dB (artikel 82, lid 1) (artikel 76a)	Binnenstedelijk 68 dB (artikel 83, lid 5) Buitenstedelijk 63 dB (artikel 83, lid 6) (zie noot)	33 dB (artikel 111, lid 2)
Nieuw te projecteren vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom (ook art. 19 WRO)	48 dB (artikel 82, lid 1) (artikel 76a)	Buiten bebouwde kom 58 dB (artikel 83, lid 7) (zie noot)	33 dB (artikel 111, lid 2)

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen vanwege spoorweglawaai is 55 dB. De maximale grenswaarde met ontheffing voor nieuwe woningen is 68 dB. Voor bestaande woningen is de maximale grenswaarde 71 dB. Voor scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen etc. is de voorkeursgrenswaarde 53 dB.

In de onderstaande tabel 1.2 wordt schematisch weergegeven de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege spoorweglawaai.

Tabel 1.2 : Grenswaarden geluidsbelasting Besluit geluidhinder spoorwegen

Geluidgevoelige bestemming	Voorkeursgrenswaarde			Maximale ontheffingswaarde		
	in dB			in dB		
	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	55	55	55	68	68	71
Scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, etc.	53	53	53	68	68	71
Woonwagenterreinen	55	55	55	63	63	63
Terreinen voor gezondheidszorg	55	55	55	56	66	66

Geluidsbelasting industrielawaai

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

- Industrierrein Cacao de Zaan te Koog aan de Zaan

- Industrierrein Zetmeelbedrijven De Bijenkorf B.V. en omstreken
- Industrierrein Pielkenrood
- Industrierrein Nieuweweg Zuid-West en Croklaan gemeenten Zaanstad en Wormerland

De geluidszones zijn weergegeven in de figuren 1 t/m 4. Inmiddels heeft er een geluidsanering plaatsgevonden van de genoemde industrierreinen. Dit heeft geleid tot een vermindering van de geluidsbelasting in de omgeving. Voor de genoemde industrierreinen bedraagt de geluidsbelasting op de bestaande woningen, volgens het saneringsprogramma voor industrielawaai, binnen het plangebied minder dan 55 dB(A).

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 Verkeerslawaai 2002. Een geluidscontour is een lijn op een kaart waar de geluidsbelasting, uitgedrukt in dB, 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 is, zijn deze berekeningen slechts een benadering van de geluidsbelasting op de afzonderlijke locaties. Alvorens eventuele nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden, dient een meer specifieke berekening te worden uitgevoerd. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de verkeersintensiteit, zoals die is geprognosticeerd voor het jaar 2016. De gebruikte verkeersgegevens zijn in onderstaande tabel 1.3 vermeld.

Tabel 1.3: Verkeersgegevens van de wegen met een geluidszone binnen het plangebied, situatie 2016

Wegvak	Aantal mvt /etmaal	% dag/ avond/ nacht	Motoren d/ a/ n	Pers. auto d/ a/ n	Mid. zwaar d/ a/ n	Zwaar d/ a/ n	Snelheid in km/u	Wegdek
Provincialeweg N203 tussen Herderskindpad en Witte Veerstraat	28.200	6,3/3,9/1,1	1,0/1,5/1,5	93,4/96,2/93,9	3,8/1,4/2,7	1,8/0,9/1,9	70	DAB
Provincialeweg N203 tussen Witte Veerstraat en Prunuslaan	29.400	6,3/3,9/1,1	1,0/1,5/1,5	93,2/96,2/93,8	3,9/1,4/2,8	1,9/0,9/1,9	70	DAB
Provincialeweg N203 tussen Prunuslaan en Guisweg	31.900	6,3/3,9/1,1	1,0/1,5/1,5	93,4/96,2/93,9	3,8/1,4/2,7	1,8/0,9/1,9	70	DAB
Provincialeweg N203 tussen Guisweg en Museumlaan	33.600	6,3/3,9/1,1	1,0/1,5/1,5	93,2/96,2/93,6	3,6/1,3/2,6	1,0/2,2/2,3	70	DAB
Guisweg tussen Provincialeweg en 1 ^{ste} Guiswegdwarstr.	10.000	6,4/4,2/0,8	1,0/1,5/1,5	94,0/96,6/92,7	3,1/1,0/3,0	1,9/0,9/2,8	50	DAB
Guisweg tussen 1 ^{ste} Guiswegdwarstr. en Berkenweg	9.800	6,4/4,2/0,8	1,0/1,5/1,5	93,8/96,7/92,7	3,7/1,1/3,6	1,5/0,7/2,2	50	DAB
Guisweg tussen Berkenweg en Lagedijk	7.900	6,4/4,2/0,8	1,0/1,5/1,5	92,7/96,4/91,5	4,5/1,3/4,4	1,8/0,8/2,6	50	DAB

In tabel 1.4 zijn de geluidscontouren voor het plan Oud Zandijk en ADM Cocoa vermeld. In deze tabel zijn de resultaten van de berekeningen, waarbij de geluidscontouren van 63 dB, 58 dB, 53 dB, en 48 dB op de waarneemhoogte van 5 meter zijn gegeven. Hierbij is uitgegaan van de situatie zonder afscherming als gevolg van bebouwing (vrije veld situatie).

Tabel 1.4

Geluidscontouren wegen plan Oud Zandijk en ADM Cocoa

Wegvak	Geluidscontouren op 5 meter hoogte (etmaalwaarde) in meters afstand tot as van de weg			
	48 dB	53 dB	58 dB	63 dB
Provincialeweg N203 tussen Herderskindpad en Witte Veerstraat	366	183	93	48
Provincialeweg N203 tussen Witte Veerstraat en Prunuslaan	375	188	95	49
Provincialeweg N203 tussen Prunuslaan en Guisweg	394	198	100	51
Provincialeweg N203 tussen Guisweg en Museumlaan	407	204	103	53
Guisweg tussen Provincialeweg en 1 ^{ste} Guiswegdwarsstr.	97	50	25	9
Guisweg tussen 1 ^{ste} Guiswegdwarsstr. en Berkenweg	95	49	25	9
Guisweg tussen Berkenweg en Lagedijk	85	44	22	7

Railverkeerslawaaï

Een deel van het plangebied ligt binnen de geluidszone van 200 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 2003. De 55 dB(A) en de 68 dB(A) contour zijn berekend voor het jaar 2010/2015. De afstanden van de contouren ten opzichte van de as van de spoorweg zijn weergegeven in tabel 1.6. Het betreffen vrije veld contouren, dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met afscherming van bestaande bebouwing.

De 55 dB(A)- contour geeft derhalve een maximale afstand aan vanaf het spoor, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om de werkelijke geluidsbelasting vast te stellen op daarbinnen te realiseren geluidgevoelige objecten.

De railverkeerintensiteiten zijn weergegeven in de tabel 1.5.

Tabel 1.5 Railverkeerintensiteiten toekomstige situatie 2010-2015

Voertuigen	Aantallen (bakken/uur)		
Categorie & omschr.	Dag	Avond	Nacht
1 MAT64	0,00	0,00	0,00
2 ICR/ICM	0,00	0,00	0,00
3 SGM	0,00	0,00	0,00
4 CARGO	0,00	0,00	0,00
5 DE	0,00	0,00	0,00
6 DH	0,00	0,00	0,00
7 STAD	0,00	0,00	0,00
8 IRM/DDM	144,00	112,00	21,00
9 Thalys	0,00	0,00	0,00
10 ICE 3M	0,00	0,00	0,00

Tabel 1.6

Geluidscontouren railverkeerslawaaï plan Oud Zandijk en ADM Cocoa

Spoorvak	Geluidscontouren op 5 meter hoogte (etmaalwaarde) in meters afstand tot as van de spoorweg	
	55 dB	68 dB
Zaandam – Alkmaar 411	137	15

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), daarvoor zijn door Gedeputeerde Staten hogere waarden voor de geluidsbelasting vastgesteld. De vastgestelde hogere waarden vormen het uitgangspunt voor eventuele latere procedures in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet Ruimtelijke Ordening.

Op 1 maart 1986 is het onderdeel bestaande situaties verkeerslawaaï 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 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.

De woningen van de A-lijst en B-lijst zijn in bijlagen 3.1 en 3.2 vermeld.

De bedrijven, die gelegen zijn op de gezoneerde industrieterreinen, zijn destijds gesaneerd. Voor enkele woningen binnen deze geluidszone zijn hogere waarden vastgesteld na de sanering van de bedrijven. In de milieuvergunning van de desbetreffende bedrijven is de geluidssanering geborgd door het stellen van geluidsgrenswaarden, die gebaseerd zijn op de geluidssanering. In bijlage 3.3 zijn de hogere waarden voor de saneringswoningen binnen de geluidszone vermeld.

LUCHTHAVEN SCHIPHOL

In het 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. In het 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 uitvliegrotes 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^{-6} 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 een uitsluitend gebieden met een maximale hoogte van 150 meter.

Het plan Oud Zandijk en ADM Cocoa bevindt zich geheel buiten het beperkingengebied ten aanzien van de aspecten geluid, externe veiligheid en hoogtebeperking.

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 rijksbeleidskaders 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.

Voor 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!)

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

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, versie oktober 2004.

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, circulaires 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;
- Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen (PGS) met name besluit LPG-tankstations, Wet milieubeheer;
- Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- Regeling externe veiligheid inrichtingen;
- Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) Wet milieubeheer;
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Ontwerp-besluit vaststelling milieukwaliteitseisen van externe veiligheid voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- Circulaires 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.

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.

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 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 zal 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, Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen (PGS), 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 PGS 16 (Autogas (LPG)) 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 en 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 op 28 oktober 2004 van kracht geworden. Het heeft tot doel risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het geeft uitwerking aan het Europees (Seveso II richtlijn) en nationaal beleid (NMP 4).

Regeling externe veiligheid inrichtingen

Deze regeling strekt tot uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In deze regeling zijn in de eerste plaats regels gesteld met betrekking tot de afstanden tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten en al dan niet geprojecteerde beperkt kwetsbare objecten die in acht moeten worden genomen. In de tweede plaats is geregeld voor welke categorie inrichtingen het plaatsgebonden risico in plaats van het toepassen van een generieke afstand berekend mag worden.

Ten derde zijn in deze regeling de referentiepunten vastgelegd voor de toepassing van grens- en richtwaarden en afstanden. In de vierde plaats ten slotte zijn regels gesteld met betrekking tot het invloedsgebied met het oog op de verantwoording van het groepsrisico en de wijze waarop het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in de in het besluit aangegeven gevallen berekend moeten worden

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.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Met deze circulaire maken de ministers van Verkeer en Waterstaat (VenW) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de staatssecretaris van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Met deze circulaire wordt dit beleid verder geoperationaliseerd en verduidelijkt.

Deze circulaire kan worden gezien als voorbode van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen. Met de realisatie van deze wettelijke verankering zal de circulaire komen te vervallen. Er wordt naar gestreefd deze wettelijke verankering binnen vier jaar te realiseren. Als dat niet lukt, dan zal de werkingsduur van deze circulaire worden verlengd.

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 een jaartje op zich wachten. Het concept van de AMvB zal dit jaar 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

Het overheidsbeleid m.b.t. basisstations voor UMTS is neergelegd in de nota Nationaal Antennebeleid 2000 (NAB). Essentie van het beleid is dat alleen voor de antennemasten die hoger zijn dan 5 meter een bouwvergunning is vereist (voor masten tussen de 5 en 40 meter geldt de 'lichte' bouwvergunning en voor hogere antennemasten de 'reguliere' bouwvergunning. Afspraken met betrekking tot het plaatsen van de bouwvergunningvrije antennemasten zijn, in het kader van het NAB uitgewerkt in een convenant tussen de overheid, de VNG en de operators van mobiele telefonie.

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 Risiconormering 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 (niet wettelijke) 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 circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

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 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 Zaandijk en ADM Cocoa

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is:

- Aarhus Karlshamn b.v.
Kreeftstraat 1 te Zaandijk
Milieuvergunning (revisie) d.d 7 februari 2006
Hoofdactiviteit:
Het raffineren, harden, winteriseren, omersteren, verpoederen en verpakken van eetbare oliën en vetten.
Activiteit waarop het BEVI van toepassing is:
De aanwezigheid van twee ammoniakkoelinstallaties.
Risicocontouren
Op basis van de tabellen uit het Revi blijkt dat er geen knelpunt rondom de externe veiligheid bestaat. Om te voorkomen dat elk bedrijf met een onderzoeksverplichting wordt geconfronteerd is voor een aantal bedrijven de grenswaarde PR 10^{-6} 'vertaald' in aan te houden afstanden, die worden vastgelegd in de bijbehorende Revi. Uit de gegevens uit de milieubeheervergunning blijkt dat er als gevolg van de ammoniakkoelinstallaties geen plaatsgebonden risicocontour buiten de grenzen van de inrichting komt. Ook het invloedsgebied blijft binnen de grenzen van de inrichting waardoor er geen verantwoording van het groepsrisico plaats hoeft te vinden.
Op eventueel nieuw te vestigen objecten op het bedrijfsterrein die tot de risicoveroorzakende inrichting behoren, zoals een bedrijfskantoor, een kantine of een aan het bedrijf verbonden school, heeft het BEVI geen of in beperkte mate betrekking. Voor die objecten geldt geen grens- of richtwaarde. Nieuwe objecten op het bedrijfsterrein moeten in principe worden betrokken bij de beoordeling van het groepsrisico. Het groepsrisico is op basis van de aanwezige ammoniakinstallaties voor de onderhavige inrichting niet van toepassing voor nieuw te vestigen objecten op het bedrijfsterrein.
- ADM Cocoa
Stationstraat 76 te Koog aan de Zaan
Milieuvergunning (revisie) d.d. 19 juli 1994 en uitbreidingsvergunning d.d. 2 december 1996
Hoofdactiviteit:
Verwerking van cacaobonen
Activiteit waarop het BEVI van toepassing is:
De aanwezigheid van een ammoniakkoelinstallatie
Risicocontouren
Op basis van de tabellen uit het Revi blijkt dat er geen knelpunt rondom de externe veiligheid bestaat. Om te voorkomen dat elk bedrijf met een onderzoeksverplichting wordt geconfronteerd is voor een aantal bedrijven de grenswaarde PR 10^{-6} 'vertaald' in aan te houden afstanden, die worden vastgelegd in de bijbehorende Revi. Uit de gegevens uit de milieubeheervergunning blijkt dat er als gevolg van de ammoniakkoelinstallaties geen plaatsgebonden risicocontour buiten de grenzen van de inrichting komt. Ook het invloedsgebied blijft binnen de grenzen van de inrichting waardoor geen verantwoording van het groepsrisico plaats hoeft te vinden.
Op eventueel nieuw te vestigen objecten op het bedrijfsterrein die tot de risicoveroorzakende inrichting behoren, zoals een bedrijfskantoor, een kantine of een aan het bedrijf verbonden school, heeft het BEVI geen of in beperkte mate betrekking. Voor die

objecten geldt geen grens- of richtwaarde. Nieuwe objecten op het bedrijfsterrein moeten in principe worden betrokken bij de beoordeling van het groepsrisico. Het groepsrisico is op basis van de aanwezige ammoniakinstallaties voor de onderhavige inrichting niet van toepassing voor nieuw te vestigen objecten op het bedrijfsterrein.

Net buiten het plangebied bevindt zich de volgende inrichting waarop het Besluit van toepassing is:

- Loders Croklaan
Hogeweg 1 te Wormerveer
Milieuvergunning op hoofdlijnen d.d. 28 januari 2000
Hoofdactiviteit:
Raffinage van plantaardige oliën en vetten met een productiecapaciteit minder dan 250.000 ton per jaar.
Activiteit waarop het BEVI van toepassing is:
De aanwezigheid van drie ammoniakkoelinstallaties.
Risicocontouren:
Op basis van de tabellen uit het Revi blijkt dat er geen knelpunt rondom de externe veiligheid bestaat. Om te voorkomen dat elk bedrijf met een onderzoeksverplichting wordt geconfronteerd is voor een aantal bedrijven de grenswaarde PR 10^{-6} 'vertaald' in aan te houden afstanden, die worden vastgelegd in de bijbehorende Revi. Uit de gegevens uit de milieubeheervergunning blijkt dat er als gevolg van de ammoniakkoelinstallaties geen plaatsgebonden risicocontour buiten de grenzen van de inrichting komt. Ook het invloedsgebied blijft binnen de grenzen van de inrichting waardoor geen verantwoording van het groepsrisico plaats hoeft te vinden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsfeer van wegen, waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreffen de Guisweg en de Provincialeweg. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn als gegeven niet voorhanden. Op basis van een onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen langs de Provincialeweg N203 ter hoogte van het plan Inverdan in Zaandam, waar gerekend is met een behoorlijke bevolkingsdichtheid, kan geconcludeerd worden dat zowel het plaatsgebonden risico, als de oriënterende waarde van het groepsrisico voor het plangebied niet worden overschreden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor

Langs het deelgebied loopt de spoorlijn Zaandam – Uitgeest. De gemeente Zaanstad heeft van Prorail op 1 februari 2005 een brief ontvangen, waarin is gesteld dat het gebruikelijk was dat rekening werd gehouden met een abstracte reserve, i.c. 3000 wagons ammoniak per jaar. Inmiddels is de 'Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor' verschenen. Hierin is voor de spoorlijn Zaandam - Uitgeest een dergelijke reserve niet meer opgenomen. Er blijkt echter geen rekening te zijn gehouden met incidenteel transport van ammoniak. Volgens Prorail is de omvang van het incidenteel transport dermate gering, dat deze geen overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico in horizontale richting zal veroorzaken. Tevens stelt Prorail dat het incidentele transport geen overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico zal veroorzaken, zodat in dit verband eventueel te treffen maatregelen achterwege kunnen worden gelaten. Voor de spoorlijn Zaandam – Uitgeest stelt Prorail dat voor wat betreft de externe veiligheid uitgegaan kan worden van de beleidsvrije marktprognose van 0 vervoersbewegingen van gevaarlijke stoffen voor de risicobenadering.

Dit betekent dat er geen risicocontour voor het plaatsgebonden risico langs de deze spoorlijn aanwezig is en dat er geen verantwoording ten aanzien van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Zaandam – Uitgeest vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

De locatie grenst aan de Zaan. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In april 2005 is door TNO een onderzoek uitgevoerd naar de risico's ter plaatse van de Wilhelminasluis. Dit is het drukste baanvak van de Zaan binnen de gemeente Zaanstad. Het onderzoek heeft geresulteerd in

het rapport 'Risicoanalyse van het transport van gevaarlijke stoffen ter plaatse van de Wilhelminasluis in Zaandam'. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- *Het plaatsgebonden risico is lager dan 10^{-7} per jaar.*
Dit betekent dat er langs de rivier, vanuit het oogpunt van het plaatsgebonden risico, geen belemmeringen voor woonbebouwing zijn. Ook zijn er geen beperkingen ten aanzien van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.
- *er is geen sprake van groepsrisico.*
De conclusie dat er geen groepsrisico optreedt, wordt bepaald door enerzijds de lage vervoersfrequentie van gevaarlijke stoffen over de Zaan en anderzijds de relatief geringe schadeafstanden bij een plasbrand.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water, i.c. de Zaan, vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Transportleidingen

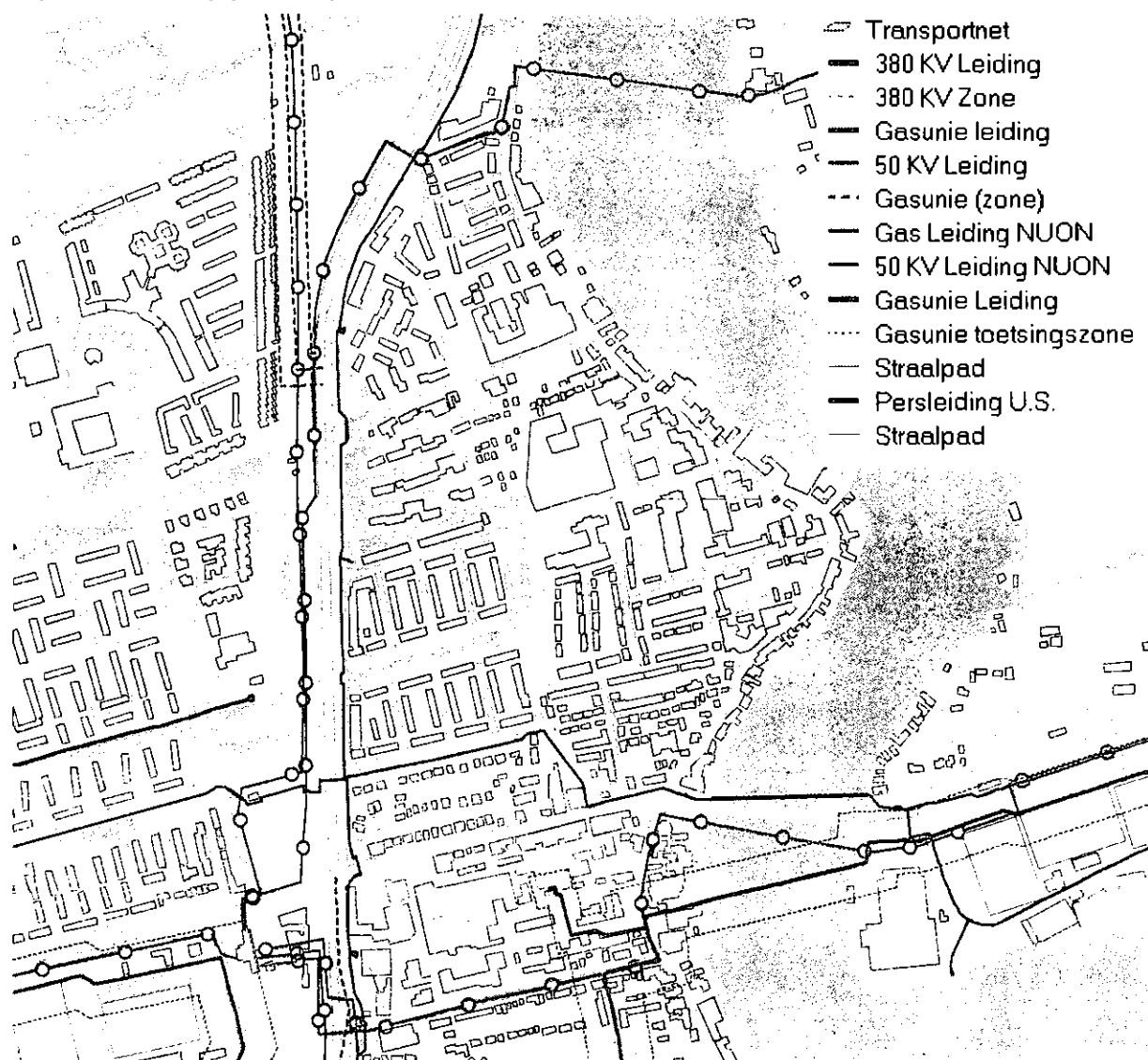
In het plangebied bevinden zich 8 bar gasleidingen van het energiebedrijf langs de navolgende wegen: Guisweg, Berkenweg, Lindenlaan en Provincialeweg. De minimale afstand voor de bebouwing tot deze leidingen is 3,5 meter aan de weerszijden van de leiding⁵.

Tevens bevindt zich in het plangebied, op het terrein van ADM Cocoa, een 40 bar gasleiding van de Gasunie. De toetsingszone voor bebouwing tot deze leiding bedraagt 40 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen de toetsingszone mogen niet zonder meer nieuwe ontwikkelingen worden gerealiseerd. Indien men binnen de toetsingszone wel nieuwe ontwikkelingen wil gaan realiseren, dient er eerst een onderzoek plaats te vinden naar eventueel te treffen voorzieningen. Dit onderzoek zal in overleg met de Gasunie moeten plaatsvinden.

In figuur 3 is de situering van de gasleidingen opgenomen. Langs de navolgende wegen bevinden zich 50 KV leidingen van Nuon: Koperslagerstraat, de Provincialeweg, de Stationstraat en de Hoogstraat.

⁵ Bron: Criteria voor aanleg van gasnetten d.d.21.04.2005 van het energiebedrijf en de criteria is opgesteld conform NEN72441 norm.

Figuur 3: Situering gasleidingen



GEUR

Er zijn geen wettelijke normen of grenswaarden voor de geurbelasting. Het landelijk geurbeleid is erop 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 2005 gemiddeld zo rond de 44%. Binnen het plangebied bevinden zich enkele geuremitterende bedrijven. Het betreffen voornamelijk bedrijven uit de levensmiddelenindustrie. Uit de Zaanpeiling 2005 blijkt dat voor Zaandijk het aantal geurgehinderden als gevolg van de bedrijven ligt op 82% en voor Koog aan de Zaan op 78%. 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 redelijk zwaar belast als gevolg van enkele geuremitterende bedrijven in en rondom het plangebied. Het betreft voornamelijk levensmiddelenindustrie. Uit het TLO Zaanpeiling 2005 blijkt dat voor het gebied Zaandijk het aantal geurgehinderden ligt op 82% en voor Koog aan de Zaan op 78%. 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.

Voor de cacaobonenverwerkende industrie is in de Nederlandse Emissie Richtlijn lucht (NER) in januari 1996 een Bijzondere regeling opgenomen. Deze bijzondere regeling is van toepassing op alle bestaande cacaobonenverwerkende bedrijven in Nederland en op eventuele uitbreidingen van deze bedrijven. In deze bijzondere regeling zijn voornamelijk maatregelen opgenomen die betrekking op het afvoeren van afgassen op voldoende hoogte. In 2007 is een werkgroep begonnen met de evaluatie en eventueel actualisatie van de bijzondere regeling. Naar verwachting zal medio 2008 de bijzondere regeling worden geactualiseerd, indien uit het onderzoek blijkt dat een actualisatie zinvol is.

LUCHTKWALITEIT

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit de genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over de luchtkwaliteitseisen staat deze bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

Wettelijk kader

Wet luchtkwaliteit

De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De Nederlandse overheid verzoekt de EU momenteel om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Als derogatie is verleend, vermoedelijk begin 2009, zal het NSL in haar volle omvang in werking treden. Ook zullen de uitvoeringsregels rond saldering dan verruimd worden. Verder zal de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd worden van 1% naar 3% van de grenswaarde.

In het Europese parlement wordt gediscussieerd om lidstaten onder voorwaarden meer tijd te geven om de normen te bewerkstelligen. Het betreft lidstaten die de norm voor fijn stof (van 2005) niet tijdig hebben kunnen realiseren, maar wel veel maatregelen hebben genomen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

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

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De ministeriële regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' is op 15 november in werking getreden en bevat voorschriften over metingen en berekeningen om de concentratie en depositie van luchtverontreinigende stoffen vast te stellen. Verder schrijft de regeling rapportage voor van de uitkomsten van metingen en berekeningen. De regeling vereist ook een plan met maatregelen om een goede luchtkwaliteit te bewerkstelligen in geval van overschrijding. Met de inwerkingtreding van de 'Wet luchtkwaliteit' zijn de volgende besluiten vervallen:

- de Regeling luchtkwaliteit ozon (Stcrt. 2004, 224),
- het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316),
- de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 (Stcrt. 2005, 142),
- het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit (Stcrt. 2006, 215).

In de Regeling beoordeling is vastgelegd dat VROM gegevens bekend maakt waarmee bestuursorganen, zoals gemeenten en andere overheden, de gevolgen van ruimtelijke plannen voor

de luchtkwaliteit moeten berekenen. Deze gegevens worden jaarlijks voor 15 maart geactualiseerd. VROM actualiseert de gegevens weer in maart 2008.

In Regeling beoordeling luchtkwaliteit is vastgelegd dat de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de luchtkwaliteit bij wegen worden berekend met standaardrekenmethode 1 (SRM 1) of standaardrekenmethode 2 (SRM 2). De keuze voor een standaardrekenmethode wordt met name bepaald door de kenmerken van de bebouwing langs de weg.

Het bepalen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit bij inrichtingen vindt plaats volgens de rekenmethode van het Nieuw Nationaal Model (NNM).

De belangrijkste regels uit de Regeling zijn hieronder samengevat:

- VROM verstrekt elk jaar generieke gegevens (bijv. achtergrondconcentraties, emissiefactoren en meteorologische gegevens) die gebruikt worden bij het uitvoeren van berekeningen.
- Het berekenen van de luchtkwaliteit langs wegen gebeurt volgens twee standaard rekenmethoden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in wegen binnen een stedelijke omgeving (methode 1) en wegen in het open veld (methode 2). Het gebruik van het CAR model voldoet aan methode 1, het VLW model voldoet aan methode 2.
- Bij het berekenen van de luchtkwaliteit langs wegen worden de concentraties van stikstofdioxide bepaald op maximaal vijf meter van de wegrand. De concentraties van PM10 worden bepaald op maximaal 10 meter van de wegrand.
- Het berekenen van de luchtkwaliteit als gevolg van een (punt)bron van een (Wm) inrichting gebeurt door middel van de rekenmethode gebaseerd op het Nieuw Nationaal Model (NNM).
- Andere generieke gegevens of rekenmethoden mogen ook gebruikt worden. Daarvoor is wel toestemming van VROM vereist.
- Bij toetsing van een berekende waarde aan een grenswaarde, wordt uitgegaan van een afgeronde waarde. Een halve eenheid (0,5) wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal. 39,5 wordt dus 40. 38,5 wordt 38.
- Na een verbetering van de gebruikersvriendelijkheid, komt het model Voorspellingssysteem Luchtkwaliteit Wegtracés (VLW) vrij beschikbaar voor gemeenten, provincies en andere belanghebbenden.
- De manier waarop het luchtkwaliteitonderzoek gerapporteerd wordt, moet aan een aantal vereisten voldoen. Zo moet in ieder geval worden verantwoord waarom een bepaalde rekenmethode wordt toegepast en worden onderbouwd waarom bepaalde invoergegevens zijn gebruikt.
- Het aandeel zeezout dat gecorrigeerd dient te worden op de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes.
- Het aantal dagen dat gecorrigeerd dient te worden op het aantal overschrijdingsdagen voor de 24-uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het programma samen om in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden) de luchtkwaliteit te verbeteren.

Het NSL-programma zal naar verwachting begin 2009 inwerking treden en heeft een looptijd van vijf jaar, waarna zo nodig een nieuw programma wordt opgesteld. Na vaststelling van het programma zijn tussentijdse wijzigingen mogelijk als:

- werkelijke gegevens over projecten en maatregelen significant verschillen van de destijds aangenomen gegevens,
- uit de jaarlijkse rapportages blijkt dat beoogde luchtkwaliteit niet gehaald wordt.

