



Zuiddijk 110 Zaandam,
Gemeente Zaanstad

Datum	Oktober 2020
Project	Zaandam, Zuiddijk 110
Auteur	Danielle Reek
Email	danielle@mevrouwdeomgevingsspecialist.nl
Telefoonnummer	06-51709587
Status	Ruimtelijke Onderbouwing

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
---------------------	---

1.	INLEIDING	5
1.1	Omschrijving project.....	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Bestaande situatie	5
1.4	Nieuwe situatie.....	6
2.	BEVOEGD GEZAG EN PROCEDURE.....	9
2.1	Bestemmingsplan Zaandam Zuid.....	9
2.2.	Procedure	10
2.3	Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo	10
3.	PROCEDUREEL BELEID	11
3.1	Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen	11
3.2	Beleid college van B&W.....	11
4.	BELEIDSKADER RUIMTELIJKE BELEID ALGEMEEN ONDERBOUWD	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid.....	14
4.4	Conclusies beleidskader	16
5.	STEDENBOUWKUNDIGE EN WELSTANDELIJKE ASPECTEN	17
5.1	Functie en bouwmassa gerelateerd aan omgeving	17
5.2	Verkeersontsluiting	18
5.3	Parkeren	18
5.4	Bezonning.....	18
5.5.	Welstand.....	18
6	WATER.....	19
7	MILIEUASPECTEN	19
7.1	Geluid	19
7.2	Bedrijven en Milieuzonering.....	19
7.3	Bodemsituatie	20
7.4	Luchtkwaliteit	20
7.5	Geur	21
7.6	Ecologie	22
7.7	Externe veiligheid	23
7.8	MER-beoordeling.....	24
7.9	Conclusie toets van de omgevingsaspecten	24
8	MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE.....	24
8.1	Archeologie.....	24
8.2	Cultuurhistorie en historisch geografische waarden	25
9	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
9.1	Economische uitvoerbaarheid	27
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	27

Bijlage:

1. Onderzoek stikstof van Makeovergroep, van 13 mei 2020
2. Quicksan Wet natuurbescherming van Bureau Aandacht Natuur van 26 mei 2020

3. Wateradvies van Hollands Noorderkwartier van 14 oktober 2020

1. INLEIDING

1.1 Omschrijving project

Initiatiefnemer wenst de huidige bebouwing van Zuidijk 110 te slopen en 4 nieuwe woningen te realiseren. De huidige bebouwing (bedrijfsloods) is de laatste jaren in onbruik geraakt omdat het aan- en afvoeren van materiaal via de smalle Zuidijk lastig is. Het bedrijf zal verplaatsen naar een industrieterrein. Omdat andere bedrijven dezelfde transportproblemen zullen ondervinden, is er geen toekomst voor een bedrijf op deze locatie. In de gemeente Zaanstad en de randstad is er in het algemeen een groot woningtekort. Er is met name vraag naar ruime woningen in de directe omgeving van het centrum. In dit plan wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar woonruimte.

