



PEPERSTRAAT ZAANDAM

GEMEENTE ZAANSTAD

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

14 november 2023

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	14 november 2023
KENMERK	20201478
PROJECT PROJECTLEIDER	Peperstraat Zaandam L.C. Snel
OPDRACHTGEVER	Opportunity Vastgoed B.V.



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Plaats en omvang van het project	7
2.1 Plaats van het project	7
2.2 Kenmerken van het project	10
3. Kenmerken van de milieueffecten	13
3.1 Verkeer en parkeren	13
3.2 Geluid	13
3.3 Bodem en water	14
3.4 Natuur	16
3.5 Luchtkwaliteit	18
3.6 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	18
3.7 Cultuurhistorie	20
3.8 Aanlegwerkzaamheden	22
3.9 Mitigerende maatregelen	22
4. Conclusie	23

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Peperstraat en omgeving heeft de potentie om een stedelijk zwaartepunt te worden waaromheen dit deel van Zaandam zich verder kan ontwikkelen. Het gebied ligt direct in het verlengde van de Gedempte Gracht, middenin een deel van het centrum waar fors wordt geïnvesteerd in nieuwbouw van woningen en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Aan de oostelijke kant van de Peperstraat (over de Wibautas) komt een hoogwaardige OV-verbinding te lopen die het gebied verbindt met Kogerveld, de Achtersluispolder en Amsterdam-Noord. De halte Peperstraat wordt een toegangspoort tot het stadscentrum, zoals station Zaandam dat is aan de westzijde. Het gebiedsperspectief Centrum Oost (vastgesteld in 2019), beschrijft de vernieuwing van de Peperstraat als een van de cruciale ingrepen om dit deel van het stadscentrum tot leven te wekken. De investeringen in de Peperstraat maken in het omliggende gebied een keten van verbeteringen mogelijk. Zo wordt door extra parkeerplaatsen te maken in de Peperstraat de parkeerdruk op het hele gebied verminderd. Daardoor kan De Burcht (nu nog parkeerterrein) worden ontwikkeld tot het nieuwe hart van de wijk, met woningen en voorzieningen en kan daarna de Prins Hendrikkade worden omgevormd tot een groene boulevard langs de Zaan.

Deze ontwikkeling past niet binnen de regeling van het geldende bestemmingsplan en beheersverordeningen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 'een oppervlakte van 100 hectare of meer' of 'een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat' (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 571 woningen en 3.500 m² aan commercieel verhuurbare vloeroppervlakte. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is waarin dit document in voorziet.

1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

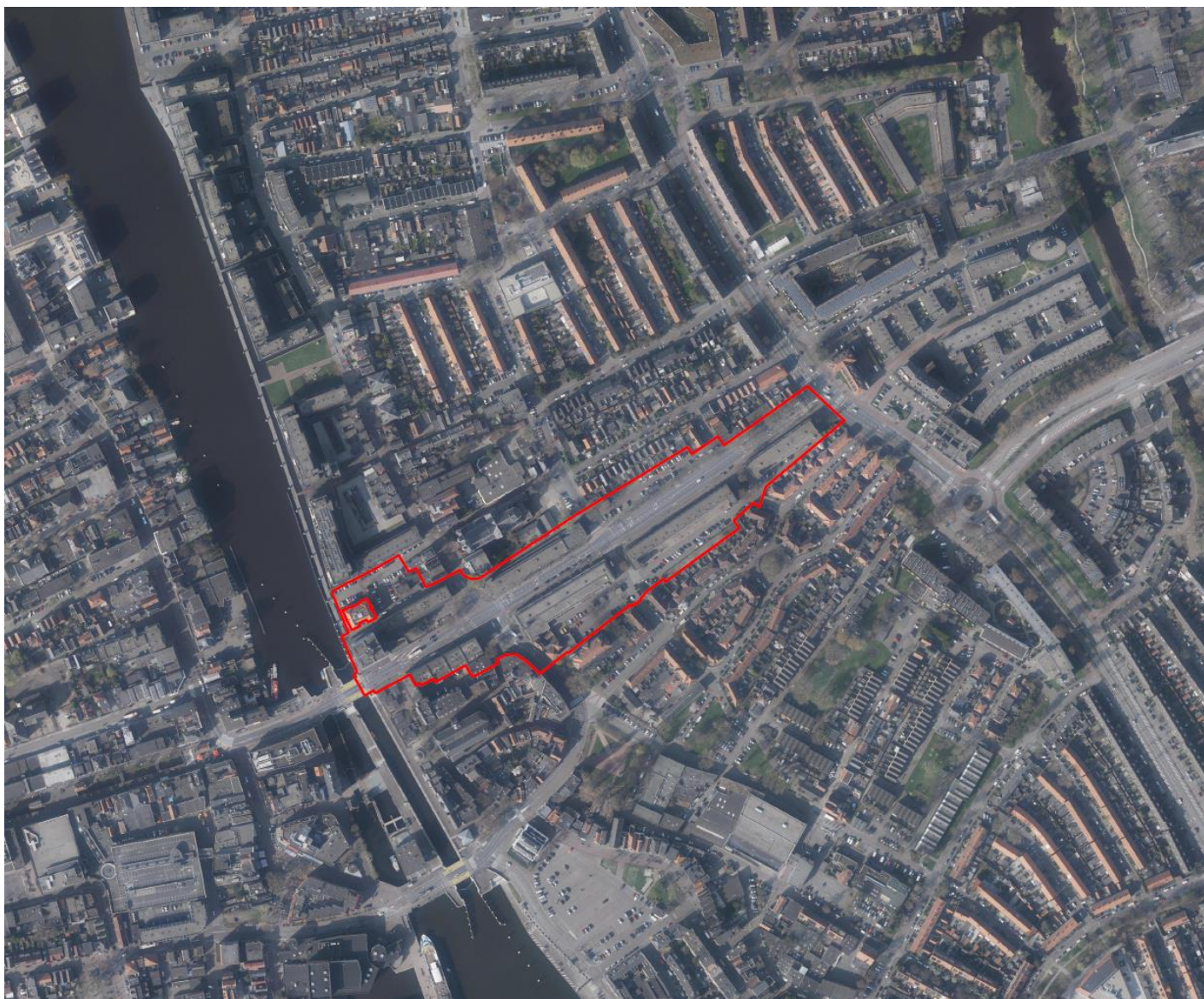
- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken welke te vinden zijn in de bijlagen van het bestemmingsplan.