Als de gewenste verbetering van de luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in het NSL-programma, in een gebied niet wordt gehaald, moet dat leiden tot extra maatregelen of het vervallen van projecten. Om de voortgang te monitoren moeten gemeenten jaarlijks rapporteren aan VROM. Het vervangen van maatregelen of projecten blijft gedurende de loop van het programma in principe mogelijk als deze:

- een gelijk of positiever effect op de luchtkwaliteit hebben,

- binnen het zelfde gebied plaatsvinden.

Het programma bevat te nemen maatregelen en effecten daarvan. Daarnaast zijn potentiële maatregelen genoemd in geval de geplande maatregelen niet het gewenste effect op de luchtkwaliteit hebben.

Binnen NSL wordt gebruik gemaakt van een eigen rekenmethode, de saneringstool. De rekenmethoden genoemd in de Regeling 'Meten en rekenen' zijn niet geschikt voor de landelijke schaal van het NSL. In de saneringstool wordt gebruik gemaakt van bepaalde elementen van de standaardrekenmethoden uit genoemde regeling. De saneringstool is door VROM beschikbaar gesteld aan overheden in NSL-regio's. Betreffende overheden kunnen met behulp van deze saneringstool op deze wijze inzicht krijgen in de inspanningen die nodig zijn om de (resterende) knelpunten voor luchtkwaliteit op te lossen.

AMvB 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegde gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het NSL. Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te bewerkstelligen. Daartoe is een pakket aan maatregelen opgenomen in het NSL: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost, d.w.z. binnen de gestelde termijn na verlening van derogatie door de EU.

Projectsaldering luchtkwaliteit 2007

De vernieuwde ministeriële regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007' is op 15 november 2007 in werking getreden. De regeling werkt de regels voor saldering uit de 'Wet luchtkwaliteit' uit. In de tijd tot inwerkingtreding van het NSL kan een project doorgang vinden als:

- door het nemen van onlosmakelijk met het project verbonden maatregelen, de luchtkwaliteit verbetert, of
- de luchtkwaliteit niet in betekenende mate (NIBM) verslechtert, of
- projectsaldering wordt toegepast.

Saldering is de mogelijkheid om ruimtelijke plannen uit te voeren die:

- in betekenende mate (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging en
- zorgen voor overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide en
- niet in NSL zijn opgenomen.

Zonder saldering zouden de plannen niet uitgevoerd kunnen worden. Saldering moet plaatsvinden in een gebied dat een functionele of geografische relatie heeft met het plangebied. Het gaat daarbij ook om plannen die de luchtkwaliteit ter plekke iets kunnen verslechteren, maar in een groter gebied per saldo verbeteren. Binnen het NSL is het mogelijk om een plan te vervangen door een plan van gelijke of kleinere omvang.

Overheden moeten de maatregelen die de luchtkwaliteit in het grotere gebied per saldo verbeteren, zo veel mogelijk tegelijkertijd met dit project realiseren. De regeling stelt eisen aan overheden om

ruimtelijke besluiten goed te onderbouwen en te motiveren. Ook moeten zij rekening houden met andere aspecten zoals blootstelling en goede ruimtelijk ordening.

Grenswaarden voor de luchtkwaliteit

In de onderstaande tabel is een overzicht van de plandrempels en de grenswaarden weergegeven, zoals die in het Wet milieubeheer, bijlage 2, zijn opgenomen. Een plandrempeel 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: Overzicht van de plandrempels en grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit

Jaar/ Stof	Type norm	2005	2006	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	125	125
NO ₂	Grenswaarde (humaan; uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	200	200	200	200	200	200
	Plandrempeel voor zeer drukke verkeerssituaties (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	250	240	230	220	210	200
	Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in µg/m ³)	40	40	40	40	40	40
	Plandrempeel (jaargemiddelde in µg/m ³)	50	48	46	44	42	40
PM ₁₀	Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in µg/m ³)	40	40	40	40	40	40
	Plandrempeel (jaargemiddelde in µg/m ³)	40					
	Grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	50	50	50	50	50	50
	Plandrempeel (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in µg/m ³)	50					
CO	Grenswaarde (humaan; 98 percentiel van 8 uurgemiddelde in mg/m ³ ***)	10	10	10	10	10	10
Benzeen	Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in µg/m ³)	10	10	10	10	10	5
BaP	Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in ng/m ³)**	1	1	1	1	1	1

* µg/m³ = microgram per kubieke meter. ** ng/m³ = nanogram per kubieke meter. *** mg/m³ = milligram per kubieke meter

Onderzoeksgegevens

Verkeersgegevens

Onderstaande tabellen tonen de verkeersverdeling en -intensiteit van de wegvakken nabij de planlocatie. In de eerste tabel is de situatie in 2007 weergegeven, terwijl in de tabel daaronder de situatie zoals geprognosticeerd voor het jaar 2017 is aangegeven.

Tabel 1.9. Verkeersverdeling wegverkeer over de wegen nabij de planlocatie; situatie 2007

Wegvak	Intensiteit (mvt/etm.)	Fractie vracht	Fractie middel- zwaar	Fractie zwaar	Aantal parkeer- bewegingen	Snelheids- type	Wegtype	Bomen- factor	Afstand tot wegas NO2/PM10
Provincialeweg N203 tussen Herderskindpad en Witte Veerstraat	26.400	0,05	0,032	0,018	0	Stadsverkeer met minder congestie	2	1	14/19
Provincialeweg N203 tussen Witte Veerstraat en Prunuslaan	27.600	0,052	0,034	0,018	0	Stadsverkeer met minder congestie	2	1	14/19
Provincialeweg N203 tussen Prunuslaan en Guisweg	28.400	0,05	0,032	0,018	0	Stadsverkeer met minder congestie	2	1	14/19
Provincialeweg N203 tussen Guisweg en Museumlaan	32.000	0,052	0,031	0,021	0	Stadsverkeer met minder congestie	2	1	14/19
Guisweg tussen Provincialeweg en 1 ^{ste} Guiswegdwastr.	11.000	0,045	0,026	0,019	0	Normaal stadsverkeer	3a	1	9/9
Guisweg tussen 1 ^{ste} Guiswegdwastr. en	10.800	0,047	0,032	0,015	18	Normaal stadsverkeer	3a	1	9/9

Berkenweg									
Guisweg tussen Berkenweg en Lagedijk	8.900	0,056	0,038	0,018	4	Normaal stadsverkeer	3a	1	9/9

Tabel 1.10. Verkeersverdeling wegverkeer over de wegen nabij de planlocatie; situatie 2017

Wegvak	Intensiteit (mvt/etm.)	Fractie vracht	Fractie middel-zwaar	Fractie zwaar	Aantal parkeer-bewegingen	Snelheids-type	Wegtype	Bomen-factor	Afstand tot wegas NO2/PM10
Provincialeweg N203 tussen Herderskindpad en Witte Veerstraat	28.200	0,05	0,032	0,018	0	Stadsverkeer met minder congestie	2	1	14/19
Provincialeweg N203 tussen Witte Veerstraat en Prunuslaan	29.400	0,052	0,034	0,018	0	Stadsverkeer met minder congestie	2	1	14/19
Provincialeweg N203 tussen Prunuslaan en Guisweg	32.000	0,05	0,032	0,018	0	Stadsverkeer met minder congestie	2	1	14/19
Provincialeweg N203 tussen Guisweg en Museumlaan	33.600	0,052	0,031	0,021	0	Stadsverkeer met minder congestie	2	1	14/19
Guisweg tussen Provincialeweg en 1 ^{ste} Guiswegdwarsstr.	10.000	0,045	0,026	0,019	0	Normaal stadsverkeer	3a	1	9/9
Guisweg tussen 1 ^{ste} Guiswegdwarsstr. en Berkenweg	9.800	0,047	0,032	0,015	18	Normaal stadsverkeer	3a	1	9/9
Guisweg tussen Berkenweg en Lagedijk	7.900	0,056	0,038	0,018	4	Normaal stadsverkeer	3a	1	9/9

Resultaten

De onderstaande tabellen bevatten de berekende concentraties aan stikstofdioxide, fijn stof, benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzo(a)pyreen. De concentratie fijn stof is berekend op 10 meter vanaf de wegrand en de overige stoffen zijn berekend op 5 meter vanaf de wegrand. Dit komt overeen met een berekeningsafstand van 19 meter voor fijn stof en 14 meter voor de overige stoffen. Voor de Guisweg is voor alle stoffen de concentratie berekend op de gevelrooilijn, namelijk 9 meter vanuit de as van de weg, omdat de gevelrooilijn in dit geval bepalend is. De concentraties zijn berekend met het programma CAR II versie 6.1 voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2017. Voor de berekening van de concentraties voor de Provincialeweg voor de jaren 2010, 2015 en 2017 is gebruik gemaakt van de prognose van de verkeersintensiteit en -verdeling voor het jaar 2017. Op basis hiervan wordt gesteld dat voor de Provincialeweg wordt uitgegaan van een z.g. 'worst case' situatie voor de jaren 2010 en 2015. Voor de Guisweg wordt voor de jaren 2010 en 2015 uitgegaan van de verkeersintensiteiten op basis van het jaar 2007, omdat voor 2007 een iets hogere verkeersintensiteit is geprognosticeerd dan voor het jaar 2017. Ook in dit geval is er dan sprake van een z.g. 'worst case' situatie.

Tabel 1.11. Berekende concentraties aan koolmonoxide, stikstofdioxide NO₂ en fijn stof PM 10 van de relevante wegen met een grote verkeersintensiteit binnen het plangebied

Relevante wegen binnen het plangebied.	Jaar	NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10 * [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	PM10** [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Overschrijdingen van het Besluit Luchtkwaliteit 2005
		Jaar-gemiddelde Jm	Jm achtergrond	aantal overschrijdingen grenswaarde	aantal overschrijdingen plan-drempel	Jaar-gemiddelde Jm	Jm achtergrond	aantal overschrijdingen grenswaarde	
Provincialeweg tussen Herderskindpad en Witte Veerstraat	2007	32	23	0	0	23	22	22	A
	2010	30	22	0	0	21	19	14	A
	2015	26	20	0	0	19	18	11	A
	2017	24	19	0	0	19	18	10	A
Provincialeweg tussen Witte Veerstraat en Prunuslaan	2007	33	24	0	0	24	22	24	A
	2010	31	23	0	0	21	20	16	A
	2015	26	20	0	0	20	19	11	A
	2017	25	19	0	0	19	18	10	A
Provincialeweg tussen Prunuslaan en Guisweg	2007	33	24	0	0	24	22	24	A
	2010	32	23	0	0	21	20	16	A
	2015	27	20	0	0	20	19	12	A
	2017	25	19	0	0	19	18	11	A
Provincialeweg tussen Guisweg en Museumlaan	2007	34	24	0	0	24	22	25	A
	2010	32	23	0	0	22	20	16	A
	2015	27	20	0	0	20	19	12	A
	2017	26	19	0	0	20	18	11	A
Guisweg tussen Provincialeweg en 1ste Guiswegdwarsstr	2007	31	24	0	0	24	22	24	A
	2010	29	23	0	0	21	20	15	A
	2015	25	20	0	0	20	19	11	A
	2017	23	19	0	0	19	18	10	A
Guisweg tussen 1ste Guiswegdwarsstr. en Berkenweg	2007	31	24	0	0	24	22	24	A
	2010	29	23	0	0	21	20	15	A
	2015	25	20	0	0	20	19	11	A
	2017	23	19	0	0	19	18	10	A
Guisweg tussen Berkenweg en Lagedijk	2007	30	24	0	0	24	22	23	A
	2010	28	23	0	0	21	20	15	A
	2015	24	20	0	0	20	19	11	A
	2017	22	19	0	0	19	18	10	A

* De jaargemiddelden zijn gecorrigeerd volgens het besluit van 20 juni 2005 met 6 microgram per kubieke meter

** Het aantal overschrijdingen is gecorrigeerd volgens het besluit van 20 juni 2005 met 6 keer.

Tabel 1.12. Berekende concentraties aan benzeen, zwaveldioxide SO₂, koolmonoxide CO en benzo-a-pyreen BaP van de relevante wegen met een grote verkeersintensiteit binnen het plangebied

Wegvak	Jaar	Ben-zeen [µg/m ³]	Ben-zeen [µg/m ³]	SO ₂ [µg/m ³]	SO ₂ [µg/m ³]	SO ₂ [µg/m ³]	CO [µg/m ³]	CO [µg/m ³]	BaP [ng/m ³]	BaP [ng/m ³]	Over-schrij- dingen van het Besluit Lucht-kwali- teit 2005
		Jaar- gemiddelde Jm	Jm achter- grond	Jaar- gemiddelde Jm	Jm achter- grond	Overschrij- dingen 24 uurs gemid- delde	98 Percentiel 8h	98-percentiel achtergrond	Jaar-gemid- delde Jm	Jm achter- grond	
Provincialeweg tussen Herderskindpad en Witte Voorstraat	2007	1	1	3	3	0	867	658	0,4	0,3	A
	2010	1	1	3	3	0	801	658	0,3	0,3	A
	2015	1	1	3	2	0	766	658	0,3	0,3	A
	2017	1	1	3	2	0	761	658	0,3	0,3	A
Provincialeweg tussen Witte Voorstraat en Prunuslaan	2007	1	1	3	3	0	890	671	0,4	0,3	A
	2010	1	1	3	3	0	820	671	0,3	0,3	A
	2015	1	1	3	2	0	783	671	0,3	0,3	A
	2017	1	1	3	2	0	778	671	0,3	0,3	A
Provincialeweg tussen Prunuslaan en Gušweg	2007	1	1	3	3	0	897	671	0,4	0,3	A
	2010	1	1	3	3	0	833	671	0,4	0,3	A
	2015	1	1	3	2	0	793	671	0,3	0,3	A
	2017	1	1	3	2	0	788	671	0,3	0,3	A
Provincialeweg tussen Gušweg en Museumlaan	2007	1	1	3	3	0	925	671	0,4	0,3	A
	2010	1	1	3	3	0	841	671	0,4	0,3	A
	2015	1	1	3	2	0	799	671	0,3	0,3	A
	2017	1	1	3	2	0	793	671	0,3	0,3	A
Gušweg tussen Provincialeweg en 1ste Gušwegdwarsstr	2007	1	1	3	3	0	823	671	0,3	0,3	A
	2010	1	1	3	3	0	768	671	0,3	0,3	A
	2015	1	1	2	2	0	744	671	0,3	0,3	A
	2017	1	1	2	2	0	734	671	0,3	0,3	A
Gušweg tussen 1ste Gušwegdwarsstr. en Berkoweg	2007	1	1	3	3	0	821	671	0,3	0,3	A
	2010	1	1	3	3	0	766	671	0,3	0,3	A
	2015	1	1	2	2	0	743	671	0,3	0,3	A
	2017	1	1	2	2	0	733	671	0,3	0,3	A
Gušweg tussen Berkoweg en Lagedijk	2007	1	1	3	3	0	794	671	0,3	0,3	A
	2010	1	1	3	3	0	750	671	0,3	0,3	A
	2015	1	1	2	2	0	730	671	0,3	0,3	A
	2017	1	1	2	2	0	721	671	0,3	0,3	A

TOETSING AAN DE GRENSWAARDEN

Stikstofdioxide (NO₂)

Uit resultatentabellen blijkt dat de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie niet worden overschreden. 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 resultatentabellen blijkt dat voor alle beschouwde jaren voor fijn stof ruimschoots aan de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie wordt voldaan. Bovendien wordt de grenswaarde voor de 24 uurgemiddelde concentratie minder dan 35 keer per jaar overschreden. Fijn stof vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Benzeen

Uit de resultatentabellen 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 in alle beschouwde gevallen 1 µg/m³. Benzeen vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Zwaveldioxide (SO₂)

Uit de resultatentabellen blijkt dat voor alle beschouwde jaren voor zwaveldioxide 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.

Zwavedioxide vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Koolmonoxide (CO)

Uit de resultatentabellen blijkt dat voor alle beschouwde jaren voor koolmonoxide ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde voor het 98 percentiel van het 8 uurgemiddelde van 10 mg/m³ (10000 µg/m³).

Koolmonoxide vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Benzo(a)pyreen (BaP)

Uit de resultatentabellen blijkt dat voor alle beschouwde jaren voor benzo(a)pyreen ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 1 ng/m³.

Benzo(a)pyreen vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

CONCLUSIE

Uit de berekeningen blijkt dat er geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt 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 en wordt hieronder beschreven.

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 2007. 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 A. 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 A. Categorie-indeling met toelaatbaarheid en afstandentabel.

Categorieën	Sub-categorieën	Toelaatbaarheid van bedrijven ten opzichte van hindergevoelige objecten zoals woningen	Richtafstand In meters 	Afstand-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 voorkómen van hinder dat een bedrijf kán 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 B is voor verschillende gebiedstypen de gevoeligheid 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 B: Indicatieve gebiedstypering naar gevoeligheid van milieuaspect

Omgevingstype 	Milieuaspect 	Geur	Stof	geluid	gevaar	verkeer	Visueel
A rustige woonwijk							
B drukke woonwijk				-	!	-	
C gemengd gebied				- !		-	-
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.

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 in veel gebieden de functies wonen en bedrijvigheid - zoals in het stadscentrum met winkels en woningen - ruimtelijk met elkaar verweven. Deze gebieden worden 'gemengde gebieden' genoemd. Volgens de VNG-systematiek kan, indien het maatgevende milieuaspect geluid is, in dergelijke gebieden een afstandstap minder in acht worden genomen tussen woningen en bedrijven, terwijl dit voor geur, stof en gevaar niet zonder nader onderzoek mogelijk is (zie tabel B).

Vrijstelling van categorie

De uitoefening van activiteiten die vallen onder een hogere categorie dan volgens de Lijst van bedrijfsfuncties 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 bedrijfsfuncties is verondersteld. In de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling in een lagere 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 bedrijfsfuncties 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.

Gebiedstypering Oud Zandijk en ADM Cocoa

Het plangebied van het bestemmingsplan Oud Zandijk bestaat voor grote delen uit een rustig woongebied. Aan de westgrens en zuidgrens bevinden zich doorgaande wegen. De woningen langs de Provincialeweg en de Guisweg bevinden zich dan ook aan een stroomfunctie. Op een aantal plaatsen in het plangebied bevinden zich bedrijfsterreinen, met daarop enkele redelijk zware inrichtingen. Dit is onder meer het geval met de bedrijven ADM Cocoa, Aarhus Karlshamns b.v. en Impress Metal Packaging Pielkenrood langs de Stationstraat en de Lagedijk. Rond deze bedrijfsterreinen en langs de wegen Guisweg en Lagedijk is sprake van een gemengd gebied.

Beoordeling gevestigde bedrijven Oud Zandijk en ADM Cocoa

Algemene toelaatbaarheid

Binnen het plangebied worden bedrijven uit maximaal categorie 1 algemeen toelaatbaar geacht. Daarnaast worden bedrijven uit maximaal categorie 2, vanwege de beperkte milieubelasting, toelaatbaar geacht tussen of in de directe omgeving van woonbebouwing, indien hier sprake is van een gemengd gebied. Dit geldt voor het gebied langs de Lagedijk en de Guisweg. Bedrijven en functies van categorie 3.1 en hoger moeten in beginsel zijn gesitueerd op bedrijfsterreinen, die op ten minste 50 meter van een rustige woonwijk aanwezig zijn. Veel van de aanwezige bedrijven van categorie 3.1 en hoger geven om redenen van kleinschaligheid, getroffen voorzieningen of een andere bedrijfsvoering, een werkelijke milieubelasting van een lagere categorie. Deze bedrijven zijn

daardoor te handhaven. Echter een aantal bestaande bedrijven kan worden gehandhaafd met een maatbestemming.

In bijlage 1 zijn de bestaande bedrijven en functies binnen het plangebied vermeld.

Binnen het plangebied zijn maatschappelijke functies en dienstverlenende functies in de regel algemeen toelaatbaar, maar bij voorkeur langs de doorgaande wegen. Het gaat hierbij onder andere om scholen, kerkgebouwen, kinderdagverblijven, bejaardentehuizen, artspraktijken, detailhandel en kantoren.

Beoordeling gevestigde bedrijven

Binnen het plangebied is een inventarisatie uitgevoerd naar de bedrijven. Per bedrijf is de categorie bepaald op basis van de VNG bedrijvenlijst. Met behulp hiervan is geïnventariseerd welke bedrijven binnen het plangebied passen. De resultaten van deze inventarisatie zijn te vinden in bijlage 1. Een aantal bedrijven blijkt niet binnen de hierboven beschreven toelaatbaarheid te vallen, maar leveren op de betreffende locaties op basis van de verleende milieuvergunning geen knelpunten op. Verplaatsing van deze bedrijven is om milieuhygiënische redenen daarom niet noodzakelijk en is daarnaast financieel niet haalbaar.

Deze bedrijven krijgen een aparte aanduiding. Dit betekent dat indien het bestaande bedrijf ophoudt te bestaan alleen een soortgelijk bedrijf of een bedrijf dat past binnen de algemeen toelaatbaarheid zich op die plek mag vestigen.

In bijlage 1 is de lijst van alle bestaande bedrijven en andere functies binnen het plangebied opgenomen. De categorie-indeling is op basis van de vigerende milieuvergunning aangepast aan de feitelijke situatie, waardoor deze bedrijven alsnog voldoen aan de toelaatbare categorieën.

In bijlage 2 zijn de bedrijven weergegeven buiten het plangebied, maar met invloed binnen het plangebied. Ondanks het feit dat deze bedrijven invloed hebben op het plangebied, bieden de afgegeven milieubeheervergunningen voldoende waarborgen om daadwerkelijk de nadelige gevolgen voor het milieu op het plangebied te voorkomen.

Horeca

In het plangebied is op een aantal locaties horeca aanwezig. Horecabedrijven kunnen eventueel hinder voor de omgeving veroorzaken, met name door de verkeersaantrekkende werking of door geluid. De mate van hinder is in de regel gerelateerd aan de openingstijden. Om de horecafunctie te reguleren wordt gebruik gemaakt van een Staat van Horeca-activiteiten. In deze staat worden drie categorieën van horeca onderscheiden. Onder categorie 1 vallen lichte horecabedrijven, zoals restaurants en snackbars. Middelzware horeca, zoals cafés en zalenverhuur, wordt ingeschaald in categorie 2. Discotheken en partycentra zijn voorbeelden van zware horeca, die in categorie 3 worden ingeschaald. De bestemming horeca wordt in dit plangebied alleen toelaatbaar geacht in de stroomfuncties langs de Provincialeweg N203 en de Guisweg en langs de Lagedijk. De maximaal toelaatbare horecacategorie is hiervoor maximaal categorie 2.

BODEM

In het plangebied is er sprake van een mix van bewoning en industrie. Het noordoostelijke deel van Zaandijk heeft met name een woonbestemming. Hier binnen zijn wel enkele bedrijfsterreinen aanwezig, zoals bijvoorbeeld Karlshamns en Pielkenrood. Ten zuiden van de Guisweg wordt een gedeelte van het plangebied door ADM Cocoa ingenomen. Het is een gegeven dat er een verscheidenheid aan historisch verdachte locaties en verontreinigingen aanwezig zijn.

In het plangebied is een groot aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Ook zijn er een aantal Wet bodembescherming-locaties (Wbb-locaties) aanwezig. In deze onderzoeken zijn diverse lichte tot sterke verontreinigingen (o.a. zware metalen, PAK's en minerale olie) aangetroffen. In bepaalde gevallen is er al gesaneerd, in andere gevallen ontbrak de saneringsplek. Ook zijn er locaties waarbij de omvang van de verontreiniging niet volledig bekend is. Op meerdere locaties zijn sterk verhoogde koper- en met name loodgehalten aangetroffen. Dit hangt vaak samen met waarnemingen van puin, sintels en slakken. Er is verspreid over het plangebied een groot aantal ondergrondse tanks aanwezig. Een deel hiervan is al gereinigd en/of verwijderd.

Gegevens van ophogingen, dempingen en industriële activiteiten uit het verleden (Historisch Bodem Bestand) zijn via de afdeling Milieu te verkrijgen indien daar aanleiding toe is.

Voormalige industriële activiteiten:

Omdat de industriële historie in dit plangebied zeer omvangrijk is, is hieronder slechts een opsomming van industriële activiteiten te vinden die potentieel ernstige en/of urgente bodemverontreiniging veroorzaakt kan hebben.

- industriemolen (papier, verf, etc), oliemolen
- benzinepompiinstallaties
- metaalconstructiebedrijf, machine- en apparatenreparatiebedrijf
- lithografisch bedrijf, smederij
- papier- en kartonverpakkingsmiddelenfabriek
- margarine-, olie-, en vettenindustrie, tabakverwerkende fabriek

Advies

Gezien de aanwezige verontreinigingen dient in principe voor elke ontwikkeling binnen het bestemmingsplan geïnventariseerd te worden welke bodemgegevens sreeks bekend zijn. Meestal zal bij een nieuw bouwplan of een grondtransactie een bodemonderzoek uitgevoerd dienen te worden. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt tegenwoordig voorafgegaan door een historisch onderzoek. Ten aanzien van het uitvoeren van bodemonderzoeken bestaan echter uitzonderingen en vrijstellingen. Afdeling Milieu zal dit per geval beoordelen en een advies geven.

NATUURWAARDEN

Inleiding

In augustus 2003 is door de gemeente Zaanstad een quick-scan uitgevoerd naar de natuurwaarden van het plangebied Oud Zandijk. Met behulp van deze scan en aanvullende informatie uit verschillende bronnen, zoals het Groenstructuurplan, zijn de natuurwaarden globaal beschreven. Vervolgens wordt een advies gegeven in geval van ontwikkelingen binnen het plangebied.

Globale omschrijving natuurwaarden

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Zaan en de provinciale weg N203. De noordgrens van het gebied is nabij de Zandijkerweg gelegen, terwijl in het zuiden de grens grotendeels over de Guisweg loopt. Het gebied bestaat voornamelijk uit woonbuurten van verschillende bouwperiodes. Vooral langs de Zaan zijn her en der bedrijfsgebouwen en -terreinen gelegen.

Beschermde gebieden

De minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij heeft geen delen van het plangebied aangemeld en/of aangewezen als natuurmonument of beschermd natuurgebied in de zin van artikel 10 en 10a van de Natuurbeschermingswet. Er zijn ook geen delen die grenzen aan beschermde natuurgebieden.

Beschermde soorten

Strikt beschermde soorten zoals de Noordse woelmuis en de Rugstreeppad komen niet in het plangebied voor. Deze dieren hebben hun leefgebied in het natte veenweidegebied. Beschermde vleermuissoorten zoals Dwergvleermuis, Laatvlieger en Meervleermuis zouden in het plangebied kunnen voorkomen. Deze vleermuissoorten kunnen zich tussen de spouwmuren van woonhuizen vestigen. Grotere gebouwen, zoals het leegstaande kerkgebouw aan de kerkstraat, kunnen eveneens vleermuisen en soms Gierzwaluwen huisvesten. In enkele delen van het plangebied zijn incidenteel panden aanwezig waarvan het dak mogelijk geschikt is voor het verblijf van Gierzwaluwen. Dit geldt met name voor de oudere woonbebouwing, zoals aan het Hazepad bij de Sluissloot en in de buurt ten westen van de Nieuwe Vaartkade. Ook langs de Lagedijk zijn incidenteel panden gelegen waarvan het dak, afhankelijk van de bouwkundige staat, geschikt kan zijn voor deze vogelsoort. De bebouwing op het ADM-terrein wordt ongeschikt geacht als huisvesting voor beschermde diersoorten.

Groenvoorziening

De natuurwaarden van het aanwezige groen in de woonbuurten zijn niet erg hoog. In het zuidoostelijke deel van het plangebied, d.w.z. ten zuiden van de Prunuslaan en ten oosten van de Berkenweg, is weinig groen te vinden. In de meeste straten zijn weinig bomen. Voortuinen ontbreken vaak. Het openbaar groen bestaat in dit gebied voornamelijk uit enkele verspreide sierperken.

Het meest groene gebied is in deze buurt de omgeving van het Gortershof, waar een siertuin is aangelegd. Rond de hoogbouw om het Gortershof zijn ook veel grasvelden met bomen en sierstruiken te vinden.

In het zuidelijke deel van het plangebied zijn ten westen van de Berkenweg de woonbuurten aanmerkelijk groener. Hier zijn veel meer bomen en voortuinen in de straten aanwezig dan ten oosten van de Berkenweg. Bovendien is zowel langs de tuinsloot als in de Lindenlaan en de Parklaan groen aanwezig in de vorm van grasstroken met struiken en bomen.

In de wijk tussen de Sluissloot en de Prunuslaan is het openbaar groen voornamelijk gebonden aan het water. Door de hele wijk lopen sloten, waarlangs grasstroken met bomen en/of struiken te vinden zijn. In de oude nauwe straatjes zijn nauwelijks voortuinen of bomen aanwezig.

Ten noorden van de Sluissloot is het openbaar groen vooral aanwezig in de vorm van verspreide perken bestaande uit sierstruiken en bomen. Ook zijn in veel straten voortuinen te zien.

Afgezien van een verdwaalde boom is ter plaatse van het ADM-terrein nauwelijks groen te vinden.

Water

De Zaan en de dwars daarop gelegen Sluissloot zijn bepalend voor de waterstructuur van het plangebied. De Zaan is echter voor het grootste gedeelte onzichtbaar vanaf de openbare weg. Via de Sluissloot staat een netwerk aan sloten, namelijk de Tuinsloot en de sloten rond de Domineestuin,

met de Zaan in verbinding. De sloten in het plangebied zijn grotendeels beschoeid, waardoor nauwelijks oeevervegetatie aanwezig is.

Advies bij ontwikkelingen

In hoofdzaak is het plan Oud Zandijk-ADM Cocoa een conserverend plan. Er zijn nauwelijks nieuwe ontwikkelingen die ten koste kunnen gaan van de aanwezige natuurwaarden. Wel zijn er een aantal ontwikkelingen gepland, zoals een woningbouwproject ter plaatse van de voormalige mayonaisefabriek Van Wijngaarden.

Bij sloop, renovaties en dakherstel zal 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 verwijderen van vegetaties wordt geadviseerd bomen en struiken altijd te controleren op de aanwezigheid van vogelnesten, vogels in hun winterslaapplaats en vleermuizen (holle bomen). Vegetaties kunnen het beste verwijderd worden buiten het broedseizoen, d.w.z. van augustus tot maart. Geadviseerd wordt in alle jaargetijden na te gaan of er beschermde planten of dieren als kleine zoogdieren en amfibieën in het te verwijderen groen aanwezig zijn.

