



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Wijzigingsplan | Toelichting

Veerdijk 60 Wormer

Gemeente Wormerland

Datum: 28 oktober 2025

Projectnummer: 210467

ID: NL.IMRO.0880.Veerdijk60-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Gebied Zaanbocht	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	8
2.3	Toetsing aan de wijzigingsregels	9
3	Relevant beleid	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal Beleid	16
3.4	Gemeentelijk Beleid	18
4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.2	Water	23
4.3	Bodem	26
4.4	Flora en Fauna	28
4.5	Cultuurhistorie en Archeologie	30
4.6	Geluid	32
4.7	Bedrijven en milieuzonering	36
4.8	Verkeer en parkeren	47
4.9	Milieueffectrapportage	49
4.10	Externe Veiligheid	51
4.11	Stikstof	52
5	Juridische toelichting	53
6	Uitvoerbaarheid	54
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	54
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

Bijlagen

Bijlage 1:	Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 2:	Watertoets
Bijlage 3:	Vergunningencheck watertoets
Bijlage 4:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5:	Quick scan flora en fauna
Bijlage 6:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 7:	Aanvraag hogere waarden Wet geluidhinder
Bijlage 8:	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 9:	Quick scan bedrijven en milieuzonering
Bijlage 10:	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 11:	Quick scan externe veiligheid
Bijlage 12:	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 13:	Ontwerpboek
Bijlage 14:	Inrichtingsplan

1 Inleiding

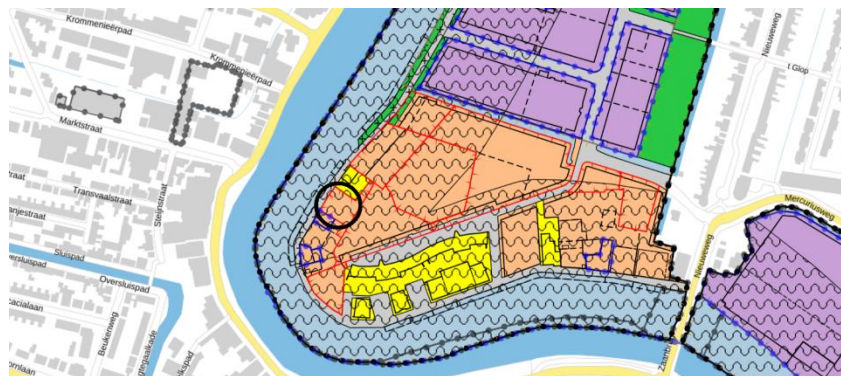
1.1 Aanleiding

De eigenaar van het vastgoed aan de Veerdijk 60 te Wormer is voornemens aan de Veerdijk 60 een nieuw appartementengebouw te realiseren. Dit te realiseren pand wordt in historiserende stijl opgetrokken, waarbij het ontwerp vrijwel identiek is aan die van het pakhuis “Visser”, dat vroeger op deze locatie heeft gestaan.

Op het perceel aan de Veerdijk 60 is momenteel een pand met een bedrijvenfunctie gevestigd zonder monumentale waarde. In het onderhavig initiatief zal dit pand worden afgebroken. De fundering van het af te breken pand zal worden benut voor het realiseren van een appartementengebouw. In het appartementengebouw zijn 28 woonappartementen voorzien, verdeeld over vier verdiepingen. Onder het pand is een half verdiepte kelderetage ten behoeve van wonen en parkeren voorzien.

De initiatiefnemer heeft eerder op de adressen Veerdijk 41, 57 en 59 pakhuizen gerenoveerd en herbestemd. Dit betrof het Rijksmonumentale Pakhuis Bassein en de gemeentelijke monumenten pakhuis Herinnering en pakhuis Geloof. Het onderhavige plan betreft nieuwbouw, deze nieuwbouw wordt vormgegeven in dezelfde traditionele pakhuistijl die aansluit bij de voornoemde monumentale pakhuizen aan de Veerdijk in de Zaanbocht. De bouwhoogte en rooilijnen wijken hierbij niet noemenswaardig af van de reeds bestaande monumentale pakhuizen waardoor het aanzicht van de Zaanbocht als ensemble in esthetische zin wordt versterkt.

Voor het gebied wat bekend staat als de Zaanbocht is op 17 maart 2020 het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (NL.IMRO.0880.BP9668200000-0402) vastgesteld door de gemeente Wormerland. Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen omvat mogelijkheden tot consolidatie van bestaande bedrijvenfuncties, maar voorziet ook in de mogelijkheid om herontwikkelingsprocessen met nieuwe bestemmingen, waaronder de bestemming wonen onder bepaalde voorwaarden mogelijk te maken.



Ligging appartementengebouw “Visser” in bestemmingsplangebied “Bedrijventerreinen”

Het onderhavig initiatief past niet in de opgenomen kaderstellingen die in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen voor de locatie op de Veerdijk 60 zijn opgenomen. Wonen is namelijk niet toegestaan binnen de gemengde bestemming en de hoogte van het beoogde appartementengebouw overschrijdt de toegestane maximale

bouwhoogte van 9 meter die in het bestemmingsplan is opgenomen voor het betreffende perceel. Om de gewenste ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt gebruikt van een wijzigingsbevoegdheid. Ter plaatse van het plangebied ligt namelijk de gebiedsaanduiding wetgevingszone - wijzigingsgebied 2. Door middel van een wijzigingsplan kan wonen worden toegestaan en wordt de maximale bouwhoogte verhoogd. Daarvoor dient voorliggend document.

1.2 Ligging plangebied

Het beoogde appartementengebouw is gelegen in het gebied “Zaanbocht” aan de Veerdijk 60 te Wormer, gemeente Wormerland. Op deze locatie maakt het bestaande bedrijfspand plaats voor een nieuw appartementengebouw met daarin 28 woonappartementen. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor een exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bij dit wijzigingsplan.



Locatie van plangebied de Zaanbocht geel omcirkeld (bron. Google Maps)



Locatie plangebied Veerdijk 60 in Wormer (bron Google Maps)

1.3 Gebied Zaanbocht

Sinds enkele jaren vinden er herontwikkelingsprojecten plaats in het gebied in Wormer dat bekend staat als de “Zaanbocht”. Dit gebied ligt tussen de Nieuweweg, Bruynvisweg, Veerdijk en de Zaan.

De hoofddoelstellingen voor de Zaanbocht die zijn opgenomen in de Nota van uitgangspunten Zaanbocht die in juni 2000 is uitgebracht, moeten bijdragen aan een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkgebied, met onderscheid in een gemengd gebruik van wonen, bedrijvigheid / kantoren in het entreegebied (gebied ten westen van de rotonde Nieuweweg- Bruynvisweg), de bestaande historische pakhuizen (aan de Veerdijk 39- 44 en 56-70), appartementengebouwen in de vorm van woontorens en hoofdzakelijk grondgebonden woningen op het gebied tussen Merckenrif, de bebouwing aan de Zaan en de huidige bedrijvigheid aan de Bruynvisweg en woonschepen langs de Veerdijk.

De percelen op het “Zaanbochtgebied” zijn in bezit van diverse eigenaren. Hierom vindt de herontwikkeling van het Zaanbochtgebied gefaseerd plaats en niet in één keer. Een deel van de herontwikkelingen is sinds het tot stand komen van de Nota van uitgangspunten Zaanbocht gerealiseerd. De delen die al gerealiseerd zijn bestaan uit de woontorens langs de Zaan en de verkeersmaatregelen aan en langs de Veerdijk en de Zaan. Voor een deel geldt evenwel dat het herontwikkelingsproces nog niet is afgerond.

Vanuit het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerreinen (zie paragraaf 1.1 Aanleiding) en het daarvoor geldende bestemmingsplan zijn de volgende ontwikkelingen reeds mogelijk gemaakt in de directe omgeving:

- Het herschikken van de ligplaatsen van de bestaande schepen langs de Zaan;
- Het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk;
- Het toestaan van 13 nieuwe appartementen aan de Veerdijk 41;
- Combinatie van sloop-nieuwbouw-verbouw van bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 56, 57 voorzijde, 57 achterzijde, 58 en 59 tot een vijftal te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 6, 6, 9, 40 en 5 appartementen kunnen worden gerealiseerd;
- realisatie van een woon-werkgebied in het Zaanoevergebied, waar naast bedrijvigheid, ook een woonfunctie zijn voorzien.
- Het toestaan van 13 nieuwe appartementen aan de Veerdijk 41;
- Combinatie van sloop-nieuwbouw-verbouw van bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 57 voorzijde, 57 achterzijde en 59;

Het onderhavig initiatief voor de Veerdijk 60 kan qua functiegebruik en als ruimtelijke ontwikkeling worden gezien als een logisch vervolg op de voorgenoemde ontwikkelingen. Het plan is er op gericht een bijdrage te leveren aan een aantrekkelijk woonklimaat in de Zaanbocht zonder dat dit afbreuk doet aan de bestaande waarden in de omgeving.

1.4 Leeswijzer

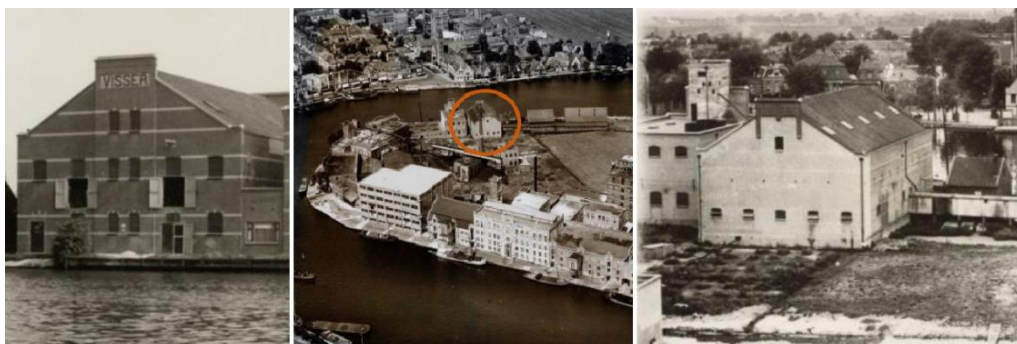
Dit wijzigingsplan is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 op het plan ingegaan, waarbij de bestaande en de toekomstige situatie van het plangebied worden beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond door middel van een toets aan het vigerende beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de milieu- en omgevingseffecten getoetst, waarin wordt aangetoond dat het verlenen van de omgevingsvergunning voldoet aan de wettelijke vereisten. Tot slot volgt in hoofdstuk 5 een algehele conclusie waarbij de haalbaarheid concreet wordt benoemd.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het te realiseren appartementengebouw is gelegen in het voorgenoemde plangebied “Zaanbocht” op het adres Veerdijk 60 te Wormer. Aan onderhavig initiatief zijn eerdere herontwikkelingsprojecten in de Zaanbocht (zie paragraaf 1.3) aan de Veerkade voorafgegaan. Zo hebben de eigenaren van Veerdijk 57 en 59 het initiatief genomen om op deze locaties woningen te realiseren in de bestaande bebouwing van de pakhuizen Herinnering en Geloof.

Het te realiseren appartementengebouw aan de Veerdijk 60 is qua ontwerp gebaseerd op pakhuis “Visser”. Dit pakhuis vormde in het verleden een markant herkenningspunt aan de Zaan in de Zaanbocht welke in de loop der tijd is vervangen door de huidige bebouwing. De realisatie van het onderhavig initiatief versterkt het al bestaande industriële en historische karakter dat kenmerkend is voor de Zaanbocht. Met de realisatie van het appartementengebouw aan de Veerdijk 60 wordt het aangezicht aldaar in oude luister hersteld.