2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

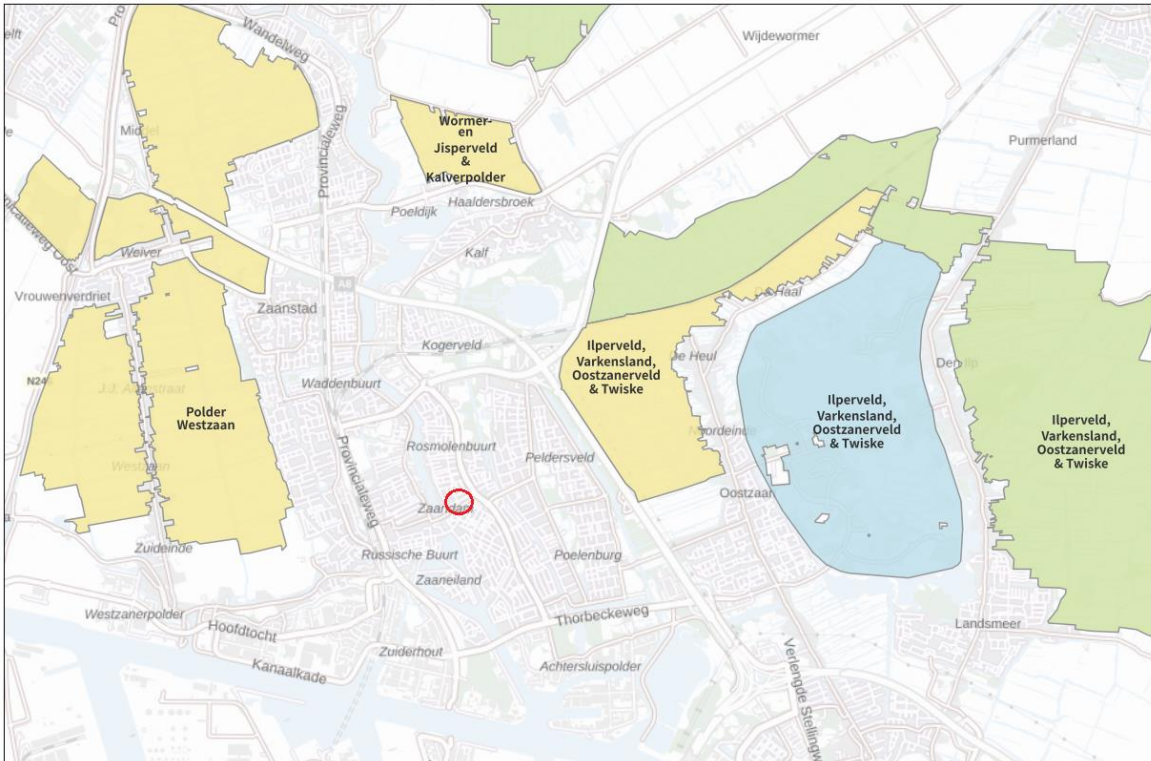
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Bloemgracht, aan de oostzijde door de H. Gerdhardstraat, aan de zuidzijde door de Talmabuurt en aan de westzijde door de Zaan. De situering van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



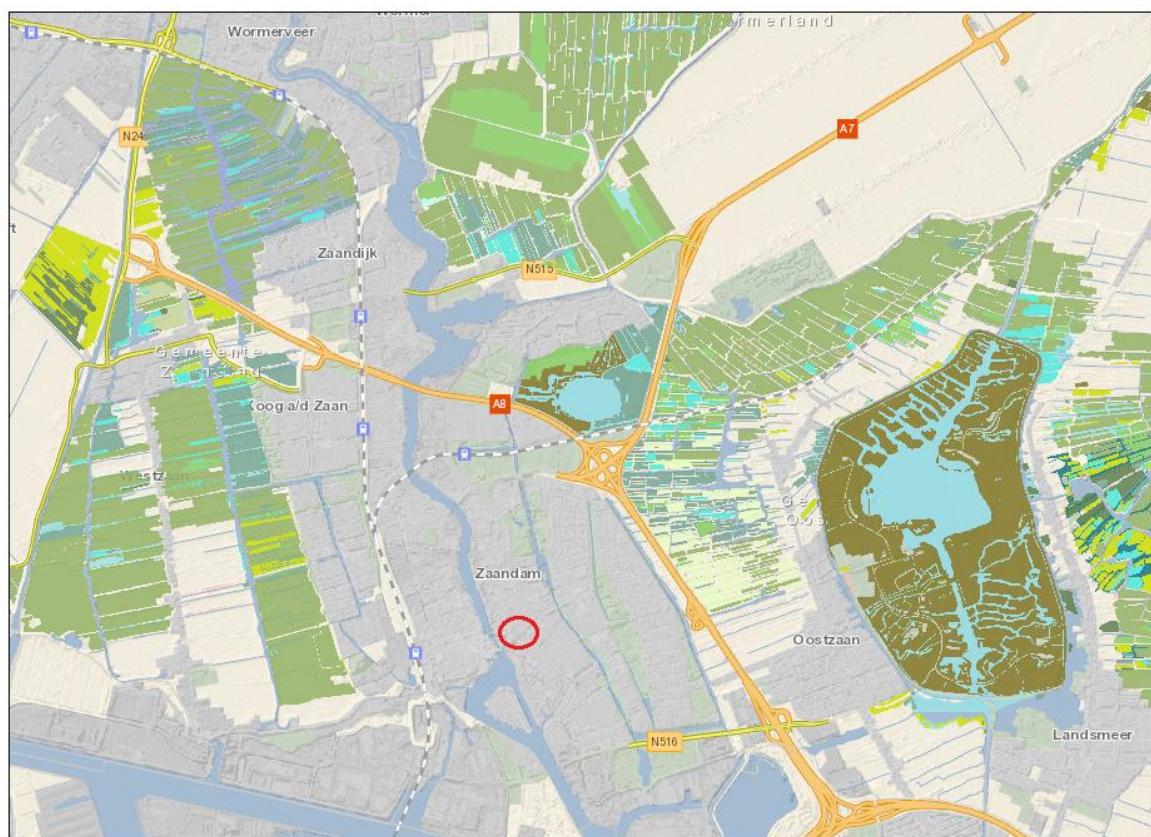
Figuur 2.1 Ligging plangebied (bron: www.pdok.nl)