Bijlage 1

Lijst van bestaande bedrijven binnen het plan

Adres	Nr.	Naam	Aard van het bedrijf	SBI-code	Milieu-categorie VNG	Maatgevend milieuaspect	Algemene toelaatbaarheid	opmerkingen	Bestemmings-regeling
BEUKENLAAN	23	KRILT MOESTER	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	5138	2	geluid, gevaar	1		Maatbestemming
GUISWEG	11	AUTBEDRIJF JAN SCHENK BV	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501	2	geluid	1		Maatbestemming
GUISWEG	17	KIEFT CAS	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501	2	geluid	1		Maatbestemming
GUISWEG	19	MEUBELSTOFFEERDERIJ OCTAVIA	Meubelstofleverderij	361	1	Stof, geluid	2	b.o. < 200 m²	Past
GUISWEG	43	BART NATUURSTEEN VOF	Natuursteenbewerkingsbedrijven zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	267-2	3.1	geluid	2	p.o. < 2000 m²	Maatbestemming
HAZEPAD	43	BLACK MAGIC DESIGN	overige grafische activiteiten	2225	2	Geur, geluid	2		Maatbestemming
HERDESKINDPAD	2	V.O.F. VOORZAAN	Vervoersbedrijf (kantoor)	61	1	geluid	1		Past
KREEFTSTRAAT	1	AARHUSKARLSHAMNS B.V.	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten - p.c. < 250.000 t/j	1542-1	4.1	Geur	2		Maatbestemming
LAGEDIJK	69	BOUWBEDRIJF ED VOGELZANG	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	45-3	2	geluid	1	b.o. < 1000 m²	Maatbestemming
LAGEDIJK	83	IMPRESS METAL PACKAGING PIELKENROOD B.V.	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: lakspuiten en moffelen	2851-12	3.2	Geur, geluid	1 tot 3.1	Algemene toelaatbaarheid is afhankelijk van de afstand t.o.v. de woningen	Maatbestemming
LAGEDIJK	147	JME TIMMERWERKEN	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	45-3	2	geluid	1	b.o. < 1000 m²	Maatbestemming
LAGEDIJK	158	HEIJNIS EN SCHIPPER DRUKKERIJ B.V.	Kleine Drukkerijen en kopieerinstallaties	2222.6	2	geluid	1		Maatbestemming
LAGEDIJK	266	J.B.J. ARENDS & ZN. ELECTROTECHNIEK B.V.	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	45-3	2	geluid	1	Elektrotechnisch installatiebedrijf	Maatbestemming

Adres	Nr.	Naam	Aard van het bedrijf	SBI-code	Milieu-categorie VNG	Maatgevende milieuaspect	Algemene toelaatbaarheid	opmerkingen	Bestemmings-regeling
LAGEDUJK	280	KERADENT	Fabrieken voor medische en optische apparaten en i	33	2	geur en geluid	1		Maatbestemming
SCHOOPLPAD	8	SCHENK JAN B.V.	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501	2	Geluid	1		Maatbestemming
SMIDSLAAN	5	TRANSPORTONDERNEMING W. DUIS B.V.	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	6024	3.2	Geluid	1 tot 2		Maatbestemming
SMIDSLAAN	15	DAVE GARAGE	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501	2	geluid	1		Maatbestemming
SMIDSLAAN	15B	GARAGE VILJO VAN SPLUNTEREN	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501	2	geluid	1		Maatbestemming
STATIONSTRAAT	76	ADM COCOA	Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	1584-1	5.1	geur	2 tot 3.2		Maatbestemming

n.e.g. = niet elders genoemd

1 >: indien het maatgevende milieuaspect geluid is, is één categorie hoger eveneens toelaatbaar (voor horeca-activiteiten tevens wanneer geur maatgevend is)

Peildatum: november 2006

Bijlage 2

Lijst van bedrijven die invloed hebben op het plangebied

Adres	Nr.	Naam	Aard van het bedrijf	SBI-code	Milieu-categorie VNG	Maatgevend milieuaspect
HOGEWEG	1	LODERS CROKLAAN	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten, p.c. < 250.000 t/j	1541 - 1	4	Geur

Bijlage 3.1

Vastgestelde hogere waarden A-lijst

Straatnaam	Hnm	Sub	Postcode	Geluidsbelasting			Maatgevende straat
				1986	2010	2010K	
3 GUISWEG	7		1544 AG	65	67	72	3 GUISWEG
3 GUISWEG	9		1544 AG	65	67	72	3 GUISWEG
3 GUISWEG	11		1544 AG	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	17		1544 AG	65	67	72	3 GUISWEG
3 GUISWEG	19		1544 AG	65	67	72	3 GUISWEG
3 GUISWEG	20		1544 AJ	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	22		1544 AJ	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	24		1544 AJ	65	67	72	3 GUISWEG
3 GUISWEG	26		1544 AJ	65	67	72	3 GUISWEG
3 GUISWEG	29		1544 AG	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	30	A	1544 AJ	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	30	B	1544 AJ	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	37		1544 AG	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	39		1544 AH	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	43		1544 AH	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	47		1544 AH	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	51		1544 AH	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	53		1544 AH	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	55		1544 AH	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	57		1544 AH	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	61		1544 AH	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	63		1544 AH	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	65		1544 AH	65	68	73	3 GUISWEG
3 GUISWEG	65	A	1544 AH	65	68	73	3 GUISWEG
3 LAGEDIJK ZAANDIJK	10		1544 BG	67	67	72	3 LAGEDIJK
3 LAGEDIJK ZAANDIJK	14		1544 BG	67	67	72	3 LAGEDIJK
3 LAGEDIJK ZAANDIJK	16		1544 BG	67	67	72	3 LAGEDIJK
3 LAGEDIJK ZAANDIJK	22		1544 BG	67	67	72	3 LAGEDIJK
3 LINDELAAN	51		1521 VJ	65	66	71	3 PROV.WEG S-16
3 PARKLAAN	1	A	1544 AK	65	68	73	3 GUISWEG
3 STATIONSTRAAT	90		1541 LJ	65	66	71	3 PROV.WEG S-16

Bijlage 3.2

Woningen B-lijst, nog niet vastgestelde hogere waarden

Adres	Postcode	Geluidsbelasting			Maatgevende straat
		1986	2010	2010k	
3 GUISWEG					
6	1544 AJ	63	65	70	3 GUISWEG
3 LAGEDIJK - ZAANDIJK					
5	1544 BA	63	63	68	3 LAGEDIJK
11A	1544 BA	61	59	64	3 LAGEDIJK
13	1544 BA	61	59	64	3 LAGEDIJK
13A	1544 BA	60	58	63	3 LAGEDIJK
13B	1544 BA	60	58	64	3 LAGEDIJK
23A	1544 BB	60	58	63	3 LAGEDIJK
23B	1544 BB	60	58	63	3 LAGEDIJK
25	1544 BB	60	58	63	3 LAGEDIJK
29	1544 BB	60	58	63	3 LAGEDIJK
29 A	1544 BB	60	58	63	3 LAGEDIJK
34	1544 BG	61	60	65	3 LAGEDIJK
36	1544 BG	61	60	65	3 LAGEDIJK
38	1544 BH	61	60	65	3 LAGEDIJK
40	1544 BH	61	60	65	3 LAGEDIJK
42	1544 BH	61	60	65	3 LAGEDIJK
41	1544 BB	60	58	63	3 LAGEDIJK
44	1544 BH	61	59	65	3 LAGEDIJK
46	1544 BH	61	59	65	3 LAGEDIJK
48	1544 BH	61	60	65	3 LAGEDIJK
50	1544 BH	61	60	65	3 LAGEDIJK
52	1544 BH	61	60	65	3 LAGEDIJK
49	1544 BC	60	57	62	3 LAGEDIJK
56	1544 BH	61	60	65	3 LAGEDIJK
57	1544 BC	60	56	61	3 LAGEDIJK
60	1544 BH	62	60	65	3 LAGEDIJK
62	1544 BH	62	60	65	3 LAGEDIJK
64	1544 BH	62	60	65	3 LAGEDIJK
67	1544 BC	64	58	63	3 LAGEDIJK
70	1544 BH	61	60	65	3 LAGEDIJK
72	1544 BH	61	60	65	3 LAGEDIJK
76	1544 BJ	61	60	65	3 LAGEDIJK
82	1544 BJ	62	60	65	3 LAGEDIJK
84	1544 BJ	62	60	65	3 LAGEDIJK
86	1544 BJ	62	60	65	3 LAGEDIJK
88	1544 BJ	62	60	65	3 LAGEDIJK
90	1544 BJ	62	60	65	3 LAGEDIJK
85	1544 BD	62	57	62	3 LAGEDIJK
87	1544 BD	63	57	62	3 LAGEDIJK
89	1544 BD	63	57	62	3 LAGEDIJK
91	1544 BD	63	57	62	3 LAGEDIJK
92	1544 BJ	61	59	64	3 LAGEDIJK
94	1544 BJ	61	59	64	3 LAGEDIJK
96	1544 BJ	61	59	64	3 LAGEDIJK
98	1544 BJ	60	59	64	3 LAGEDIJK
99	1544 BD	61	55	60	3 LAGEDIJK
100	1544 BJ	61	59	64	3 LAGEDIJK
102	1544 BJ	61	59	64	3 LAGEDIJK
106	1544 BJ	61	59	65	3 LAGEDIJK

107	1544 BD	61	55	60	3 LAGEDIJK
109	1544 BD	61	55	60	3 LAGEDIJK
111	1544 BD	61	55	60	3 LAGEDIJK
113	1544 BD	61	55	60	3 LAGEDIJK
115	1544 BD	61	55	60	3 LAGEDIJK
112	1544 BJ	60	56	61	3 LAGEDIJK
114	1544 BJ	60	56	61	3 LAGEDIJK
116	1544 BJ	60	56	61	3 LAGEDIJK
118	1544 BJ	60	56	61	3 LAGEDIJK
120	1544 BJ	60	56	61	3 LAGEDIJK
122A	1544 BK	61	57	62	3 LAGEDIJK
122	1544 BK	61	57	62	3 LAGEDIJK
123	1544 BD	61	56	61	3 LAGEDIJK
125	1544 BD	61	56	61	3 LAGEDIJK
127	1544 BD	61	56	61	3 LAGEDIJK
129	1544 BD	61	56	61	3 LAGEDIJK
126	1544 BK	61	57	62	3 LAGEDIJK
128K	1544 BK	61	57	62	3 LAGEDIJK
131A	1544 BE	60	54	59	3 LAGEDIJK
133A	1544 BE	60	54	59	3 LAGEDIJK
135A	1544 BE	60	54	59	3 LAGEDIJK
137A	1544 BE	60	54	59	3 LAGEDIJK
131A	1544 BE	60	55	60	3 LAGEDIJK
133A	1544 BE	60	55	60	3 LAGEDIJK
135A	1544 BE	60	55	60	3 LAGEDIJK
137A	1544 BE	60	55	60	3 LAGEDIJK
142	1544 BL	61	58	63	3 LAGEDIJK
146A	1544 BL	60	57	62	3 LAGEDIJK
146B	1544 BL	60	57	62	3 LAGEDIJK
166	1544 BL	63	57	62	3 LAGEDIJK
168	1544 BL	63	57	62	3 LAGEDIJK
170	1544 BL	63	57	62	3 LAGEDIJK
172	1544 BL	63	57	62	3 LAGEDIJK
176	1544 BL	63	58	63	3 LAGEDIJK
178	1544 BL	63	58	63	3 LAGEDIJK
192	1544 BM	63	57	62	3 LAGEDIJK
194	1544 BM	63	57	62	3 LAGEDIJK
196	1544 BM	63	57	62	3 LAGEDIJK
198	1544 BM	63	57	62	3 LAGEDIJK
200	1544 BM	63	57	62	3 LAGEDIJK
202	1544 BM	63	57	62	3 LAGEDIJK
204	1544 BM	63	58	63	3 LAGEDIJK
210	1544 BM	63	57	62	3 LAGEDIJK
242	1544 BN	63	57	62	3 LAGEDIJK
244	1544 BN	63	57	62	3 LAGEDIJK
248	1544 BN	63	57	62	3 LAGEDIJK
260	1544 BN	63	57	62	3 LAGEDIJK
262	1544 BN	63	57	62	3 LAGEDIJK
264	1544 BN	63	57	62	3 LAGEDIJK
266	1544 BN	63	57	62	3 LAGEDIJK
276	1544 BN	64	58	63	3 LAGEDIJK
278	1544 BN	64	58	63	3 LAGEDIJK
280	1544 BN	63	57	62	3 LAGEDIJK
292	1544 BN	62	56	61	3 LAGEDIJK
294	1544 BN	62	56	61	3 LAGEDIJK
296	1544 BN	62	56	61	3 LAGEDIJK

3 MORGENSTARSTRAAT					
40	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
41	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
42	1544 CN	62	62	68	3 PROV. WEG S-16
43	1544 CN	62	62	68	3 PROV. WEG S-16
44	1544 CN	62	62	68	3 PROV. WEG S-16
45	1544 CN	62	62	68	3 PROV. WEG S-16
46	1544 CN	62	62	68	3 PROV. WEG S-16
47	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
48	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
49	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
50	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
51	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
52	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
53	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
54	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
55	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
56	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
57	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
58	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
59	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
60	1544 CN	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
61	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
62	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
63	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
64	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
65	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
66	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
67	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
70	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
71	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
72	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
73	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
74	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
75	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
76	1544 CP	62	62	67	3 PROV. WEG S-16
3 PARKLAAN					
3	1544 AK	63	65	70	3 GUISWEG
5	1544 AK	62	64	69	3 -GUISWEG
7	1544 AK	61	63	68	3 GUISWEG
9	1544 AK	61	63	68	3 GUISWEG
11	1544 AK	61	63	68	3 GUISWEG
13	1544 AK	61	63	68	3 GUISWEG
15	1544 AK	61	63	68	3 GUISWEG
17	1544 AK	61	63	68	3 GUISWEG
19	1544 AK	60	63	68	3 GUISWEG
21	1544 AK	62	65	70	3 GUISWEG
25	1544 AK	60	63	68	3 GUISWEG
27	1544 AK	60	63	68	3 GUISWEG
29	1544 AK	60	63	68	3 GUISWEG
31	1544 AK	60	63	68	3 GUISWEG
33	1544 AK	60	63	68	3 GUISWEG
32	1544 AL	60	61	66	3 PROV.WEG S-16
34	1544 AL	63	64	69	3 PROV.WEG S-16
36	1544 AL	63	64	69	3 PROV.WEG S-16

3 PLATAANWEG					
1	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
2	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
3	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
4	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
5	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
6	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
7	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
8	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
9	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
10	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
11	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
12	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
13	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
14	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
15	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
16	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
17	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
18	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
19	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
20	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
21	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
22	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
23	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
24	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
25	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
26	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
27	1544 PA	64	64	69	3 PROV. WEG S-16
29	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
30	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
31	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
32	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
33	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
34	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
35	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
36	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
37	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
38	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
39	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
40	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
41	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
42	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
43	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
44	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
45	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
46	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
47	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
48	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
49	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
50	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
51	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
52	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
53	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
54	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
55	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
56	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
57	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16
58	1544 PB	64	65	70	3 PROV. WEG S-16

3 PRUNUSLAAN					
1	1544 PM	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
3	1544 PM	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
5	1544 PM	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
7	1544 PM	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
9	1544 PM	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
11	1544 PM	63	64	69	3 ' PRUNUSLAAN
13	1544 PM	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
15	1544 PM	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
17	1544 PM	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
19	1544 PM	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
2	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
4	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
6	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
8	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
10	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
12	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
14	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
16	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
18	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
20	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
22	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
24	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
26	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
28	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
30	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
32	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
34	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
36	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
38	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
40	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
42	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
44	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
46	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
48	1544 PP	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
21	1544 PM	63	63	68	3 PRUNUSLAAN
23	1544 PM	63	63	68	3 PRUNUSLAAN
25	1544 PM	63	63	68	3 PRUNUSLAAN
27	1544 PM	63	63	68	3 PRUNUSLAAN
29	1544 PM	63	63	68	3 PRUNUSLAAN
31	1544 PM	63	63	68	3 PRUNUSLAAN
33	1544PM	63	63	68	3 PRUNUSLAAN
35	1544 PM	63	63	68	3 PRUNUSLAAN
37	1544 PM	63	63	68	3 PRUNUSLAAN
39	1544 PM	63	63	68	3 PRUNUSLAAN
41	1544 PN	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
43	1544 PN	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
45	1544 PN	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
47	1544 PN	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
49	1544 PN	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
51	1544 PN	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
53	1544 PN	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
55	1544 PN	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
57	1544 PN	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
59	1544 PN	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
50	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
52	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
54	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN

56	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
58	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
60	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
62	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
64	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
66	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
68	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
70	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
72	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
74	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
76	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
78	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
80	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
82	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN
84	1544 PR	63	64	69	3 PRUNUSLAAN

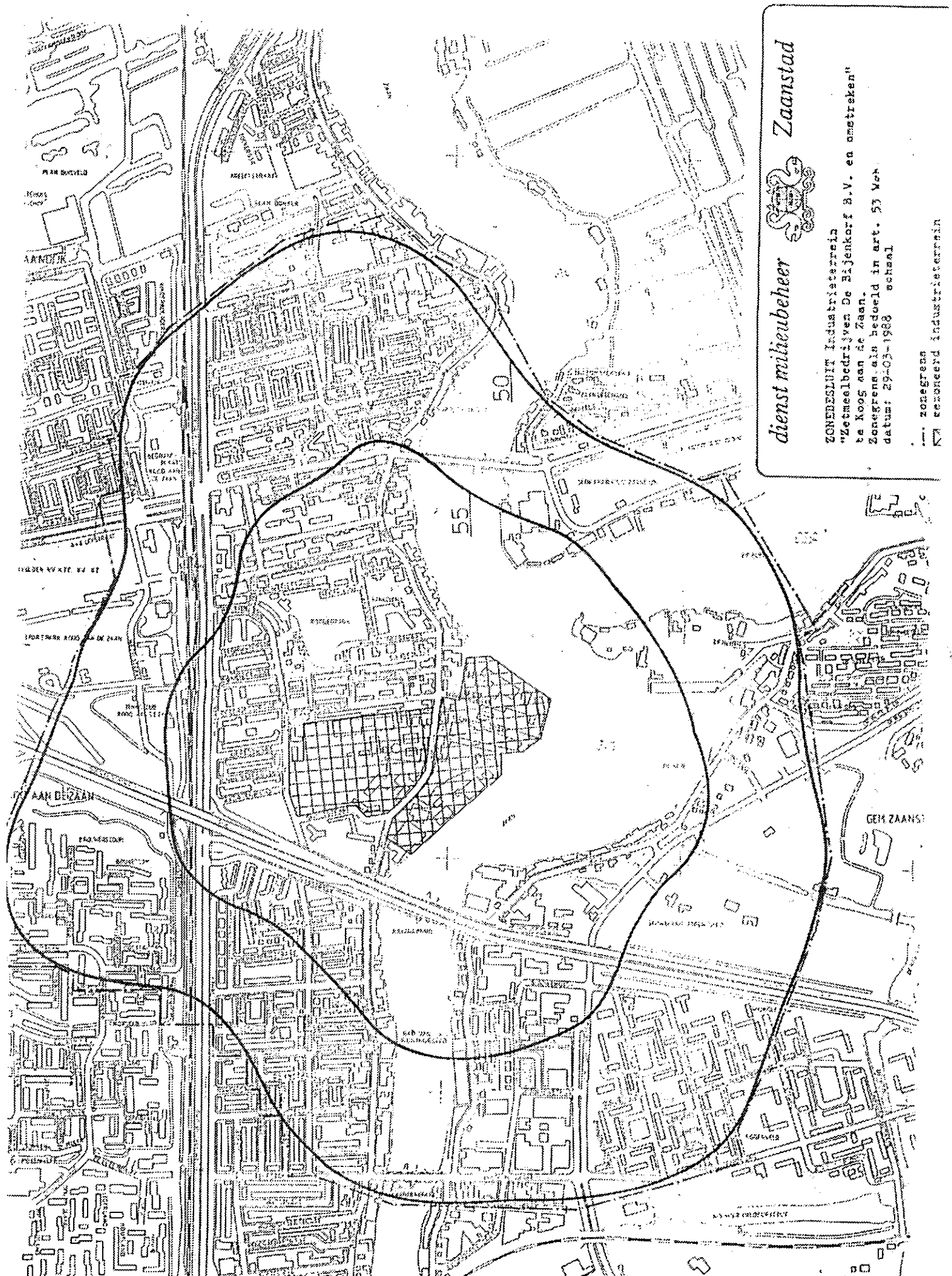
BIJLAGE 3.3

Vastgestelde hogere waarden overige plannen

Adres	Nummer	Aantal Woningen	Geluidsbelasting in dB(A)	Bron	Datum Besluit	Plaats
Schoolpad		2	55 62	Industrieterrein Cacao de Zaan Guisweg		ZAANDIJK
J.J. van der Horststraat		4	52 62	Provinciale weg N203 spoorweg	1994	ZAANDIJK
Lagedijk	304-306	2	61 54	Lagedijk Provincialeweg N203	6-10-1994	ZAANDIJK
J.J. van der Horststraat	4	62	62	Wegverkeers en Railverkeerlawaa	1995	ZAANDIJK
Lagedijk	304-306	2	61	Lagedijk/Provincial eweg S16	1994	ZAANDIJK
Guisweg	2,6	2	55	Zetmeelbedrijven de Bijenkorf	18-11-1997	ZAANDIJK
Guisweg	7-37	15	55	Zetmeelbedrijven de Bijenkorf	18-11-1997	ZAANDIJK
Guisweg	39-45	4	55	Zetmeelbedrijven de Bijenkorf	18-11-1997	ZAANDIJK
Boschjes	5-13, 33-41	10	60	Zetmeelbedrijven de Bijenkorf	18-11-1997	ZAANDIJK
Guisweg- Schoolpad	? (Bouw dubbel woonhuis met winkel)	2	62 55	Guisweg Cacao de Zaan	1996	ZAANDIJK
Lagedijk	130-140 (Verbouwing fabriek tot 9 woningen)	1	59	Wegverkeerslawaa		ZAANDIJK
Guisweg "Plan Cacao de Zaan"	Bouwplan binnen de bestemming Centrumvoor zieningen C1	20	68	Guisweg	23-10-1996	ZAANDIJK
Guisweg "Plan Cacao de Zaan"	7-47	?	55 66	Cacao de zaan Guisweg		ZAANDIJK
School "De Werf"		1	62		Sanering 1985	ZAANDIJK
Morgenstarstraat	77-100, 101- 124	48			Sanering 1987	ZAANDIJK
Guisweg	7-57	18	64-65		Sanering 1997	ZAANDIJK
Guisweg	7	1	67		Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	9	1	67		Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	11	1	68		Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	19	1	67		Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	37	1	68		Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	43	1	68		Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK

Guisweg	53	1	68	Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	30a	1	68	Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	30b	1	68	Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Parklaan	1a	1	68	Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	20	1	67	Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	22	1	67	Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	24	1	68	Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	29	1	67	Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	47	1	68	Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	51	1	67	Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Guisweg	55	1	68	Sanering 27-05-1998	ZAANDIJK
Lindenlaan	51 (Weigeraar)	1	66	Sanering 31-05-1999	ZAANDIJK
Willem Dreeslaan	? (Bouwplan 30 woningen)	12 15	55 53	Willem Dreeslaan Industrieterrein Pielkenrood	ZAANDIJK

Figuur 1
Geluidszone industrieterrein
Zetmeelbedrijven De Bijenkorf BV en omstreken
(momenteel Amylum)



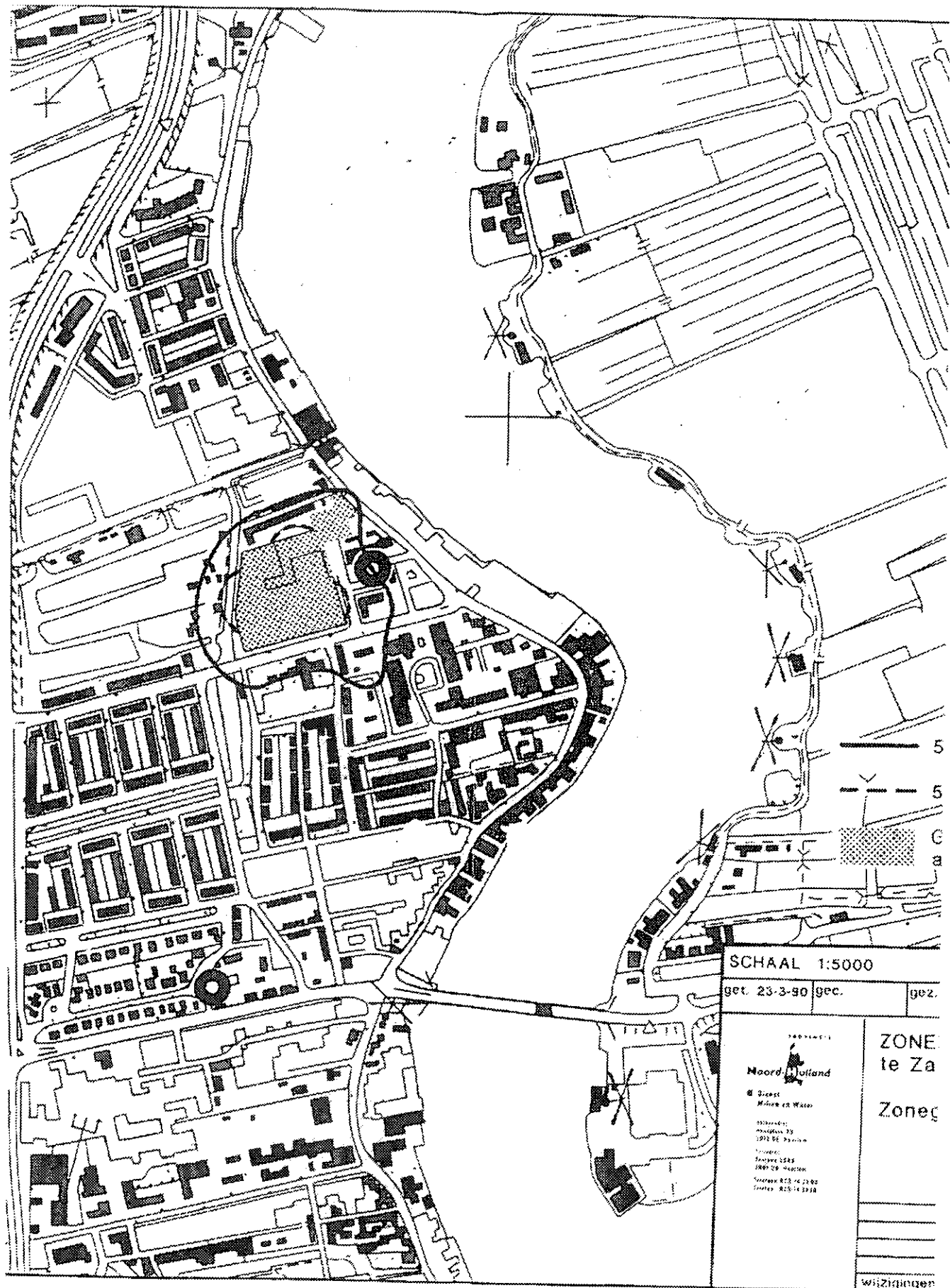
dienst milieubeheer *Zaanstad*

ZONEGEGEVIJND Industrieterrein
"Zaetmeelbedrijven De Hagenkorf B.V. en omstreken"
te Koog aan de Zaan.
Zonegrens als bedoeld in art. 53 Ver.
datum: 29-03-1988 schaal

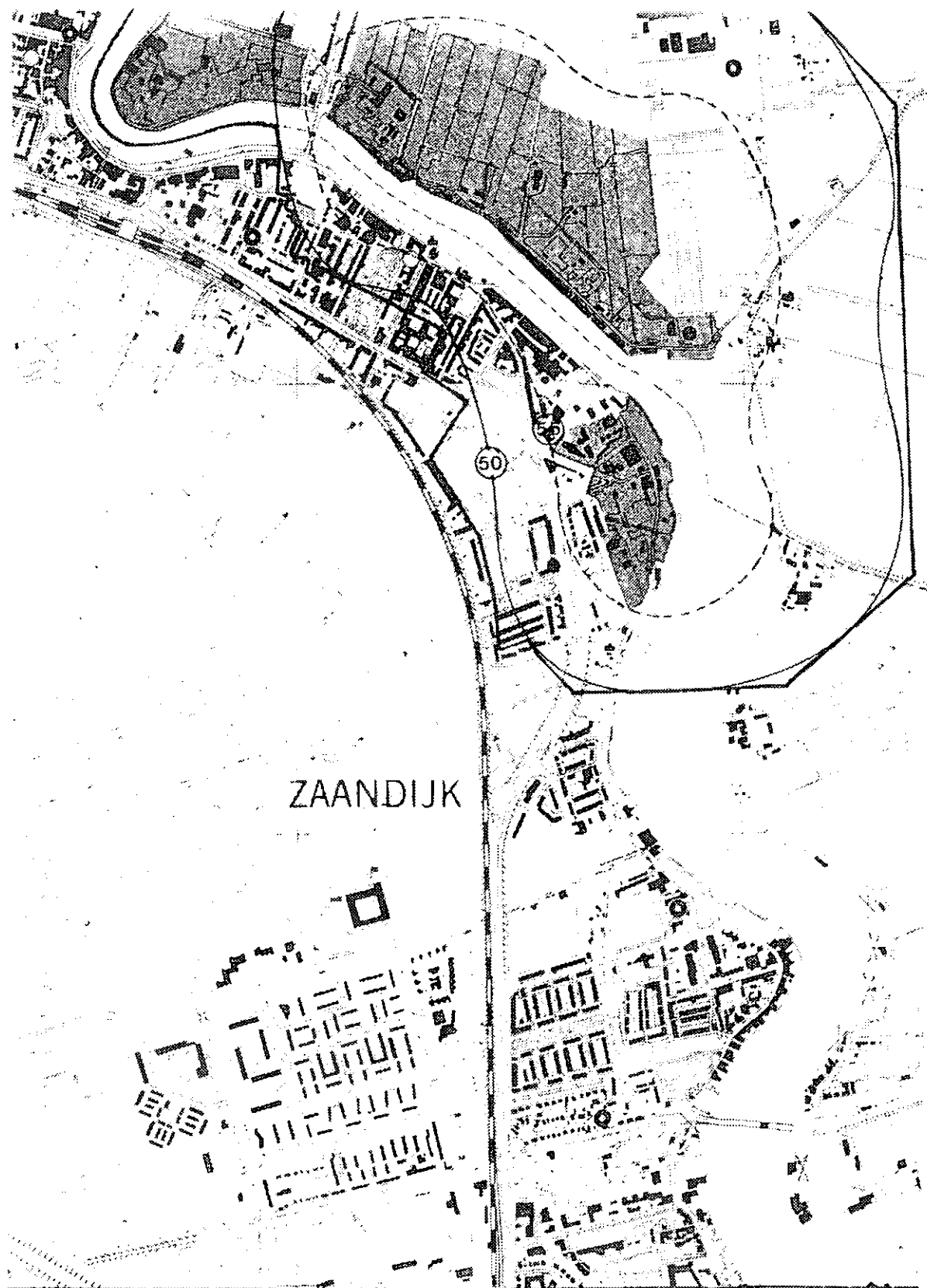
... zonegrens
K zonegebied industrieterrein

Figuur 2
Geluidszone industrieterrein
Cacaofabriek De Zaan en omstreken
(momenteel ADM Cocoa)

Figuur 3
Geluidszone industrieterrein
Pielkenrood



Figuur 4
Geluidszone Industrieterreinen
'Nieuweweg Zuid-West en Croklaan
gemeenten Zaanstad en Wormerland'



Bijlage 5. Beeldkwaliteitsplan Zaan & Dijk (gedeelte Zaandijk)

Bijlage 5. Beeldkwaliteitsplan Zaan & Dijk (gedeelte Zaandijk)

VOORWOORD

Zaan en Dijk

Dit beeldkwaliteitplan is een verkorte versie van het beeldkwaliteitplan Zaan en Dijk waarin Engewormer, Bartelsluis, Haaldersbroek, Kalverpolder, Zaandijk en de Zaan zijn opgenomen. Het is een gebied met veel cultuurhistorische waarden, maar dat zeker niet statisch is.