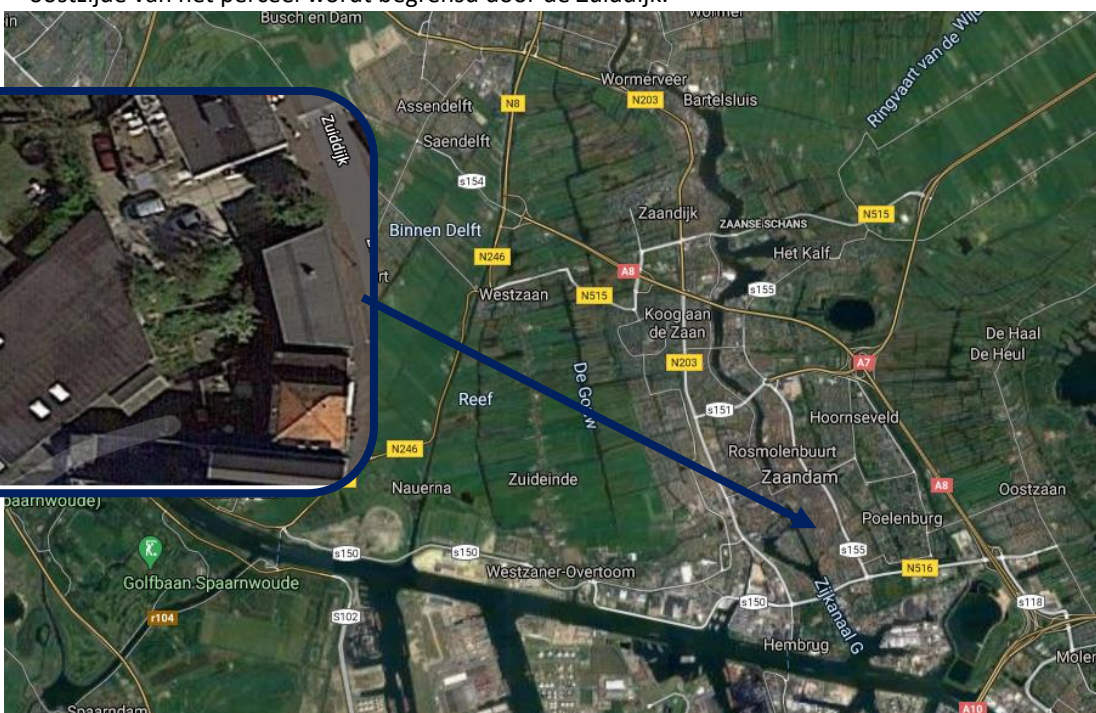
Het perceel Zuidijk 110 te Zaandam (hierna: **Plangebied**) heeft conform de verbeelding van het bestemmingsplan "Zaandam Zuid" de bestemmingen "Erven" "Gemengde doeleinden" met aanduiding "zonder gebouwen" en "Gemengde doeleinden" met bestemmingsaanduiding "burgerlijke en utiliteitsbouw" en aanduiding "maximale bouwhoogte plat dak van 4m + woningen toegestaan op de begane grond". Tot slot ligt het perceel in een Archeologisch waardevol gebied en de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Westpoort.

Het bouwen van vier woningen is in strijd met de regels van voornoemde bestemmingen. De strijdigheid kan worden opgeheven door een ontheffing van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO), indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze ruimtelijke onderbouwing omvat de inhoudelijke ruimtelijke motivatie bij de omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 woningen met bijbehorende bouwwerken op het perceel Zuidijk 110 Zaandam.

1.2 Ligging van het plangebied

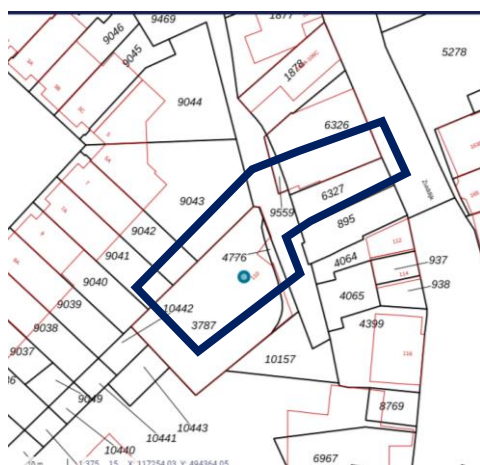
Het perceel Zuidijk 110 Zaandam is gelegen in Oud Zuid in het gebied met de typering "Stadslint". Het perceel grenst aan de noord-, zuidkant aan woonbebouwing. Aan de westkant grenst het perceel aan de Grote Belt. De oostzijde van het perceel wordt begrensd door de Zuidijk.