Vooraanzicht, bovenaanzicht en achteraanzicht pakhuis “Visser” in haar aanvankelijke setting.

Op het perceel aan de Veerkade 60 is momenteel een pand met een bedrijvenfunctie gevestigd zonder monumentale dan wel authentieke waarden. Dit pand, thans nog in gebruik als een werkplaats van een bouwbedrijf, zal worden afgebroken. De fundering van het af te breken pand zal worden benut voor het in met onderhavig initiatief te realiseren appartementengebouw.



Zicht vanaf Wormerveer op Veerdijk 60 (omcirkeld): Anoniem bedrijfspand zonder karakteristieke waarden.

2.2 Nieuwe situatie

In het te realiseren appartementengebouw zijn 28 woonappartementen voorzien, verdeeld over drie verdiepingen. Onder het pand is een half verdiepte kelderetage voorzien. Het pand is vormgegeven in dezelfde traditionele pakhuisstijl als de naburige historische pakhuizen aan de Veerdijk in de Zaanbocht. De bouwhoogte en rooilijnen wijken hierbij niet noemenswaardig af van de reeds bestaande monumentale pakhuizen, waardoor het aanzicht van de Zaanbocht als ensemble in esthetische zin wordt versterkt.



Weergave van voorzijde te realiseren appartementengebouw "Visser".

Het te realiseren appartementengebouw wordt uitgerust met een traditioneel uitgevoerde houten dakconstructie. De bouwhoogte bedraagt maximaal circa 18 meter.



Traditioneel uitgevoerde kapconstructie van appartementengebouw "Visser".

Voor de beoogde indeling van het pand geldt dat de half verdiepte kelderetage wordt uitgerust met 12 parkeerplaatsen en woonruimte voor de woningen op de begane grond. De drie verdiepingen hierboven bieden elk ruimte aan acht appartementen. Op de derde verdieping, de zolderetage, worden in de kap vier appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zullen elk voorzien worden van een dakterras. De rest

van de 24 appartementen hebben geen eigen buitenruimte. Centraal in het pand ligt het trappenhuis. De centrale ingang bevindt zich aan de noordzijde van het pand. Een overzicht van de indeling en bijhorende afmetingen is terug te vinden in het, in de bijlage opgenomen ontwerpboek dat ten gunste van het onderhavig initiatief is opgesteld.

Het naastgelegen project "Pakhuisplein 40" zal ook worden ontwikkeld. Daar worden 40 woningen gerealiseerd. De gemeente en ontwikkelaar hebben besloten om de woningverdeling van dat project en voorliggend project samen te voegen. In totaal dienen deze twee projecten te voorzien in 43 dure koopwoningen, 4 middeldure woningen en 21 sociale huurwoningen. Op die manier wordt voldaan aan de programmering, zoals beschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie.

Buiten de functie wonen (inclusief parkeren voor bewoners van het gebouw) zijn er in het onderhavig initiatief voor het appartementengebouw "Visser" geen andere functies voorzien. In de huidige situatie hebben de aangrenzende percelen aan de Veerdijk eveneens een woonfunctie.

Het parkeren is voorzien in de parkeerkelder (12 pp), het achter terrein van het perceel (2 pp) en het parkeerterrein bij het Pakhuisplein 40 (circa 7 pp). Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

2.3 Toetsing aan de wijzigingsregels

Zoals eerder beschreven, is in het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" ter plaatse van onderhavig plangebied de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' opgenomen. Deze aanduiding betreft een wijzigingsbevoegdheid om de bouwhoogte te verhogen en binnen de bestemming 'Gemengd' ook wonen toe te staan, alsmede tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watervoorzieningen, wegen en in geval van bedrijven, detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid, dient het initiatief getoetst te worden aan een aantal criteria. In deze paragraaf worden de criteria benoemd en wordt de beoogde ontwikkeling hieraan getoetst.

Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2 (artikel 18,4)

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen van de gronden gelegen binnen de 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2', wijzigen door de bouwhoogte te verhogen en binnen de bestemming 'Gemengd' ook wonen toe te staan, alsmede tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watervoorzieningen, wegen en in geval van bedrijven, detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen, met dien verstande dat:

- a De bouwhoogte van bouwwerken maximaal 18 m mag bedragen;*
 - De op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte bedraagt maximaal 18 meter.

- b De floor space index maximaal 3,0 mag bedragen;*
- De floor space index is gedefinieerd als de verhouding tussen het totale bruto vloeroppervlak van bouwwerken in een geometrisch bepaald vlak en de oppervlakte van dat geometrisch bepaald vlak. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². De bebouwing heeft een bruto vloeroppervlak van in totaal 2.750 m². Daarmee blijft de floor space index onder de 3,0.
- c In totaal minimaal 30% van de woningen een sociale huurwoning of sociale koopwoning is, met dien verstande dat dit percentage in het wijzigingsgebied lager mag zijn indien in andere wijzigingsgebieden een hoger percentage wordt gerealiseerd en het totale percentage van alle wijzigingsgebieden minimaal 30% bedraagt;*
- Voorliggend plan dient te voorzien in 8,4 sociale huurwoningen (30% van 28). Er wordt voor gekozen om deze sociale huurwoningen te realiseren in het nabijgelegen plan “Pakhuisplein 40”. Daar worden 40 appartementen gerealiseerd, waarvan 12,0 sociale huur (30%) dient te zijn. Daar wordt voorzien in 12,0 + 8,4 = afgerond 21 sociale huurappartementen.
- d Een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld;*
- Het ontwerp is getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Zaanoevers – Wormer. Een eerste keer op 15 november 2022. Vervolgens is het ontwerp op onderdelen aangepast en is het op 21 januari 2023 behandeld. Hieruit volgde dat de commissie akkoord is met het ontwerp voor het gebouw.
- e Een inrichtingsplan openbare ruimte wordt opgesteld indien openbare ruimte onderdeel is van de inrichting van het gebied;*
- Het plangebied bevat geen openbare ruimte. Desalniettemin is een inrichtingsplan opgesteld, waaraan de inrichting van de buitenruimte is voorzien. Dit inrichtingsplan is toegevoegd als bijlage 14 bij deze toelichting.
- f Een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld waarin:*
- *de verkaveling, de situering van de gebouwen en de ontsluiting van de gebouwen zodanig is, dat deze goed aansluiten op de structuur van de omgeving en waarbij rekening wordt gehouden met de realisatie van een doorzicht van de Merckenrifzijde naar de Zaan;*
 - Het stedenbouwkundig plan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. In het ontwerp van het appartementengebouw is aangesloten op de omgeving, zowel qua oriëntatie als qua architectuur. Het ontwerp is gebaseerd op dat van een pakhuis dat op deze locatie heeft gestaan. De mate waarin er doorkijk is vanaf de Merckenrifzijde verandert niet omdat op deze plek nu ook al een loods staat. De doorkijk vermindert niet door deze ontwikkeling.
 - *bij toename van het verharde oppervlakte, in voldoende mate rekening is gehouden met watercompensatie als gevolg van een toename van het verharde oppervlakte en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterhuishouding;*
 - Er wordt geen extra verhard oppervlak toegevoegd.

- *in voldoende mate rekening wordt gehouden met het in stand houden van de waterkering en dat hierover advies is verkregen van de beheerder van de waterhuishouding;*
 - Er is een watertoets uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit de watertoets blijkt dat er voldoende rekening wordt gehouden met de waterbelangen. Volgens de watertoets dient het Hoogheemraadschap geraadpleegd te worden over de waterkering en dient er een vergunning te worden aangevraagd voor de aansluiting van de riolering.
- *voor de nieuwe woningen voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen:*
Inmiddels geldt de “Parapluplan Parkeren Wormerland”, waardoor de parkeernormen uit dit criterium niet meer van toepassing zijn. Voorliggend project voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Dit wordt toegelicht in paragraaf 4.8
- *Voor de niet-woonfuncties binnen de bestemming 'Gemengd' voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen, waarbij ten aanzien van de normering aansluiting dient te worden gezocht met het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan;*
 - Voorliggend initiatief maakt uitsluitend wonen mogelijk, waardoor dit criterium niet van toepassing is.
- g Onderzoek toont aan dat van het aspect bodem geen belemmering wordt ondervonden;*
 - Er is een bodemonderzoek uitgevoerd en dit onderzoek toont aan dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het initiatief. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.
- h Onderzoek toont aan dat van het aspect flora en fauna geen belemmering wordt ondervonden;*
 - Er is een ecologisch onderzoek gedaan waarin wordt aangetoond dat er geen belemmering zijn voor de uitvoering van onderhavig initiatief. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4.
- i De economische uitvoerbaarheid is aangetoond.*
 - Het plan is economisch uitvoerbaar, dit wordt toegelicht in paragraaf 6.1.

Concluderend kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de wijzigingsregels.

3 Relevant beleid

3.1 Inleiding

Of de realisatie van appartementengebouw “Visser” aan de Veerdijk 60 haalbaar is hangt onder andere af van de vigerende beleidsvoering vanuit de rijksoverheid, de provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Wormerland. De randvoorwaarden en uitgangspunten die daaruit voortkomen moeten voldoende ruimte bieden om het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60 te kunnen realiseren. Hierom zijn de relevante verordeningen en structuurvisies van de benoemde overheden hierbij geanalyseerd op hun mogelijkheden en kaderstellingen ten opzichte van de realisatie van het appartementengebouw “Visser”. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Uitwerking op het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60

De Zaanbocht wordt getransformeerd van een monofunctioneel gebied met een beperkte ruimtelijke kwaliteit tot een hoogwaardig woon-werkgebied, wat in lijn is met de eerste afwegingsprincipe uit de NOVI. Daarbij is specifiek gekeken naar de kenmerken en identiteit van het gebied. Hiermee draagt de ontwikkeling ook bij aan het tweede afwegingsprincipe. Gelet op voorgaande is onderhavig initiatief in lijn met het bepaalde in de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaarden, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Uitwerking op het onderhouds initiatief aan de Veerdijk 60

Onderhouds initiatief is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.2.3 Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, de structuurvisie voor de ontwikkeling van de Randstad tot 2040 vastgelegd. Met behulp van de structuurvisie Randstad 2040 wil het kabinet bereiken dat de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio wordt. Hiertoe zijn “robuuste en flexibele” keuzes gemaakt. Robuust in de zin dat ook bij onvoorziene omstandigheden en ontwikkelingen de keuzes meerwaarde hebben.

Flexibel omdat op weg naar 2040 ook ruimte moet zijn en moet blijven om nieuwe inzichten en innovaties toe te kunnen passen in de invulling van de keuzes.

Een van de leidende principes in de structuurvisie is “kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood”. Een van de elementen binnen dit leidende principe is de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke differentiatie. Het combineren van water, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken zorgt voor een veelzijdige leefomgeving. De structuurvisie beoogt de kwaliteiten en contrasten van het landschap te versterken en nieuwe landschappen met groen en water in de omgeving van steden te ontwikkelen.