De initiatiefnemer en opdrachtgever is de stichting Zaan en Dijk. Het complete document is van 1999 en gerealiseerd door Architectenwerk Twan Jütte te Delft.

Deze verkorte versie betreft het gebied Zaandijk en Zaan. Onvermijdelijk zijn er echter ook beschrijvingen van de overige gebieden terug te vinden zijn.

Een verschil met de realiteit is dat de Lagedijk ondertussen is geherprofileerd.

Inzet is het ontwikkelen van een visie, die de structuur van het gebied op langere termijn waarborgt. Het beeldkwaliteitplan geeft een systematisch overzicht van het karakter van het aandachtsgebied. Op basis van deze analyse wordt een waardering gegeven, die als leidraad dient voor de toetsing van plannen.

In de praktijk heeft het document reeds grote draagkracht en wordt er al mee gewerkt. Door het gedeelte over Zaandijk en de Zaan te koppelen aan het bestemmingsplan Oud Zaandijk wordt het beeldkwaliteitplan nog verder uitgedragen en kan reeds bij de eerste toets van een bouwaanvraag geraadpleegd worden.

INLEIDING

Landschap en object

Het beeldkwaliteitplan moet een rol spelen in het behoud van de samenhang tussen landschap en bebouwing in het gebied. Behoud van een aantal monumenten zonder op hun inbedding in de omgeving te letten is niet genoeg. De doelstelling van Zaan en Dijk is het behoud van de relatie tussen landschappelijke structuur en de objecten daarin en deze waar mogelijk te versterken.

Dit beeldkwaliteitplan heeft ten doel deze samenhang te beschrijven en richtlijnen te geven voor het behoud en de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. De opbouw van het beeldkwaliteitplan volgt daaruit. Het is een plan met als inzet behoud en versterking van de waardevolle eigenschappen van het bestaande door onderzoek naar de verschijningsvorm van het aandachtsgebied. In deze analyse is het beeld van de ruimtelijke eenheden onderzocht op verschillende schaalniveau's. Er is gezocht naar de bandbreedte waarin de samenhang te herkennen is en de uitzonderingen daarop om zo te komen tot een karakterschets van het gebied. Aan de onderzochte eigenschappen is een waardering gegeven. Op basis van deze waardering zijn richtlijnen opgesteld aan welke voorwaarden veranderingen in het gebied zouden moeten voldoen voor het behoud van de beeldkwaliteit.

Ruimtelijke eenheden

Zaan en Dijk richt zich op het landschap en bebouwing langs de Zaan. Het aandachtsgebied is een halfindustriële landschap met huizen, pakhuizen, fabrieken en molens gelegen naast een landelijk gebied met een veenpolder en een droogmakerij. Vanwege de grote verscheidenheid is het nodig gebleken het gebied op te delen in een aantal ruimtelijke eenheden, waarvan het karakter historisch bepaald is. We onderscheiden de Engewormer, Bartelsluis, Kalverpolder, Haaldersbroek, Zaandijk en de Zaan. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingsgeschiedenis in zoverre dit nodig is om deze opdeling te begrijpen. Het streven is niet een compleet overzicht te geven, maar vormt een inleiding op de overeenkomsten en verschillen die van invloed zijn op de analyse van de verschijningsvorm.

De Zaanstreek ontleent zijn naam aan de veenstroom de Zaan. Deze zorgde voor de afwatering van een dik veenpakket, dat ontstaan is in de beweeglijke rivierdelta achter de Noordhollandse duinen. Westelijk van de rivier ligt een groot aaneengesloten veenpakket. Oostelijk is eveneens veen te vinden, afgewisseld met jonge en oude kleigronden op de plaats van de voormalige meren. In het grondgebruik zijn deze verschillen terug te vinden. Elke grondsoort heeft zijn eigen ontginningsgeschiedenis, wat geresulteerd heeft in verschillende ruimtelijke eenheden. In Zaandijk, de Kalverpolder en de Engewormer zijn veel van de ontwikkelingen terug te zien, zoals die ook elders in de Zaanstreek plaats hebben gevonden.

De ontginning begint met akkerbouw in het veengebied. Rond het jaar 1000 wordt vanaf de oevers van veenstromen het ruige land in cultuur gebracht. Dwars op de Zaan worden vaarten gegraven voor de ontwatering van de akkers. Voor de afwatering van het achtergelegen gebied worden evenwijdig aan de veenstroom vaarten aangelegd. Langs deze zogenaamde Gouwen zijn de eerste bewoners te vinden. Door de herhaling van dit proces ontstaat het voor de Zaanstreek kenmerkende slagenlandschap. In de Kalverpolder is deze eerste fase van de ontginning nog goed te zien. Net als de eerste nederzettingen ligt Haaldersbroek een slag verwijderd van de vaart langs de rand van de polder. Door de aanleg van de Leeghwaterweg werd de nederzetting in 1935 afgesneden van de rest van de Kalverpolder.

In de loop van de vijftiende eeuw komt de akkerbouw in het veengebied in de problemen. Het veen klinkt steeds verder in. De grond wordt te nat voor akkerbouw. Dit heeft twee gevolgen. Boeren moeten verhuizen naar de hoger gelegen oevers en overschakelen op de veel extensievere veeteelt. Een deel van de bevolking gaat op zoek naar andere inkomstenbronnen. Schuren worden omgebouwd tot werkplaatsen, waaronder spinnerijen en weverijen. De Zaanstreek profiteert van de ligging in de nabijheid van Amsterdam. De grondstoffen uit de wereldhaven worden over water vervoerd naar de windmolenindustrie

langs de Zaan. In de Kalverpolder is goed te zien hoe de buitendijks gelegen molens, werkplaatsen en werven gericht zijn op de Zaan. De waterwegen worden gebruikt voor aan- en afvoer. Dit is de eerste industrialisatiefase van de Zaanstreek.

Met de drooglegging van de meren in het waterrijke gebied verandert het landschap ingrijpend. Vanaf 1600 worden eerst de kleine en daarna de grote meren ingepolderd. De zeeklei is geschikt voor landbouw en het land wordt efficiënter verkaveld dan in de oude veenpolders. De Engewormer is een van de kleinere droogmakerijen. Het land binnen de dijk wordt ontwaterd door sloten dwars op een kanaal. Vanuit deze vaart wordt het water uit de polder in de Zaan overgeheveld. Rond de molen en de sluis van de vaart om de Engewormer ontstaat het buurtschap Bartelsluis. Hier is de combinatie tussen de landbouw in de polder en de bedrijvigheid op de erven aan de Zaan het best herkenbaar gebleven. Ten gevolge van de economische teruggang maakt de industrie langs de rivier in de loop van 18e eeuw weer plaats voor landbouw om tegen het einde van de negentiende eeuw op te bloeien. Waar de Kalverpolder vooral in de eerste industrialisatiegolf opgenomen werd in de vaart der volkeren, zien we Zandijk vooral in deze tweede industrialisatiegolf groeien. In verband met schaalvergroting en uitbreiding worden de houten schuren en molens vervangen door steeds grotere werkplaatsen en fabrieken, een proces dat in Zandijk overigens niet zo'n vaart nam als op een aantal andere plaatsen. Aan de waterkant van de erven langs oevers in onder andere Zandijk verschijnen stenen gebouwen. De arbeiders wonen in huizen langs de sloten in de polder aan de landkant van de Lage Dijk. De paden in Zandijk herinneren aan de later gedempte sloten. Samen met de dijk vormen zij de ruggegraat van Zandijk.

Deze ontwikkelingen hebben allemaal hun beslag gehad op de Zaan zelf. Over vrijwel de hele lengte is vanuit de rivier een industrieel landschap tot ontwikkeling gekomen, waarvan vrijwel alle stadia terug te vinden zijn. Kenmerkend voor de westoever ter hoogte van Gortershoek is de verscheidenheid aan particuliere initiatieven en het gebrek aan eenheid. Het buitendijks gebied bestaat uit een rij huizen langs de Lagedijk en industriebebouwing direct aan het water. Vrijwel ieder perceel heeft zijn eigen beschoeiing, steiger of kade afhankelijk van het gebruik. Aan de oostkant van de Zaan is het beeld rustiger. Hier was maar een deel van de waterkant in particulier bezit. De dijken van de Kalverpolder en Engewormer met afwisselend buitendijks gelegen molens en werkplaatsen bepalen de verschijningsvorm van deze oever.

Het aandachtsgebied van Zaan en Dijk kenmerkt zich door eenheid in verscheidenheid. De verschillende soorten landschap en bebouwing hebben elkaar wederzijds beïnvloed. Voor de analyse en de richtlijnen is vanuit de ontwikkelingsgeschiedenis een opdeling te maken tussen een zestal ruimtelijke eenheden, die ieder op zich te beschrijven zijn: Bartelsluis, Kalverpolder, Haaldersbroek, Zandijk en niet te vergeten de Zaan zelf. De Zaanse Schans wordt in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten omdat het als openluchtmuseum eigen wetten en regels heeft.

NB Vanaf hier wordt alleen Zandijk en de Zaan beschreven.

Methode

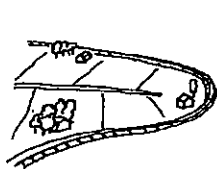
Om zijn voorbeeldfunctie te vervullen moet het plan duidelijk maken wat de kwaliteit van het gebied is. Vanuit de juridische randvoorwaarden blijkt, dat het beeldkwaliteitplan kan dienen als basis voor verdere bescherming via bijvoorbeeld een bestemmingsplan of aanwijzing tot beschermd landschap. Het moet duidelijk maken wat beschermd moet worden en hoe dat gedaan kan worden, maar ook hoe nieuwe ontwikkelingen ingepast kunnen worden. De studie naar het karakter van het gebied geeft inzicht in de achtergrond, waartegen richtlijnen geplaatst kunnen worden. Hierin wordt aangegeven welke invloeden bepalend zijn voor de beeldkwaliteit en hoe deze gebruikt kunnen worden om sturing te geven aan bijvoorbeeld inpassing van nieuwe bebouwing op vrijgekomen bedrijfsterreinen. Dit zijn de twee lijnen waarlangs het geheel is opgebouwd: een analyse en een vertaling daarvan in richtlijnen. De analyse is de basis van het plan. Hierin wordt de beeldkwaliteit van het gebied beredeneerd. Er zijn argumenten nodig, die verwerkt kunnen worden tot samenhangend beleid. Dit deel is een beschrijving van de huidige verschijningsvorm van de gebieden. De beeldbepalende eigenschappen bleken van veel factoren afhankelijk. De maat van de fabrieken en de Zaan zijn van een andere orde dan de detaillering van een gevel of het soort

grasland. De grote verschillen in het landschap binnen het gebied vormen daarbij een complicerende factor. Om overzicht te krijgen van de ingewikkelde samenhang tussen alle delen is besloten een tweetal uitsplitsingen te maken. Onderscheiden worden schaalniveaus en aandachtsvelden.

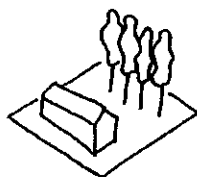
Vier schaalniveaus spelen een rol in het gebied: netwerk, kavel, gebouw en schil. De eerste twee zijn stedenbouwkundig van aard, de laatste architectonisch. Het netwerk is het overkoepelend schaalniveau. Hierin zijn de structuren van landschap en bebouwing met wegen en dijken ondergebracht. Het kavel is het niveau waarop de inrichting van het kavel met bebouwing, beplanting en bestrating beschouwd wordt. Gebouw is het volgende schaalniveau. Hierin komen de vormen van de gebouwvolumes aan de orde. Het laagste schaalniveau is de schil. Hier wordt bekeken hoe de gebouwen in detail zijn uitgewerkt. Het onderscheid naar schaal is aangevuld met een verdeling in aandachtsvelden. Per schaalniveau wordt bekeken welke elementen te herkennen zijn, hoe ze zich ten opzichte van elkaar verhouden en welke materialisatie ze hebben. Deze uitwerking resulteert in drie aandachtsvelden: elementen, compositie en materialisatie. De analyse bestaat daarmee uit vier onderdelen, waarin zo nodig per gebied wordt bekeken op welke manier bepaalde elementen een rol spelen in de beeldkwaliteit. In de richtlijnen worden de schaalniveaus per gebied samengevoegd om recht te doen aan het historisch gegroeid karakter van de ruimtelijke eenheden.

Vanuit de vier schaalniveaus en de aandachtsvelden is een matrix te construeren, waarin per gebied een waardering te geven is. In deze waarderingen zijn de samenhang tussen de elementen en de schaalniveaus in beeld gebracht en wordt aangegeven wat vervolgens van belang is voor de beeldkwaliteit. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat voor een bepaald gebied de plaatsing van de gebouwen op de kavels van minder belang is dan hun ligging ten opzichte van het water en de kleur en het materiaal van de gevels.

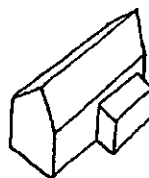
De waardering is de basis voor de richtlijnen. Hierbij is gekozen voor een verdeling in risico's en kansen, die in wezen staat voor twee scenario's voor het gebied: een ongewenste ontwikkeling die voorkomen en een optimale waarnaar toegestuurd moet worden. De risico's bewaken de goede punten van het huidige verschijningsbeeld door aan te geven wat het bewaren waard is. De kansen geven aan hoe deze uitgangssituatie verder verbeterd en versterkt kan worden door nieuwe ontwikkelingen positief in te passen. Samen zorgen ze voor een behoud van de beeldkwaliteit nu en in de toekomst.



niveau netwerk



niveau kavel



niveau gebouw



niveau schil

ANALYSE

Kwaliteit bepalen

Uitgangspunt voor dit hoofdstuk zijn de schaalniveau's. Netwerk, kavel, gebouw en schil vormen het kader waarbinnen de beeldbepalende factoren worden ontrafeld. Waar nodig wordt onderscheid gemaakt tussen de ruimtelijke eenheden. Een aantal aspecten zal als gevolg van de vervlechting van het landschap op meerdere plaatsen aan de orde komen. Het beeldkwaliteitplan is erop gericht de bescherming van het gebied een draagvlak te verlenen en aan te duiden op welke manier toekomstige ontwikkelingen ingepast kunnen worden. Het moet overtuigen. De analyse is daarom een belangrijk onderdeel van het hele plan, zo niet het belangrijkste. Hier worden de argumenten gegeven op grond waarvan overeenstemming bereikt kan worden over af te wenden bedreigingen en te benutten kansen.

NETWERK

Op het niveau van het netwerk wordt gekeken naar de structuur van het landschap en de dorpen binnen het aandachtsgebied. Hoewel de gebieden een erg verschillend karakter hebben zijn er gelijksoortige elementen te onderscheiden die een rol spelen in de kwaliteit van het beeld. In principe zijn er de volgende relevante elementen te onderscheiden:

- 'open' landschap
- massa
- doorsnijdingen

Zowel in Zaandijk als in de twee polders en buurtschappen is er een ondergrond die afhankelijk van het gebied meer of minder zichtbaar is. De ondergrond wordt gevormd door ontgonnen land: een samenspel van land, water en dijken.

Een tweede laag wordt gevormd door de massa. Die kan bestaan uit zowel bebouwing als begroeiing. Een laatste laag wordt gevormd door verschillende vormen van infrastructuur. Binnen het aandachtsgebied zijn de elementen die van belang zijn ongeveer gelijk. Het grootste verschil wordt gevormd door de afmetingen en de onderlinge verhoudingen tussen de elementen. De compositie van de elementen heeft een grote invloed op het karakter en het beeld van de verschillende ruimtelijke eenheden. De polders worden bijvoorbeeld gekarakteriseerd door een grote openheid waarin massa op verschillende plekken gesitueerd is. Het karakter van Zaandijk wordt juist bepaald door massa waarin ruimte is uitgesneden.

Op het niveau van het netwerk is vooral de materialisatie van de profielen van belang. Hoewel de profielen in de verschillende gebieden sterk verschillen, is er in het materiaalgebruik veel overeenkomst. Over het algemeen zijn vlakken opgebouwd uit kleinere eenheden, bijvoorbeeld een baksteen, stelconplaten, hout, etc. In de verschillende gebieden is een lichte rommeligheid van de gebruikte materialen opvallend.

Zaandijk

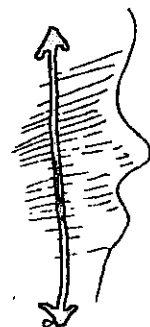
In Zaandijk is net als in de Kalverpolder sprake van een slagenlandschap.

De Zaan en de spoorlijn liggen noord-zuid georiënteerd.

Dit is de hoofdrichting van ontwikkeling van de bebouwing. Op grond van de historische ontwikkeling van de ruimtelijke structuur van Zaandijk is een onderscheid te maken in drie gebieden:

1. het buitendijkse gebied tussen de Lagedijk en de Zaan,
2. de bebouwingszone georiënteerd op de paden, en
3. de zone die gebaseerd is op de orthogonale verkaveling.

Het buitendijkse gebied tussen de Lagedijk en de Zaan kenmerkt zich door een bijna aaneengesloten lint van verstedelijking. De meeste gebouwen aan de Zaanse kant van de Lagedijk grenzen direct aan de straat en vormen op een paar openingen na, een gesloten wand die de Lagedijk begeleidt. De openingen in de gesloten wand bieden zicht op de Zaan en het open polderlandschap aan de overzijde. Kleine en grote huizen en fabrieken en



werkplaatsen wisselen elkaar af.

Aan de andere zijde van de Lagedijk lag een sloot die tegenwoordig gedempt is. De bebouwing aan deze zijde van de Lagedijk heeft een losser beeld. De gebouwen zijn over het algemeen eenvoudig en georiënteerd op de padenstructuur.

De gebouwen hebben meestal een ondiepe voortuin en zijn losser op het erf gesitueerd. Hierdoor spelen de tuinen en erfscheidingen een rol in het stadsbeeld. Van de oorspronkelijke overtuinen is tegenwoordig alleen nog maar de beeldentuin in tact. De overige overtuinen zijn bebouwd overeenkomstig de oorspronkelijke manier van bouwen. De bebouwing wordt af en toe onderbroken door een dwarspad dat met een hoekverdraaiing aansluit op de Lagedijk. Deze wegen en paden vanaf de Lagedijk het land in liggen parallel aan elkaar en vormen een fijnmazige structuur. Ze herinneren aan de sloten van het slagenlandschap. Van oorsprong waren de paden vanaf de Lagedijk niet meer dan 200 tot 300 meter bebouwd en doodlopend. De huidige bebouwing langs de paden is erg gevarieerd. De paden zijn vooral vanaf de Lagedijk gezien van belang voor het beeld van Zandijk. Tussen de paden in liggen een aantal grootschalige, niet al te hoge gebouwen zoals scholen en bejaardenhuizen. Vanaf de Lagedijk vallen deze elementen nauwelijks op. Met de bouw van een nieuwbouwwijk rond 1920 is een nieuwe structuur geïntroduceerd. De parallelle opbouw van bebouwing langs paden wordt aangevuld met een patroon van straten loodrecht hierop. Kenmerkend zijn de korte straten loodrecht op elkaar. De aanleg van de Julianabrug over de Zaan heeft een breuk veroorzaakt in het aaneengesloten front langs de Zaan. Hiermee is de in de loop der tijd verbrede Guisweg een van de belangrijkste doorgaande dwarselementen geworden.



Deze bebouwingzones in Zandijk



Doordicht op de Zaan vanaf de Lagedijk



De materialisatie van de Lagedijk is stenig maar terughoudend. Een belangrijke bindende factor binnen de Lagedijk wordt gevormd door de weg die aan beide zijden wordt begeleid door bijna parallel lopende trottoirbanden. De trottoirbanden volgen de lengte van de straat en benadrukken hierdoor ook de lengtewerking. Net zoals de Zaan is het een eenduidig en helder vlak. Het is een relatief groot, langgerekt vlak dat gelijkmatig is ingericht. De trottoirs zijn te vergelijken met de oevers van de rivier. Ze zijn veel kleinschaliger ingericht, net als langs de oevers kavels van verschillende maat en inrichting liggen. Bovendien is de bestrating erg gevarieerd, openbare en particuliere bestrating wisselen elkaar af. Ter plaatse van bijvoorbeeld fabrieksuitritten en stoepen is het karakter van de bestrating van het trottoir beïnvloed door de belendende percelen. Particuliere bestrating komt voor tot op

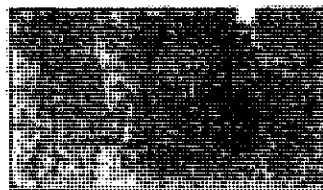
de trottoirband, maar vaak ook maar tot de helft. Aan de westzijde van de Lagedijk wordt de stoep begrensd door erfscheidingen die een vloeiende lijn vormen. De erfscheidingen volgen ruwweg de bochten. De breedte van de stoep wisselt sterk. Aan de Zaanzijde van de Lagedijk zijn het vaak gevels die aan de stoep grenzen. Hierdoor is de rand scherper en worden kleine knikken en hoekjes gevormd.

Aan beide zijden van de straat vormt de stoeprand een vrijwel continue lijn die af en toe wordt onderbroken bij een erf.

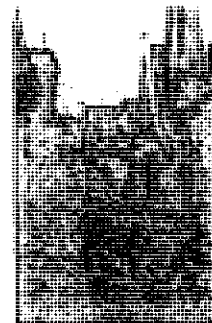
De straatbomen staan niet volgens een vast patroon. Soms staan de bomen in een rij, soms groepsgewijs. Er staan gewone, in Nederland veel voorkomende, loofbomen. Exoten komen nauwelijks voor. De verschillende soorten verharding hebben een textuur. De trottoirs langs de Lagedijk zijn meestal gemaakt van gebakken rode klinkers in lengterichting langs trottoirband, afgewisseld met tegels, stelconplaat en aarde rond bomen direct langs trottoirband. Vaak is er geen strenge lijn tussen de stoep en de bestrating van de erven. Lantarenpalen wisselen van plek. De weg is vooral opgebouwd uit gebakken rode baksteen in visgraatmotief met langs de trottoirband een enkele rij klinkers in langsrichting als begrenzing. Putdeksels liggen onregelmatig tegen de trottoirband. De trottoirband is van beton. Ter plaatse van ondergeschikte inritten is er meestal een afschuining begeleid door een rij witte tegels aan de trottoirzijde. Ook bij belangrijkere erven (o.a. fabrieken) wordt de trottoirband onderbroken t.b.v. drempelloze ontsluiting.



Asymmetrisch profiel van de Lagedijk. Aan de noordzijde staan de meeste gevels in de voorlijn, parallel aan de straat. Aan de andere zijde staan de gebouwen onder een hoekverdraaiing. Tuinen grenzen aan de straat. De straatbomen staan onregelmatig verdeeld, in rijen of alleenstaand. Wegbestrating van klinkers. Stoep ook van klinkers, maar andere richting. Stoepbanden begeleiden de straat. Putdeksels worden zanddig aangegeven door strepen op de weg.



Stadige huizen langs de Lagedijk.



Pad in de Dordrechtse duinen. De paden in dit gebied wijzen af van de overige paden: ze sluiten niet aan op de Lagedijk maar vormen een eigen buurtje.



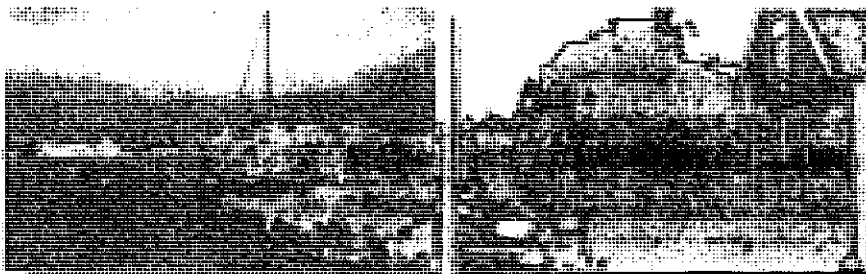
Red met klein schallige bestrating.

Zaan

De Zaanstreek ontleent zijn naam aan de veenstroom de Zaan. Deze zorgde voor de afwatering van een dik veenpakket, dat ontstaan is in de beweeglijke rivierdelta achter de Noord-Hollandse duinen. Westelijk van de rivier ligt een groot aaneengesloten veenpakket. Oostelijk is eveneens veen te vinden, afgewisseld met jonge en oude kleigronden op de plaats van de voormalige meren. In het grondgebruik zijn deze verschillen terug te vinden. De Zaan speelde een belangrijke rol in het vervoer van grondstoffen en de veredelde of eindprodukten. Ook tegenwoordig is dit nog een belangrijke functie van de Zaan.

De sterke industrialisatie viel samen met een lineaire verstedelijking vanaf het IJ tot Wormer. Een combinatie van dorpskernen en industrie was in eerste instantie vooral aan de westzijde van de Zaan geconcentreerd. Tegelijkertijd ontwikkelde zich veel industrie aan de oostzijde. Momenteel is aan beide zijden van de Zaan een mix van bedrijvigheid en woningbouw te vinden. Een uitzondering hierin vormt de Kalverpolder die nog vrijwel onbebouwd is. De molens in het buitendijks gebied en de openheid van het landschap refereren aan de situatie in het begin van de achttiende eeuw. Bovendien heeft Zaandijk een erg fraai rivierfront met onder meer de voor Zaandijk typische zaankamers. Deze combinatie van open polderlandschap met molens en het fraaie waterfront levert een typisch Zaanse beeld. Ten

noorden van Zandijk is het bebouwingslint onderbroken waardoor een relatie tussen het polderlandschap ten oosten van de Zaan en het westelijk gelegen Guisveld mogelijk is. De materialisatie van de oevers is bepalend voor het karakter van de Zaan. Opvallend is dat de overliggende oevers ter hoogte van Zandijk sterk verschillen. Het karakter wordt gedomineerd door de aangrenzende erven. Vooral de aaneenschakeling van steigertjes, kades etc. zijn erg beeldbepalend. Per kavel is de oever anders vormgegeven. Bindend element hierin is het 'rommelige' effect door het gebruik van verschillende materialen. Kale, strakke kades komen bijna niet voor, de maat is steeds beperkt. De tegenoverliggende oever van Bartelsluis tot de Zaanse Schans is juist heel landelijk en open. De groene oever wordt gedomineerd door de dijk en een aflopend talud. De beschoeiingen zijn meestal van hout. Daar waar buitendijkse bebouwing staat zijn steigers of kades gemaakt. Het groen blijft echter steeds domineren.



Wierboort, Zandijk. Ieder erf heeft zijn eigen karakter, afbakening is de regel.

Industriebebouwing langs de Zaan hermaakt zich door een grote afwisseling in bouwhoogte. De grotere gebouwen hoofdzakelijk van baksteen. Kleinere gebouwen ook van hout.



KAVEL

De elementen die op het niveau van de kavel relevant zijn, zijn voor de verschillende delen van het plangebied ongeveer gelijk. Het grootste verschil ligt in de afmetingen en de onderlinge verhoudingen tussen de elementen. Relevant zijn de volgende categorieën:

- ondergrond met verkeersruimte en overige ruimte
- bebouwing bestaande uit hoofdgebouwen en bijgebouwen
- overige elementen als bomen, struiken en erfscheiding

In de Zaanstreek komen verschillende vormen van situering voor van hoofdbebouwing op de kavel. Het schema laat de meest voorkomende voorbeelden zien. Een typische vorm voor Zandijk is de langsbebouwing loodrecht op de straat. Verschillende gebouwen zijn achter elkaar op het erf gesitueerd.

Naarmate het karakter van het gebied landelijker is, is de situering van het gebouw meer vrijstaand. Niet het gebouw, maar de erfscheiding grenst aan de straat of de omringende kavels.

Richting, massa en reliëf zijn de compositiemiddelen voor de kavel.

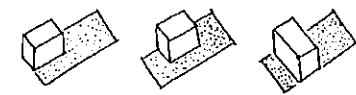
Ook wat erfscheidingen betreft is er een grote variatie aanwezig. Vooral het karakter van de erfscheiding is van belang.