Figuur 1 Uitsnede Googlemaps met blauwpijl aangegeven het plangebied

1.3 Bestaande situatie

De bedrijfsloods met bijbehorende verharding en groen, kadastraal bekend als gemeente Zaanstad ZAANDAM 01 - I - 10864 (geen bebouwing), ZAANDAM 01 - I - 4776, ZAANDAM 01 - I - 3787, ZAANDAM 01 - I - 6327, ZAANDAM 01 - I - 4064, wordt gebruikt als opslag van vloerafwerkingsmateriaal. Het perceel waarop de bedrijfsloods met bijbehorende verharding is gelegen, heeft een oppervlakte van circa 545m². De bedrijfsloods circa 333,87m² met verharding 211,20m² wordt ontsloten via de Zuiddijk.



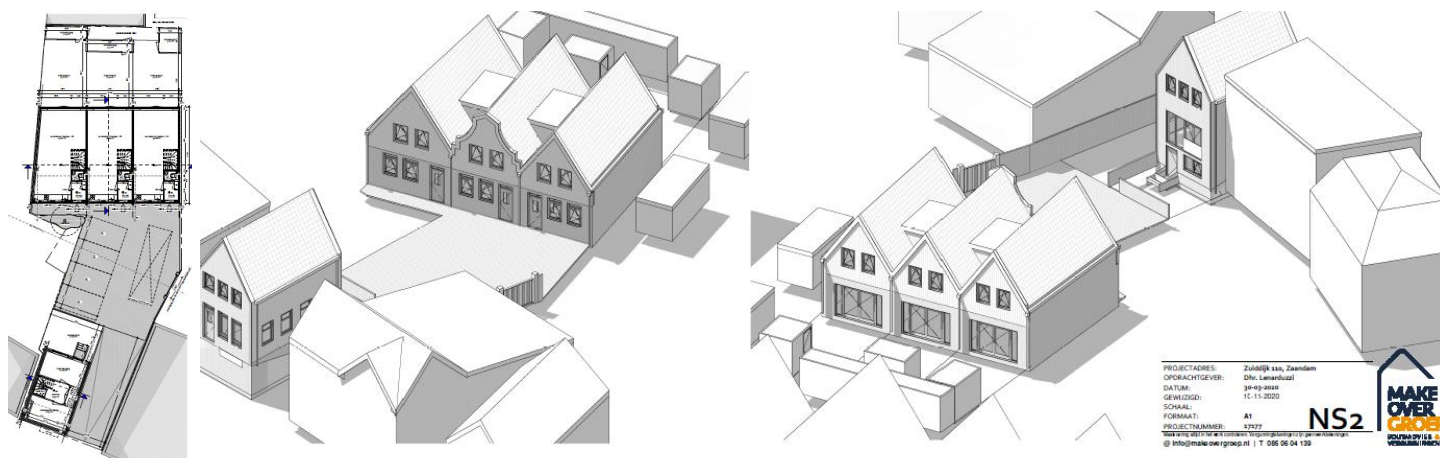
Uitsnede kadastrale kaart met blauw omlijnt plangebied bron: PDOK viewer