Vanuit de maatschappij is er veel vraag naar recreatief groen vlakbij of in de stedelijke omgeving. Een van de ambities is wat dat betreft het ontwikkelen van “metropolitaine parken” rond de grote steden als toegankelijke recreatieruimten voor de stedeling. Uitgangspunten zijn differentiatie, landschappelijke contrasten en maatwerk. Zoekgebieden zijn onder andere Midden-Delfland, Deltapoort en (het zuidelijk deel van de regio) Waterland. Excellent groen mag gekoppeld worden aan excellent rood door creatieve en kapitaalkrachtige private partijen. Voor woningbouw in de Randstad wordt uitgegaan van de bouw van ten minste 500.000 woningen tot 2040, allereerst door verdichting, intensivering/hoogbouw en herstructurering.”

Uitwerking op het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 11 van de PRV (regels voor bedrijventerrein in bestaand bebouwd gebied) is de volgende afweging aan de orde: Het plangebied betreft geen nieuw bedrijventerrein, maar een bestaand bedrijventerrein waarvoor geldt dat het gemeentelijk beleid al langere tijd toeziet op transformatie van werkgebied in een woongebied. Onderhavig initiatief houdt de sloop in van een bedrijfspand ten gunste van (her)nieuwbouw van een appartementengebouw dat voorziet in een bestaande behoefte (wonen) in een gebiedseigen uiterlijk. Thans is het perceel ongeschikt voor bewoning.

Voor het gebied van de Zaanbocht is onder meer in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen afgewogen dat voor de historische industriële bebouwing langs de Zaanoevers, het behoud ervan vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt nagestreefd. De (her)nieuwbouw van het appartementengebouw "Visser" sluit als initiatief naadloos aan op dit beleidsuitgangspunt. Een woonfunctie biedt de mogelijkheid om de Zaanbocht te versterken in haar kenmerkende uitstraling en tegelijkertijd in te spelen op de woonvraag die in de gemeente Wormerland aan de orde is. Het appartementengebouw "Visser" vormt een geleidelijke overgang in functie en uiterlijk tussen de kleinschalige woonhuizen aan de Veerkade 60 en 62, en anderzijds aan de robuuste en historiserende panden aan de Veerdijk 58 die voorzien zijn van een functie mix tussen wonen en werken.

3.2.4 *Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027*

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen

- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;
- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal I&W binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Uitwerking op het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60

Het initiatief dat in dit wijzigingsplan centraal staat is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het plangebied.

3.2.5 Toetsing Rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat er met de ontwikkelingen binnen het plangebied geen landelijke belangen zijn gemoeid.

3.3 Provinciaal Beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie NH2050 door de Provinciale Staten vastgesteld. Met deze omgevingsvisie richt de provincie zich op lange termijnambities waarbij de kwaliteiten, die de provincie langjarig wil koesteren, worden vastgelegd en waarbij de provincie inspeelt op veranderingen en transities die niet op korte termijn gerealiseerd kunnen worden.

De visie bestaat uit een Waarom-aspect en een Wat-aspect. De hoofdambitie, een balans tussen economische groei en leefbaarheid, is geformuleerd in aan elkaar gerelateerde ambities. In het visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – in deze beweging is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – met deze beweging wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam, waar de Veerdijk 60 in gesitueerd is, steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifood-sector.

Uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. De provincie geeft in de omgevingsvisie aan dat de metropool zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer.

Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw wil de provincie inzetten op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen.

Dit alles moet samengaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij houdt de provincie oog voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden.

Uitwerking op het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60

Onderhavig initiatief is niet in strijd met de inhoud van de Omgevingsvisie NH 2050.

3.3.2 Omgevingsverordening NH 2020 (geconsolideerd)

Op 1 januari 2023 is de Omgevingsverordening NH2020 geconsolideerd. Deze verordening is naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid meerdere malen geactualiseerd. Het doel van de verordening is het stellen van algemene regels over de inhoud van ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen. Daarnaast heeft de verordening tot doel het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de eerder genoemde Provinciale Omgevingsvisie, in regels vast te leggen. Verder voorziet de verordening in de uitwerking van thema's opgedragen door het Rijk.

Uitwerking op het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60

Met de uitvoering van onderhavig initiatief en dus van het appartementengebouw "Visser" wordt bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het perceel aan Veerkade 60. Perceel ligt in bestaand stedelijk gebied en is daarom in lijn met het gestelde in de Omgevingsverordening.

3.3.3 Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Noord-Holland is op 31 januari 2022 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Noord-Holland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Deelprogramma oppervlaktewater: daarin zijn de rol van verschillende overheidsinstanties toegelicht met samenwerkingsverbanden. Verschillende speerpunten worden benoemd. Voorbeelden van deze opgaven zijn agrarisch waterbeheer, waterkwaliteit en circulaire economie
- 2 Deelprogramma grondwater: de provincie wilt zich openstellen voor grote maatschappelijke verandering zoals bodemenergie of industriële toepassingen, met respect voor drinkwatervoorzieningen. Verder bestaat het doel om geen uitputting van grondwatervoorraden te krijgen.
- 3 Deelprogramma overstromingsrisico's: bij dit programma speelt de normering en de samenwerkingsverbanden met betrekking tot waterveiligheid een centrale rol. In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in subthema's, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Noord-Holland

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Uitwerking op het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60

In paragraaf 4.2 worden de waterhuishoudkundige aspecten van het onderhavig initiatief verder toegelicht.

3.3.4 Toetsing Provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat er met onderhavig initiatief binnen het plangebied geen provinciale belangen zijn gemoeid.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Wormerland

Op 8 maart 2022 is de “Omgevingsvisie Wormerland” vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wormerland. Het proces dat aan de vaststelling voorafging kenmerkte zich als een interactief proces met een intensief participatietraject. In de omgevingsvisie staan een aantal thema's centraal, te weten:

- Wonen;
- Cultuurhistorie en bebouwd gebied;
- Landelijk gebied, natuurgebieden en groen;
- Recreatie en toerisme;
- Veiligheid en bereikbaarheid;
- Energie en duurzaamheid;
- Voorzieningen;
- Sociaal domein en gezondheid;
- Maatschappelijke participatie, werkgelegenheid en samenleving;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Wormerland laat zich kenmerken als een waterrijke gemeente en kent uiteenlopende ruimtelijke eigenschappen. Zo wordt de gemeente gekenmerkt door een landschappelijke tweedeling. Het noordelijke gedeelte van de gemeente Wormerland bestaat uit een open veenweidegebied waarin rust, ruimte, natuur en extensieve recreatie in harmonie naast elkaar bestaan. Het zuidelijke gedeelte van de gemeente Wormerland bestaat uit de droogmakerij “De Wijde Wormer”, hierin zijn landschappelijke openheid, agrarische productie en duurzame energie kenmerkend voor de ruimtelijke identiteit. De kernen en de lintbebouwingen binnen de gemeente Wormerland vormen een centrale as tussen deze twee typische maar sterk verschillende landschapsvormen.

Ten aanzien van het gebied ‘Zaanoever’ wordt in de omgevingsvisie beschreven dat de Zaan van oudsher een zeer belangrijke ruimtelijke drager voor de verstedelijking en de industriële ontwikkeling is. Tegenwoordig ligt De Zaan grotendeels in het

stedelijk gebied, met aan de oevers veel cultureel erfgoed. Zo staan langs de Zaan verschillende cultuurhistorisch waardevolle (monumentale) panden. De gemeente ziet potentie voor intensiever gebruik in dit gebied. Daarom formuleert de gemeente de ambitie het gebied te transformeren tot een uniek gemengd gebied (wonen, werken en leisure) met versterking cultuurhistorische waarden en stimuleren van bezoek. Voor het deelgebied waarin het plangebied gesitueerd is (deelgebied midden) geldt dat de gemeente ruimte wenst te bieden aan wonen en andere stedelijke functies. Daarbij ambieert de gemeente specifiek de stedelijke functies te verbreden op het water.

Uitwerking op het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60

Er bestaat een grote behoefte aan kleine koop- en huurappartementen binnen de gemeente Wormerland. Deze behoefte leeft vooral bij starters. Maar ook bij doorstromers en ouderen bestaat een groeiende behoefte naar kleine koop- en huurappartementen. De realisatie van het appartementengebouw “Visser” aan de Veerdijk 60 sluit aan op de bestaande maatschappelijke vraag die binnen de gemeente Wormerland speelt. Voorts is onderhavig initiatief in lijn met de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie Wormerland 2017-2025

De ‘Woonvisie Wormerland 2017-2025’ is op 20 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Wormerland. De woonvisie is het kaderstellende woondocument op gemeentelijk niveau. De woonvisie voorziet in een actueel woonbeleid, waarin de ambities en richtingen voor de toekomst op het gebied van wonen zijn vastgelegd en waarmee de gemeente anticipeert op de toekomstige (demografische) ontwikkelingen. De onderwerpen die in de woonvisie zijn opgenomen zijn: nieuwbouw, beschikbaar en betaalbaar, kwaliteit en wonen en zorg. De belangrijkste doelstelling van de gemeentelijke woonvisie is een duurzame woningvoorraad die met het behoud van het groene karakter van de gemeente optimaal aansluit bij de (toekomstige) woningbehoefte en woonopgaven.

De doelstelling uit de Woonvisie Wormerland 2017-2025 bestaat uit vier kernachtig geformuleerde ambities:

- 1 Voldoende mogelijkheden voor inwoners om in de gemeente Wormerland te kunnen (blijven) wonen.
De hieruit voortkomende maatregelen zijn als volgt:
 - Uitbreiding woningvoorraad: nieuwbouw;
 - Nieuwe plancapaciteit zoeken;
 - Slaagkans voor senioren, starters, kwetsbare groepen verhogen;
 - Zorg- en ondersteuningsstructuur.
- 2 Een passende en betaalbare woningvoorraad.
De hieruit voortkomende maatregelen zijn als volgt:
 - Sociale voorraad beter benutten en omvang vergroten;
 - Bevorderen doorstroming;
 - Afname goedkope scheefheid;
 - Taakstelling vergunninghouders realiseren;
 - Betaalbaarheid verbeteren.

- 3 Voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en onze inwoners met een zorg- en of ondersteuningsvraag.
De hieruit voortkomende maatregelen zijn als volgt:
 - Geschikte woningen en woonomgeving in relatie tot de gebruikers;
 - Voldoende beschut, verzorgd en beschermd wonen;
 - Een gevarieerd voorzieningenaanbod, meebewegend met de behoefte en mogelijkheden van de inwoners.
- 4 Verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.
De hieruit voortkomende maatregelen zijn als volgt:
 - Duurzame nieuwbouw;
 - Verduurzaming bestaande woningvoorraad;
 - Verhogen kwaliteit van de leefomgeving;
 - Functieverandering en herstructurering.

Uitwerking op het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60

Het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60 voorziet met appartementengebouw “Visser” in zowel een functieverandering als een herstructurering van het perceel. Het onderhavig initiatief draagt op deze manier bij aan het vergroten van de slaagkans voor senioren, starters en doorstromers. Het onderhavig initiatief sluit hierdoor aan op de Woonvisie Wormerland 2017-2025.

3.4.3 Toetsing gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat er met onderhavig initiatief geen gemeentelijke belangen zijn gemoeid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1 Algemeen

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hier-voor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte pro-grammering en het voorkomen van over-programmering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten na-gestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

4.1.2 Beoordeling plan

Stedelijke ontwikkeling?

Allereerst moet bij het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking (bijlage 1) de vraag worden beantwoord of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgen de Nota van Toelichting (2017) *“ac-commodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure”*.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 28 woningen aan de Veerdijk 60 te Wormer in de gemeente Wormerland. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurispru-dentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro². Gelet op het woningbouwprogramma en de duidelijke ruimtelijke transformatie op de planlocatie, met de realisatie van een nieuw appartementengebouw is er daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Gelet op het voor-gaande is de realisatie van het onderhavig initiatief aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

Regionale behoefte?