Bij territoriale begrenzingen wordt door middel van bijvoorbeeld materiaal een onderscheid aangegeven tussen de straat en het erf. Fysieke afscheidingen hebben een hoogte maar kunnen van verschillend materiaal zijn, zowel open als gesloten. Van belang is dat het zicht

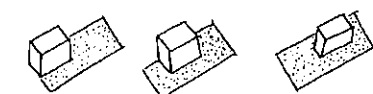
mogelijk blijft. Dit is het belangrijkste verschil met de visuele afscheiding die zo hoog is dat je er niet overheen kan kijken en door het gesloten karakter een visuele begrenzing vormt. Direct grenzend aan de Lagedijk komen een aantal territoriale erfscheidingen voor bij gebouwen die voor het grootste gedeelte in de rooilijn staan. Waar het gebouw teruggezet is ontstaat een klein plaatsje. Deze ruimtes zijn meestal door een territoriale of transparante erfscheiding begrensd.



Veel voorkomend tussen de Zaan en de Lagedijk



Veel voorkomend langs de paden



Veel voorkomend in Haalderbosk

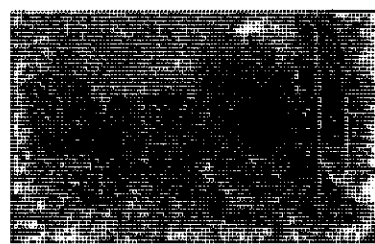


Verscheidende veelvoorkomende manieren van toegang tot het gebouw. Vooral de ingang in de aanbouw kent veel voor langs de Lagedijk.

Fysieke begrenzing komt het meest voor. Opvallend is dat de materialisatie van dit soort begrenzingen erg afwisselend is. Het individuele karakter van de erven wordt hierdoor benadrukt. De overeenkomst wordt gevormd door de aard van de erfscheiding. In Zaandijk zijn verschillende erven, die aan de Zaan grenzen, dichtgezet met een visuele afscherming. Een doorzicht naar de Zaan is hierdoor niet meer mogelijk. In dat soort gevallen blijkt dat niet zozeer de hoogte als wel de materialisatie een belangrijk verschil uitmaakt. Een houten schutting vormt een visuele begrenzing terwijl een hoog metalen hek doorzicht mogelijk maakt.

territoriale begrenzing	fysieke begrenzing	visuele begrenzing
treppelalooi	heining	Schutting
hoogteverschil	hek	Afscherm
muurwerk	muurtje	Hout
	hek	
	hek	
	bomen	

Typologie van erfafscheidingslijnen.



De gebouwen aan het pad staan direct in de rooilijn, het gebouw vormt de grens met de straat. Begroeiing tegen de gevel zorgt voor een levendig straatbeeld. De tuinen aan de overzijde worden visueel afgesloten, begrensd door een sloot. Bomen langs de sloothut beschutten het erf en zorgen voor een groen karakter.

Zaandijk

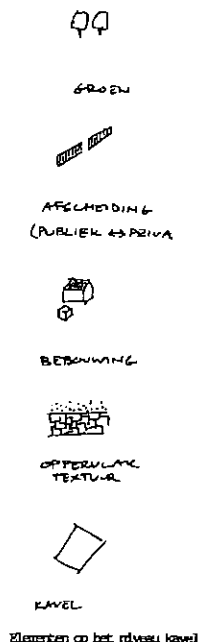
De verschillende gebieden binnen Zaandijk zijn ook op niveau van de kavel relevant. De zone tussen de Zaan en de Lagedijk kenmerkt zich door een lint van aaneensluitende kavels van verschillende breedte, loodrecht op de Zaan. De bebouwing op dit lint van kavels kent een dubbele oriëntering: zowel op de Lagedijk als op de Zaan. Deze dubbele oriëntering heeft consequenties voor de situering en de functie van de gebouwen op de kavels. Grote volumes staan over het algemeen aan de Zaan en de kleinere aan de Lagedijk. Als de ruimte tussen de Lagedijk en de Zaan smal is dan grenzen de grote volumes ook aan de Lagedijk. De gebouwen langs de Zaan zijn meestal bedrijfspanden. De ruimte naast deze gebouwen is vrijgehouden, waarbij er vaak zicht op het water is. Zo is er contact met de Zaan en de tegenoverliggende polder. Deze open ruimte op de erven is essentieel voor de beleving van deze typisch Zaanse karakteristiek. Door het ontbreken van dwarsstraten aan deze zijde van de Lagedijk is het de enige manier om contact te hebben met de grotere maat van het landschap.

Het beeld wordt gekenmerkt door een grote variatie aan volumes. Hierbij komt zowel variatie voor in aantal verdiepingen als in de vorm en richting van het dak. De strook bebouwing tussen de Zaan en de Lagedijk is erg typisch voor dit gebied omdat zowel de kleine als de grote schaal op één kavel samen komen. Over het algemeen zijn de grote, hoge gebouwen die van oorsprong een industriële of bedrijfsmatige functie hadden, georiënteerd op de Zaan. De kleinere volumes staan aan de andere zijde van de kavel, georiënteerd op de Lagedijk. De oorspronkelijke functies variëren van wonen tot detailhandel.

De bebouwing is over het algemeen monumentaal. Hoewel bijna alle gebouwen in de rooilijn liggen, komen ook teruggezette aanbouwen voor, meestal ten behoeve van de ingang of een extra raam. Hierdoor ontstaat een privé buitenruimte die meestal door een laag hek is afgezet. Bovendien heeft deze plaatsing van de voordeur tot gevolg dat het front aan de straat volledig in gebruik genomen kan worden als verblijfsruimte.

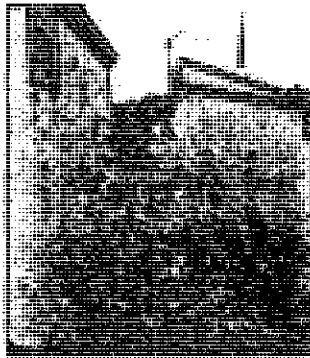
De bebouwing aan de andere zijde van de Lagedijk is eenvoudiger. De kavels volgen meestal de richting van het patroon van paden en sloten landinwaarts, waardoor een hoekverdraaiing optreedt met de gebogen loop van Lagedijk. Doordat de kavels gedraaid staan ten opzichte van de Lagedijk ontstaat een losser beeld. Bovendien zijn een aantal kavels in gebruik als overtuin, behorend bij huizen aan de Zaanzijde van Lagedijk. De gebouwen staan niet in de rooilijn en hebben vrijwel altijd een voortuin. Deze zijde van de Lagedijk wordt gekenmerkt door een groen karakter, enerzijds door de bomen in de straat, maar zeker ook door de tuinen met hun beplanting en heggen.

De materialisatie van de erven in Zaandijk is onder te verdelen in verharding en tuinen. Het Noordelijk deel is meer industrieel en dus meer verhard, het Zuidelijk deel heeft meer tuinen omdat hier de woonbebouwing overheerst. De verharding is opgebouwd uit kleinere elementen, bijvoorbeeld klinkers en tegels. Het levert een afwisselend beeld op doordat er geen uniformiteit is. De privé bestrating gaat vaak over in de stoep. De tuinen zijn afwisselend ingericht. Struiken en bomen geven een groen beschut karakter.

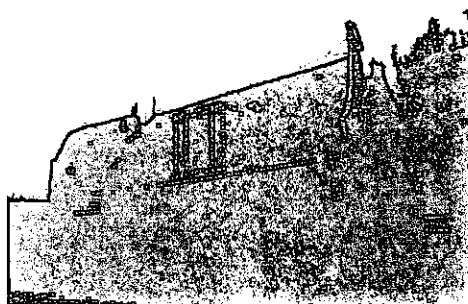


Zaan

De kavels langs de Zaan liggen veelal buitendijks. Opvallend is de dubbele oriëntering van de kavels tussen de Lagedijk en de Zaan. De gebouwen aan de Lagedijk zijn duidelijk georiënteerd op de straat terwijl de gebouwen aan de Zaanzijde zijn gerelateerd aan de grote maat van de Zaan. Hier bevinden zich bedrijven en industriegebouwen, maar ook de zaankamers die speciaal op de Zaan zijn gericht. Dit tezamen levert een afwisselend beeld van grote en kleine volumes langs de Zaan. De zaankamers zijn vaak fraai uitgevoerd en geven het Zaanfront en zekere allure.



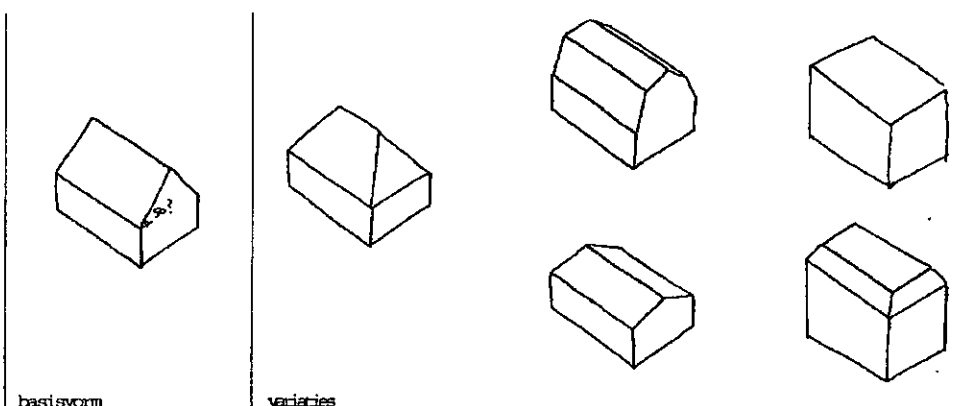
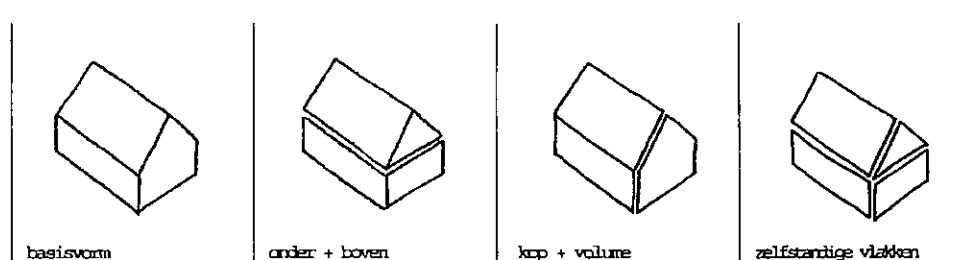
Erf met
langsbebouwing. Er
liggen geen bedrijven
meer aan dit erf. Door
het ontbreken van
schuttingen is er zicht
op de Zaan. De
hijgebouwen zijn
zodanig geplaatst dat
er enige privacy
gescreeend is. Het erf is
bestraat met klinkers.



Veel kavels langs de Lagedijk hebben een dubbele
oriëntering. De bedrijfsgebouwen aan de achterzijde zijn
gericht op de Zaan. Er staan meerdere gebouwen achter
elkaar.

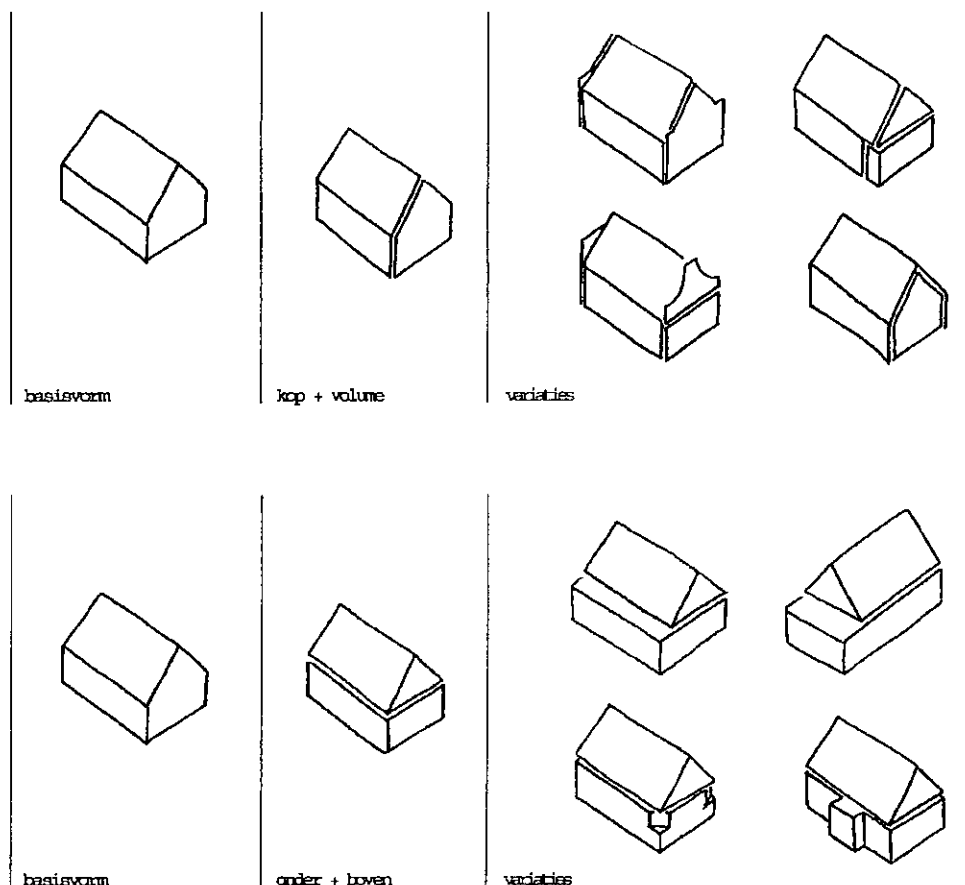
GEBOUW

De Zaanstreek is bekend om zijn molens, houten huizen en fabrieken. Daarnaast staan er natuurlijk ook meer alledaagse gebouwen als boerderijen, rijtjeshuizen en schuren. In dit deel analyseren we de overeenkomsten en verschillen tussen de gebouwvolumes in zoverre ze betrekking hebben op de beeldkwaliteit. Wat daarbij vooral opvalt is de grote zelfstandigheid van de gevelvlakken.



Elementen

In het aandachtsgebied komen verschillende gebouwtypen voor. De bekendste zijn het Zaanse huis, de molen en de fabriek. Daarnaast onderscheiden we nog een aantal andere typen en komen er mengvormen voor. De verschillen liggen voornamelijk in de maten van het hoofdvolume. In de compositie vertonen ze op allerlei gebieden overeenkomsten, waarbij de materialisatie de voornaamste variabele is. Als basistypen onderscheiden we:



Zaandijk

- Zaanse huizen: een vrijstaand huis met een woonlaag en een schuine kap
- woningbouw: meerdere woningen die tegelijkertijd gebouwd zijn en deel uitmaken van een architectonisch ensemble
- koopmanshuizen: een vrijstaand huis van twee lagen met een afgeplatte schuine kap
- schuren/werkplaatsen: een eenvoudig gebouw van een laag met een schuin dak
- dozen: volume met een plat dak
- molens: een molen en de daarbij behorende bijgebouwen

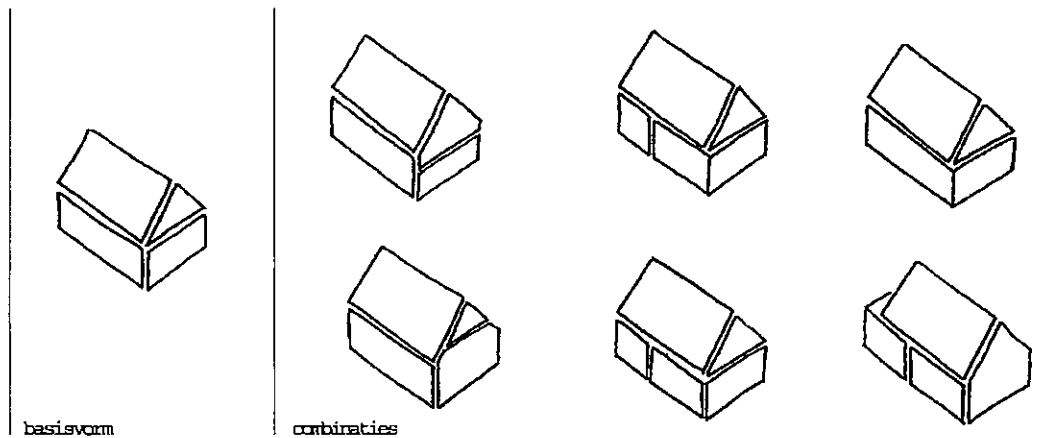
Zaan

- huizen
- molens: een molen en de daarbij behorende bijgebouwen
- fabrieken/pakhuizen: een gebouw van een of meerdere lagen met een plat dak of een licht hellende kap

Compositie

De meeste gebouwen bestaan uit een hoofddeel met enkele aanbouwen, soms uit meerdere aan elkaar geschakelde volumes die in de meeste gevallen ieder op zich zelfstandig zijn gehouden. De meest voorkomende hoofdvorm is een variant op het huis, dat iedereen op de lagere school heeft getekend. De bouwlagen zijn goed herkenbaar: het huis bestaat uit een onderbouw van een laag en heeft een verdieping met een schuine kap. De onderbouw

is een langgerekt en rechthoekig volume geplaatst op een plint. De bovenbouw heeft een symmetrisch schuin dak met de nok in de lengterichting. De aanbouwen zijn aparte volumes met een schuin dak zonder nok of een plat dak aangeschoven tegen de onderbouw.



De compositie van het Zaanse huis valt uiteen in een onder- en een bovenbouw. Op de horizontale scheiding tussen deze twee wordt nadruk gelegd. In deze scheiding zitten in het algemeen geen verticale verspringen. De goten lopen dus altijd over de hele breedte van de gevels. De plint is te beschouwen als een deel van de onderbouw. Hij is ondergeschikt en volgt de vorm van de onderverdieping, maar kan wel per gevel anders zijn uitgevoerd. Naast een horizontale scheiding zijn vaak ook verticale onderverdelingen te zien. Zoals er een verschil is tussen onder- en bovenbouw, wordt er vaak ook een onderscheid gemaakt tussen kop- en zijgevels. Dit verschil heeft vaak te maken met het onderscheid tussen de naar de straat gekeerde voorgevel en de zijgevels, maar kan ook te maken hebben met de constructie. De twee gevels parallel aan de nok zijn dragend, de andere twee niet. Omdat de nokrichting of haaks op of parallel aan de weg kan zijn, is er ten opzichte van de vorm van het volume geen regel welk van de vlakken het meest belangrijk is. De gevel naar de straat toe is voornamer en zal dus mooier zijn uitgevoerd. Wel is duidelijk dat de scheiding op de hoeken van het volume ligt. Een meermaals voorkomende uitzondering hierop is te zien wanneer het gebouw met de kopse kant naar de straat staat. De voorgevel wordt dan nog een stuk doorgetrokken over de zijgevel, waardoor de voorname kant van het huis dieper wordt.



De toegang als aanbouw aan het hoofdvolume. Het is een uitbreiding van de onderbouw. De deur ligt laag, waardoor de toegang besloten is.

Standaardig gebouw aan het begin van een rijstraat. De hooftgevel is de hoofdgevel, hij grenst aan de langzijde. De langegevel ligt aan de straat. Hierin zijn de ingangen te vinden.



Met de hooftgevel bestaat zijn de gebouwen gelijksoortig, maar ze zijn niet identiek. Ze vormen een overgang tussen de kleinste Zaanse huizen en de modernere woningbouw. Het oude bakstenen gebouw heeft bijvoorbeeld typische Zaanse afgeschuinde hoeken met venen.



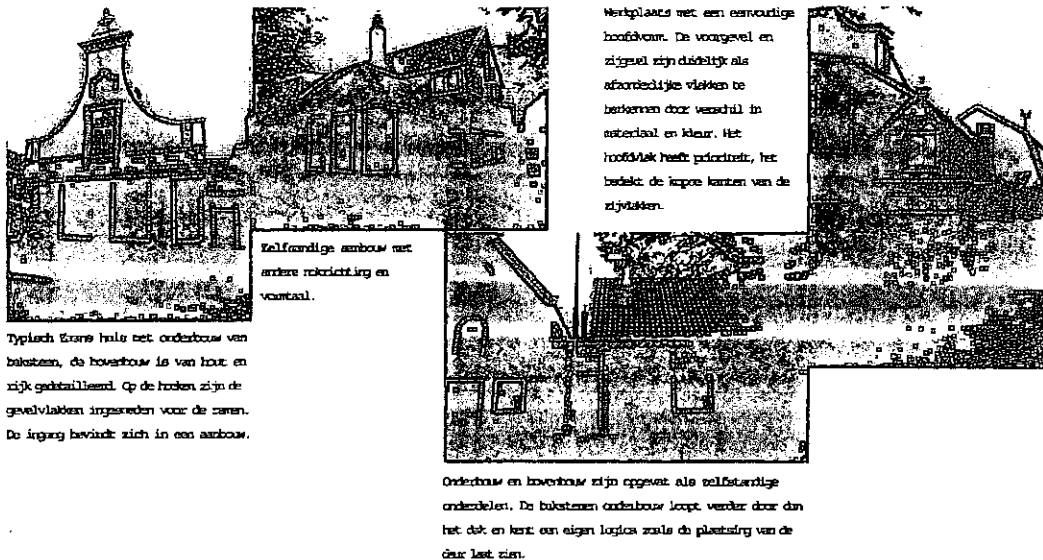
Bakstenen fabrieksgebouw. Opvallend is het grote schaalverschil tussen de gebouwen. Doordat het huis naast de fabriek een plat dak heeft, blijft het gebouw ingezakt in de straat van Zandijck.

De vlakken waaruit de compositie is opgebouwd zijn eenvoudig van vorm. Ze zijn in essentie recht- of driehoekig. Met deze eenvoudige vormen worden ingewikkelde combinaties

gemaakt. Afhankelijk van de positie van het volume loopt het ene vlak door langs het andere. Bij sommige huizen is op de hoek tussen de gevelvlakken in een raam gemaakt, terwijl de goot of lijst gewoon door loopt. Ook is de onderbouw soms groter dan de bovenbouw. Beiden kunnen op zich symmetrisch zijn, waardoor er in het totaalvolume een asymmetrie ontstaat. Daarbovenop komt, dat veel panden bestaan uit een of meerdere aan elkaar geschakelde volumes, die ieder hun eigen uitwerking hebben.

Andere gebouwtypen voldoen in meer of mindere mate aan dezelfde regels. De meest opvallende verschillen zijn:

- de hoeken van stenen onderbouwen zijn geen ontmoeting van vlakken, maar tonen massief of zelfs verstevigd
- naarmate de gebouwen nieuwer of grootschaliger zijn, is de detaillering minder ver uitgewerkt
- industrie is minder gedetailleerd

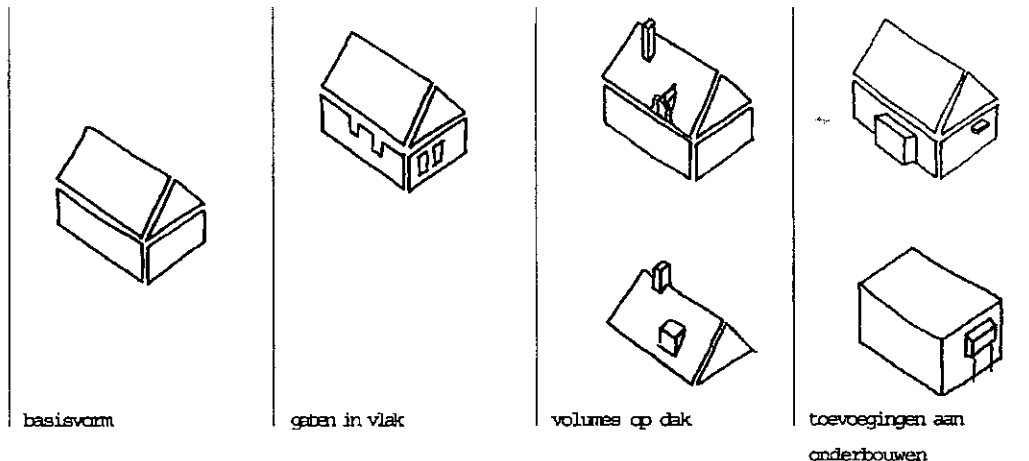


Materialisatie

In de materialisatie van het gebouw worden de verschillen tussen de vlakken en onderdelen benadrukt door materiaal- en kleurverschillen, maar ook door de scheidingen verder aan te zetten. Denk bijvoorbeeld aan een witte goot tussen een groene gevel en een rood dak. De materialisatie is bij het volgende schaalniveau verder uitgewerkt.

SCHIL

De gebouwschil is het meest gedetailleerde schaalniveau. De verschijningsvorm van gebouwen wordt voor een groot deel bepaald door de textuur van de materialen en door de wijze waarop elementen als dakkapellen en schoorstenen geplaatst zijn. Opvallend in het onderzoeksgebied is het consequent benadrukken van de scheidingen tussen de elementen. Vooral materiaalgebruik, plaatsing, kleur en textuur worden hiervoor ingezet.



Elementen

De elementen van de traditionele Zaanse huizen en andere bebouwing zoals fabrieken en werkplaatsen hebben veel overeenkomsten. Dat is logisch. Het zijn elementen waaruit overal in Nederland gebouwen zijn samengesteld. Afhankelijk van het soort gebouw en de tijd waarin het gemaakt is, zijn elementen wel of niet aanwezig. Zo zal bij een boerenschuur een stoep of dakkapel niet voorkomen. Wel typisch voor het gebied is de wijze, waarop met deze elementen wordt omgesprongen. De ordening van onderstaande lijst is daarop gebaseerd. De manier waarop in de Zaanstreek de gevel en dakvlakken verzelfstandigd worden is besproken bij de behandeling van het gebouwvolume. Hier zullen we verder ingaan op de afwerking van en de toevoegingen aan de schil van het gebouw aan de hand van de volgende elementen:

- gevel- en dakvlakken
- plint en stoep
- ramen en deuren
- dakkapellen en schoorstenen
- erkers, luifels en aanbouwen
- goten, lijsten en versieringen

Compositie

Kenmerkend voor de compositie van de schil van de bebouwing is het benadrukken van de zelfstandigheid van de elementen. Het accent op de scheiding tussen gebouwdelen is het sterkst bij de houten of deels stenen gebouwen. In de detaillering van de ontmoetingen is elk deel op een of meerdere manieren te onderscheiden van de rest van het gebouw. Ook bij gebouwen van recenter datum zijn de scheidingen veelal benadrukt. Dit principe vormt een samenhangend kader voor de detaillering van gebouwen. De onderstaande lijst is te beschouwen als een keuzepalet. Meestal zijn er combinaties gemaakt uit:

1. Scheidingen in materiaalsoort:

Door het ene vlak van een ander materiaal te maken dan het andere wordt de scheiding tussen de twee extra benadrukt. Dakpannen ten opzichte van hout is een voor de hand liggend voorbeeld, dat overal elders net zo goed te vinden is. Er zijn echter ook voorbeelden die meer typisch zijn voor de Zaanstreek. Het meest opvallend is het gebruik van baksteen en hout voor twee gevelvlakken van een huis. Het huis is van hout, maar naar

de straat toe hebben de bewoners ooit geïnvesteerd in een bakstenen gevel om extra aanzien te verwerven.

2. Scheidingen in kleur:

Wit en groen zijn de kleuren die het eerst te binnen schieten bij de Zaanstreek. Veel huizen zijn van hout, dat tegen weer en wind beschermd moet worden. De grotere vlakken zijn meestal groen. Vaak wordt gekozen voor standgroen, maar van oudsher komen veel wat lichtere tinten voor. Contrasten worden gemaakt door de accenten wit te schilderen. Daarnaast zijn er veel materialen die niet behandeld hoeven te worden, zoals bijvoorbeeld baksteen en zink. Deze hebben hun eigen kleuren: de verschillende tinten rood en grijs komen daardoor ook voor in het traditionele kleurenpalet. Meestal vallen deze verschillen in kleur samen met de scheiding tussen de onderdelen van het gebouw. Doordat elk element zijn eigen kleur heeft benadrukken de verschillen de scheidingen daartussen.

3. Scheidingen in textuur:

Ook als twee vlakken van hetzelfde materiaal gemaakt zijn kan door een verschil in textuur toch een scheiding gemaakt worden. Horizontale en verticale naden van een houten betimmering zijn een goed voorbeeld. De verschillen in richting volgen deels uit de eigenschappen van de achterliggende constructie. Deze aanleiding is vaak uitgebuit om onderscheid te benadrukken. Een andere mogelijkheid bij houten bekleding is het gebruik van verschillende typen planken. Vanzelfsprekend gaat dit ook op voor andere materialen, zoals steen en stuc.

4. Scheidingen in diepte:

Door het ene vlak terug te leggen ten opzichte van het andere wordt de scheiding ruimtelijk voelbaar. Ook hier is terug te wijzen naar de houtbouw. Als de planken van de bovenverdieping de betimmering van de onderverdieping overlappen hoeft er voor de aansluiting geen extra materiaal gebruikt te worden om het regenwater buiten te houden. Vandaar dat de planken op de kopgevels van de houtbouw elkaar overlappen. Vaak zijn deze verschillen in diepte gering, maar wel duidelijk aanwezig. Hetzelfde is op een aantal plaatsen te zien waar gevelvlakken elkaar ontmoeten. Zelden zal de aansluiting in hetzelfde vlak liggen.

5. Scheidingen door extra elementen:

De makkelijkste manier om een vlak op te delen is het trekken van een lijn. Een dikke lijn is het meest duidelijk. Goten en lijsten zijn lijnvormig. Het zijn de extra elementen bij uitstek om de overgang van het ene vlak naar het andere te benadrukken. Door ze van een ander materiaal te maken of een andere kleur te geven wordt dit effect nog sterker: de bekende gootlijst van de rijke huizen in Zaandijk.

6. Gaten en toevoegingen:

Belangrijk in de compositie is de zelfstandigheid van de vlakken en elementen. Gaten en toevoegingen zijn zo geplaatst, dat ze de vorm ervan niet verstoren. Gaten zijn een stuk van de randen af gehouden. Een raam zit niet op de hoek of tot op de grond, maar midden in het gevelvlak. Soms raken ze de bovenrand van een gevelvlak, maar dan wordt de horizontale lijn overgenomen door een goot of lijst, zodat de randen van het vlak herkenbaar blijven. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld luifels of dakkapellen.