Figuur 2 Figuur 3 Huidige situatie plangebied

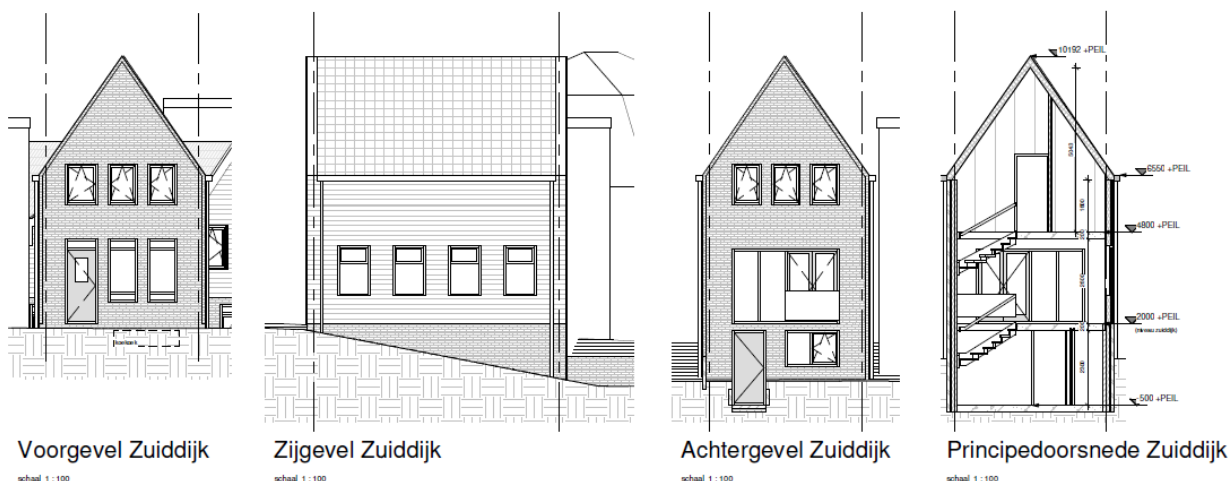
1.4 Nieuwe situatie

De huidige bedrijfsloods wordt gesloopt. In het plangebied komen één woning met kelder aan de Zuiddijk en drie woningen met bergingen in het achter gebied op de plek van de huidige bedrijfsloods terug. De drie achtererfwoningen worden ontsloten via de Zuiddijk en grenzen aan een binnenterrein. Op het binnenterrein worden voor de 4 woningen 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van 211,25m² en de verharding heeft een oppervlakte van 203,32m².

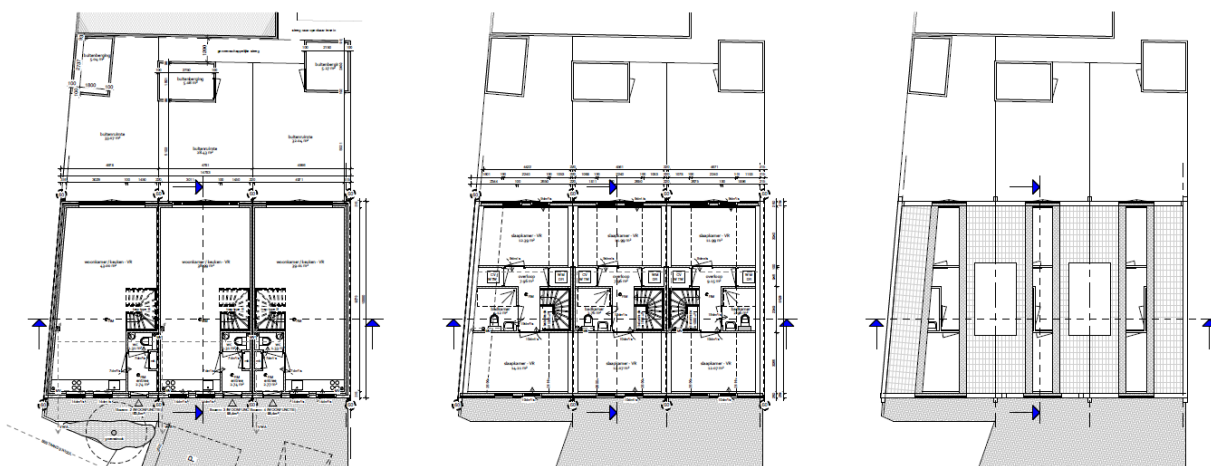


Figuur 4 uitsnede situering bouwplan met buitenruimte op plangebied bon: Make Over Groep

De woning aan de voorzijde van het plangebied heeft een breedte van 5,1m en een lengte van 7,2m. De woning heeft 3 bouwlagen met halfverdiepte kelder. De woning is voorzien van een kap en heeft een goothoogte van 6,55m en bouwhoogte van 10,2m. De buitenruimte van de woning grenst aan het nieuwe binnenplein en de tuin van Zuidijk 112. De buitenruimte heeft een oppervlakte van circa 23m².