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

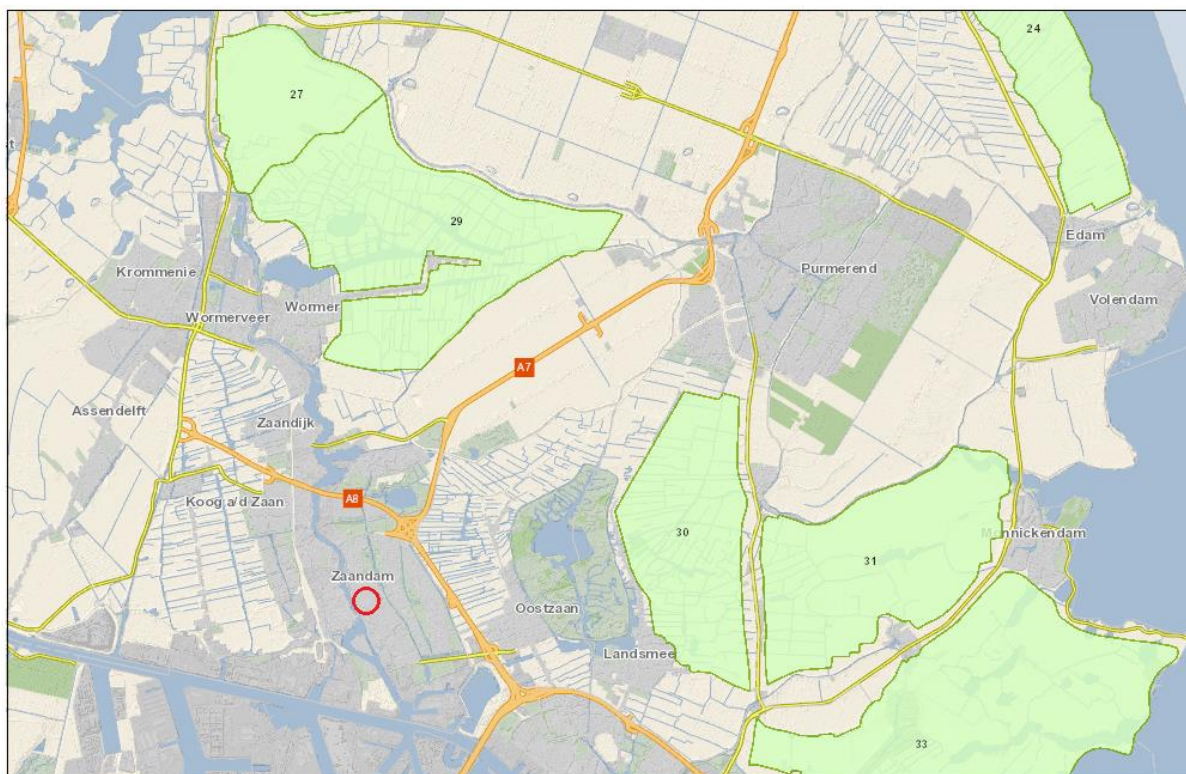
Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied IJperveld, Vakrenslaan, Oostzanerveld & Twiske bevindt zich op circa 1,5 kilometer. Het Natura 2000-gebied Polder Westzaan bevindt zich op circa 1,8 kilometer (figuur 2.2). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op circa 1,5 kilometer van het plangebied (figuur 2.3). Het plangebied is niet gelegen binnen een stiltegebied (figuur 2.4) of grondwaterbeschermingsgebied (figuur 2.5).



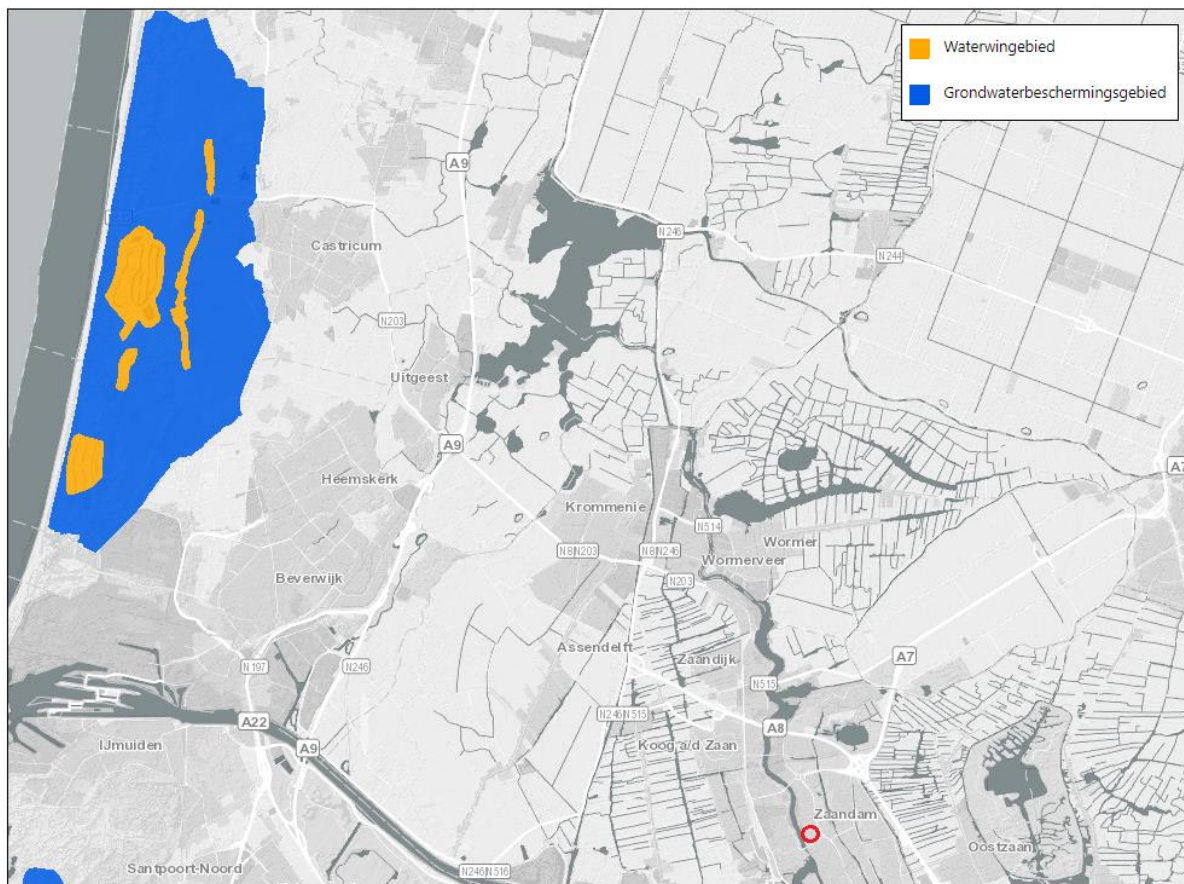
Figuur 2.2 Ligging plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator)



Figuur 2.3 Ligging plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (bron: Provincie Noord-Holland)



Figuur 2.4 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van stiltegebieden (bron: Provincie Noord-Holland)