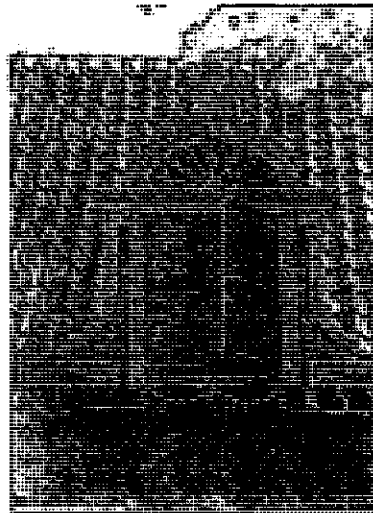
Materialisatie

In de uitvoering valt het grote belang van kleur en textuur van de materialen op. Bijna iedereen is bekend met de groen met witte houten Zaanse huizen, die als voorbeeld kunnen dienen voor de manier waarop kleur en materiaal het beeld van de gebouwen bepalen. Omdat hout tegen weer en wind beschermd moet worden, zijn de traditionele huizen geschilderd. De overeenkomst in kleur werd veroorzaakt door de beschikbaarheid van de verf, maar evengoed door de smaak van de bewoners. De voorkeur voor donkergroene verf voor de grote vlakken met hard wit voor de accenten is een redelijk recent ontstane traditie. Vroeger waren de meeste huizen ook groen, maar werden er lichtere tinten gebruikt. Voor

de beeldkwaliteit van het gebied is de geschiedenis hiervan slechts ten dele interessant. Het gaat vooral om de huidige verschijningsvorm, waarbij geconstateerd kan worden dat het contrast tussen de lichte accenten en donkere vlakken helder zij het wat hard overkomt. Een ander gevolg van het gebruik van hout als bouw materiaal is het in het oog springen van de textuur van vlakken. Omdat van bomen planken gezaagd worden zijn de vlakken niet uit een stuk. De naden van de planken geven het vlak richting: horizontaal of verticaal. Schuine naden komen eigenlijk niet voor. Dit past niet bij de rechthoekige vorm van de vlakken. Om de scheiding tussen de vlakken te benadrukken worden bijvoorbeeld horizontale en verticale textuur afgewisseld. De hoeken zijn de plaatsen waar wisselingen in textuur optreden. Hoeken zijn ontmoetingen, waarbij een van de vlakken de voorkeur krijgt. Dit is goed te zien bij huizen, waarvan de representatieve gevel van steen gemaakt is. Het ondergeschikte houten gevelvlak ligt naar achteren. De hoek wordt gedefinieerd door de begrenzing van het stenen vlak. De vlakken op zich blijven onaangetast.



Een typisch voorbeeld van een toevoeging aan de onderbouw. Door afwijkend materiaal en voorzet wordt de zelfstandigheid benadrukt.



Rijkelijk gedetailleerde dakgevel. Door het vrijlaten van een rij dakpannen tussen de uitbouw en de dakgoot wordt de autonomie benadrukt.



Voorgevel van gepolysande houten tegels. Het uitbreiden is afhankelijk van de behandeling van de vlakken te volgens het raam systeem. De voorgevel staat bijvoorbeeld voor de zijgevels.

Het benadrukken van de scheiding door toevoeging van extra elementen is vooral te vinden rond de ramen en de dakvlakken. Het meest bekende voorbeeld is de witte lijst. In de houtbouw bestaat deze veelal uit een toegevoegde houten lijst. Bij veel stenen huizen zijn in navolging hiervan de vaste delen van het kozijn wit en de bewegende delen donkergroen. De gootlijsten en windveren omkaderen op een zelfde manier het dak.

Omdat veel huizen op de een of andere manier voldoen aan dit schema is er in de loop der tijd samenhang ontstaan tussen de individuele huizen zonder dat die allemaal hetzelfde zijn in hun uitwerking. Het feit dat het ene huis strenger in de leer is dan het andere zorgt ervoor, dat ook uitzonderingen niet altijd evenveel in het oog springen. De andere soorten bebouwing versterken dit effect nog eens. De meeste werkplaatsen, industriegebouwen, schuren en molens zijn gemaakt uit dezelfde materialen, geschilderd in dezelfde kleuren, onderscheiden in onder- en bovenbouw of de loop der tijd voorzien van aanbouwen. Er is dus sprake van een glijdende schaal, waardoor eenheid in verscheidenheid ontstaan is. Hieronder staat beschreven welke materialen waar en op wat voor manieren ze in het algemeen worden toegepast. Bij nieuwe gebouwen valt vooral op de manier van verwerken te variëren zonder het totaalbeeld aan te tasten. De onderstaande lijst is dus niet limitatief. Het gaat eigenlijk niet om het materiaal zelf maar om het beeld.

1. Gevelvlakken

De gevelvlakken zijn meestal gemaakt van standaardmaterialen als hout en steen in verschillende vormen. Andere komen voor, maar zij eerder uitzondering dan regel. Van belang is dat er eigenlijk altijd textuur is. Vrijwel geen vlak of geveldeel is glad afgewerkt.

Grote gestucte wanden bijvoorbeeld komen nauwelijks voor. Gesneden stucwerk daarentegen is meermaals te vinden bij de rijkere huizen. De verschijningsvorm van het materiaal is het meest belangrijk. De afbeelding van een golfplaten schuur spreekt wat dat betreft voor zich. Voorkomende materialen zijn:

- houten delen met lijnen of kralen (verticaal en horizontaal)
- baksteen met duidelijk zichtbare voeg (lichte kleur + terugliggend, gesneden, ...)
- stucwerk (glad, gesneden)
- natuursteen
- tegels
- golfplaat

2. Dakvlak

De lijst materialen waarvan dakvlakken gemaakt zijn is korter dan die van de gevelmaterialen. De keuze is beperkter, maar daarom niet minder van belang. Ook hier is de keuze van het materiaal bepalend voor de verschijning van het vlak. De meeste daken zijn voorzien van pannen, die net als de houten geveldelen een duidelijke structuur hebben. Golfplaten hebben tot op zekere hoogte dezelfde eigenschappen, maar bitumen bijvoorbeeld zijn veelal te vlak.

De volgende materialen worden gebruikt voor het maken van dakvlakken:

- dakpannen (vooral rood)
- zink (voor luifels en kleine platte daken)
- bitumen (voor ondergeschikte delen)
- golfplaat (fabrieksgebouwen en schuren)

3. Scheidingen

Zoals al aangegeven bij de compositie worden scheidingen vaak benadrukt door lijnvormige elementen. Hiervan wordt in het algemeen de lengte benadrukt. In eenvoudige vorm gebeurt dat door het gebruik van een ononderbroken profiel in de lengterichting. Ook komt het voor dat de lengte verder benadrukt wordt door een lange rij kleine elementen als bijvoorbeeld gootklossen. Het meest aanwezig zijn:

- lijsten en goten (hout en zink)

4. Toevoegingen

Toevoegingen zijn speciale elementen, die gebruikt worden om de gebouwen verder te verfraaien. Het gebruik is afhankelijk van de functie van het gebouw en de gebruikte materialen. Hoe rijker het gebouw, hoe meer verbijzonderingen. Onder andere komen voor:

- rollagen (baksteen)
- speklagen (natuursteen, geglaazuurde steen, beton)
- natuursteen (plinten, stoepen)
- ondersteuning (kolommen)
- borden (dakkapellen)

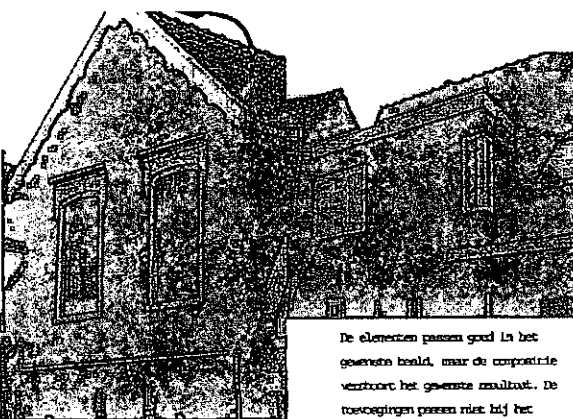


De scheiding tussen de twee volumes komt in de detaillering naar voren. De lijn van de kozonlijst loopt door, maar deze wordt wel onderbroken om een te geven waar het ene volume eindigt en het volgende begint.

In de schil zijn vooral de scheidingen benadrukt door kwalitatieve kleur en rijkelijk toegepast detail. De daklijst is beschilderd, de kozijnen hebben een speciale lijst, etc. Het gevelvlak is opgebouwd uit horizontale delen en tamelijk eenvoudig. Het doet contrasten met de rest van het gebouw door de kleur.



Gebouw op piloot van steen.



De elementen passen goed in het gemeenschappelijke beeld, maar de compositie verstoort het gemeenschappelijke resultaat. De toevoegingen passen niet bij het hoofdvolumen, dat in zijn vorm ook niet suber is.

WAARDERING

Kansen en risico's

Op welke manier landschap en bebouwing de verschijningsvorm van het gebied bepalen is beschreven. De elementen en hun onderlinge verhoudingen zijn verduidelijkt. Op basis van deze gegevens is per gebied een waardering te geven wat van belang is voor de beeldkwaliteit. We geven aan waarop gelet moet worden om de kwaliteit te behouden en te versterken. De bedreigingen en de kansen voor het gebied vertalen we in richtlijnen: doen en laten.

In de analyse is per schaalniveau de ruimtelijke kwaliteit van de onderscheiden deelgebieden onderzocht. In dit hoofdstuk wordt per ruimtelijke eenheid een waardering gegeven. Hierbij worden de onderscheiden schaalniveaus per gebied aan elkaar gerelateerd. De relevantie van de schaalniveaus voor de beeldkwaliteit verschilt per deelgebied. De kwaliteit van de Engewormer bijvoorbeeld wordt in grote mate bepaald op het niveau van het netwerk.

Hierdoor is de uitvoering van de schil nauwelijks ter zake doende, terwijl langs de Lagedijk elk detail in het oog springt. Voor de richtlijnen is het daarom zinvol om te weten waar de gevoeligheden liggen. (Hiermee denken we te kunnen voorkomen, dat de

beeldkwaliteitseisen in elk deelgebied en op elk schaalniveau even zwaar moeten gelden.)

Per deelgebied is op basis van de analyse een waarderingsschema opgesteld. Daarin is met een aantal plussen aangegeven in hoeverre de keuze van de elementen, de compositie en de materialisatie van belang is voor de verschillende schaalniveaus. Als de relevantie groot is wordt drie plussen gegeven. Dit zijn de gevoeligste punten. Twee plussen betekenen dat er aan dit aspect aandacht moet worden geschonken. Eén plus houdt in dat dit aspect niet vergeten mag worden, maar de bandbreedte ruim is. Als het aspect niet of nauwelijks ter zake doet, staat er een nul. De waarden worden in tekst per schaalniveau toegelicht.

Aan het eind van de beschrijving van elk schaalniveau wordt aangegeven voor welke risico's gewaakt moet worden en welke kansen er zijn voor verbetering van de beeldkwaliteit. De risico's en kansen zijn niet alomvattend. Ze vormen een kader waarbinnen ook vergelijkbare ontwikkelingen te interpreteren zijn.

Zaandijk

	elementen	compositie	materialisatie
netwerk	+++	++	+++
kavel	++	++	+
gebouw	+++	+++	+
schil	++	+++	+++

Netwerk wordt in Zaandijk vooral gevormd door de Lagedijk. Aan de ene kant van deze straat zijn de doorzichten op de rivier en de polder van belang, aan de andere de zijpaden en straten. Deze laatste zijn vooral belangrijk voor het zicht vanaf de Lagedijk. Een inbreuk op dit systeem is de Guisweg. De compositie wordt eveneens beheerst door de Lagedijk. Deze heeft een asymmetrisch profiel. Aan de rivierzijde ligt een dichtbebouwde strook terwijl aan de landzijde de bebouwing meer terug ligt. Omdat de Lagedijk langs de Zaan slingert en het oude slagenlandschap uit evenwijdige percelen bestond, hebben de zijpaden en straten een hoekverdraaiing ten opzichte van de dijk. Zo ontstaat er afwisseling in doorzichten en richtingen. De materialisatie van de Lagedijk is terughoudend, waardoor de veelvormigheid van de omgeving opgevangen wordt. De verharding bestaat net als bij de zijstraten uit klinkers. De paden zijn veelal betegeld.

Risico's zijn er op verschillende niveaus. Doorzichten op de Zaan dreigen volgebouwd te worden. Vooral de kleinere worden dichtgezet met schuttingen of aanbouwen. Herbestrating van de Lagedijk zou aanleiding kunnen geven tot verkeersmaatregelen, die het profiel kunnen aantasten zoals parkeerhavens of verkeersdrempels. De materialisatie zou zijn textuur kunnen verliezen bij het aanbrengen van asfalt. Kansen zijn er eveneens. Een aantal paden is hoogstens nog in aanzet aanwezig of op brute wijze beëindigd. Deels is dit eenvoudig te herstellen, deels bij het vrijkomen van bedrijfsterreinen aan te passen. De doorzichten naar de rivier zouden op veel plaatsen eenvoudig terug te brengen zijn. Verder is het mogelijk het asymmetrisch profiel van de Lagedijk te versterken door de woningbouw bij de kerk een voortuin te geven.

Kavels langs de Lagedijk kenmerken zich door de verscheidenheid aan functies. Vooral aan de rivierzijde wisselen woningen, fabrieken, werkplaatsen, schuren, winkels en andere soorten bebouwing elkaar af. De landzijde wordt meer gedomineerd door woningen en is daardoor ook groener. Voor de compositie is de invloed van de situering van de gebouwen het belangrijkste.

De bebouwing van de kavels aan de rivierzijde staat in de rooilijn met daarachter een tweede bebouwingsstrook, waardoor de Lagedijk een stedelijk karakter krijgt. Als gebouwen in een dubbele rij geplaatst zijn, moest het achterste ook bereikbaar worden. Het erf is dan te beschouwen als een ministraat naar het gebouw, die vaak ook doorliep tot aan de kade. De begrenzing was vooral functioneel: een hek. Aan de andere zijde zijn door de hoekverdraaiingen steeds stukken voortuin ontstaan. Hierdoor verschijnt een speels beeld, waarbij de begroeiing een grote rol speelt. Veel gebouwen zijn niet echt vrijstaand, maar half ingeklemd waarbij de ingang vaak terugligt. De huizen zijn vrijwel allemaal anders. Langs de zijpaden is steeds meer eenheid tussen de gebouwen naarmate deze verder van de rivier liggen. De materialisatie van de kavels is al even afwisselend als de bebouwing. Van groot belang voor het karakter van het gebied zijn de erfscheidingen, die meestal zicht bieden op het terrein en vaak ook op wat er achter ligt. Langs de Zaan is dit van het grootste belang. De verharding is bij voorkeur niet egaal.

Risico's liggen allereerst in het volbouwen van de kavels aan de rivierzijde. Verder dreigt de bedrijvigheid weg te trekken. Monofunctionaliteit ligt op de loer. Woonbestemming neemt de overhand. Voor omgebouwde bedrijfsgebouwen betekent dit, dat de behoefte aan privacy toeneemt en de erven dichtgezet worden. Eenvormige woonbebouwing op vrijgekomen bedrijfsterreinen is een minstens zo groot gevaar. Kansen liggen in het inpassen van nieuwe bedrijvigheid, bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouwen. Op vrijgekomen terreinen kunnen nieuwe doorzichten gemaakt worden.

Gebouwen in Zaanlijk zijn net zo verscheiden als hun functies. Welke elementen waar te vinden zijn is afhankelijk van hun (oorspronkelijke) functie. Langs de Lagedijk vinden we vooral de rijkere Zaanse huizen afgewisseld met fabrieken en werkplaatsen aan de rivierkant en huizen aan de landzijde. Langs de zijpaden vinden we huizen, werkplaatsen en moderne fabrieksgebouwen. De compositie van de gebouwen is op dezelfde manier verschillend. Vrijwel allemaal passen ze binnen het beschreven systeem met zelfstandige vlakken. De huizen langs de Lagedijk zijn het meest complex, de huizen langs de zijpaden iets eenvoudiger en de andere gebouwen meestal nog wat eenvoudiger. Bij de recente bebouwing is vaker van het compositiesysteem afgeweken. De materialisatie heeft grote invloed op het stadsbeeld. Langs de representatieve Lagedijk staan veel stenen gevels met houten achterbouw, langs het begin van de paden wat meer houten gebouwen en verder landinwaarts weer meer stenen volumes.



Goed voorbeeld van doorsicht: vanaf de Lagedijk over kavel naar de Zaan. Doordat het onbebouwde gedeelte van het kavel niet is dichtgebouwd met schuurtjes en erfafscheidingen blijft open karakter gehandhaafd.



Nieuwbouw aan de westzijde van de Lagedijk. De gebouwen zijn qua schaal en richting goed ingezet. De overgang naar de straat is te abrupt. De overstroeken zouden als uitbreiding bij de woningen getrokken kunnen worden zoals dat ook verderop langs de Lagedijk het geval is.



Houten achterbouw achterop het erf geplaatst. Het erf valt uitraan in een privé gebiedje afgescheiden door de schutting en een bedrijfsmatig gebouwtje: gebouwtje dat direct grenst aan de straat. De visuele begrenzing van het achterste gedeelte van het erf knipt samen met de huidige voornamen van het gebouw.



Lagedijk met asymmetrisch profiel. De gebouwen aan de linkerkant volgen de richting van de paden. Door de hoekverhouding ontstaan driehoekige voorvelden. De erfafscheiding knipt mee met de steegwand.

Risico op gebouwniveau is schaalvergroting van bijvoorbeeld nieuwe woningbouw. In de compositie kan vooral bij moderne vlakverdeling het een en ander misgaan. Vooral scheidingen tussen vlakken net naast de hoek of ter plekke van een raamstrook liggen door moderne bouwmethoden voor de hand. Ook voor te grote aanbouwen moet gewaakt worden. Het kan beter zijn dat deze als zelfstandig volume worden gemaakt. Kansen liggen voornamelijk daar waar bedrijven verhuizen. Langs de rivier moet ervoor gewaakt worden, dat er niet teveel gebouwen van hetzelfde type komen te staan. Voor gebouwen op ondiepe kavels is een gebouw van drie tot vijf lagen gericht op de schaal van de rivier een logische keuze. Landinwaarts kan nieuwbouw het afwisselend beeld langs de zijpaden versterken.

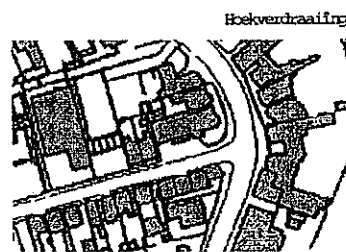
Schil is het niveau waarop de rijkdom van het Zaanse erfgoed het meest naar voren komt. Elementen als dakkapellen, gootlijsten, kroonlijsten, stoepen, erkers en dergelijke komen allemaal voor in verschillende uitvoeringen. Belangrijk is de afwisseling ertussen. Voor de compositie is weinig anders te zeggen, dan dat het hele systeem van stal gehaald is. Het hele systeem van scheidingen is terug te vinden samen met de al dan niet juiste plaatsing van toevoegingen en gaten. Ook in dit opzicht is de variatie tussen de oplossingen het belangrijkste, net als bij de materialisatie.

Risico's zijn er te over. Verkeerd geproportioneerde dakkapellen en aanbouwen verstoren de verhouding tussen hoofdvolume en afwerking; gootlijsten uit plaatmateriaal vertonen naden in de verkeerde richting; gestucte gevels hebben te weinig textuur of richting; de lijst is te lang om op te noemen. Tegelijkertijd zijn de risico's kansen. Wie weet wat niet goed is, kan met gemak een keuze maken uit de juiste mogelijkheden. Een dakkapel kan net zo goed een

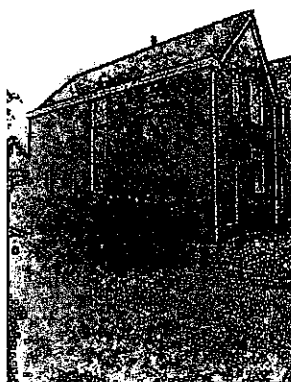
of twee rijen pannen uit de goot geplaatst worden; naden in een verkeerde richting voorkomen of weggewerkt; stucwerk ingesneden.



Hoekverdraaiing

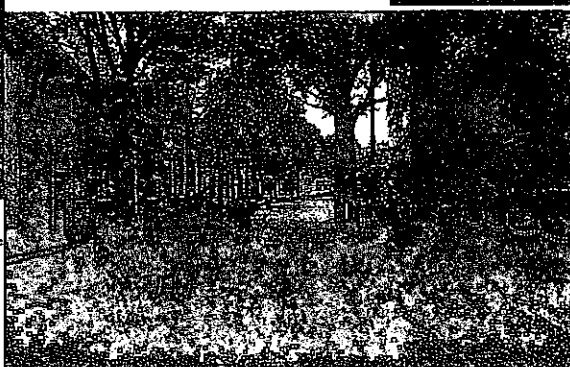


Hoekverdraaiing



Door de situering direct langs de straat en het volume voegen deze nieuwbouw zich goed in de bestaande structuur van Zanddijk. De vlakke indeling van de echel komt eerder goed uit de verf, hoewel de materialen direct verwijzen naar de traditie.

Het gebruik van groen hout en witte accenten is typisch Zees, maar de compositie is te afwijkend om het gebouw in het straatbeeld op te laten gaan. De orielbouw en kap ontbreken, de groene zuren breken door de dakrand heen en de lichte accenten van de de kolommen zijn niet gestopteld aan de overgangen tussen vloeren. De reactievoering in de gevel en de totale hoogte verzoeken het contrast met de overige bebouwing.



De eenvoudige indeling en afwisselde bebouwing helpen het profiel van de Leegwijk.

Zaan

	elementen	compositie	materialisatie
netwerk	+++	++	+
kavel	++	+++	+++
gebouw	++	++	+
schil	+	++	++

Netwerk bestaat hier uit de Zaan. De rivier is het meest krachtige element. Het is een van de hoofdelementen voor het karakter van de hele Zaanstreek. Vooral in de buurt van Zaandijk wisselen open landschap en bebouwde oevers met een fraai rivierfront elkaar af. De elementen langs de oever variëren van een tot zes lagen. Ze zijn klein van schaal vergeleken bij de maat van de rivier. Waar het buitendijksgebied langs de Lagedijk breed genoeg is staan op de achterterreinen fabrieken en pakhuizen, die op het water georiënteerd zijn. Op de smallere stukken wisselen bedrijven en woningen elkaar af. De compositie aan de overkant wordt bepaald door de molenverven met daartussen doorzichten. De combinatie van deze twee principes kwam vroeger algemeen voor, maar is tegenwoordig alleen hier nog te vinden. De materialisatie van de oevers is een optelsom van privé initiatieven en heeft een informeel karakter.

Risico is kanalisering en schaalvergroting van de beschoeiing en bebouwing. Kansen zijn gelegen in het versterken van de doorzichten.

Kavels langs de Zaan zijn buitendijks gelegen en veelal van oudsher in gebruik als bedrijfsterrein. Elementen zijn bedrijfsgebouwen en woonhuizen. De compositie hangt samen met het gebruik. De bedrijven hebben een waterfront met kade dat tegelijkertijd achterterrein is vanaf de weg. De huizen hebben een formeel front naar de weg en een informeel, kleinschaliger front naar de rivier: de zogenaamde Zaankamers. De materialisatie is veelzijdig. Ieder perceel heeft een eigen beschoeiing, steiger, kade of andere walkant. Risico is het strikt beperken van particuliere initiatieven, die de levendigheid bepalen. Tegelijkertijd is volbouwen een gevaar. Afwisseling is opnieuw hoofdzaak. Kansen zijn gelegen in de bevordering van de tweezijdigheid van de kavels langs de Lagedijk.

Gebouwen die langs Zaan het beeld bepalen zijn vooral huizen, werkplaatsen, pakhuizen, molens en fabrieken. Woonbebouwing staat aan de kant van Zaandijk en is een tot twee lagen met kap met aan de waterkant Zaankamers en schuren. Deze bebouwing is kleinschalig. De compositie van de bedrijfsgebouwen is onder te verdelen in twee typen: smal en hoog tegenover laag en breed. De molens en een deel van de pakhuizen en fabrieken vallen in de eerste categorie. De werkplaatsen en bijgebouwen van de molens vallen in de tweede categorie. De materialisatie is veelal in hout, voor grotere fabrieken en pakhuizen in steen.

Risico is ook hier eenvormigheid en herhaling. Kansen zijn te vinden in het benadrukken van de verschillende functies van de bebouwing en het behoud van het bedrijfsmatig gebruik.

Schil is het schaalniveau waarin de elementen een wat beperkte rol spelen. Binnen de traditionele kaders voor woonhuizen en bedrijfsgebouwen is van alles mogelijk waarbij het karakter behouden blijft. Van groter belang is compositie. De elementen moeten in redelijke verhouding tot elkaar staan en vooral bij de woonhuizen moeten de informele aanbouwen die het gezicht van Zaandijk naar de rivier bepalen volgens de regels van de kunst uitgevoerd worden. Voor de bedrijfsgebouwen is het nodig de uitvoering in overeenstemming te houden met het oorspronkelijke doel. De materialisatie moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als de compositie.

Risico is het verdwijnen van het onderscheid tussen de verschillende soorten bebouwing of een moderne detaillering. Kansen zijn gelegen in het behoud van het karakter, waarbij nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als deze qua sfeer ingepast worden in de afwisseling.

CONCLUSIE

Eenheid en variatie

Diversiteit en samenhang zijn twee constanten voor Zaan en Dijk. De onderlinge verwevenheid van de landschappen en bebouwing maakt dat het gebied ondanks de vele verschillen van plek tot plek als een geheel met onderling grote verschillen te herkennen is. De grote diversiteit in bebouwing past binnen deze verwevenheid, benadrukt de samenhang zelfs. Dit complexe evenwicht is in het beeldkwaliteitplan voor elk van de deelgebieden uiteengerafeld aan de hand van verschillende schaalniveau's. Hier bekijken we de samenhang tussen landschap en bebouwing opnieuw. Eenheid en variatie in hun context.

Zaan en Dijk is een plan, dat geschreven is om de beeldkwaliteit van het gebied aan beide kanten van de rivier inzichtelijk te maken. De stichting richt zich op de historische samenhang tussen landschap en bebouwing. De waarde daarvan is uitgangspunt voor de beschrijving van de beeldkwaliteit. Voorop staat de huidige verschijningsvorm. Het landschap met polders en dorpen laat zich lezen als een geschiedenisboek, maar voorop staat de toekomst. Het plan moet daarom aangeven welke waarde het gebied heeft zoals het nu is. Het plan bestaat daarom uit een analyse en een waardering, waarbij de nadruk ligt op het eerste deel. De analyse biedt inzicht in het nu, de waardering geeft aan wat de toekomst zou kunnen bieden.

Het gebied waar stichting Zaan en Dijk zich op richt staat bekend om de kleinschalige groen met witte huizen. Bij nadere bestudering blijkt, dat groen en wit geschilderd hout weliswaar refereren aan het oud-Zaanse beeld, maar niet garant staan voor een vlekkeloze inpassing van nieuwe gebouwen. De kleur en het materiaal zijn minder dominant dan in eerste zin gedacht zou worden. Het Zaanse karakter van de bebouwing wordt door meer factoren bepaald. De compositie van zowel het volume als de afwerking van de gevelvlakken is een minstens zo belangrijke invloed. Hoezeer de gebouwen ook lijken te verschillen, in meer of mindere mate voldoen ze aan vergelijkbare regels voor de opbouw van de hoofdvorm en zelfs de afwerking van kleine details. In het algemeen is elk onderdeel van een gebouw te herkennen. Het groen en wit dragen samen met de textuur van de materialen en kleine verschuivingen bij aan dit effect. De elementen van de huizen, werkplaatsen en schuren zijn net zo goed herkenbaar als de gebouwen op zich. Elk gebouw heeft zijn eigen karakter en zijn eigen plaats op het grondstuk. Afhankelijk van de functie en de omgeving liggen ze los of tegen elkaar aan op het kavel, hebben ze de ingang van voren of opzij, volgt de rooilijn de openbare weg of is er een erf. De positie van de gebouwen op hun kavels blijkt sterk afhankelijk van hun functie en de grotere structuur.

De gebouwen verschillen onderling sterk in hun uitvoering, maar blijven in het algemeen binnen een bandbreedte. De plaats op het kavel, de compositie en maat van volumes, toegevoegde elementen als dakkapellen en de textuur van de materialen verschillen met de plaats binnen het netwerk. De huizen in Zaandijk zijn rijker afgewerkt dan die in Haaldersbroek of Bartelsluis. Het netwerk stelt een algemeen kader. Landschappelijke elementen als dijken, wegen, weilanden, sloten en de rivier bepalen de invulling van de kavels, hun oorspronkelijk gebruik en daarmee het soort bebouwing. De boerderijen in de Engewormer bijvoorbeeld worden beschermd door struiken en bomen, maar tonen naar de weg hun gezicht. Ze hebben een formele voorzijde, maar zijn op de erven minder statig. Een veel minder voorkomende opbouw is te vinden langs de Zaan. De kavels langs de Lagedijk zijn dubbel georiënteerd. Langs de weg staan huizen, langs de rivier is bedrijfsbebouwing te vinden. De plaats tussen land en water heeft gevolgen voor de kavels en de gebouwen. Het netwerk is het kader dat de verschillen aangeeft en de bandbreedte bepaalt. Een groot en rijk gedetailleerd huis zou niet passen langs een van de paden in Zaandijk. Een vrijstaande villa met grasveld er omheen langs de Lagedijk zou minstens zozeer uit de toon vallen. De omgeving laat verschillen tot op grote hoogte toe zonder dat het historisch karakter verloren gaat, maar niet alles is mogelijk. De geschiedenis werkt door in de bebouwing, het landschap en de inrichting van de openbare ruimte. De koppeling tussen de bebouwingstypologie en het netwerk is eigen aan het gebied en benadrukt het karakter ervan. De eenvoudige en terughoudende vormgeving van de openbare ruimte draagt daaraan bij.

De Zaan is de rode draad. De rivier is de bepalende factor voor de inrichting en bebouwing van de oevers en daarmee van het omringend landschap. Het verschijningsbeeld is ontstaan vanuit de rivier. Vanaf het water is de inrichting van het landschap te lezen als een geschiedenisboek. Dit beeldkwaliteitplan is erop gericht de waarde van deze opbouw te laten blijken. Het hoopt te inspireren door de verscheidenheid aan mogelijkheden in kaart te brengen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen ingepast worden zonder hun eigentijdse karakter te verloochenen. Niet alle gebouwen hoeven een groen met wit Zaanse huis te zijn. De verscheidenheid is de grootste waarde van dit gebied. Deze mag niet ondersneeuwen, maar verdient respect.