Figuur 5 Uitsnede gevelaanzichten woning voorzijde plangebied bron: Make Over Groep

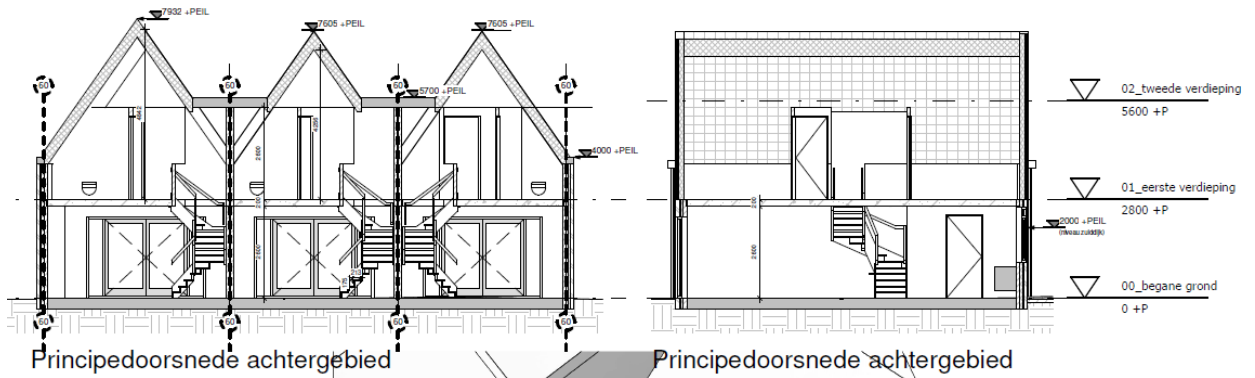


Figuur 6 Uitsnede plattegronden woningen achtererfgebied bron: Make Over Groep

De drie woningen op het achtererf zijn voorzien van van een kap. De woningen hebben een woonoppervlak variërend van circa 85m² tot 94m². De bouwhoogte van de drie woningen bedraagt 7,6m boven NAP. De buitenruimtes van de woningen hebben een oppervlakte variërend van 28m² tot 33m² en zijn voorzien van een berging. De bergingen worden ontsloten door een gezamenlijke steeg die aansluit op de openbare ruimte van de Grote Belt.



Figuur 7 uitsnede gevelaanzichten woningen achtererfgebied bron: Make Over Groep



Figuur 8 uitsnede doorsnede woningen achtererfgebied bron: Make Over Groep

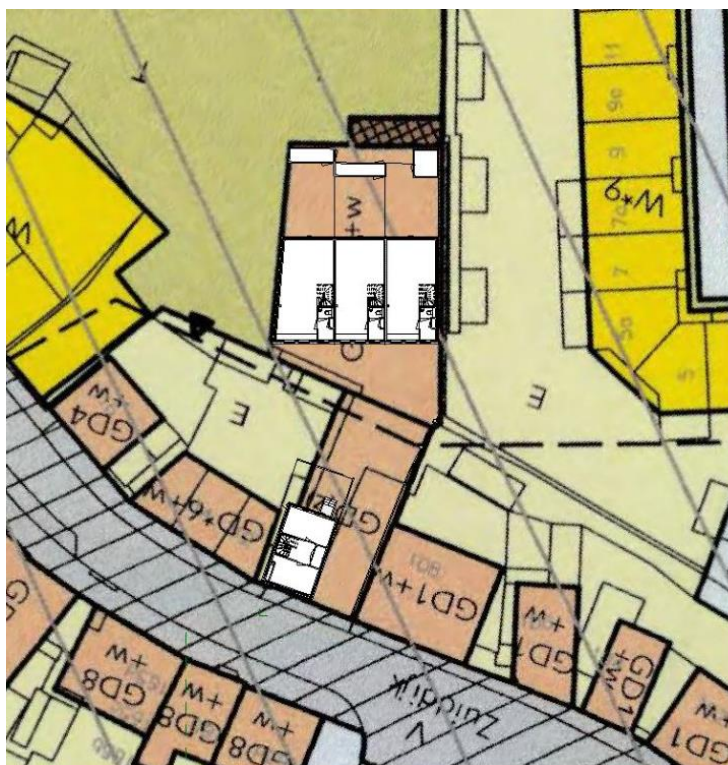
2. BEVOEGD GEZAG EN PROCEDURE

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

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingsplan.