Figuur 2.5 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van grondwaterbeschermingsgebieden (bron: Provincie Noord-Holland)

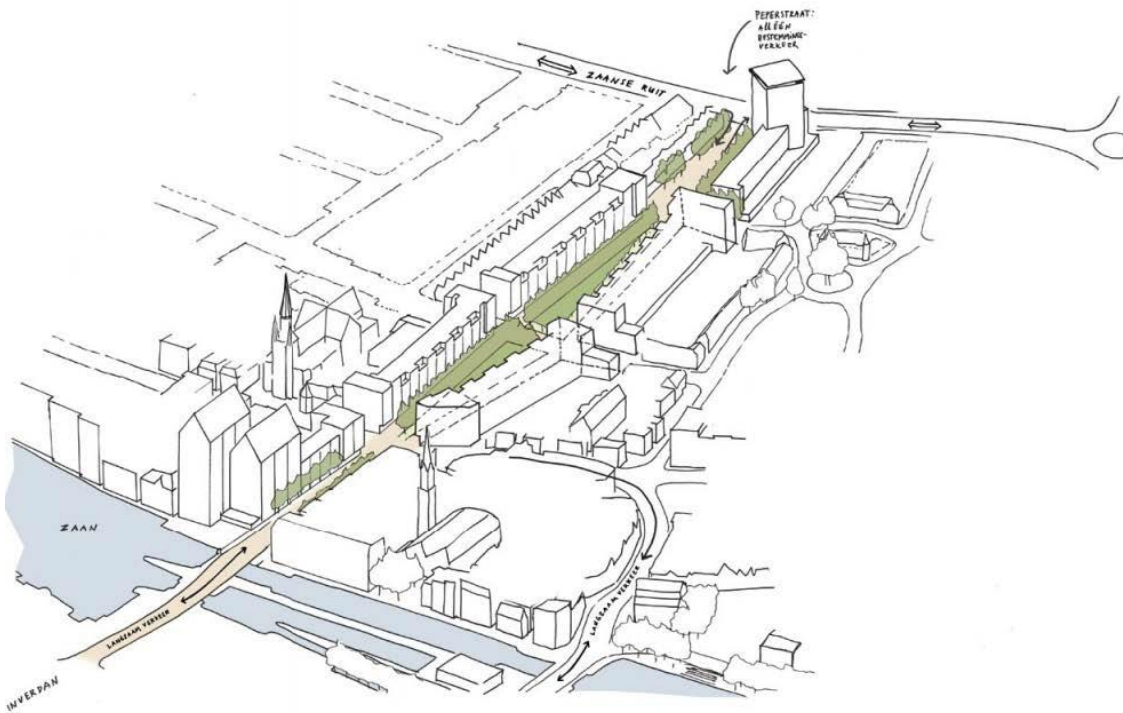
2.2 Kenmerken van het project

De herontwikkeling van de Peperstraat is een kans om de kwaliteit van het centrum van Zaandam verder te verbeteren. Het is ook meteen een van de meest ingrijpende ontwikkelingen in het gebied. Zowel op ruimtelijk niveau als op persoonlijk niveau voor de bewoners en ondernemers op de Peperstraat. De ontwikkeling houdt in dat de huidige gestapelde bouw wordt gesloopt. Het gaat om de sloop van 122 huurwoningen en circa 13.000 m² BVO commerciële ruimte. Verder zullen er 84 parkeerplaatsen verdwijnen.

Met deze herontwikkeling worden maximaal 571 woningen gerealiseerd, waardoor het grote tekort aan woningen afneemt. Gezien de toegenomen vraag naar zorgwoningen zal een deel van het woningaanbod hieruit bestaan. Naast de woningen zal er ook 3.500 m² aan commercieel BVO worden opgeleverd. Tevens zullen de woningen op de begane grond een gemengde functie krijgen. Doel hiervan is dat het niet een straat wordt waar alleen gewoond wordt, maar dat er een aantrekkelijk slentermilieu wordt gecreëerd.

Een belangrijk onderdeel van deze herontwikkeling is de realisatie van een parkeergarage waar plek zal zijn voor 334 auto's. Hiermee zal een groot deel van de parkeerdruk in Centrum-Oost afnemen. Op het maaiveld wordt ook nog een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd, ten behoeve van de grondgebonden woningen. Door de realisatie van een parkeergarage wordt er ook ruimte vrijgespeeld voor meer openbaar groen. Er wordt dan ook een publiek plantsoen op het dak van de parkeergarage aangelegd.

De herontwikkeling van de Peperstraat voorziet ook in een verhoging van de maximale bouwhoogtes. Aan de Zaanzijde worden als entree van de Peperstraat twee hogere bouwvolumes mogelijk van circa 60 en 40 meter. Vervolgens verloopt de bebouwingshoogte van de diverse gebouwen aan weersijden van de Peperstraat af van circa 20 meter tot aan circa 11 meter bij H. Gerhardstraat. De globale bebouwingsstructuur van de Peperstraat blijft grotendeels behouden. Echter wordt aan de kop van het plantsoen een nieuw woongebouw met een bouwhoogte van circa 43 meter toegevoegd. Op de begane grond wordt het gebouw voorzien horeca met de mogelijkheid voor een terras op het openbare plantsoen.



Figuur 2.6 Schematische weergave stedenbouwkundig plan (bron: PPHP)

Groen en openbare ruimte

De Peperstraat is geen onderdeel van de kernwaardekaart van het Groen en waterplan, de hoofdgroenstructuur. Er ligt met herinrichting van de straat wel een kans om het groen te versterken. Deze kans wordt ook het uitgangspunt: met de herprofilering zal de Peperstraat vergroend worden. Op het dak van de parkeergarage wordt een gronddek van minimaal 1,20 m en op nog aan te wijzen plekken minimaal 1,5 m gerealiseerd dat het mogelijk moet maken dat er een groengebied ontstaat waarop ook bomen kunnen groeien. Hierbij is het uitgangspunt dat verschillende soorten bomen worden geplant om minder kwetsbaar te zijn voor ziektes.

De Peperstraat wordt ingericht als zogenaamde buurtontsluiting. Dit betekent 30 km/uur en menging van fietsers en auto's op de rijbaan. In de uitwerking van het ontwerp openbare ruimte verdient de omgeving van de auto entree van de parkeergarage extra aandacht om de veiligheid en de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte te combineren. Hier komen namelijk verschillende vormen van mobiliteit samen en bevinden zich tevens in- en uitritten van de parkeergarage en opstelstroken voor de verkeerslichten.