LITERATUUR

- De Hoog, ontwerp + onderzoek. "Stadsmorfologische studie, samenstelling rapport". Zaanstad, Dienst Stadsontwikkeling en Openbare Werken.
- Gemeente Zaanstad, dienst stadsontwikkeling en openbare werken. "Bestemmingsplan Gortershoek". Zaanstad, 1986 (herziening juli 1990).
- Gribnau, Willemijn. "Kwaliteit beschermen. Een beschouwing van de mogelijkheden om kwaliteit te ontwikkelen en te beschermen", scriptie Universiteit van Amsterdam 1996.
- Ministerie van VROM. "Beeldkwaliteitplan in beeld. Rapport". Den Haag, februari 1997.
- Ministerie van VROM. "Beeldkwaliteitplan in beeld. Voorbeeldbrochure". Den Haag, februari 1997.
- Ministerie van VROM. "Het beeldkwaliteitplan. Instrument voor kwaliteitsbeleid". Den Haag.
- Projectbureau Industrieel Erfgoed. "Industrielandchap de Zaan". Stichting Zeist Projectbureau Industrieel Erfgoed, 1995.
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg. "Cultuurhistorische verkenning Zaanstreek". Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist, 1996.
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg. "Haaldersbroek, gemeente Zaanstad. Toelichting op het voorstel tot aanwijzing van Haaldersbroek tot beschermd dorpsgezicht". Rijksdienst voor de Monumentenzorg, augustus 1982.
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg. "Westzaan, gemeente Zaanstad. Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Westzaan als beschermd dorpsgezicht". Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Februari 1988.
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg. "Zaandijk, gemeente Zaanstad. Toelichting op het besluit tot aanwijzing van Zaandijk tot beschermd dorpsgezicht". Februari 1982.
- Gemeente Zaanstad. "Zaanoeverproject: Perspectief voor de Zaan". Gemeente Zaanstad 1989.
- Gemeente Zaanstad. "Zaanoeverproject: Voortgangsrapportage". Gemeente Zaanstad, februari 1998.

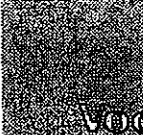
COLOFON

Het volledige Beeldkwaliteitplan Zaan en Dijk is gemaakt door Architectwerk Twan Jütte te Delft in opdracht van Stichting Zaan en Dijk te Zaandijk.

Tekst en foto's:
Twan Jütte en Marjolein de Jong

Bijlage 6. Beeldkwaliteitsplan Dominees- tuin

Bijlage 6. Beeldkwaliteitsplan Domineestuin



voorwoord

Zaandaik moet Zaandaik blijven is een oud gezegde, dat iedere Zaandijker kent. Dit gezegde gaat zeker ook op voor Domineestuin: Domineestuin moet Domineestuin blijven. In de jaren zeventig is op initiatief van een aantal bewoners van Domineestuin en Zaandijkers het buurtje van de ondergang gered. Onder leiding van Stichting Domineestuin, en door de grote inspanning van de bewoners is het buurtje herbouwd in historische stijl. Bijzonder is dat een groot aantal van de eerste eigenaren in hun vrije tijd zelf hun huis bouwden.

De historie, de bloei, de neergang en de wederopbouw van Domineestuin zijn uitvoerig besproken in het boekje "Achter de kerk gaat nooit verloren", uitgegeven door Stichting Domineestuin bij het tienjarig bestaan in 1988.

Historisch gezien is Domineestuin herbouwd in de stijl uit de periode laat achttiende eeuw tot midden negentiende eeuw.

Het is voor Domineestuin en voor de bewoners een uitdaging om deze stijl en de sfeer daarvan voor de toekomst te handhaven en te bewaren. Het is ook voor Zaandijk als geheel belangrijk, een prachtige buurt met een rijke historie van overleven én gemeenschapszin, in stand te houden. De bewoners zijn zich sterk bewust van de waarde van hun buurtje en indien er sprake is van veranderingen van de woningen en erven gebeurt dat in het algemeen op een passende manier.

Het Beeldkwaliteitsplan is ons inziens een goed stuk gereedschap om veranderingen aan panden en de omgeving op een concrete manier te kunnen toetsen aan de stijl van Domineestuin.

Wij hopen dan ook dat dit boekje er voor zal zorgen dat Domineestuin in zijn huidige pracht kan blijven voortbestaan en dat Domineestuin Domineestuin zal blijven.

Werkgroep Beeldkwaliteitsplan Domineestuin

Bijlage 4. Milieu-onderzoek

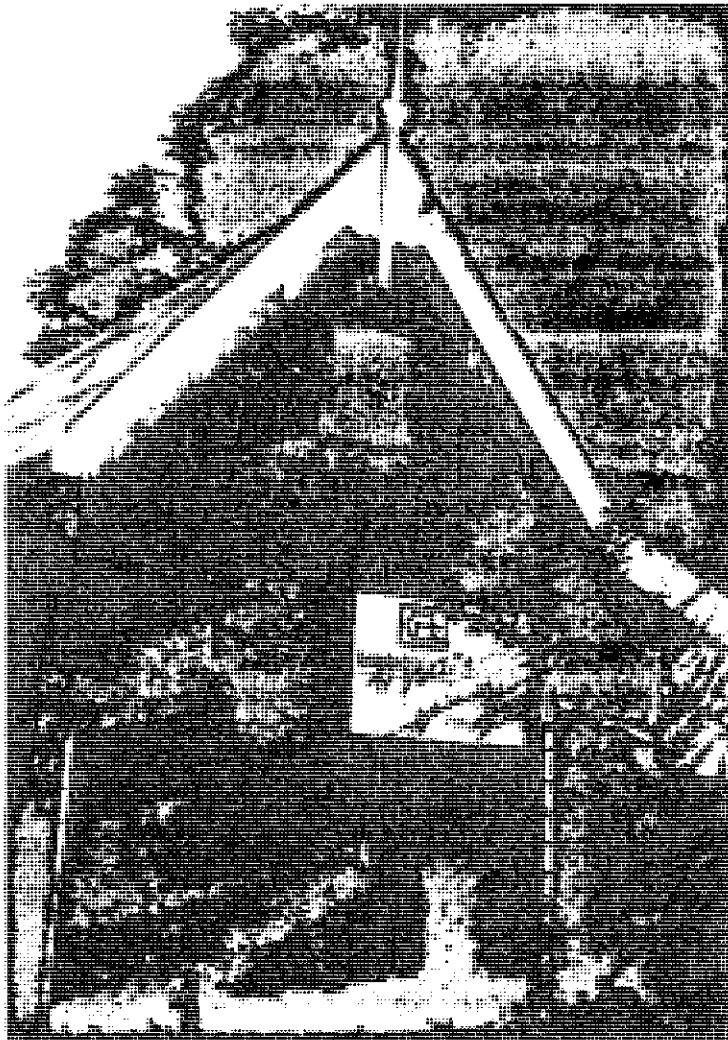
Inhoudsopgave

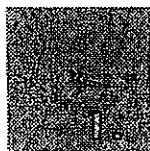
Inleiding	1
1. Karakteristieken van de Zaanse houtbouw	2
1.1 Algemeen	2
1.2 De constructie van de Zaanse houtbouw	2
1.3 De plattegrond van de Zaanse huizen	3
1.4 De buitenzijde	3
1.5 Versieringen aan de buitenkant	3
1.6 De binnenzijde	3
1.7 Stookplaatsen en rookafvoeren	4
1.8 Betegeling	4
1.9 Conserveringstechnieken en kleuren	4
1.9.1 Teer	
1.9.2 Lijnolie en pigmenten	
1.9.3 Binnenkleuren	
1.9.4 kleurenrijkdom	
1.9.5 Verdere ontwikkeling van verven	
1.9.6 Kleuren in het tijdvlak laat 18e eeuw tot midden 19e eeuw	
1.10 Erven	6
1.11 Tot slot	6
2. Woningen Domineestuin	7
3. Het bestemmingsplan	9
3.1 De artikelen uit het ontwerp bestemmingsplan	9
3.2 Afspraken met de Gemeente Zaanstad	10
3.3 De plattegrond van de Zaanse huizen	10
3.3.1 Kleine aanpassingen	
3.3.2 Bouw en verbouw	
4. De historische stijl van Domineestuin	12
4.1 Kleuren	12
4.2 Deuren	13
4.3 Vensters en puien	13
4.4 Gevelbetimmering	13
4.5 Makelaars	13
4.6 Schoorstenen	13
4.7 Windveren en waterborden	14
4.8 Dakpannen	14
4.9 Goten	14
4.10 Gootklossen	15
4.11 Schuurtjes	15
4.12 Skeithoisen	15
4.13 Afdaken voor houtopslag	15
4.14 Klompenhokken	15
4.15 Beplanting	16
4.16 Erfafscheidingen	16
4.17 Bestrating	16
4.18 Dakkapellen	16
5. Colofon	17
Bijlagen	18
Historische bomen, heesters en planten	
Plattegrond Domineestuin	

Leiding

Om de bouwstijl uit de periode laat achttiende eeuw tot half negentiende eeuw, waarin Domineestuin is opgebouwd te kunnen handhaven heeft de werkgroep Beeldkwaliteitsplan de karakteristieken van de bouwstijl en de kenmerken van de bouwelementen in kaart gebracht. Met bouwstijl wordt niet alleen bedoeld de kleur van de panden, maar ook bouwelementen als de makelaar, de dakkapel, de erfafscheiding en dergelijke. De omschrijving van de stijl en de elementen moeten worden beschouwd als richtlijnen bij woningverbetering of verbouwing.

In het boekje wordt op een concrete en beeldende manier de stijl en de elementen van de panden beschreven. Verder wordt er in het boekje niet alleen ingegaan op de algemene karakteristieken van de Zaanse houtbouw, maar is er ook een hoofdstuk gewijd aan het ontwerp bestemmingsplan van het gebied Domineestuin, met de daarbij behorende voorschriften en procedures voor bouw en verbouw. Het vastleggen van de panden die gebouwd zijn in Domineestuin door middel van foto's maken het boekje compleet.





Karakteristieken van de Zaanse houtbouw

1.1 Algemeen

De oppervlakkig kijkende bezoeker is het om het even zijn of hij een houten huis ziet in Domineestuin, op de Zaanse Schans of elders in Noord-Holland zoals Broek in Waterland, Marken of De Rijk. De meer geïnteresseerde bezoeker neemt evenwel kenmerkende verschillen waar. Deze verschillen zijn zowel te constateren bij de stedenbouwkundige opzet als bij de opvattingen bij de toenmalige bewoners en aannemers over bouwconstructies. Eén ding is duidelijk: de gewoonte om gevels met een houtskeletconstructie dicht te maken met horizontale planken begint in de Zaanstreek. Dat dit gebeurt heeft te maken met de opkomst van de houtzaagmolens die hier vanaf 1600 als paddestoelen uit de grond rijzen. De opkomst van deze molens leidt er toe dat planken als massaproduct op de markt komen.

Vanuit de Zaanstreek breidt het bouwen in hout zich uit over geheel Noord-Holland en naarmate er elders zaagmolens verschijnen, ook over de rest van het land. Van belang voor het karakteristieke van de Zaanse houtbouw is de aanleg van de dorpen langs de Zaan. Niet alleen wordt langs de Zaanoevers gebouwd, maar ook vanaf de dijken langs de Zaan worden dwarspaden aangelegd naar de molens in het veld. In de loop van de tijd wordt langs deze padsloten gebouwd, soms aan twee zijden, meestal maar aan één zijde van de paden.

1.2 De constructie van de Zaanse houtbouw

De Zaanse bouwers en aannemers hebben vanaf het begin de mogelijkheden van het veelvuldig gebruik van hout goed ingeschat en toegepast. De slappe bodem in dit gebied is ongeschikt om zware, van steen opgetrokken gebouwen toe te laten zonder te investeren in hoge funderingskosten.

Men gaat er in de eerste plaats een gewoonte van maken om boven het maaiveld te bouwen waarbij de begane grondvloeren rusten op poeren en/of voetingmuren. De daken van de huizen worden evenals de buitenwanden met planken afgetimmerd; men spreekt dan ook van een Zaans dak.

De enige stenen onderdelen van de huizen ziet men terug in de funderingen, in kelders en op de plekken waar gestookt wordt, inclusief de schoorsteenpijpen op het dak en de dakpannen.

De panden zijn opgebouwd door middel van een aantal gebintjukken van stijlen en balken, met sleutelstukken verbonden met korbelen. Deze constructie is karakteristiek voor de zeventiende en achttiende eeuw; in de loop van de achttiende eeuw worden echter de korbelen weggelaten. In de negentiende eeuw wordt de dragende constructie gevormd door langswanden bestaande uit houten stijl- en regelwerk, waarop de vloerbalken rusten.

De constructie van de vloer op de begane grond wordt gevormd door in de langsrichting over de poeren zogenaamde onderslagbalken te leggen met daarop in dwarsrichting balken gemonteerd die rechtop staan (de ribben). Hierop worden de vloerdelen gespijkerd.

De dakconstructie bestaat uit spantjukken met kromme spantbenen of driehoekige spanten. Op daarin gelaten gordingen wordt het dakhout verticaal gespijkerd. De dakhelling (en ook de schuimte van korbelen) is veelal in de verhouding 3-4-5 steek. Hierdoor ontstaat een dakhelling van ongeveer 53°. De spanten worden dan op een wurmt geplaatst. Dit is een langsbalk op de stijlen, die in veel gevallen één tot drie voeten boven de zolderbalken wordt aangebracht. In de negentiende eeuw worden dakhellingen van 45° meer gebruikelijk.

1.3 De plattegrond van de huizen

Hoewel de interieurs aanvankelijk niet of weinig verschillen met elders, komt hier in de loop van de zeventiende eeuw verandering. Het werken gaat in deze tijd steeds meer plaatsvinden in de molens en de pakhuizen en niet meer in de eigen huizen. Daardoor verandert ook de plattegrond van de huizen. De huizen hebben één vertrek minder nodig; het voorhuis verdwijnt, waardoor de dooddeur ontstaat. Worden in de zeventiende eeuw nog twee- of driebeukige huizen gebouwd, later worden dit zaalhuizen met een aangebouwde luif.

Vrijstaande huizen en boerderijen zijn zo ingedeeld dat de woonvertrekken en de eventuele stallen, zoveel mogelijk aan de zonzijde liggen, terwijl de kelder, opkamer en bedsteden aan de niet-zonzijde zijn gesitueerd.

1.4 De buitenzijde

De Zaanse houten panden zijn aan de buitenzijde bekleed met horizontale delen. Terwijl in de zeventiende en achttiende eeuw de zogenaamde getrapte weeg voorkomt, ziet men eind achttiende en in de negentiende eeuw in veel gevallen buitenwanden met een vlakke beschieting van rabatdelen.

De topgevels zijn daarentegen beschoten met verticale delen, die sluitend tegen elkaar geplaatst zijn. Schuren, pakhuizen en achtergevels behouden echter de getrapte weeg. Kopgevels aan de benedenzijde worden echter vaak met verticale houten delen bekleed. De kozijnen sluiten aan op de houten gevelwanden. De ramen, deuren en buitenluiken zijn wat constructie en vorm betreft nauwelijks afwijkend van elders. Aan de deuren treffen we hier de typische houten klinkstellen en houten deurgrepen aan.

1.5 Versieringen aan de buitenzijde

Tot de meest karakteristieke elementen van het Zaanse huis behoren de uitgezaagde windveren en de versierde makelaars. Voorbeelden hiervan zijn makelaars in de vorm van een kurkentrekker, klaverblad en suikerpot.

De Zaanse windveren onderscheiden zich van de windveren die elders, zoals in De Rijp, Marken en West-Friesland worden toegepast. Dit geldt ook voor makelaars en goot-klossen. De Zaanse makelaars onderscheiden zich bijvoorbeeld door korte staarten. Afgekeken van de Amsterdamse (stenen) klokgevels maken de Zaanse aannemers in de achttiende eeuw deze gevels in hout, met hun bijbehorende constructies, lijsten en houtsnijwerk. De meest uitbundige, in de stijl van Lodewijk XV en Lodewijk XVI, dateren uit de achttiende eeuw. Later worden de vormen ervan vereenvoudigd.

1.6 De binnenzijde

Tijdens de opbouwfase van Domineestuin in de jaren 1970 en 1980 is er veel werk van gemaakt om de indelingen en constructie aan de binnenzijde zoveel mogelijk in historische stijl te herbouwen.

De binnenzijde van de buitenwanden worden beschoten met verticale delen. Zo ook de scheidingswanden tussen de verschillende vertrekken, die soms enkelschots en soms dubbelschots afgetimmerd zijn.

Onderdelen in de binnenruimten kenmerkend voor de Zaanse bouw zijn onder meer:

- getoogde plafonds
- vensterbanken
- vensterbankkasten
- raamhorren
- ingebouwde kasten
- spil- en andere trappen
- binnenluiken tussen het buiten- en binnenschot schuivend
- opkamers
- bedsteden
- droogstokken op zolders.

1.7 Stookplaatsen en rookafvoeren

In de vertrekken ontwikkelt zich uit de oorspronkelijke stookplaats met schouwkap de geheel betegelde smuiger. Vaak zijn deze stookplaatsen rug aan rug geplaatst in een wand tussen twee vertrekken. Ook worden ze tegen een (zij)gevel geplaatst. De smuigers komen in verschillende vormen voor. De kroonlijsten van de zeventiende-eeuwse schouwkapen bezitten een bordengleuf, waarin sierborden kunnen worden geplaatst. In de achttiende eeuw worden in de huizen van de meer welgestelden stookplaatsen met fraai versierde boezems (mantels) gemaakt. In de negentiende eeuw worden stookplaatsen gemaakt waar men kachels en fornuizen in of voor kan plaatsen. Bijna elk Zaanse huis bezit in die tijd een spekhok op de zolder, waarin de novemberslacht ter verduurzaming wordt opgehangen. De rook verdwijnt door een vrij wijde pijp bovendaks die circa 6 voet (1.80 m) boven de nok uitsteekt. Deze pijpen zijn voorzien van kropgootjes, die er voor dienen om het regenwater dat door de stenen slaat, af te voeren.

1.8 Betegeling

Behalve op de hiervoor genoemde stookplaatsen worden ook op andere plaatsen in de huizen tegels aangebracht. Alleen in het vroege begin van de Zaanse houtbouw worden een enkele keer plavuizen op de houten begane grondvloer gelegd. Dit geldt ook voor de vloer van de kelders. De kelderwanden zijn in de meeste gevallen betegeld. In plaats van houten binnenwanden wordt in een aantal gevallen een klamp- of halfsteensmuur gemetseld waartegen wandtegels worden aangebracht. Meestal zijn deze vlakken bezet met witte tegels en randen van bloemtegels. In deze wandtegels worden veel tegeltableaus opgenomen.

1.9 Conserveringstechnieken en kleuren

Het aan de buitenlucht blootstellen van hout in ons vochtige klimaat had tot gevolg dat het hout binnen de kortste keren ging verrotten. Dit in tegenstelling tot wat in Zwitserland en Oostenrijk gebeurt. Daar worden met name in de bergen, huizen en berghutten gemaakt van onbehandeld hout, welke door de lage luchtvochtigheid alleen verweert doch nauwelijks aangetast worden.

Om het rotten van hout te voorkomen wordt door de mensen naar conserverende middelen gezocht. Uit overlevering en onderzoek is komen vast te staan dat het insmeren met vet en olie als eerste conserveringsmiddelen aangemerkt kunnen worden. Oliën en vetten zijn in onze streek overvloedig aanwezig, door de traankokerijen, vanwege de walvisvaart en door de oliemolens. Deze conserveringsmethoden zijn echter weinig praktisch door onder andere slechte droging en de veelal ondraaglijke geur.

1.9.1 Teer

De scheepvaart zorgt er voor dat uit de Scandinavische landen teer als vervanger van de oliën en vetten meer en meer gebruikt wordt. Bekend uit die tijd is Stokholmer teer. Zo'n drie eeuwen geleden waren de meeste panden geteerd inclusief kozijnen en ramen. Op houten pakhuizen wordt heden ten dage als conservering nog steeds teer gebruikt.

1.9.2 Lijnolie en pigmenten

Uit de geschiedenis van de conserveringstechnieken is duidelijk geworden dat in de beginperiode weinig kleur aanwezig is, teer is alleen bruin en zwart van kleur. Na deze periode komt door de toepassing van het bindmiddel lijnolie met als toevoeging pigmenten het gebruik van verf op gang. Voordeel is dat lijnolie een drogende werking heeft en door het toevoegen van pigmenten met kleur gewerkt kan worden. Bekende pigmenten zijn onder andere het bekende Berlijnsblauw en het Bremergroen. Het toenemend gebruik van naaldhoutsoorten, ook in de interieurs, vereist een betere bescherming en kleurigheid. In de achttiende eeuw neemt niet alleen het aantal verfmolens, maar ook het aantal verfproducten toe. De schilders maken tot in de negentiende eeuw zelf hun verven aan, waardoor de verscheidenheid aan kleuren groot is. De groene kleur is ± 170 jaar oud en niet specifiek Zaanse, want deze kleur wordt onder andere ook in West-Friesland gebruikt. Bremergroen is het pigment. Door het vele gebruik van groene kleuren in de Zaanstreek is in de volks mond Zaanse groen ontstaan. Zaanse groen is niet een specifieke groene kleur, maar ken varianten van licht- tot donkergroen. Tevens wordt onderscheid gemaakt tussen de kleuren van schothout, ramen en deuren.

1.9.3 Binnenkleuren

De wanden, deuren en ramen in de vroegste huizen, samengesteld van eikenhout (wagenschot), worden in de was gezet. Daarna werd het interieur kleurrijker. Over het algemeen worden de vertrekken in één kleur geschilderd waarbij dan drie tinten (donker, middel en licht) worden gebruikt. Niet alleen worden de wanden geschilderd, maar ook de zoldering (plafonds) en later de vloeren. In de eerste helft van de negentiende eeuw worden geschilderd linnen behang in de kamers van de duurere huizen aangebracht. Ook behang van papier, met gestempelde en/of bijgewerkte bloemmotieven op linnen komt voor. Niet alleen de verbeteringen en de uitbreiding van de verfproducten, maar ook de van elders gekomen modetrends bepalen steeds meer de kleurigheid van de interieurs in de Zaanse huizen.

1.9.4 Kleurenrijkdom

Rond 1850 is de Zaanstreek, met name het oude centrum van Zaandam, een bont pallet van allerlei kleuren. Dit is voor Claude Monet aanleiding om in 1871 een periode in Zaandam neer te strijken.

De kleuren die in deze tijd domineren zijn, bruin en zwart teerwerk, Bentheimer en diverse grijze en groene kleuren. Monet heeft in die periode een huis op de Hogedijk geschilderd en dit schilderij "het Blauwe Huis" genoemd. Het vermoeden is dat dit huis groen was, maar dat onder invloed van de zon de groene verf blauw uitgeslagen is. In Domineestuin komt dit verschijnsel ook voor.

1.9.5 Verdere ontwikkeling van verven

Na de periode van de olieversen, die langzaam drogen, is de ontwikkeling verder gegaan met verf op basis van kunstharsen die sneller drogen. Zo is de schilder in staat om binnen 24 uur de volgende laag aan te brengen. Sneller werken is daardoor mogelijk gemaakt.

Een nieuwe ontwikkeling in de wereld van de verf zijn de watergebonden verven. Deze verf is nu in ruime mate op de markt aanwezig. Een nadeel is dat het verwerken daarvan wel enige handigheid vergt, het is namelijk snel droog; bovendien heeft deze verf geen glanzend oppervlak.

1.9.6 Kleuren in het tijdvak laat 18e eeuw tot midden 19e eeuw.

Windveren, waterborden, goten en kozijnen en het lijst- en snijwerk van de klokgevels worden over het algemeen gebroken wit geverfd. De ramen en deuren zijn in een donkere groene kleur geverfd, soms tegen het zwart aan, terwijl de gevels overwegend middelgroen worden geschilderd.

1.10 Erven

Naast de openbare ruimten, met de wegen, de paden, de beschoeide wegsloten, bruggen, bomen en lantaarns zijn er in die tijd kenmerkende erven te zien. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in overtuinen, een tuin die zich aan de andere kant van een openbaar pad bevindt en erven die aan de huizen zelf grenzen. De erven van de arbeidende bevolking zijn gebruikserven. Op zo een erf bevindt zich de kippenren, het skaithois, de schuur, het klompenhok vaak in de typische Zaanse stijl gebouwd. Een bleekveld ontbreekt zelden, terwijl in de tuinen vaak schelpenpaadjes zijn aangelegd, omgeven door bloemen en struiken. De omheining van de erven wordt gevormd door (beuken)hagen, fraaie hekwerken van gesmeed ijzer of hout. In de negentiende eeuw ziet men ook meidoornheggen, ligusterhagen en hekwerken van rondijzer.

1.10 Tot slot

De karakteristieken van de Zaanse houtbouw, zoals in dit hoofdstuk beschreven zijn bij de opbouwfase van Domineestuin zoveel mogelijk in acht genomen. Het handhaven ervan is een taak van Stichting Domineestuin, die daar echter alleen in kan slagen in samenwerking met de belanghebbenden, bewoners en gemeente Zaanstad. Daarbij blijft gelden dat een eventuele uitbreiding van de woon- en werkbuilt Domineestuin dient te worden uitgevoerd in hoofdzakelijk houtbouw uit de periode laat achttiende eeuw tot midden negentiende eeuw. Het zou aardig zijn daarbij reconstructies of nieuwbouw van verdwenen voorbeelden te kunnen toevoegen.

2. Woningen Domineestuin

Hieronder is een overzicht van alle woningen op Domineestuin te zien.



Domineestuin 2



Domineestuin 3



Domineestuin 5



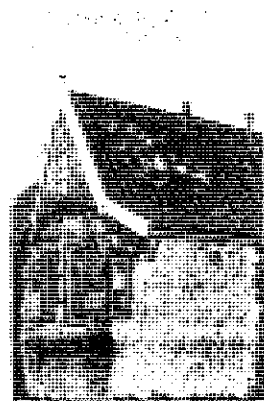
Domineestuin 6



Domineestuin 7



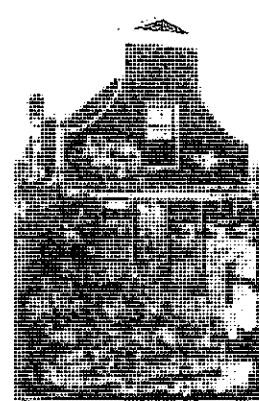
Domineestuin 14



Domineestuin 8



Domineestuin 10-12



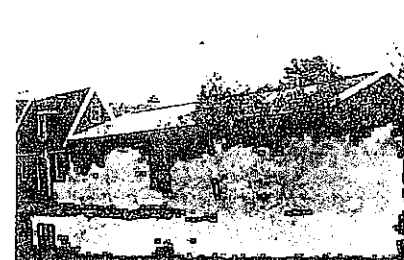
Hazepad 49



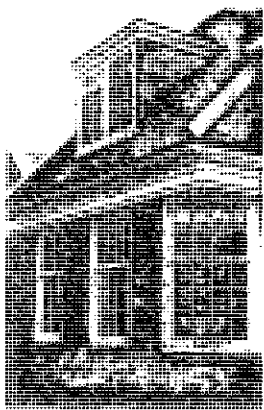
Hazepad 39



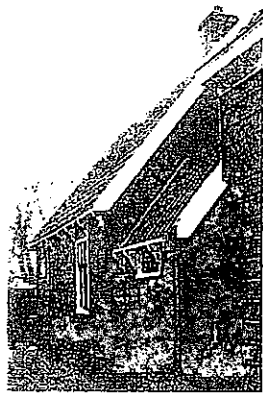
Hazepad 51



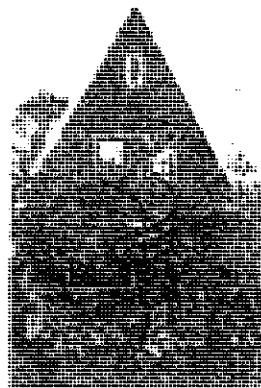
Hazepad 53



Langepad 28



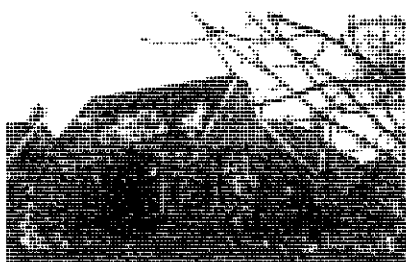
Langepad 32



Langepad 35



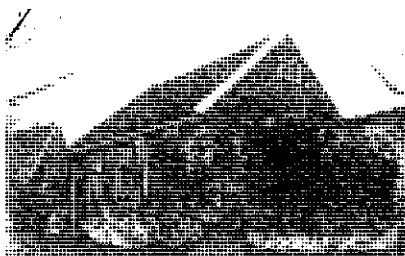
Langepad 27



Langepad 31



Langepad 33



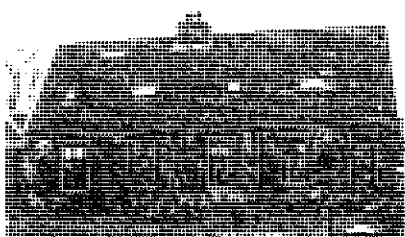
Nieuwe Vaartkade 1



Nieuwe Vaartkade 7



Nieuwe Vaartkade 9



Nieuwe Vaartkade 10 - 11



Orgelmakersgracht 30



Orgelmakersgracht 38



Orgelmakersgracht 31



Orgelmakersgracht 32



Orgelmakersgracht 33



Orgelmakersgracht 34

3 Het bestemmingsplan

Plan Domineestuin is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Oud-Zaandijk. In dit hoofdstuk worden de artikelen uit dat bestemmingsplan genoemd, die van toepassing zijn op Domineestuin, tevens worden de afspraken die Stichting Domineestuin gemaakt heeft met Gemeente Zaanstad weergegeven. Het hoofdstuk eindigt met het puntsgewijs beschrijven van de procedure hoe bewoners moeten omgaan met bouw en verbouw van panden, opstallen en erven in Domineestuin.