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. Concreet stelt het Bro: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgings- of marktgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie. Hiernavolgend wordt bondig ingegaan op de uitkomsten van de doorlopen ladder voor duurzame verduurzaming op zowel de kwantitatieve behoefte en daarna de kwalitatieve behoefte.

Kwantitatieve behoefte

Uit de uitgevoerde toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat het marktgebied in de deelregio waar Wormerland onder valt (Zaanstreek en Waterland) zich primair richt op de gemeente Zaanstad welke direct aan de gemeente Wormerland grenst net als aan het onderhavig initiatief. Gelet op de aard en ligging van de beoogde ontwikkeling geldt de verwachting dat de woningbouwontwikkeling vooral regionale aantrekkingskracht heeft.

Op basis van de huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Wormerland, maar ook zeker in buurgemeente Zaanstad, welke grote invloed blijkt te hebben op de gemeente Wormerland kan worden gesteld dat het onderhavig initiatief goed past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. Ook het feit dat het aantal huishoudens en het aantal krimpende gezinnen de komende decennia, zowel op regionaal als op gemeentelijk niveau, zal stijgen maakt het onderhavig initiatief goed passend binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied.

Kwalitatieve behoefte

Gelet op de kwalitatieve huishoudensontwikkeling met bijbehorende woonwensen waar in de ladder voor duurzame ontwikkeling op in is gegaan, kan gesteld worden dat het plan aansluit bij de demografische ontwikkelingen en wensen die aanwezig zijn binnen de gemeente Wormerland. Het appartementengebouw 'Visser' in het onderhavig initiatief voorziet in wooneenheden die per definitie geschikt zijn voor kleinere huishoudens die qua prijs oriëntatie net iets boven het midden van de markt zoeken. Traditioneel zijn dit de kwalitatief aantrekkelijke wooneenheden op markante of karakteristieke locaties. Het onderhavig initiatief is hierbij exemplarisch te noemen.

Anderzijds voorziet het onderhavig initiatief in een uitbreiding van het aantal huishoudens middels een appartementengebouw dat naadloos aansluit op de cultuurhistorische en kenmerkende historie van de directe omgeving. Dit tezamen maakt dat de ontwikkeling van het plangebied voorziet in een behoefte van het marktgebied.

Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Als laatste stap in de ladder voor duurzame verstedelijking is geanalyseerd in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. Naast de criteria uit de definitie moet de geldende bestemming ook betrokken worden bij het beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Wormer. Net zoals bij de eerdere fases van woningbouw aan de Veerdijk en in de Zaanbocht sluit het onderhavig initiatief met de daarin voorziene bouw van een appartementengebouw aan bij zowel de bestaande als toekomstige bestemmingen in de Zaanbocht.

4.1.3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vormt een logische, ontwikkeling in de directe omgeving binnen zowel de Zaandriehoek, als binnen de kern Wormer en de gemeente Wormerland.

4.2 Water

4.2.1 Algemeen

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde ‘watertoets’ in het leven geroepen. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de “Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw” en de “Handreiking watertoets” ondertekend. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde ‘waterparagraaf’. Deze waterparagraaf maakt verplicht onderdeel uit van het wijzigingsplan en bevat de resultaten van de watertoets. Daarnaast biedt de waterparagraaf inzicht in het overlegproces dat in het kader van de watertoets met de waterbeheerders is gevoerd. De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie, het Rijk en de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese “Kaderrichtlijn Water”. Binnen deze kaders zorgen provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier behartigt alle aspecten van het beheer van de regionale wateren. Een uitzondering betreft de grondwateraspecten, waarvoor de provincie als waterbeheerder geldt. De Keur van het Hoogheemraadschap bevat regels voor een goed waterbeheer en ziet toe het veiligstellen van de waterstaatkundige en daaraan verbonden ecologische belangen. De Keur bevat daartoe geboden en verboden (met betrekking tot wateren) ter bescherming van de aan- en afvoer van water en het bergend vermogen van het waterhuishoudkundig systeem.

De Keur bestaat uit drie gedeelten: een algemeen gedeelte, een gedeelte met betrekking tot wateren en een gedeelte met betrekking tot waterkeringen.

Beleid Waterschap – Waterplan 2022-2027 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Op 15 december 2021 is het Waterplan van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Voldoende water*: Het programma 'Voldoende water' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar.
- *Gezond water*: Het waterschap let op bij de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch). Het bevorderen van biodiversiteit is ook aan de orde.
- *Schoon Water*: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater en een circulaire economie een centrale rol.
- *Veilige (vaar)wegen*: Het doel is om in 2025 alle waterschapswegen te hebben overgedragen aan gemeenten. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wil geen wegenbeheerder meer te zijn

Verder behandelt visie de organisatie van het bestuur en crisisbeheersing.

Daarnaast zijn 4 andere thema's toegelicht:

- Ruimtelijke adaptatie: een programma 'ruimtelijke adaptatie' is opgesteld. Door de klimaatverandering is een omslag in het denken nodig: klimaatbestendig en waterrobuust inrichten moet een vanzelfsprekend onderdeel van ruimtelijke (her)ontwikkelingen worden
- Omgevingswet: deze wet betekent een kentering in de werkwijze met meer participatie en samenwerking met partners.
- Duurzaamheid: het hoogheemraadschap zet zich scherp voor de energietransitie, de circulaire economie en de verduurzaming van onze levenswijze.
- Biodiversiteit: de bescherming en bevordering van biodiversiteit is een prioriteit voor de komende jaren.
- Datagestuurd werken: de digitalisering en de big data bieden nieuwe kansen aan voor een betere aanpak van de opgaven

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het waterplan naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Door het Hoogheemraadschap wordt gebruikgemaakt van diverse planinstrumenten. Deze plannen bevatten het door het Hoogheemraadschap te voeren beleid.

Watercompensatie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Inzake de watercompensatie is in het Waterbeheersplan vastgesteld dat bij de water-toets het Hoogheemraadschap ook adviseert over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van verhard oppervlak en gedempte watergangen worden gecompenseerd. Als peildatum voor nieuwe verhardingen wordt 1 november 2003 gehanteerd (datum invoering water-toets).

Voorts heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, ten aanzien van watercompensatie, in de Keur het volgende artikel opgenomen:

Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak

Het is zonder vergunning van het dagelijks bestuur verboden neerslag versneld tot afvoer te laten komen: door bebouwing of verharding van 800 m² of meer onverharde grond; a door realisatie van verscheidene min of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² of meer; b door aanleg van nieuw verhard oppervlak dat meer dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat; c door uitbreiding van het verhard oppervlak met minder dan 800 m², indien het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer niet kan verwerken.

Artikel 4.2 Keur HHNK

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigt, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement. Het hiervoor genoemde beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

4.2.2 Huidig watersysteem

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt het plangebied aan de Veerdijk nabij de Zaan en sloten en watergangen op het bedrijventerrein. De Zaan heeft een functie voor het scheepvaartverkeer. De sloten-/watergangen op het bedrijventerrein hebben de functie van stedelijk water.

De Veerdijk is een boezemkade. De kade heeft een waterkerende functie. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor een goede waterkerende functie van de boezemkade. Middels de keur kan zij zo nodig maatregelen treffen om de waterkerende functie te waarborgen. Hierbij gelden ge- en verboden voor werkzaamheden op en nabij de waterkering en beschermingszone van de waterkering. De ligging en afmetingen van de zone is in het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen aangeleverd door het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Binnen die zone geldt in principe een bouwverbod. Afwijking van het bouwverbod is evenwel mogelijk, met dien verstande dat een afwijkingsbesluit door het college niet wordt genomen alvorens de waterbeheerder is gehoord. Die hanteert daarvoor haar keur.

4.2.3 Beoordeling plan

Ten behoeve van het onderhavig initiatief is een watertoets opgesteld (bijlage 2). Uit de watertoets komen de meerdere punten naar voren waar bij de realisatie van het plan rekening mee moet worden gehouden. Zo is een primair aandachtspunt dat vanwege de ontwikkeling belangen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier worden geraakt. Derhalve wordt het Hoogheemraadschap graag over de planontwikkeling geïnformeerd. De initiatiefnemer zal contact met het Waterschap moeten nemen door de normale procedure aan te vragen via www.dewatertoets.nl. De vergunningscheck is als bijlage 3 opgenomen bij Dit wijzigingsplan.

Door de beoogde ontwikkeling neemt de hoeveelheid vuilwater dat geloosd wordt op de huidige riolering toe. De toename bedraagt circa 7 m³ per dag. De mogelijkheden en wijze van aansluiting is in overleg met de gemeente besproken en afgestemd. Gezien geen verharding wordt toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie, hoeft de ontwikkeling niet te voorzien in extra waterberging ten opzichte van de huidige situatie. Desondanks is in voorliggend plan ervoor gekozen om de afvoer van regenwater van het perceel aan te sluiten op de Wadi in het nieuwbouwplan Zaandriehoek. Vanuit klimaatadaptief ontwikkelen is de nieuwe norm om afstromend regenwater zoveel mogelijk vast te houden en vertraagd tot afstroming te laten komen.

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Daarom mag er geen gebruik worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen (zoals zink en koper) of deze moeten worden opgeslagen worden op een plek waar ze in contact komen met het hemelwater. Ook dient er rekening gehouden te worden met het materieel dat deze geen schadelijke stoffen lekken.

4.2.4 Conclusie

Indien er tijdig rekening wordt gehouden met de voornoemde aandachtspunten en er met het onderhavig initiatief wordt voldaan aan randvoorwaarden van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de randvoorwaarde van de gemeente vormt het aspect water geen belemmering zijn voor de uitvoering van onderhavig initiatief..

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de milieu hygiënische bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden. Vanwege het bovenstaande is in november 2021 een bodemonderzoek (op basis van de NEN 5740) uitgevoerd om de bodem aan de Veerdijk 60 te analyseren. Op basis daarvan is getoetst of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Hiernavolgend wordt verder ingegaan op het uitgevoerde bodemonderzoek (bijlage 4) en de daaruit volgende conclusies.

4.3.2 Onderzoek

Van de huidige onderzoeklocatie, de Veerdijk 60, zijn geen bodemonderzoeken bekend. Dit blijkt ook uit navraag bij de Omgevingsdienst IJmond. Historische kaarten, afkomstig van www.topotijdreis.nl, tonen aan dat op de Veerdijk 60 al bebouwing is omstreeks 1850. Dit zal later in dit document in hoofdstuk 5 verder worden toegelicht waarbij er ook verder wordt ingegaan op de historische situatie van het besluitgebied. Er zijn verder geen bijzonderheden waargenomen die van invloed kunnen zijn op het voorkomen van bodemverontreiniging. De locatie is volgens de bodemkwaliteitskaart gelegen in deelgebied 'B4. Overig bebouwd gebied en buitengebied (bovengrond)' met de volgende bodemkwaliteitsklassen:

- Ontgravingskwaliteit: Wonen (bovengrond)
- Landbouw/natuur (ondergrond)
- Bodemfunctieklasse: Wonen
- Toepassingseis: Wonen (bovengrond)
- Landbouw/natuur (ondergrond) (bron: digitale bodemkwaliteitskaart Waterland).

Bodemopbouw

Als uitgangspunt voor de bodemsamenstelling en de geohydrologische situatie is boring B19D1595 van het Dinoloket gekozen. Deze boring is in de nabijheid van de locatie uitgevoerd. De bodemopbouw bevat een regionale grondwaterstroming die oostelijk gericht is (bron: Atlas Gelderland).