Parkeren

De parkeerbehoefte zal in het plangebied en in de openbare ruimte opgelost worden. Er wordt een parkeergarage gerealiseerd en er komt een aantal parkeerplaatsen op maaiveld terug.



Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Peperstraat richting H. Gerhardstraat (zuidelijke richting, Amsterdam) en Heijermansstraat (noordelijke richting, Purmerend).

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut. Afvalstoffen zullen slechts ontstaan tijdens de aanlegfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er geen redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de buurt waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Het aantal woningen neemt binnen het plangebied met maximaal 449 woningen toe. De toename van het aantal woningen zorgt voor een extra verkeersgeneratie van circa 2.000 mvt/etmaal. Binnen het plangebied neemt het aantal BVO voor commerciële voorzieningen af met circa 9.500 m2. Dat betekent een afname van de verkeersgeneratie van circa 1.000 mvt/etmaal.

Totaal betekent dat als gevolg van de herontwikkeling van de Peperstraat een toename van 1.000 mvt/etmaal wordt verwacht. Met in achtneming van de hoge verkeersintensiteiten op en rondom de Peperstraat is de toename van de herontwikkeling van de Peperstraat relatief beperkt.

Verkeersafwikkeling

Vanwege de relatief beperkte verkeerstoename worden geen knelpunten op de omliggende ontsluitingswegen en kruispunten verwacht. Het extra verkeer dat deze ontwikkeling veroorzaakt, wordt afgewikkeld over de ontsluitingswegen vanaf de Peperstraat richting H. Gerhardstraat (zuidelijke richting, Amsterdam) en Heijermansstraat (noordelijke richting, Purmerend). Op de genoemde ontsluitingswegen gaat de verkeerstoename veroorzaakt door deze ontwikkeling op in het heersend verkeersbeeld.

Parkeren

In de bestaande situatie bevinden zich in het plangebied 174 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie verdwijnen deze bestaande parkeerplaatsen en deze worden vervangen ten behoeve van een nieuwe parkeergarage onder de Peperstraat. Deze parkeergarage biedt ruimte aan 334 parkeerplaatsen en is toegankelijk vanuit de verschillende bouwblokken.

Het plan vraagt parkeerplaatsen voor de bewoners zelf, voor hun bezoekers en voor de commerciële voorzieningen. Daarnaast is in de beoogde parkeergarage middels dubbelgebruik extra ruimte opgenomen waarmee een deel van de parkeerdruk vanuit het centrum kan worden opgevangen.

3.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de verschillende geluidsbronnen waar het plangebied mee te maken heeft. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- de hoogst optredende geluidbelasting wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de H. Gerhardstraat en bedraagt 64 dB ter plaatse van dove gevels en 63 dB ter plaatse van niet dove gevels. Voor de geluidbelastingen geldt een aftrek van 5 dB conform art. 110g Wgh;
- de maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden door het wegverkeer op de H. Gerhardstraat. Deze overschrijding vindt plaats op de noordoostgevel van blok 1. Om de realisatie van het bouwplan mogelijk te maken zijn is op deze locatie een dove gevel vereist;
- de hoogst optredende gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van alle wegen bedraagt 69dB, excl. aftrek art. 110g Wgh.

Op grond van aanvullend uitgevoerd onderzoek is gebleken dat het treffen van maatregelen ter verlaging van de geluidbelastingen niet doeltreffend is en stuit op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard. Het bovenstaande in acht nemende, wordt aanbevolen om het college van Burgemeester en Wethouders te verzoeken een hogere grenswaarde aan de gevels van woningen met een geluidbelasting welke hoger is dan 48 dB vast te stellen. In onderstaande tabel is aangegeven voor hoeveel woningen dit geldt.

Bij het verlenen van de hogere grenswaarde zal worden beoordeeld of de plattegronden van de woningen voldoen aan de Zaans ontheffingenbeleid (aanwezigheid geluidluwe gevels). De plattegronden van de woningen voldoen aan de hierboven genoemde eisen, indien maatregelen uit het akoestisch onderzoek uitgevoerd worden.

Maximum snelheid Peperstraat

Op basis van het stedenbouwkundige plan wordt de Peperstraat (deels) verbreed en voorzien van twee rijbanen aan weerszijden. In de huidige situatie is de maximale snelheid in de Peperstraat 50 km/uur. In het Ruimtelijk Programma van Eisen, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 november 2021, is echter het volgende aangegeven: "De Peperstraat is in het ZMP [Zaans Mobiliteits Plan] aangeduid als zogenaamde buurtontsluiting. Dit betekent 30 km/uur en menging van fietsers en auto's op de rijbaan als uitgangspunt.

Uitstralingseffect

Voor toetsing van het uitstralingseffect bestaat geen wettelijk kader. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bij een toename van de verkeersomvang met meer dan 40% sprake is van een geluidstoename van meer dan 1,5 dB (wat voor het menselijk oor hoorbaar is). Gezien de ontsluitende functie van de omliggende wegen zal de extra bijdrage van circa 1.000 mvt/etmaal minder zijn dan 40% van de totale verkeersintensiteit over deze wegen. Relevante negatieve uitstralingseffecten naar de omgeving zijn dan ook uitgesloten.

3.3 Bodem en water

Bodem

Het bestemmingsplan voorziet niet in een functiewijziging. Het plangebied blijft een gemengd gebied van woningen en commerciële functies. Omdat de bestemming niet wijzigt, is bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Gezien het bestaande gebruik is niet te verwachten dat hier onoverkomelijke knelpunten uit naar voren komen.

Met de ontwikkeling worden geen bodemvervuilende activiteiten mogelijk gemaakt. Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect bodem met de sanering uitgesloten worden. Met de sanering is er sprake van een positief effect wat betreft het aspect bodem.