3.1 De artikelen uit het ontwerp bestemmingsplan

Artikel 4 Woonhuizen (W)

1. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor:
 - a. het bouwen van woonhuizen, waarvoor de eisen gelden die in de onderstaande tabel zijn opgenomen.

code	maximum goothoogte in meters	Maximum hoogte
W1	4	8
W2	6	10
W3	7	11
Wa	3,50	7,50
Wb	4,50	8,50

Artikel 8 Achtererf

1. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor:
 - a. het bouwen van aangebouwde gebouwen;
 - b. het bouwen van gebouwen ten behoeve van bergingen en stallen van huishoudelijke aard;
 - c. het bouwen van bij woonhuizen behorende andere bouwwerken.
2. De volgende eisen gelden:
 - a. op elk erf mogen worden gebouwd:
 1. aangebouwde gebouwen waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw en de diepte niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de in de Woningwet aangegeven bouwvergunningsvrije bouwwerken;
 3. één of meer andere bouwwerken waarvan de (gezamenlijke) oppervlakte niet meer is dan 14m²;
 - b. op een erf kleiner dan 30 m² mag worden gebouwd:
 behoudens de hiervoor onder a genoemde andere bouwwerken één of meer gebouwen waarvan de (gezamenlijke) oppervlakte niet meer is dan 9 m²;
 - c. op een erf groter dan 30 m² mag worden gebouwd:
 behoudens de hiervoor onder a genoemde andere bouwwerken, bebouwing waarvan de (gezamenlijke) oppervlakte niet meer is dan 30% van de oppervlakte van het erf met een maximale oppervlakte aan bebouwing van 50 m²;

- d. indien op de bestemming erf, behorende tot dezelfde woning een (aangebouwd) gebouw is gerealiseerd, dient de oppervlakte daarvan in mindering te worden gebracht op de onder b en c toegestane maximale oppervlakten;
 - e. per erf mag maximaal 6 m² van de bebouwing worden benut voor het houden van huisdieren;
 - f. van vrijstaande gebouwen mogen de hoogte en goothoogte niet meer bedragen dan 3,5 respectievelijk 2,5 m;
 - g. de hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer zijn dan 2,5 m.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing van erfbebouwing in verband met:
- a. bezonning;
 - b. een evenwichtige situering ten opzichte van de bestaande bebouwing.

3.2 Afspraken met de Gemeente Zaanstad

In de periode dat de plannen zijn gemaakt om de woonbuurt Domineestuin te realiseren volgens een historische stijl, zijn er met de Gemeente en de Welstandscommissie afspraken gemaakt. Deze afspraken kunnen als volgt worden samengevat:

- De woonbuurt moet voldoen aan de bouwverordening
- Alle in het burgerlijk wetboek geregelde privacyrechten gelden ook in deze buurt
- Brandweervoorschriften moeten worden aangehouden
- Het tijdvak van de historische stijl is laat achttiende eeuw tot half negentiende eeuw

Het Bestuur van Stichting Domineestuin gaat uit van het principe dat de woonbuurt moet bestaan uit:

- woonhuizen in historische stijl, laat achttiende eeuw tot midden achttiende eeuw
- houten huizen met een enkele stenen gevel
- methode houtskeletbouw traditioneel of modern.

Het stedenbouwkundig ontwerp, dat door bestuur en Gemeente Zaanstad is goedgekeurd, zal worden aangehouden.

3.3 De procedure voor aanpassingen, bouw en verbouw

Het Beeldkwaliteitsplan Domineestuin, zoals dat in dit boekje is uitgewerkt is uitgangspunt en handleiding voor aanpassingen, bouw en verbouw van panden, opstallen en erven in Domineestuin.

3.3.1 Kleine aanpassingen

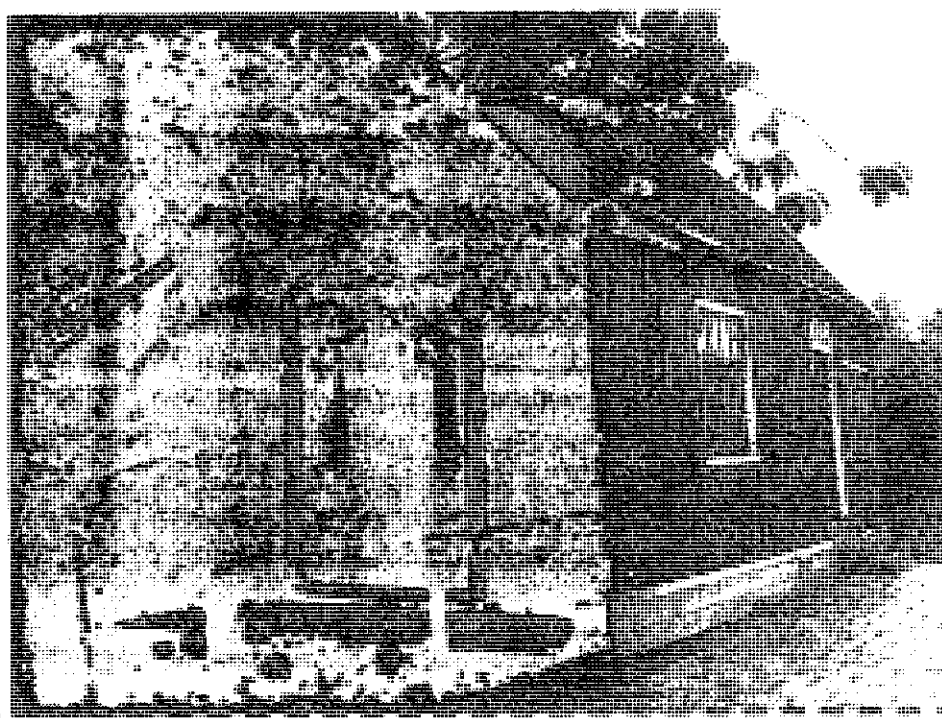
Bij kleine aanpassingen aan het pand waar geen vergunning voor nodig is, is het handig om zelf de aanpassing aan het beeldkwaliteitsplan te toetsen, indien er twijfel bestaat of het plan passend is wordt geadviseerd het plan voor te leggen aan het Bestuur van Stichting Domineestuin. Het bestuur kan dan helpen om het plan passend te maken.

3.3.2 Bouw en verbouw

Met Bouw- en Woningtoezicht van Gemeente Zaanstad is overeengekomen dat aanvragen voor bouw en verbouw door Stichting Domineestuin van een advies worden voorzien. Dit geldt voor alle panden die voorkomen in het overzicht in hoofdstuk twee. Voordat de aanvraag wordt ingediend is het aan te bevelen het idee eerst te toetsen aan het bestemmingsplan en de stijkenmerken van Domineestuin, zoals aangegeven in dit boekje.

De procedure voor het aanvragen van bouw en verbouw is als volgt:

1. Plannen voor bouw en verbouw worden ingediend bij de gemeentelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht
2. Een kopie van de plannen wordt tegelijkertijd ingediend bij het Stichtingsbestuur Domineestuin.
3. Het Bestuur van Domineestuin toetst de plannen op de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan.
4. Het bestuur van Domineestuin geeft een advies aan de gemeentelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht om al of niet over te gaan tot definitieve goedkeuring.
5. De aanvrager krijgt van het bestuur van Domineestuin bericht over het aan de gemeente verstrekte advies.
6. Bouw- en Woningtoezicht beoordeelt het advies van het Bestuur van Domineestuin
7. Bouw- en Woningtoezicht toetst het ingediende plan aan de wettelijke kaders en bericht daar de aanvrager schriftelijk over.



4 De historische stijl van Domineestuin

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van de historische bouwelementen uit de laat achttiende eeuw tot half negentiende eeuw concreet beschreven en gevisualiseerd door foto's. De beschrijvingen zijn voor de bewoners belangrijk als toetssteen voor aanpassingen aan de woningen voor bouw en verbouw.

4.1 Kleuren

A. Gevels en schotwerk Middelgroen

Naam leverancier	nummer	
Herfst en Helder	538, 548 en 539	
Sikkens	L0.35.20	K2.45.20
	L0.20.15	

B. Windveren, waterborden, puibalken, gevelornamenten, kozijnen e.d. Gebroken wit

Naam leverancier	nummer	
Sikkens	G0.05.85	G0.03.86

De laatste jaren zijn de gebroken witte kleuren te helder geworden. In het olieverf tijdperk vergeelde de verf sterk. Het is hier dus nooit zo wit geweest.

C. Ramen Donkergroen

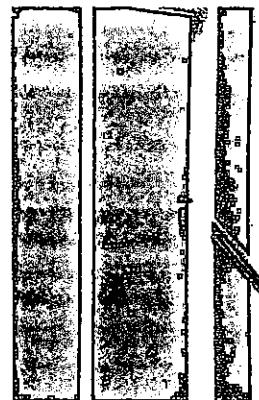
Naam leverancier	nummer	
Herfst en Helder	549, 550	
Sikkens	N0.15.10	Q0.05.10

D. Deuren Donkergroen

Naam leverancier	nummer	
Herfst en Helder	549, 550	
Sikkens	Q0.05.10	
Hang-en sluitwerk dat niet van koper is wordt zwart geschilderd.		

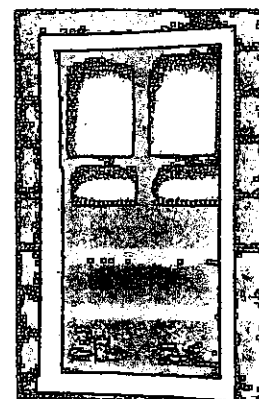
4.2 Deuren

De (voor)deuren van de woningen bestaan uit twee panelen. Beide panelen zijn uitgevoerd in 'gesloten' uitvoering of een 'gesloten' uitvoering met een bovenpaneel van glas en roeden. Het bovenpaneel kan versierd worden met een gietijzeren rooster, mits deze in stijl is uitgevoerd. Het hang- en sluitwerk: van de voordeur in een koperen uitvoering. Het hang- en sluitwerk van de overige deuren worden in zwart gietijzer uitgevoerd. Deuren van schuren of bijgebouwen zijn opgeklampt.



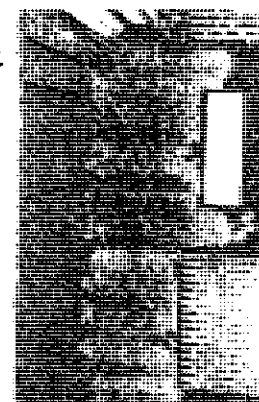
4.3 Vensters en puiën

Het verdient de voorkeur om de kozijnen uit te voeren in schuifraam detaillering, met andere woorden: de ramen zijn schuiframen. Een andere mogelijkheid is, om in een traditioneel kozijn een uitklapbaar bovenraam met roeden uit te voeren. De kleinere ramen in de woning kunnen als draairamen uitgevoerd worden. Alle ramen hebben roeden. De grote ramen uitvoeren in een zes-ruiter roedeverdeling. De kleinere ramen kunnen in een vier-ruiter roedeverdeling worden uitgevoerd. De roede is maximaal 28 millimeter dik.



4.4 Gevelbetimmering

De gevels bestaan uit houten weegdelen (planken). Deze weegdelen hebben een verschillende afmetingen en zijn geprofileerd. Een getrapte weeg is ook mogelijk. De breedte van de delen zijn minimaal 23 centimeter. Aan te bevelen is om western red cedar als houtsoort te nemen; deze houtsoort is zeer duurzaam.



4.5 Makelaars

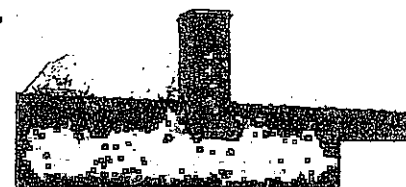
De gevelbekroning in vorm van makelaars zijn er in verschillende uitvoeringen. Bij de meeste eenvoudige gevels zijn platte makelaars de aangewezen gevelbekroning. Bij de rijkere gevels is een kurkentrektermakelaar een veel voorkomende versiering. Platte makelaars zijn eenvoudig zelf te maken. Een flinke plank, een decoupeerzaag en je komt een heel eind. Als houtsoort is te gebruiken: red cedar of watervast multiplex. Grenen hout rot snel, hardhout gaat ten koste van het oerwoud.



4.6 Schoorstenen

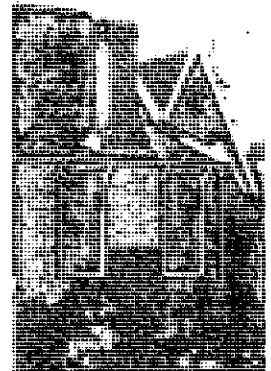
Er zijn twee soorten schoorstenen:

- De schoorsteen, die uit de nok komt vanaf een stookplaats in het midden van het huis.
- De schoorsteen die vanuit een stookplaats aan de zijgevel, langs de goot omhoog gaat.



Bij stookplaatsen aan de zijgevel wordt de achterwand van de stookplaats doorgemetseld naar buiten toe.

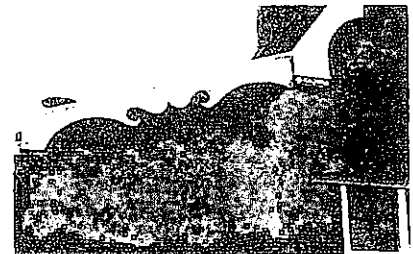
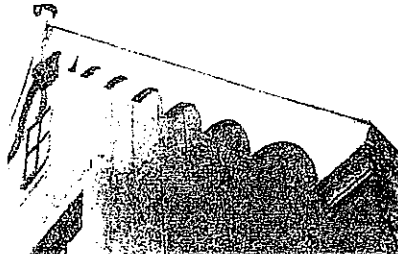
De bovenzijde kan op verschillende manieren afgewerkt worden. Bijvoorbeeld met rietvorsten of koperen afdekkappen.



4.7 Windveren en waterborden

Kenmerkend aan onze woningen zijn de windveren en waterborden. Op de gevel, aansluitend met het pannendak, worden de windveren aangebracht. Windveren zijn houten delen die de gevels goed laten aansluiten met het pannendak. De windveren kunnen 'strak' (een plank) worden uitgevoerd of met schulpingen.

Waterborden zijn houten delen die aan de bovenzijde van de windveren worden aangebracht, deze waterborden lopen tot op de pannen.



4.8 Dakpannen

Voor die tijd zijn twee pansoorten toegepast:

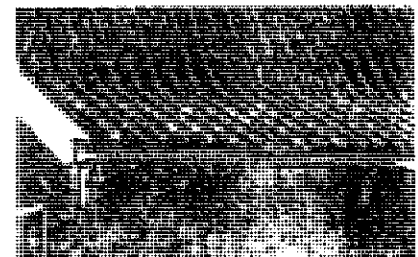
- de rode pan
- de zwart-geglazuurde pan

Beide in Hollandse uitvoering. Bij gebrek aan oude pannen zijn ook gesmoorde pannen toegepast.



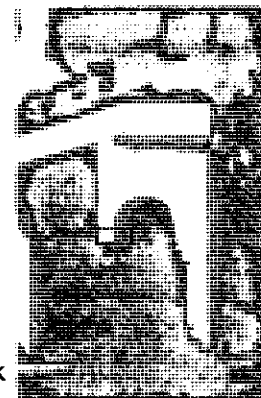
4.9 Goten

In originele vorm zijn de goten uitgevoerd als blokgoten (uitgeholde balken); deze blokgoten worden ondersteund door zogenaamde gootklossen. Daar blokgoten nogal veel onderhoud vergt en regelmatig vervangen moeten worden, kunnen ook bakgoten met zinken bak worden toegepast. Deze zinken goten worden dan in de bakgoten verwerkt.



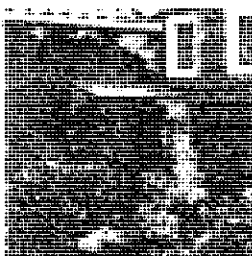
4.10 Gootklossen

Gootklossen ondersteunen de goten. Je kunt ze in verschillende vormen uitvoeren. De bolle vorm of de uitgeholde vorm met versieringsknop aan de onderzijde. De gootklossen zijn bevestigd aan de gevel.



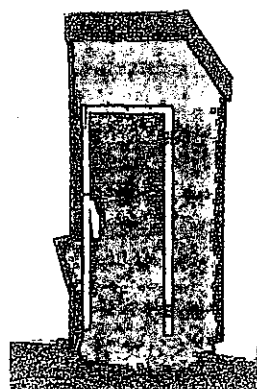
4.11 Schuurtjes

De bijgebouwde schuurtjes kunnen in model 'lessenaar' of met een pultdak worden uitgevoerd. De betimmering komt overeen met die van de woonhuizen, veelal wel in eenvoudigere uitvoering. De deuren van de schuurtjes zijn meestal opgeklampte deuren.



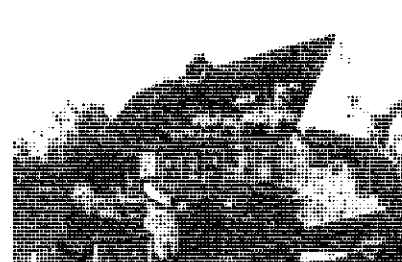
4.12 Skeithoisen

Skeithoisen worden boven de slootjes opgericht. De uitvoering is gelijk aan die van de schuurtjes, alleen de deur is een opgeklampte deur met een kijkgat in een vorm van een hart. Skeithoisen waren vroeger noodzakelijk, nu niet meer. Nu zijn ze handig voor het wegbergen van bijvoorbeeld tuingeredschap



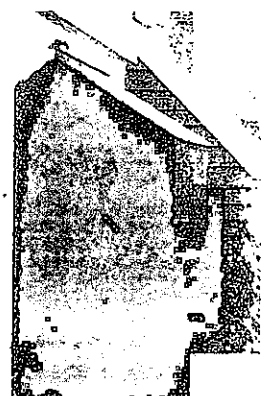
4.13 Afdaken voor houtopslag

Houtopslag is nodig als je een stookplaats bezit die 'op hout' brand. De afdaken voor houtopslag zijn in uitvoering gelijk aan de woonhuisdaken, dus met pannenaafdekking en met windveren en waterborden.



4.14 Klompenhokken

Klompenhokken zijn aanbouwen aan de achterdeur, klompenhossie of tochthokken worden ze ook wel genoemd. Dit wil zeggen: de tocht komt niet in je huis. Voor klompenhokken hoeft je geen fundering aan te brengen, daar ze 'op straat' geplaatst worden. De uitvoering is eenvoudig van aankleding, maar wel in stijl van de betimmering van de woning.



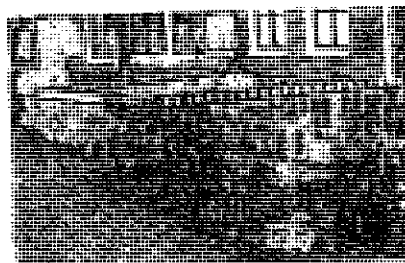
4.15 Bepanting

De bijlage achterin het boekje geeft een opsomming van bomen, heesters, planten en kruiden die in de periode laat 18e eeuw tot half 19e eeuw voorkomen in de tuinen van de Zaanse erven.



4.16 Erfafscheidingen

Je hebt erfafscheidingen in hoge- en lage uitvoering. De lage erfafscheidingen worden uitgevoerd als spijltjeshekken met aan de bovenzijde versieringen met een afwaterende functie. De hoge erfafscheidingen zijn in verschillende vormen mogelijk. De meest uitgevoerde vorm bestaat uit gesloten onderstukken en zijn aan de boven-zijde opengewerkt. Ook deze bovenzijde kan op verschillende manieren versierd worden.



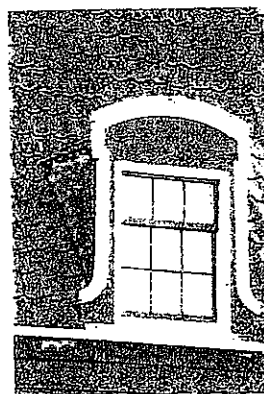
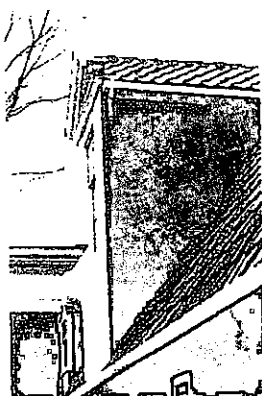
4.17 Bestrating

De bestrating bestaat uit klinkers. Tegels komen in de vorige eeuw niet voor. De meest bekende klinkersoort is wel de Fries gele klinker. Deze klinker is van klein formaat en helaas moeilijk te krijgen. Als alternatief zijn de paarse klinkers zeer goed bruikbaar. De maat van deze klinkers is Waalformaat. De bestrating kan in verschillende siermotieven uitgevoerd worden.



4.18 Dakkapellen

Dakkapellen kunnen in een platte uitvoering of met een kapje met pannen uitgevoerd worden. De platte uitvoering wordt afgewerkt met een boei bord, deze is met een windveer en een waterbord afgewerkt. Een klein blokgoetje kan aan één van de zijanten aangebracht worden. Een extra mooie versiering zijn meanders aan de zijanten van de dakkapel (opmerking: ook dakkapellen aan de achterzijde zijn meldingsplichtige bouwwerken).



5 Colofon

Beeldkwaliteitsplan Domineestuin verscheen in januari 2000 in een oplage van honderd exemplaren, als uitgave van Stichting Domineestuin te Zaandijk.
De tweede druk verscheen in maart 2003.
Deze uitgave is gerealiseerd door de werkgroep Beeldkwaliteitsplan.

Teksten	Gerrit van den Nieuwendijk, Piet van Nugteren en Jan van Rheenen.
Foto's	Eric Gruijs, Kees van de Stadt, Iet Sman, René Sman en Jan Duyvis
Foto voorkant	Rein van Houten
Vormgeving	Wim Tempelaar
Eindredactie	René Sman

Bestuur Stichting Domineestuin

Jan Duijvis, Reinier Jongerius, Gerrit van den Nieuwendijk, Piet van Nugteren, René Sman en Saskia van de Stadt
Adres secretariaat Stichting Domineestuin: Tuinkade 41 1544 PD Zaandijk

Bronnen

1. Janse, H. (1974). Houten Huizen. Europese Bibliotheek, Zaltbommel.
2. Jong, S. de (1991). Zaans bouwkundig alfabet. Stichting Uitgeverij Noord-Holland i.s.m. Vereniging "Vrienden van het Zaanse huis".
3. Jutte, T. en Jong de, M. (1999). Beeldkwaliteitsplan Zaan en Dijk. Stichting Zaan en Dijk, Zaandijk.
4. Woudt, J.P. (1988). Achter de kerk gaat nooit verloren! De geschiedenis van een arbeidersbuurt. Stichting Domineestuin, Zaandijk.



Bijlagen

Historische bomen, heesters en planten

Deze bijlage geeft een opsomming van bomen, heesters, planten en kruiden die in de periode laat 18e eeuw tot half 19e eeuw voorkomen in de tuinen van de Zaanse huizen. In de linkerkolom wordt de latijnse benaming gegeven; in de rechter kolom de Nederlandse benaming.

Bomen

<i>Ulmus campestris</i>	Iep of Olm
<i>Tilia platyphyllos/cordata</i>	Linde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Es
<i>Salix alba</i>	Wilg
<i>Alnus vulgaris</i>	Els
<i>Sorbus aucuparia</i>	Lijsterbes
<i>Morus alba</i> of <i>nigra</i>	Moerbei
<i>Mespilus germania</i>	Mispel
<i>Juglans regia</i>	Walnoot
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanje
<i>Castanea sativa</i>	Tamme Kastanje
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Esdoorn of Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Esdoorn of Ahorn
<i>Acer Negunda</i>	Esdoorn of Ahorn
<i>Fagus silvatica</i>	Beuk
<i>Carpinus betulus</i>	Steenbeuk
<i>Betula pubescens</i>	Moerasberk

Heesters

<i>Cornus alba</i>	Kornoelje
<i>Daphne mezereum</i>	Peperboompje
<i>Corylus avellana</i>	Hazelnoot
<i>Philadelphus coronarius</i>	Boerenjasmijn
<i>Sambucus nigra</i>	Vlier
<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos
<i>Viburnum opulus sterile</i>	Sneeuwbal
<i>Viburnum lantana</i>	Sneeuwbal met schermvormige bloemen
<i>Viburnum dentatum</i>	Sneeuwbal met schermvormige bloemen
<i>Syringa vulgaris</i>	Sering
<i>Vinca minor</i>	Maagdenpalm
<i>Buxus sempervirens</i>	Palm
<i>Buxus suffruticosa</i>	Randpalm
<i>Calluna vulgaris</i>	Hei
<i>Erica tetralix</i>	Dophei
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron
<i>Rhododendron maximum</i>	Rhododendron
<i>Hedera helix</i>	Klimop
<i>Clematis viticella</i>	Clematis
<i>Lonicera periclyneum</i>	Kamperfoelie

Vaste planten

<i>Lavandula vera</i>	Lavendel
<i>Dycletra spectabilis</i>	Gebroken hartje
<i>Paeonia officinalis</i>	Boerenpioen
<i>Asperula</i>	Lieve vrouwe bedstro
<i>Saxifraga</i>	Steenbreek
<i>Thymus</i>	Thym
<i>Funkia</i>	Hoasta
<i>Primula</i>	Sleutelbloem
<i>Pulmonaria</i>	Longenkruid

Geranium
Arabis
Varens
Phlox
Campanula
Potentilla
Salvia
Ajuga
Anchusa
Oenothera
Lupine
Papaver
Sempervivum
Sedum

Geranium
Rijstebrij
Varen
Vlambloem
Klokje
Ganzerik
Salie
Zenegroen
Ossentong
Teunisbloem
Lupine
Papaver
Huislook
Vetkruid

2-jarige planten

Digitalis purpurea
Aquilegia courulus
Cheiranthus cheirii
Dianthus barbatus
Heracleum giganteum
Verbascum officinalis
Hesperis matronalis
Lunaria biënnis

Vingerhoedskruid
Akelei
Muurbloem
Duizendschoon
Reuze berenklaauw
Toorts
Damastbloem
Judaspenning

1-jarige perkplanten

Pelargonium
Fuchsia
Centaurea
Begoniaceal
Begonia
Heliotropium
Calendula officinalis
Matthiola
Tropalolum majus

Geranium
Fuchsia
Korenbloem
Struikbegonia
Knolbegonia
Heliotroop
Goudsbloem
Violier
Oost-Indische kers

Moeras en Oeverplanten

Typha augustifolia
Typha latifolia
Iris pseudocorus
Lythrum salicifolia
Caltha palustris
Senecio paluster
Nymphaea alba
Nuphar luteum
Sagittaria sagittifolia
Spirea ulmaria

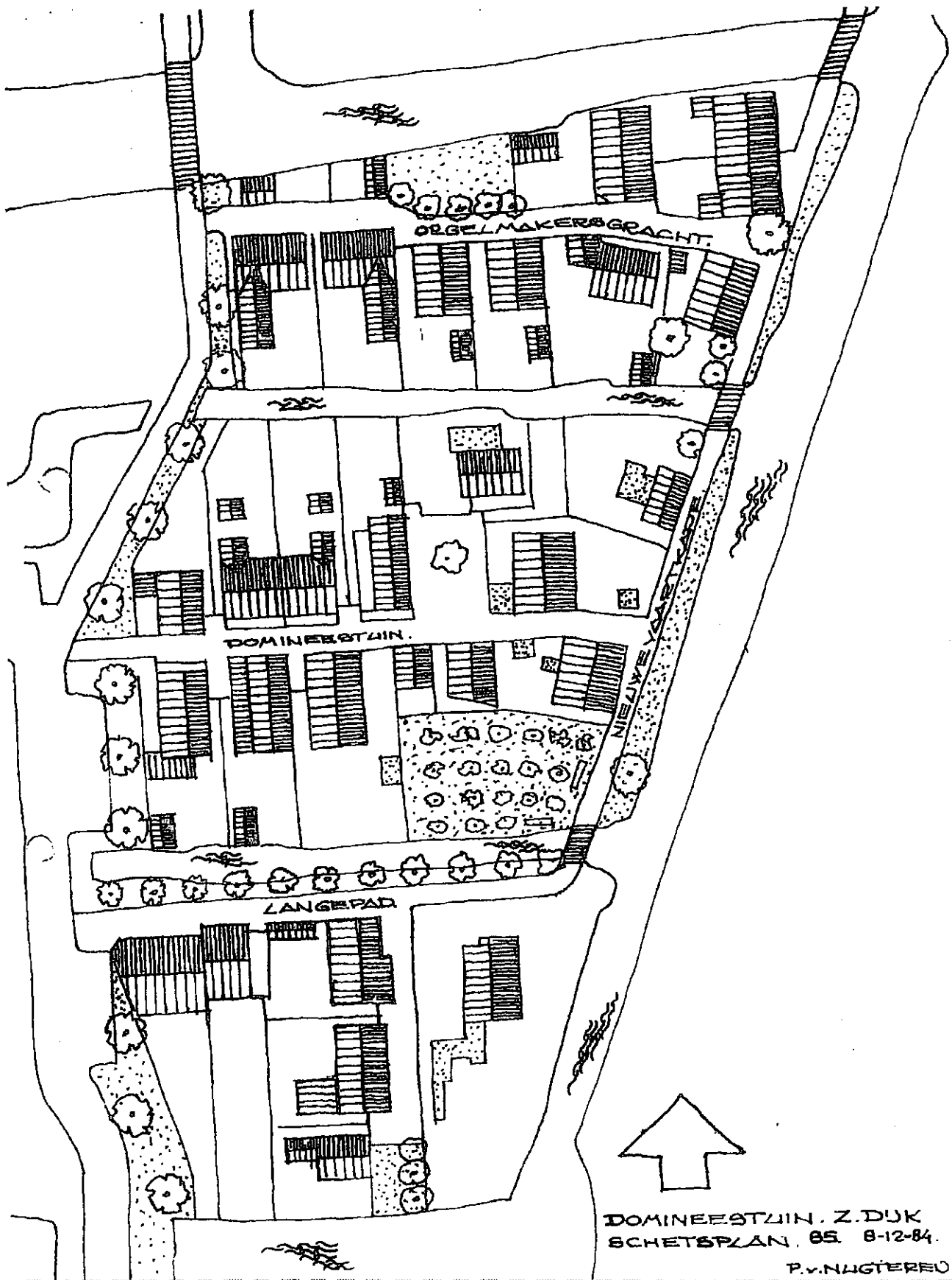
Kleine rietsigaar
Grote rietsigaar
gele lis
Kattenstaart
Dotterbloem
Moerasandijvie
Waterlelie
Gele plomp
Pijlkruid
Moerasspirea

Kruidenplanten

Bonenkruid
Bieslook
Marjalaan
Pepermunt
Rosemarijn
Venkel



Grontgrond Domineestuin



DOMINEESTUIN. Z. DUK
SCHETSPLAN. 85. 8-12-84.

P. NUGTERO