Onderzoeksopzet

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 673 m². Het aantal boringen per laag, het aantal peilbuizen en het aantal te analyseren grond- en grondwatermonsters is omschreven in NEN 5740 en is afhankelijk van de verdachtheid en de oppervlakte van de locatie. In de onderstaande tabel zijn de uitgevoerde veld- en laboratorium werkzaamheden weergegeven.

Locatie	Veldwerk	Analyses
Bouwlocatie	4 boringen tot 0,5 m-mv 1 boring tot 2,0 m-mv 1 peilbuis	1x standaardpakket grond (laag 0,0-0,5 m-mv) 1x standaardpakket grond (laag 0,5-2,0 m-mv) 1x standaardpakket grondwater

De uitgevoerde veld- en laboratoriumwerkzaamheden.

De voor het onderzoek uitgevoerde veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 23 november, conform de normen van het Nederlands Normalisatie Instituut. Tevens is gewerkt conform de Beoordelingsrichtlijnen "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" (BRL-SIKB 2000) en de daarbij behorende protocollen 2001 en 2002. Hierbij zijn de volgende punten aan de Veerdijk 60 getoetst en beoordeeld:

- Globale bodemopbouw;
- Zintuigelijke waarnemingen;
- Veldmetingen;
- Waarnemingen in het kader van asbest;
- Grond en grondwater;
- Grond;
- Grondwater.

Uit de resultaten van het bureauonderzoek het uitgevoerde veldonderzoek en de analyse van de genomen bodemonsters is een goed beeld ontstaan over de samenstelling en eigenschappen van de bodem ter plaatse van het besluitgebied aan de Veerdijk 60. Zo is de bodem op de locatie plaatselijk in zowel de boven- als de ondergrond zwak baksteenhoudend. In een van de ondergrondmengmonsters zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie, cadmium, koper, kwik, lood, zink, PCB (som 7) en PAK (10 VROM) aangetroffen boven de achtergrondwaarde. In een van de bovengrondmengmonsters zijn geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen. In een van de ondergrondmengmonsters zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK (10 VROM) aangetroffen boven de achtergrondwaarde.

Ter plaatse van een van de boringen is een matige oliegeur geroken en is een zwakke olie-water reactie opgetreden. Analytisch is er een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium boven de streefwaarde aangetroffen. Resumerend kan hierbij worden gesteld dat de genoemde waarden maken dat het terrein op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor de realisatie van het onderhavig initiatief. De verdere, meer gedetailleerde, onderzoekdetails en toelichting bij de onderzoekstappen zijn toegelicht in het onderzoeksrapport in bijlage 4 van dit wijzigingsplan.

Asbest

Ten tijde van het veldonderzoek heeft een visuele beoordeling van asbest in de bodem plaatsgevonden. In de bodem is daarbij geen 'asbestverdacht' materiaal aangetroffen.

Beïnvloeding vanuit de omgeving

Er is bij het uitgevoerde bodemonderzoek ook gekeken naar de beïnvloeding die de directe omgeving heeft op de bodem die gelegen is in het besluitgebied. Hieruit is naar voren gekomen dat er vanuit dit aspect geen veiligheidsmaatregelen noodzakelijk voor geplande realisatie van het appartementengebouw in relatie tot de bestaande bodemeigenschappen. Er zijn verder ook geen aanwijzingen aangetroffen dat het besluitgebied aan de Veerdijk 60 verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit bodem gerelateerde context geen belemmering zijn voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.4 Flora en Fauna

4.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden op de locatie van het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

4.4.2 Onderzoek

Op en rondom het plangebied aan de Veerdijk 60 is onderzoek verricht ten gunste van een quick scan flora en fauna welke is opgenomen als bijlage 5 bij dit wijzigingsplan. In de quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden Polder Westzaan en Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder liggen in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten.

Nader onderzoek in de vorm van een stikstofberekening wordt daarom uitgevoerd. De resultaten hiervan en de bijhorende conclusies met betrekking tot het onderhavig initiatief worden toegelicht in paragraaf 4.11 van dit document.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor onderhavig initiatief.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit flora en fauna gerelateerde context geen belemmering zijn voor de uitvoering van onderhavig initiatief. Uiteraard dient er te allen tijde rekening gehouden te worden met de zorgplicht en met broedende vogels. Ook dient er tijdens de bouwwerkzaamheden te worden gezorgd dat de locatie niet geschikt is voor de rugstreeppad.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

4.5.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Vanuit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen geldt er geen archeologische dubbelbestemming op de locatie Veerdijk 60. Om niet voorbij te gaan aan de cultuurhistorische en archeologische context van de Veerdijk 60 wordt hierbij ingegaan op de thema's cultuurhistorie en het thema archeologie. Navolgend volgt de conclusie over de haalbaarheid van het onderhavig initiatief ten opzichte van de cultuurhistorische en archeologische waarden.

4.5.2 Cultuurhistorie

Het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60 ligt direct aan de oostelijke oever van de Zaan aan de noordwestzijde van de Zaanbocht. Dit deel van de Zaanstreek is in cultuurhistorisch opzicht interessant door de aanwezigheid van diverse karakteristieke pakhuizen uit het industriële verleden van de streek. Vanaf ongeveer het jaar 1500 tot heden hebben allerlei industriële activiteiten plaatsgevonden aan beide zijden van de Zaan ter hoogte van de Zaanbocht. Van deze activiteiten, die de Zaanstreek eeuwenlang hebben gekenmerkt, zijn de stille getuigen nog altijd aanwezig in de pakhuysarchitectuur en de kronkelende lintbebouwing langs de Zaan. Het uiterlijk van het huidige bedrijfspand dat in het onderhavig initiatief plaats maakt voor appartementengebouw "Visser" contrasteert sterk met de karakteristieke en gebiedseigen architectuur die op de aangrenzende percelen van de Veerdijk 60 wel prominent aanwezig is.

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, ziet het onderhavig initiatief toe op de realisatie van een nieuw gebouw welke qua bouwstijl en gebiedseigen uitstraling aansluiting zoekt met de overige panden in de Zaanbocht. Het appartementengebouw "Visser" is in verregaande vorm een reconstructie van het oude pakhuis "Visser" en is in die zin meer gebiedseigen te noemen dan de huidige bebouwing. De huidige bebouwing aan de Veerdijk 60 kan beschreven worden als inwisselbaar en heeft bij uitstek geen streek-eigen kenmerken. Hierdoor past het in mindere mate bij de naburige bebouwing.



Pakhuis "Visser" in de Zaanbocht zoals op schilderij vastgelegd in 1910 (Bron: Zaans Cultureel Erfgoed)



Huidige bebouwing op de Veerdijk 60. (Bron: Google Streetview)

4.5.3 Archeologie

Op de locatie Veerdijk 60 is geen dubbelbestemming opgenomen. Om uit te sluiten dat er mogelijk op een andere manier sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden is de gemeentelijke archeologienota geraadpleegd. Hieruit is gebleken is dat de locatie Veerdijk 60 niet in een gebied ligt waar archeologische waarden verwacht worden. Ook is de verplichting van het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavig initiatief geen verstoring noch een risico betekend voor archeologische waarden. Het aspect archeologie vormt dus geen belemmering voor het onderhavig initiatief .

4.5.4 Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie, die van toepassing zijn aan de Veerdijk 60 en directe omgeving, vormen geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor de realisatie van het onderhavig initiatief moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting inhoudt. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen. Het onderzoek dat hiervoor aan de Veerdijk 60 is gedaan wordt hiernavolgend toegespitst in de aspecten verkeerslawaaï en industrielaawaï. Navolgend wordt geconcludeerd of de aspecten verkeerslawaaï en industrielaawaï, die samen het thema geluid vormen in dit wijzigingsplan een belemmering vormen voor onderhavig initiatief.

4.6.2 Onderzoek verkeerslawaaï

Met de nieuwbouw van de woning wordt er een geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd aan de omgeving. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat langs wegen geluidszones liggen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied. De breedte van de geluidszones is als volgt:

- één of twee rijstroken: 200 meter;
- drie of meer rijstroken: 350 meter.

De afstand wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook van de weg tot de gevel van het gebouw.

De omliggende wegen, zoals de Veerdijk en de Merckenrif zijn 30 km/uur wegen en hebben geen geluidszone, maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel onderzocht. De Noordeinde en de Zaanweg (aan de overzijde van de Zaan) zijn 50 km/uur wegen en hebben een geluidszone van 200 meter. De nieuw te bouwen woningen liggen binnen de geluidszones van deze wegen. De verkeersgegevens zijn bij de gemeente Wormerland en Zaanstad opgevraagd. Op basis van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage 6), waarbij is getoetst op de randen van het bouwvlak vanuit de verbeelding, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de Zaanweg bedraagt maximaal 56 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting. Maatregelen zijn derhalve onderzocht.
- De geluidbelasting vanwege de Noordeinde bedraagt maximaal 56 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting. Maatregelen zijn derhalve onderzocht.

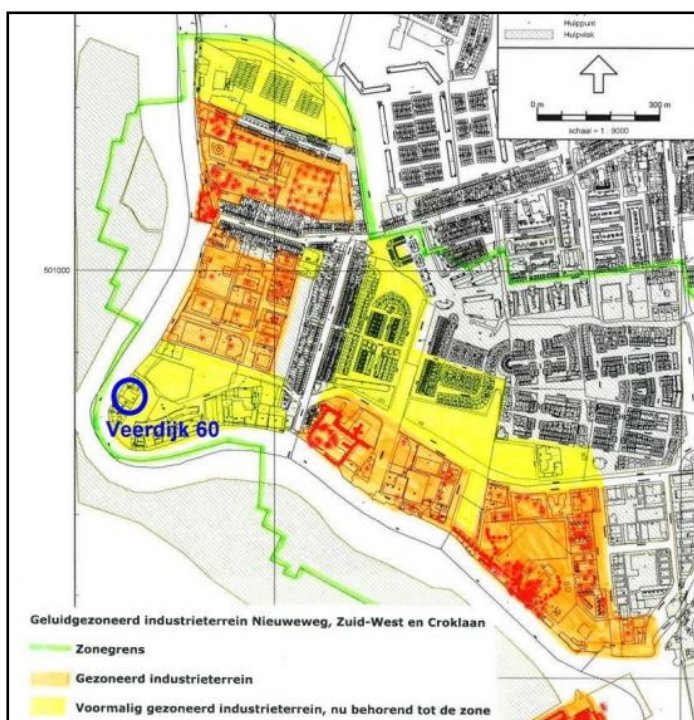
- De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde weg Veerdijk bedraagt 50 dB. Dit is hoger dan de gehanteerde voorkeursgrenswaarde. Onderzoek naar maatregelen zijn nodig.
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn, stedenbouwkundig onwenselijk zijn en landschappelijk niet acceptabel zijn. Er dienen derhalve maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen.
- Door het treffen van maatregelen bij de ontvanger zal de binnenwaarde van 33 dB worden gewaarborgd.
- Voor het plan dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd ten gevolge van de Zaanweg als de Noordeinde. Deze dienen voor de vaststelling van het plan verkregen zijn.