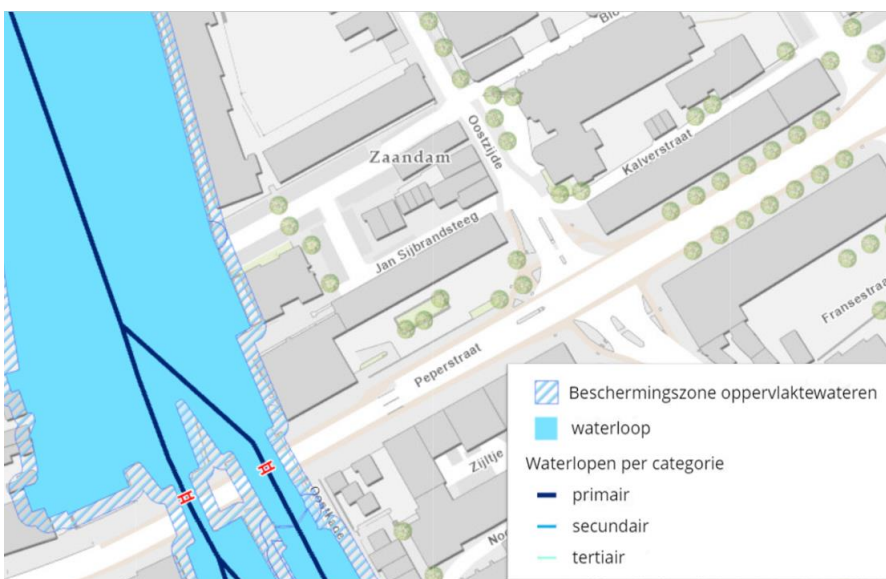
Water

Waterkwantiteit

De herstructurering heeft ten opzichte van de huidige inrichting geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. De oppervlakte verharding neemt niet toe. Infiltratiemogelijkheden bestaan er zowel in de huidige als in de nieuwe situatie niet tot nauwelijks. Bij de inrichting van openbare ruimte van de Peperstraat dient er rekening mee te worden gehouden dat er

maximaal 10 cm water aan de gevel mag komen te staan. Het water wordt het liefst geleid naar plekken waar het geen tot weinig gevolgen heeft. Hierin wordt getracht het schone hemelwater zoveel mogelijk naar het oppervlaktewater (de Zaan) toe te krijgen en water binnen het plangebied vast te houden. De richtlijn hierin is dat maximaal 40% van openbaar gebied verhard is. Ook dienen de gebouwen en openbare ruimte zo te worden ingericht dat ze een vertragend effect hebben zodat wateroverlast minder snel optreedt (vanaf 30 cm ernstige hinder). Voor de Peperstraat geldt dat er veel platte daken zijn waarbij gedacht kan worden aan daktuinen of vegetatiedaken. De afwaardering van de Peperstraat ligt hier de mogelijkheid om deze veel meer groen in te richten en hier een soort groene zone van te maken richting het centrum. Om wateroverlast bij de toekomstige bebouwing te voorkomen is vanuit klimaatbestendig bouwen van belang om het vloerpeil en kwetsbare objecten voldoende hoog boven maaiveld aan te leggen.

Ten westen van het plangebied loopt de Zaan. De Zaan heeft een beschermingszone zoals aangegeven in figuur 3.1. Voor werkzaamheden binnen deze beschermingszone dient een watervergunning aangevraagd te worden. Verder zijn in en rond het plangebied geen watergangen aanwezig.



Figuur 3.1 Primaire waterloop met beschermingszone (bron: Legger Hollands Noorderkwartier)

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt deels in de beschermingszone van een primaire waterkering (zie figuur 3.2). Het plangebied ligt deels in de kern en beschermingszone van een regionale waterkering (zie figuur 3.3). Voor de werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone dient een vergunning op grond van de "Keur" aangevraagd te worden. In afstemming met het Hoogheemraadschap wordt voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast. Daartoe zijn de gronden die binnen de kern- en beschermingszone vallen voorzien van een dubbelbestemming.



Figuur 3.2 Primaire waterkering met beschermingszone (bron: Legger Hollands Noorderkwartier)



Figuur 3.3 Regionale waterkering met beschermingszone (bron: Legger Hollands Noorderkwartier)

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Hiermee heeft de beoogde ontwikkeling derhalve geen negatieve effecten voor de waterhuishoudkundige situatie.

3.4 Natuur

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) kent naast soortbescherming ook gebied beschermende wet- en regelgeving, in het bijzonder die van de Natura 2000-gebieden en het behoud van grootschalige houtopstanden. Naast bepalingen uit de Wnb kunnen gebieden ook beschermd zijn onder de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) als onderdeel van het 'Natuurnetwerk Nederland' (NNN, eerst Ecologische hoofdstructuur, EHS) of als Provinciaal aangewezen 'Weidevogelleefgebied' of 'Belangrijk weidevogelleefgebied'.

Het plangebied is niet gelegen in NNN of als Provinciaal aangewezen 'Weidevogelleefgebied of 'Belangrijk weidevogelgebied. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied een effect op deze gebieden is dan ook uitgesloten. Het plangebied ligt ook niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Ilperveld, Vakrenslan, Ooszanersveld & Twikse' op een afstand van circa 1,5 kilometer afstand en 'Polder Westzaan' op een afstand van circa 1,8 kilometer. Gezien de stedelijke ligging en de afstand tot de Natura 2000-gebieden kunnen effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. Het enige mogelijk relevante ecologische effect betreft vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie. Voor de beoogde ontwikkeling is hiernaar onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat in het kader van stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de realisatie en in gebruik name van de beoogde ontwikkeling.

Soortenbescherming

Op basis van de resultaten van de ecologische quickscan (bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan) wordt geconcludeerd dat effecten op beschermde soorten door de plannen niet zijn uit te sluiten. Het gaat om onderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen. Op basis van de resultaten uit de quickscan is vervolgonderzoek (bijlage 6 bij de toelichting van het bestemmingsplan) gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen, de gierzwaluw en de huismus.

Vleermuizen

In het plangebied zijn acht paar- en winterverblijfplaatsen en drie zomer- en winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Er zijn vier paar- en winterverblijfplaatsen van de ruige dwergvleermuis aangetroffen. Tevens zijn in de directe omgeving van het plangebied 11 zomer- en winterverblijfplaatsen, zes paar- en winterverblijfplaatsen en één kraam- en massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Van de ruige dwergvleermuis zijn twee paar- en winterverblijfplaatsen aangetroffen en van de kleine dwergvleermuis is er één zomer- en winterverblijfplaats aangetroffen.

Vogels

In verband met mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels is het van belang om werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of onder begeleiding van een eco­loog. De broedperiode loopt van Half maart t/m half oktober.

Gierzwaluw

Voorkom verstoring in het broedseizoen van de gierzwaluw (juni en juli) in de directe omgeving van de gevels die voor deze soort geschikt zijn, door hier in deze periode tenminste 25 meter vandaan te blijven.

Huis­mus

Voorkom verstoring in het broedseizoen van de huismus (maart tot augustus) in de directe omgeving van de gevels die voor deze soort geschikt zijn, door hier in deze periode tenminste 25 meter vandaan te blijven.

Conclusie soortenbescherming

Om de beoogde sloop- en bouwwerkzaamheden plaats te laten vinden is een activiteitenplan opgesteld en is ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. De volgende maatregelen moeten worden genomen om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen:

- maak na het verkrijgen van de ontheffing de (potentiële) verblijfplaatsen in het plangebied ongeschikt voordat de werkzaamheden plaatsvinden;
- voorkom dat verblijfplaatsen van vleermuizen rond het plangebied verstoord worden. Verstoring kan optreden door bijvoorbeeld verlichting en/of trillingen tijdens de werkzaamheden;
- realiseer voldoende alternatieve vleermuisverblijfplaatsen voor zowel de bouw- als gebruiksfase;
- start met de werkzaamheden buiten de winterslaap­periode van vleermuizen (1 november tot 1 april), na het verkrijgen van de ontheffing;

- voer rondom het woonblok met huismus de werkzaamheden uit buiten het broedseizoen van de huismus (maart tot en met augustus);
- voorkom dat nesten en functionele leefomgeving van huismus verstoord worden door de werkzaamheden

Met inachtneming van de bovengenoemde maatregelen en het verkrijgen van de ontheffing van de Wet natuurbescherming vindt geen aantasting van beschermde soorten plaats.

3.5 Luchtkwaliteit

In het plangebied wordt de bestaande bebouwing vervangen door circa 571 woningen en 3.500 m² BVO commerciële ruimte kantoor-/bedrijfsruimte. In totaal zal het aantal m² bedrijven afnemen en het aantal woningen toenemen. De beoogde ontwikkeling valt dan ook onder de categorie woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Uit de NSL-monitoringstool van de rijksoverheid zijn langs de Peperstraat toetspunten geplaatst. Op basis hiervan is de actuele luchtkwaliteit bepaald. De (jaargemiddelde) concentratie NO₂ ligt tussen de 18,3 en de 22,1 µg/m³ en de PM₁₀ (fijnstof) ligt tussen de 17,6 en de 18,3 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen PM₁₀ ligt tussen de 6,2 en 6,4. De (jaargemiddeld) concentratie PM_{2,5} ligt tussen de 9,0 en 9,2 µg/m³ langs de Peperstraat. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een dreigende overschrijding van de normen en er een aanvaardbare woon- en leefklimaat is.

3.6 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

Externe veiligheid wordt beoordeeld rondom risicobronnen waar opslag, gebruik en transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's worden getoetst aan het plaatsgevonden risico en beoordeeld aan het groepsrisico/invloedsgebied.

Risicodragende activiteiten bij bedrijven

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute over de weg.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Over de spoorlijn Amsterdam Sloterdijk - Zaandam - Uitgeest vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op een afstand van circa 3,5 kilometer ligt wel een spoor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit spoor loopt vanaf het rangeerterrein Westhavenweg in zuidoostelijke richting. Het plangebied ligt buiten de PR 10⁻⁶ contour maar binnen het invloedsgebied van 4 kilometer. Gezien de afstand tot de risicobron is een berekening niet noodzakelijk. Wel dient een beknopte verantwoording van het groepsrisico gegeven te worden.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding.

Transport gevaarlijke stoffen over het water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een transportroute van het basisnet water.

Beknopte verantwoording groepsrisico

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland die vervolgens verwerkt wordt in deze paragraaf.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol.

Het plangebied wordt ontsloten via de Peperstraat die aansluit op verschillende wegen waaronder de S155 (H. Gerardstraat) dat onderdeel is van het regionale wegennet. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan bijvoorbeeld via meerdere aanvalswegen een mogelijke brand worden geblust. Daarnaast kan via de S155 (H. Gerardstraat) van de bron af worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

De aanwezige personen in het plangebied zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden. Dit geldt ook voor de verminderd zelfredzame bewoners van de zorgwoningen in het plangebied.

Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen, denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid. Dit geldt met name voor het verzorgend personeel van de zorgwoningen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS), het luchtalarm. Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Planvoornemen

Met de beoogde ontwikkeling worden geen risicovolle bronnen mogelijk gemaakt. Hiermee worden geen negatieve effecten verwacht vanuit het aspect externe veiligheid.

Risico's op rampen door klimaatverandering

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een toename aan verharding. Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatadaptatie hiermee niet toe.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

3.7 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

In de cultuurhistorische verkenning Het historische hart van Zaandam van juli 2016 is een groot deel van de bebouwing rondom dam/sluis, Klauwershoek en Zuiddijk hoog gewaardeerd. De bebouwing aan de Peperstraat wordt niet hoog gewaardeerd, maar als gemiddeld, variërend van karakteristiek, via basisorde tot indifferent. De Beatrixtoren wordt tot de basisorde gerekend. Deze verkenning heeft het Gebiedsperspectief Centrum Oost geïnspireerd om de nadruk te leggen op de samenhang met de Klauwershoek en aansluitingen op de omgeving, wat een belangrijk uitgangspunt is geweest voor de stedenbouwkundige opzet en het ontwerp van de nieuwe bebouwing aan de Peperstraat.

Na het vaststellen van het Gebiedsperspectief Centrum Oost in mei 2019 is een tweede cultuurhistorische verkenning verricht voor specifiek de Peperstraat. Hiertoe was besloten naar aanleiding van discussie over de toekomst van met name de Beatrixtoren. In deze cultuurhistorische verkenning Peperstraat Zaandam van juni 2020 werd de huidige opzet van de Peperstraat van cultuurhistorische betekenis geacht als onderdeel van een grote infrastructurele aanpassing dwars op de Zaan, in het kader van de wederopbouwperiode. Dit vertelt het verhaal van de groei van Zaanstad en de verbeterde aantakking op de regio. Deze verkenning leidt tot de aanbeveling om de Peperstraat als een "open as" en als verlenging van het stadscentrum te behouden. De architectonische waarde van de bebouwing wordt per blok wisselend ingeschat. De architectonische waarde van de Beatrixtoren wordt als hoog aangemerkt. Aanbevolen wordt de Beatrixtoren te behouden. Verder worden in deze cultuurhistorische analyse de aanbevelingen en aanzien van de Klauwershoek, en de aansluitingen bij de Talmabuurt, de Bloemgracht en het sluizencomplex uit de eerdere cultuurhistorische verkenning nogmaals herhaald en bevestigd.

Stedenbouwkundige ingrepen

- In de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe Peperstraat worden een aantal forse ingrepen in de naoorlogse wederopbouw stedenbouw en architectuur gedaan, die vanuit cultuurhistorie gezien een grote waarde hebben. Dit vloeit voort uit de volgende wensen:
- het toevoegen van extra woningen aan de stad;
- het creëren van een meer divers woningaanbod;
- het verduurzamen van woningen;
- het verbeteren van de klimaatbestendigheid van de stad;
- het creëren van meer ruimte voor voetgangers en fietsers en minder ruimte voor de auto;
- betere aansluiting van de Peperstraat op historische bebouwing in de omgeving en het versterken van historische lijnen;
- het verminderen van winkelruimte buiten de centrale winkelgebieden;
- het verbeteren van de verbinding tussen het oostelijke en westelijke deel van het centrum en
- het komen tot een financieel rendabele ontwikkeling.