Aangezien maatregelen aan de bron en in de overdracht niet mogelijk zijn of stuiten op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, technische en financiële aard kan een hogere grenswaarde procedure worden opgestart, waarbij ook maatregelen bij de ontvanger er voor moeten zorgen dat de binnenwaarde gewaarborgd blijft. Voor de woningen dient hogere waarde te worden aangevraagd. Als argument kan aangeven worden dat de woningen een open plaats tussen de aanwezige bebouwing opvullen. De hogere waarden moeten verleend worden voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Deze aanvraag hogere waarden (bijlage 7) is op 28 november 2022 ingediend.

4.6.3 Onderzoek industrielawaai

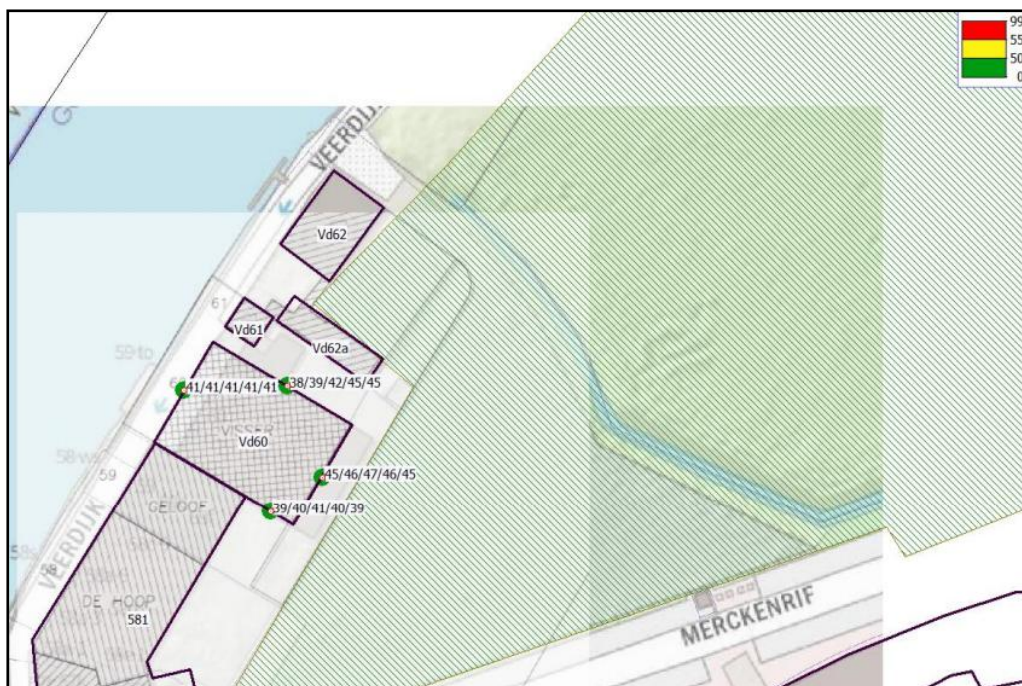
In het kader van onderhavig plan is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (bijlage 8). Het plangebied Veerdijk 60 te Wormer ligt binnen de geluidszone van het industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan. In de volgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van de geluidzone weergegeven.



Geluidzone industrieterrein Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan, i.r.t. locatie Veerdijk 60 Wormer (blauwe cirkel)

De voorkeurswaarde voor industrielawaai is 50 dB(A). Bij een hogere geluidsbelasting is het, onder voorwaarden, mogelijk tot maximaal 55 dB(A) een hogere waarde voor de geluidbelasting vast te stellen.

De Omgevingsdienst IJmond heeft het geluidsmodel van de zone ter beschikking gesteld. In het rekenmodel is het te ontwikkelen appartementencomplex ingevoerd. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu versie 2020.1. In de volgende afbeelding is de geluidsbelasting op de gevel weergegeven. De berekeningen zijn uitgevoerd op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld, 4, 7, 10 en 13 meter.



Weergaven van geluidsbelasting op de gevels ten gevolge van het industrieterrein

Uit de berekeningen blijkt dat de grenswaarde van 50 dB(A) voor gezoneerde industrieterreinen niet wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 47 dB(A). Omdat de woningen binnen de geluidszone komen te liggen dienen formeel hogere grenswaarden aangevraagd te worden. De aan te vragen hogere waarde bedraagt 51 dB(A). Door deze waarde aan te vragen, zullen de bedrijven op het industrieterrein niet worden beperkt in haar bedrijfsvoering.

Uit het onderzoek industrielawaai blijkt dat de grenswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. Echter hogere grenswaarden moeten wel aangevraagd worden, omdat de woningen binnen de geluidszone komen te liggen. Voor alle 28 woningen moet een hogere waarde van 51 dB(A) worden verkregen. Maatregelen zijn niet mogelijk, maar ook niet nodig. De volledige onderzoeksresultaten van het onderzoek naar geluidshinder zijn opgenomen in bijlage 8 van dit wijzigingsplan.

4.6.4 Conclusie

Gebleden is dat er met het oog op de aspecten verkeerslawaaai en industrielawaai hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd, ten gunste van de realisatie van het initiatief. Deze aanvraag is op 28 november 2022 ingediend. Op basis van het voorgaande, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied', 'gemengd gebied' en 'functiemengingsgebied'. De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Hiernavolgend wordt ingegaan op het onderzoek bedrijven en milieuzonering dat op de Veerdijk 60 is uitgevoerd. Daarna volgend wordt geconcludeerd of het aspect bedrijven- en milieuzonering, een belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.7.2 Onderzoek bedrijven- en milieuzonering

In het uitgevoerde bedrijven- en milieuzonering onderzoek, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 9 van dit wijzigingsplan, is ingegaan op de vraag wat de hinder is op de directe omgeving als gevolg van onderhavige ontwikkeling. Daarnaast is er ook stilgestaan bij de hinder die de bestaande bedrijvigheid in de omgeving op de voorgenomen ontwikkeling heeft.

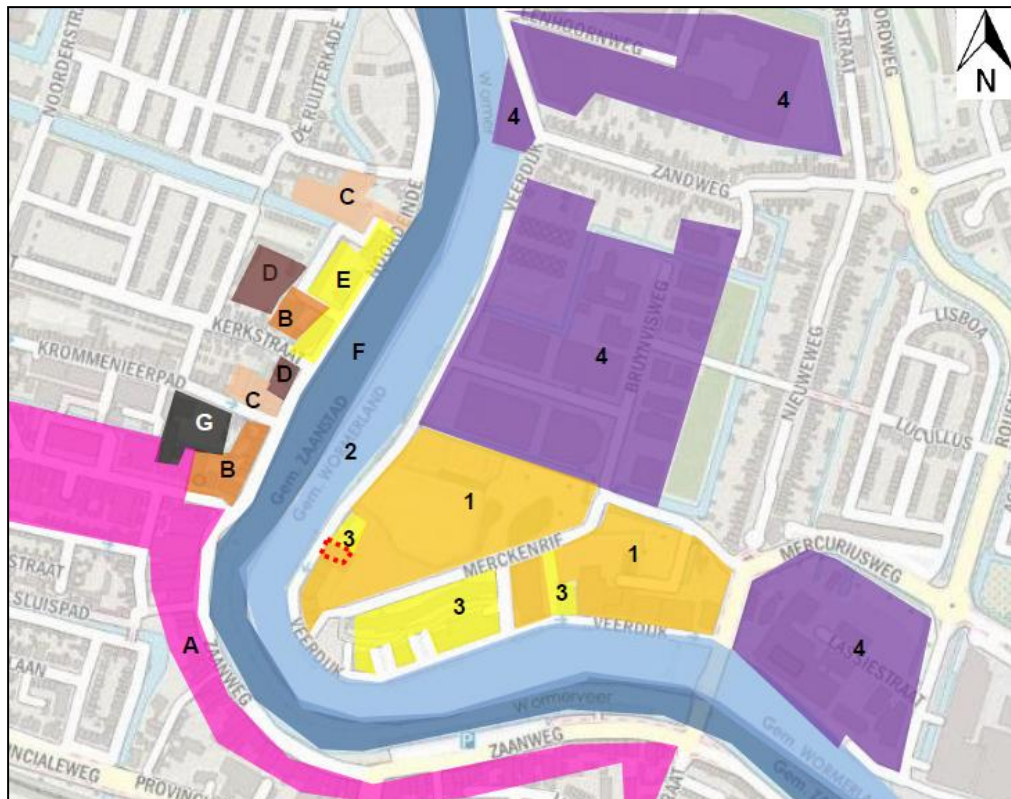
Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling omvat geen hinder veroorzakende functie. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende hindergevoelige functies (woningen) is daarmee voldoende gewaarborgd.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. Hierbij is gekeken naar de vergunde situatie, als ook de werkelijke/beoogde situatie.

De navolgende afbeelding geeft de omliggende adressen met hinderveroorzakende functies globaal weer, waarna de verschillende adressen nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functie.



Ligging bestemmingen in de omgeving van de ontwikkellocatie (globaal in rood kader weergegeven). De cijfers gelden voor het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" van de gemeente Wormerland. De letters gelden voor het bestemmingsplan "Wormerveer" van de gemeente Zaanstad (bron: pdok.nl/viewer, bewerking: SAB).

Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' - Gemeente Wormerland

Gemengd (oranje, 1)

De gronden van de ontwikkellocatie zijn bestemd voor 'Gemengd', net zoals het grootste deel van de omliggende gronden. Dat houdt het volgende in:

- a bedrijven in de categorie A en B van "Staat 2: Staat van bedrijfsactiviteiten II - functiemenging", alsmede detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsfunctie;
- b kantoren;
- c horeca tot en met horecacategorie 2;
- d in aanvulling op het bepaalde onder a, b en c is ter plaatse van:
 - 1 de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - multifunctioneel gebruik' tevens het gemengde gebruik van theater, museum, multimedia, speelautomaten, fitness, fysiotherapie en sport toegestaan;
 - 2 de aanduiding 'wonen' tevens het bestaande aantal woningen toegestaan, met dien verstande dat in afwijking hiervan, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' tevens nieuwe woningen zijn toegestaan waarbij het aantal nieuwe woningen ter plaatse van die aanduiding niet meer mag zijn dan het met de aanduiding aangegeven aantal wooneenheden;
 - 3 de aanduiding 'theater' tevens een theater is toegestaan;
 - 4 de aanduiding 'creativiteitscentrum' tevens het gemengde gebruik van kantoor, atelier, vergader- en expositieruimte is toegestaan;

- 5 de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bewegingsles' tevens ruimte voor beoefenen van en les geven in lichaamsbewegingsleer zoals yoga en pilateslessen, alsmede een gebruik ten behoeve van fysiotherapie en sportcentrum;
 - 6 de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekstudio' tevens een muziekstudio is toegestaan;
- e bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken : p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$ (milieucategorie 3.1). Voor deze functie geldt in gemengd gebied een richtafstand van 30 meter.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten afstand
Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken : p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	Milieucategorie 3.1	30 m (geluid één stap terug)	160 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt in het kader van deze gronden voldaan aan de richtafstand volgens de VNG-publicatie. De afstand van 160 meter is ten opzichte van een bestaand bedrijf gemeten. Dit bedrijf is een groothandel. De dichtstbijzijnde gronden die voor 'Gemengd' in de omgeving van het besluitgebied zijn bestemd, zijn echter ofwel onbebouwd ofwel voor woningen (geluidgevoelige functies) gebruikt. Zolang deze situatie zich voordoet, kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse worden gegarandeerd. Een toekomstige hinderveroorzakende functie zal rekening moeten houden met de beoogde ontwikkeling.

Water (lichtblauw, 2)

De ontwikkellocatie bevindt zich langs een bocht van de Zaan. De beoogde ontwikkeling kijkt uit op de waterloop. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat de voor 'Water' aangewezen gronden bestemd zijn voor:

- a waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- b verkeer op en over het water;
- c woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats', met dien verstande dat:
 - d het aantal woonschepen niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- e aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan;
- f woonarken niet zijn toegestaan.
- g recreatieschepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieschepenligplaats', met dien verstande dat:
 - h het aantal recreatieschepen niet meer mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen' is aangegeven;

- i aanlegplaats voor rondvaartboten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - steiger 1';
- j een aanlegsteiger ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - steiger 2';
- k een laad- en losplaats ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats';
- l een horecaterras ter plaatse van de aanduiding 'terras';

De functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - recreatieschepenligplaats' en 'woonschepenligplaats' liggen in de buurt van het besluitgebied. Daarmee kunnen aan de hand van de aan huis verbonden beroepen hinderveroorzakende functies aanwezig zijn.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten afstand
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	Milieucategorie 1	0 m (geluid één stap terug)	6,5 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 0 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Wonen (geel, 3)

Ten noorden en ten zuidwesten van de ontwikkellocatie bevinden zich gronden met de bestemming 'Wonen'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor:

- a het bestaande aantal woningen;
 - b aan huis verbonden beroepen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 30 m² waarbij geldt dat:
 - 1 geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan;
 - 2 geen detailhandel is toegestaan;
 - 3 geen horeca-, prostitutie- of seksinrichting is toegestaan;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Autobeklederij (milieucategorie 1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Autobeklederij	Milieucategorie 1	10 m (gevaar)	0 m

Daaruit blijkt dat er ten noorden van het besluitgebied niet aan deze richtafstand wordt voldaan. Op dat perceel, bestaat er in de feitelijke situatie een bed en breakfast. Het perceel grenst rechtstreeks aan het besluitgebied. Dit valt ook onder categorie 1, maar

kent geen categorie op zich. Er dient rekening houden met een vergelijkbare activiteit wat het aspect 'gevaar' betreft.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	Milieucategorie 1	0 m (met één stap terug)	0 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 0 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijventerrein – 2 (paars, 4)

Ten noorden en ten oosten van de ontwikkellocatie bevindt zich de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - industrieterrein'. De twee dichtstbijzijnde bedrijven hebben daarnaast een functieaanduiding 'drukkerij' en 'voedingsmiddelenfabriek'. Ten noorden en ten westen van de Zandweg bevindt zich een bedrijf met een functieaanduiding 'cacaofabriek'. Dit bedrijf wordt eveneens hieronder beschouwd.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient voor het bedrijventerrein ten noorden van het besluitgebied rekening gehouden te worden met 'Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)' (milieucategorie 3.2). Voor het bedrijventerrein ten oosten van het besluitgebied dient rekening te houden met 'Vervaardiging van overige voedingsmiddelen' (milieucategorie 4.1). De cacao-fabriek valt onder 'Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²' (milieucategorie 5.1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand	Gemeten afstand
Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	Milieucategorie 3.2	50 m (geluid één stap terug)	165 m
Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	Milieucategorie 4.1	100 m (geur één stap terug)	410 m
Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m ²	Milieucategorie 5.1	300 m (geur één stap terug)	450 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor dusdanige bedrijven in gemengd gebied maximaal 50, 100 en 300 meter. Er wordt dus voldaan aan deze richtafstanden. Het besluitgebied kent echter een gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' waardoor er geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daar voor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Daarmee is een nadere beschouwing noodzakelijk met een onderzoek voor industrielawaai.

Bestemmingsplan 'Wormerveer' - Gemeente Zaanstad

Centrum (roze, A)

Aan de andere oever zijn de gronden ten zuiden en ten westen van het besluitgebied bestemd voor 'Centrum'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven;
- b cultuur en ontspanning;
- c detailhandel;
- d dienstverlening;
- e horeca;
- f maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen;
- g wonen;
- h detailhandel uitgesloten, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten (-dh)';
- i een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
- j een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt (su)';
- k een onderdoorgang, ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang [ond]';
- l wegen, voet- en fietspaden;
- m erven, tuinen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n (on)gebouwde parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, manoeuvreerruimtes;
- o en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.
- p waarbij geldt dat:
- q wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- r de functies zoals bedoeld onder a t/m f uitsluitend zijn toegestaan indien zij voorkomen in categorie A, B1 of B2 van de [Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#);
- s voor de bedrijfsactiviteiten vallende in categorie B2 van de [Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) gelden de volgende voorwaarden:
 - 1 de bedrijfspanden dienen vrij te staan van woningen en andere milieugevoelige functies, dan wel
 - 2 aan de bedrijfspanden dienen bouwkundige voorzieningen te zijn getroffen waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Brandweerkazernes (milieucategorie 3.1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Brandweerkazernes	Milieucategorie 3.1	30 m (geluid één stap terug)	132 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 30 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Gemengd - 1 (lichtbruin, B)

Aan de andere oever zijn enkele gronden bestemd voor 'Gemengd - 1'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven;
- b cultuur en ontspanning;
- c dienstverlening;
- d horeca;
- e maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen;
- f wonen;
- g bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - ...' met een SBI-code zoals genoemd in onderstaande tabel:

h	Functieaanduiding	i	SBI-code 2008	j	Adres
k	Specifieke vorm van gemengd - 1	l	41	m	Timorstraat 3
n	Specifieke vorm van gemengd - 2	o	451	p	Zuideinde 15
q	Specifieke vorm van gemengd - 3	r	2561.1	s	Zuideinde 18
t	Specifieke vorm van gemengd - 4	u	532	v	Zuideinde 27
w	Specifieke vorm van gemengd - 5	x	9604	y	Zuideinde 30

- z detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)';
- aa een garage ter plaatse van de aanduiding 'garage (ga)';
- bb wegen, voet- en fietspaden;
- cc erven, tuin, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- dd (on)gebouwde parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en manoeuvreer-ruimtes;
- ee en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.
- ff waarbij geldt dat:
- gg wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- hh de functies zoals bedoeld onder a t/m e en h uitsluitend zijn toegestaan indien zij voorkomen in categorie A, B1 of B2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- ii voor de bedrijfsactiviteiten vallende in categorie B2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging gelden de volgende voorwaarden:
 - 1 de bedrijfspanden dienen vrij te staan van woningen en andere milieugevoelige functies, dan wel
 - 2 aan de bedrijfspanden dienen bouwkundige voorzieningen getroffen te zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Brandweerkazernes (milieucategorie 3.1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Brandweerkazernes	Milieucategorie 3.1	30 m (geluid één stap terug)	107 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 30 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Gemengd - 2 (beige, C)

Aan de andere oever zijn enkele gronden bestemd voor 'Gemengd - 2'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven;
- b cultuur en ontspanning;
- c dienstverlening
- d horeca;
- e kantoren;
- f maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen;
- g bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - ...' met een SBI-code zoals genoemd in onderstaande tabel:

Functieaanduiding	SBI-code 2008	Adres
Specifieke vorm van gemengd - 6	4791	Celebesstraat 13
Specifieke vorm van gemengd - 7	1812	Celebesstraat 33
Specifieke vorm van gemengd - 8	464	Zuideinde 21A
Specifieke vorm van gemengd - 9	259.B	Zuideinde 19
Specifieke vorm van gemengd - 10	469	Zuideinde 32
Specifieke vorm van gemengd - 11	41.3	Madurastraat 5
Specifieke vorm van gemengd - 12	41.3	Warmoesstraat 120 en 133
Specifieke vorm van gemengd - 13	494	Zaanweg 11 en 12
Specifieke vorm van gemengd - 14	43	Krommenieërweg 108

- h een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- i detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)';
- j een sportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum (spc)';
- k een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt (su)';
- l wonen vanaf de tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'wonen (w)';
- m wegen, voet- en fietspaden;
- n erven, tuin, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o (on)gebouwde parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen;
- p en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

waarbij geldt dat:

- q de functies zoals bedoeld onder a tot en met f en i t/m k uitsluitend toegestaan zijn indien zij voorkomen in categorie A, B1, B2 of C van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder de volgende voorwaarden:
- 1 voor de panden met de functies genoemd in categorie B2 geldt dat zij vrij dienen te staan van woningen en andere milieugevoelige functies danwel aan de panden dienen bouwkundige voorzieningen getroffen te zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op een vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding;
 - 2 voor de panden met de functies genoemd in categorie C van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging geldt naast de voorwaarden genoemd in artikel 6.1 sub q onder 1, dat de ontsluiting van het bedrijf dient te liggen aan een hoofdweg;
- r de functies zoals bedoeld onder a tot en met f uitsluitend zijn toegestaan indien zij geen geluidgevoelige functies zijn.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Brandweerkazernes (milieucategorie 3.1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Brandweerkazernes	Milieucategorie 3.1	30 m (geluid één stap terug)	140 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 30 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Maatschappelijk (donkerbruin, D)

Aan de andere oever zijn enkele gronden bestemd voor 'Maatschappelijk'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor:

- s maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen in de categorieën A, B1 en B2, voor zover deze zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- t zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- u horeca ondergeschikt en gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming tot maximaal categorie B1 zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging;
- v detailhandel; ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming;
- w overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Brandweerkazernes (milieucategorie 3.1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Brandweerkazernes	Milieucategorie 3.1	30 m (geluid één stap terug)	158 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 30 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Wonen (geel, E)

Aan de andere oever zijn enkele gronden bestemd voor 'Wonen'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden vooral bestemd zijn voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf.

Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten (milieucategorie 1).

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	Milieucategorie 1	0 m (geluid één stap terug)	210 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 0 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Water - 1 (donkerblauw, F)

De ontwikkellocatie bevindt zich langs een bocht van de Zaan. De beoogde ontwikkeling kijkt uit op de waterloop. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor:

- x water(berging), waterstaatkundige werken en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- y sluizen, kaden, havenvoorzieningen;
- z op- en overslag, palen, laad- en losplaatsen en andere oevervoorzieningen;
- aa scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen;
- bb een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug (br)';
- cc een terras ter plaatse van de aanduiding 'terras (tr)';
- dd overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Deze bestemming kent geen hinderveroorzakende functie waarbij een richtafstand geldig kan zijn.

Afwezigheid van bestemming in verband met het gedeeltelijk intrekken vaststellingsbesluit voor dit plandeel bij raadsbesluit van 11 juni 2015 (Zwart, G)

De gronden van deze locatie worden door een basisschool gebruikt.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten Afstand
Basisschool	Milieucategorie 2	10 m (geluid één stap terug)	155 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanige instelling in gemengd gebied maximaal 10 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Geur

Voor het aspect geur wordt aan de richtafstanden voldaan. Nader onderzoek naar dit aspect is derhalve niet noodzakelijk.

Stof

Voor het aspect stof wordt aan de richtafstanden voldaan. Nader onderzoek naar dit aspect is derhalve niet noodzakelijk.

Geluid

Voor het aspect geluid wordt aan de richtafstanden voldaan. Op het besluitgebied geldt een functieaanduiding 'geluidzone - industrie' waarmee een onderzoek vereist is vóór het bouwen van geluidsgevoelige functies. Het project betreft 28 appartementen. Nader onderzoek naar dit aspect is derhalve noodzakelijk in de vorm van een onderzoek naar industrielawaai.