Om deze wensen te verwezenlijken is sloop- en nieuwbouw van de huidige bebouwing onvermijdelijk gebleken, ondanks de cultuurhistorische hoge waardering, die de cultuurhistorische verkenning uit 2016 gaf aan een deel van de bebouwing. Dit is reeds vastgelegd in het vastgestelde Ruimtelijke Programma van Eisen uit 2021.

Overwegingen en onderzoek t.b.v. afweging sloop nieuwbouw van De Beatrixtoren

Bij de verdere uitwerkingen van de plannen na 2021 is er nader onderzocht of de Beatrixtoren behouden kan blijven. Op de locatie van de Beatrixtoren is in de nieuwe opzet voorzien in een hogere toren met meer woningen. Het onderzoek heeft tot de conclusie geleid dat het vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt evident is dat het bouwvolume van de geplande toren op de locatie van de Beatrixtoren nergens anders in de plan te realiseren is. In fase 1 van het project, het gebied tussen de H. Gerardstraat en het kruispunt van de Peperstraat met de Oostzijde en de A.F. de Savornin Lohmanstraat, is het bouwvolume juist beperkt ten opzichten van de plannen uit 2021. Dit is gebeurd op nadrukkelijk verzoek van omwonenden,



maar ook op basis van de stedenbouwkundige en cultuurhistorische wens van een betere overgang tussen de Peperstraat en de naastgelegen cultuurhistorisch waardevolle lage Talmabuurtt (zuidkant) en Rosmolenbuurt (noordkant). De keuze voor een beperking van het bouwvolume en dan met name de bouwhoogtes in fase 1 heeft wel als gevolg dat er alleen in fase 2 van het project, het deel tussen de Oostzijde en de Lohmanstraat en de Zaan, ruimte gezocht moet worden voor een groter volume. Dat grote volume, in de vorm van een hoge woontoren is alleen te realiseren op de locatie van de Beatrixtoren. Aan de zuidelijke kant van de straat zal hoogbouw te veel afbreuk doen aan de aansluiting met de historische Klauwershoek en te dicht bij de toren van de historische Oostzijderkerk staan. Datzelfde geldt voor de noord-oost hoek van fase 2, waar zich de toren van de neogotische Sint-Bonifatiuskerk bevindt. Het is logisch dat ook nu de enige toren in de straat op deze locatie staat. De weidsheid van de Zaan en de afstand tot andere historische hoogbouw zorgt ervoor dat alleen deze locatie zich leent voor een dergelijk hoogteaccent.

Naast een alternatief voor de locatie van hoogbouw is ook de mogelijkheid van renovatie van de huidige Beatrixtoren onderzocht. Behoud zonder renovatie is namelijk niet mogelijk. Het huidige gebouw voldoet niet aan de huidige duurzaamheids-, brandveiligheids- en toegankelijkheidseisen. De conclusie is dat een renovatie met behoud van het huidige uiterlijk niet mogelijk is. De bouwfysische eigenschappen van het gebouw maakt dat het niet zonder rigoureuze en kostbare ingrepen aan de huidige eisen kan voldoen, waardoor renovatie ook niet tot het gewenste behoud van de cultuurhistorische waarde zal leiden.

Conclusie

In een langjarig proces van planvorming van de herstructurering van het gehele gebied met gedragen uitgangspunten als verdichting, vergroening, verduurzaming, een grotere mix van verschillende woningen, meer draagvlak voor commerciële en culturele voorzieningen, oplossingen van parkeerproblemen en een veel betere verbinding met het centrum over de brug, is er geconcludeerd dat (een deel van) de huidige bebouwing daarbij onmogelijk kan worden gehandhaafd.

Met de nieuwe opzet van de Peperstraat wordt verder voldaan aan diverse aanbevelingen uit de cultuurhistorische verkenningen. De Peperstraat als verlenging van het stadcentrum wordt het stadscentrum wordt versterkt, er worden goede overgangen gecreëerd naar de historische bebouwing aan weerszijden, de openbaarheid van het sluiscomplex wordt versterkt, de groenstructuur, verkeerstructuur en straatinrichting worden verbeterd, de winkelfunctie in de plint nabij de sluis wordt versterkt en de straat wordt groener en meer natuurinclusief.

Archeologie

Het plan valt midden in het middeleeuwse centrum van Zaandam langs de Zaan met haaks daarop de vroeg zeventiende eeuwse uitbreiding van de Peperstraat. Het gebied is daarom van archeologische waarde. In het kader van het bestemmingsplan en de vergunningaanvraag is daarom archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat:

Ter hoogte van de Peperstraat zelf blijkt dat een zeer dikke laag ophogingsmateriaal is aangebracht waar waarschijnlijk voorafgaand de bodem is ontgraven tot in de natuurlijke bodem. Op -2,00 m NAP (ca. 1,90 m -mv) is onder het recent opgebrachte zand de top van het natuurlijke veen met daarin geulen en overstromingslagen. Uit het onderzoek blijkt verder dat mogelijke archeologische resten in de rest van het plangebied aangetroffen zouden kunnen worden vanaf -0,20 m NAP. Indien dieper wordt gegraven bij toekomstige werkzaamheden wordt geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

Voor dit gebied geldt dat de aanvragers van omgevingsvergunningen binnen dit gebied voorafgaand aan de bouw nader archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren. Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in het plangebied is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Archeologische waarden worden zodoende niet aangetast en negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

3.8 Aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.9 Mitigerende maatregelen

Voor dit plan zijn de volgende mitigerende maatregelen bekend:

- maak na het verkrijgen van de ontheffing de (potentiële) verblijfplaatsen in het plangebied ongeschikt voordat de werkzaamheden plaatsvinden;
- voorkom dat verblijfplaatsen van vleermuizen rond het plangebied verstoord worden. Verstoring kan optreden door bijvoorbeeld verlichting en/of trillingen tijdens de werkzaamheden;
- realiseer voldoende alternatieve vleermuisverblijfplaatsen voor zowel de bouw- als gebruiksfase;
- start met de werkzaamheden buiten de winterslaaperperiode van vleermuizen (1 november tot 1 april), na het verkrijgen van de ontheffing;
- voer rondom het woonblok met huismus de werkzaamheden uit buiten het broedseizoen van de huismus (maart tot en met augustus);
- voorkom dat nesten en functionele leefomgeving van huismus verstoord worden door de werkzaamheden



4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.