Gevaar

Voor het aspect gevaar wordt aan de richtafstanden voldaan. Nader onderzoek naar dit aspect is derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat, om de ontwikkeling van appartementen mogelijk te maken, een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd dient te worden op basis van het geldende bestemmingsplan. Dit onderzoek is uitgevoerd en reeds besproken in paragraaf 4.6.3. Voor de overige aspecten wordt geen hinder verwacht op basis van de milieuvergunning en de huidige bedrijfsvoering.

4.7.3 Conclusie

Voor geen van de aspecten uit de bedrijven- en milieuzonering wordt hinder verwacht op basis van de milieuvergunning en de huidige bedrijfsvoering. Om de ontwikkeling van appartementen mogelijk te maken, is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd welke is toegelicht in paragraaf 4.6.3 van dit document. Met het in acht nemen van het voorgaande, vormt het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Algemeen

Voorliggend project resulteert in de toevoeging van 28 appartementen. Deze ontwikkeling leidt tot een toename in de vraag naar parkeerplekken en tot een groei van de verkeersgeneratie. In deze paragraaf wordt onderzocht hoe er in dit project met deze aspecten wordt omgegaan.

4.8.2 Toetsing

Verkeer

Aan de hand van CROW, ASVV 2021, d.d. oktober 2021, is de verkeersgeneratie bepaald. Op basis van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2023) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Wormerland wordt geclassificeerd als 'matig stedelijk'. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw waarbij het getal naar boven is afgerond. Zo wordt de worst-case situatie berekend. De verkeersgeneratie betreft afgerond gemiddeld 200 motorvoertuigen per etmaal.

Verkeersgeneratie als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Appartementen (koop duur)	28	7,1	woning	198,8
<i>totaal afgerond</i>	28			200

Parkeren

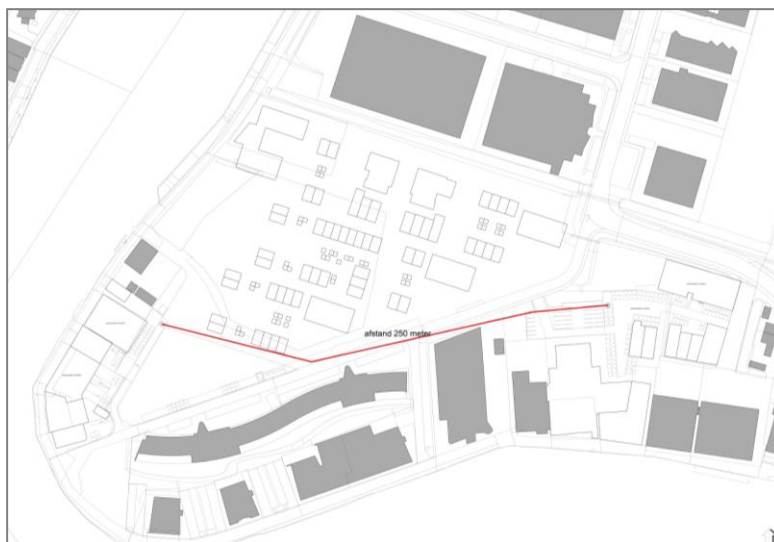
Voor de gemeente Wormerland geldt het "Parapluplan Parkeren Wormerland" (vastgesteld op 14 februari 2023). Volgens de parkeernormen die gelden binnen de gemeente Wormerland, is de parkeerbehoefte 1,5 parkeerplaatsen per woning. De gemeente en de ontwikkelaar hebben in overleg besloten dat voorliggend project moet voorzien in 17 parkeerplaatsen (zie onderstaande tabel).

Locatie: Veerdijk 60 Visser			
Huidig Omvang * Parkeerkengetal (Parkeerplaats/ m2 bvo)	Parkeer- behoefte	Locatie: Veerdijk 60 Visser Omvang * Parkeerkengetal (Parkeerplaats per woning)	Parkeer- behoefte
815,4 m2 bvo bedrijf * 0,0305	25 p.p.	28 appartementen * 1,5	42 p.p.
Totalen:	25 p.p.		42 p.p.
Saldo parkeerbalans: + 17			

Het parkeren is beoogd in de parkeerkelder (12 pp), het achter terrein van het perceel (2 pp) en het parkeerterrein bij het Pakhuisplein 40 (circa 7 pp). Daarmee voorziet het project in voldoende parkeervoorzieningen om aan de gemeentelijke eis te voldoen. Onderstaande afbeelding geeft globaal weer waar de parkeerplaatsen aan het Pakhuisplein zijn voorzien. Vervolgens is een afbeelding opgenomen met de acceptabele loopafstanden van het plangebied tot aan het parkeerterrein op het Pakhuisplein.



Parkeerterrein Pakhuisplein



Acceptabele loopafstand van Veerdijk 60 tot aan Pakhuisplein

4.8.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.9 Milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De wettelijke basis voor de m.e.r. is de Wet milieubeheer. In de uitvoeringswetgeving, het Besluit m.e.r., staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het plan-mogelijk maakt, de omvang ervan en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.
(Bron: www.infomil.nl)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die qua omvang boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is.

Het plan voor de Veerdijk 60 valt volgens de typologie van 'bijlage X, onderdeel D van het Besluit m.e.r. Categorie D.11.2' onder 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer."

4.9.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet onder andere in de realisatie van circa 28 appartementen en blijft qua omvang ver onder de 1 hectare. Het gebruikte oppervlak is namelijk aanzienlijk minder dan 800 vierkante meter. Van een bedrijfsvloeroppervlakte is geen sprake. Hierdoor blijft onderhavige activiteit onder de drempelwaarde en kan bij dit initiatief worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 10). De resultaten uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn hiernavolgend per thema toege-licht.

Natuur (gebiedsbescherming)

Het uitgevoerde natuuronderzoek wijst uit dat significant negatieve effecten op het nabij gelegen Natura 2000-gebied niet aan de orde zijn. Hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.

Natuur (soortenbescherming)

De aanwezigheid van beschermde soorten is grotendeels uitgesloten middels een flora en fauna onderzoek, of er geldt een provinciale ontheffing. Nader onderzoek soortenbescherming heeft aangetoond dat overige beschermde soorten niet aanwezig zijn, en derhalve geen ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk is voor onderhavige ontwikkeling. Met inachtneming van de broedperiode voor vogels en de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming zijn de negatieve effecten op zijn hoogst beperkt. Dit effect kan zeker niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden gekwalificeerd.

Verkeer

Het verkeer zal maximaal toenemen met afgerond gemiddeld 200 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent gemiddeld circa 8,3 bewegingen per uur, oftewel circa 1,4 extra beweging per cyclus van 10 minuten. Het plan gaat gepaard met een ingang van de parkeergarage aan de achterkant van het gebouw, via de Merckenrif ontsloten. Daarmee zet de ontwikkeling het huidige vrachtverkeer stop. Daarnaast zal het ontstane autoverkeer op de Veerdijk ten gevolge van het plan gering blijven, omdat er geen parkeermogelijkheden zijn. Het éénrichtingsverkeer zal door en na de realisatie van het initiatief niet veranderen. De verwachting dat de verkeerstoename niet zal leiden tot een belangrijk negatief milieueffect is hierdoor plausibel te noemen.

Geluid

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. Om uitsluitel te geven is de geluidbelasting op de dichtstbijzijnde woningen berekend ten gevolge van het plan. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting toeneemt met 1 dB, dan wel 2 dB. Voor de gecumuleerde geluidbelasting verandert de situatie echter niet. Hoewel de theoretische situatie een merkbare geluidstoename langs de Veerdijk laat zien, is niet realistisch dat deze stijging zal gebeuren. Derhalve kan een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden uitgesloten.

4.9.3 Conclusie

De uitgevoerde milieueffectrapportage wijst uit dat de voor de planlocatie relevante milieueffecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.10 Externe Veiligheid

4.10.1 Algemeen

Het begrip externe veiligheid heeft betrekking op risico's die voor mens en milieu kunnen ontstaan bij het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast hebben de risico's door luchthavens en windturbines betrekking tot externe veiligheid. De overheid kent verschillende wet- en regelgeving voor het snijvlak van externe veiligheid en ruimtelijke ordening. Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor of buisleidingen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimaal beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Het onderhavig initiatief voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect externe veiligheid. Wel worden er met dit plan nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicobronnen. Op het onderzoek daarnaar wordt hiernavolgend ingegaan.

4.10.2 Onderzoek

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd met betrekking tot de externe veiligheid en het onderhavig initiatief, blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Wel ligt de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied voor groepsrisico van diverse wegtrajecten. De ontwikkellocatie bevindt zich ten aanzien van deze risicobronnen buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone).

Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) betekent dit dat het groepsrisico voor de risicobronnen beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen. In het uitgevoerde onderzoek naar de externe veiligheid, welke is opgenomen als bijlage 11 van deze ruimtelijke ordening, is derhalve een beperkte verantwoording uitgewerkt.

Uit het onderzoek naar de externe veiligheid en de uitgevoerde beperkte verantwoording zijn aan de hand van het wettelijk kader alle mogelijke risicobronnen in de nabijheid van de ontwikkellocatie in beeld gebracht en daar waar vereist nader onderzocht. Uitgaande van de hiervoor opgenomen verantwoording van het groepsrisico bestaat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

4.11 Stikstof

4.11.1 Algemeen

Als gevolg van een uitspraak van de Raad van State over stikstof is het momenteel voor ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk aan te tonen dat er op het gebied van stikstof geen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden. Hiernavolgend wordt ingegaan op het stikstofonderzoek dat is uitgevoerd naar de aan stikstof te relateren aspecten met betrekking tot het onderhavig initiatief. Daarna wordt geconcludeerd of het aspect stikstof, een belemmering vormt voor het onderhavig initiatief.

4.11.2 Onderzoek

De berekeningen naar de stikstofdepositiebijdrage vanwege de aanleg- en gebruiksfase van de te realiseren woningen zijn uitgevoerd met het programma Aeries Calculator 2022 (bijlage 12). Hiermee is inzichtelijk gemaakt of sprake is van een toename van de stikstofdepositie op reeds overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Aanlegfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

4.11.3 Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

5 Juridische toelichting

Bij dit wijzigingsplan is een volledige set met regels gevoegd. Deze zijn grotendeels volledig gelijk aan het vigerende bestemmingsplan, het bestemmingsplan “Bedrijven-terreinen”. Er is evenwel gekozen een volledige set met regels op te nemen in het kader van de leesbaarheid en duidelijkheid. Daar waar er verschillen met het vigerende bestemmingsplan zijn, komt dit omdat er gebruik wordt gemaakt van de verruiming van de mogelijkheden als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid of omdat moeten worden voldaan aan specifieke wijzigingsregels.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel economische uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief en dus de realisatie van appartementengebouw “Visser” te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Het onderhavig initiatief is een initiatief van de particuliere initiatiefnemer. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van diezelfde initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. De ontwikkeling van Veerdijk 60 betreft wel een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Bij overeenkomst worden afspraken gemaakt over kostenverhaal. In dat geval behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van eerdere woonfuncties op de pakhuyslocaties Bassein, Herinnering en Geloof gelegen aan de Veerdijk 41, 56, 57 en 59 van dezelfde initiatiefnemer als het onderhavig initiatief aan de Veerdijk 60, hebben alle een omgevingsvergunning-procedure doorlopen. Voor de locatie Veerdijk 60 waar voorliggend wijzigingsplan toe ziet, wordt nu eenzelfde procedure doorlopen.

Het ontwerp wijzigingsplan Veerdijk 60 Wormer heeft vanaf 27 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode zijn of haar zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.