2.1 Bestemmingsplan Zaandam Zuid

Het plangebied heeft conform het bestemmingsplan “Zaandam Zuid” de bestemmingen “Erven” (E), “Gemengde doeleinden” met aanduiding “zonder gebouwen” (GD(z)) en “Gemengde doeleinden” met bestemmingsaanduiding “burgerlijke en utiliteitsbouw” en aanduiding “maximale bouwhoogte plat dak van 4m + woningen toegestaan op de begane grond” (GDbu*4+W). Daarnaast ligt het plangebied in een Archeologisch waardevol gebied en de geluidszone van het gezonde industrieterrein Westpoort. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan met situatietekening is dit weergegeven.



Figuur 9 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Zaandam Zuid met situatietekening er overheen bron: Ruimtelijke plannen & Make Over Groep

Het plangebied is aan de voorzijde bestemd voor detailhandel, bedrijven in categorie A, horeca categorie 1 en dienstverlening zonder gebouwen. Alsmede voor het gebruik als erf. Aan de achterzijde van het plangebied is burgerlijke en utiliteitsbouw toegestaan met zowel het gebruik “wonen” op de begane grond als op de verdieping.

Aan de voorzijde mogen in de gemengde doeleinden alleen bouwwerken geen gebouwen worden opgericht met een hoogte van 3m. Op het kleine reepje met de bestemming Erven mogen bijgebouwen worden opgericht.

Op de achterzijde van het plangebied mogen hoofdgebouwen worden opgericht met een bouwhoogte van 4m en een plat dak. Daarnaast mogen er niet eerder bouwwerken worden opgericht dan nadat een archeologisch onderzoek is overlegd, waaruit blijkt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied.

En verder kunnen niet eerder geluidsgevoelige objecten (woningen) op het achtererf worden opgericht als wordt voldaan aan de voorkeurswaarde, dan wel hogere grenswaarden is verleend.

Planspecifiek

Het beoogde oprichten van de woningen is in strijd met bovengenoemde regels van het bestemmingsplan “Zaansd Zuid”.

2.2. Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo het onderhavige project gerealiseerd kan worden. Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2° van de Wabo, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen. Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de plicht om de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening in de ruimtelijke onderbouwing te behandelen. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

3. PROCEDUREEL BELEID

3.1 Raadsbeleid/Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.
2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad zijn beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
 - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;
 - c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
 - a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;
 - b) Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.
3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Planspecifiek

Het onderhavige project valt onder de categorie 3 en dat betekent dat een "verklaring van geen bedenkingen" niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

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

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

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

De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Planspecifiek

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

4. BELEIDSKADER RUIMTELIJKE BELEID ALGEMEEN ONDERBOUWD

Door het rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld ten behoeve van nieuwbouw van woningen. In het navolgend hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de structuurvisie schetst het rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het rijk heeft drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden geformuleerd, met de daarbij behorende onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang benoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Planspecifiek

Het geplande gebruik is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet onder de nationale belangen vallen waar in de SVIR-beleid voor is opgesteld.

Barro en Bro

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro staat vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Het ruimtelijke beleid is hiermee in vergaande mate gedecentraliseerd.

Ladder Duurzame verstedelijking

Een van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Volgens dit artikel bevat een ruimtelijke onderbouwing, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en als deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied valt, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1. Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen'. Een andere stedelijke ontwikkeling is volgens de toelichting van het artikel 3.1.6 gedefinieerd als accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en Leisure.

Het is afhankelijk van de aard en omvang van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in relatie tot de omgeving, of een ontwikkeling gezien moet worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In principe is het aan de desbetreffende overheid zelf, eventueel in regionaal verband, om te beoordelen en motiveren of een ontwikkeling al dan niet binnen de reikwijdte van de Ladder valt. Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Ook inpandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft volgens jurisprudentie geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat er 4 woningen worden gerealiseerd. Een verdere onderbouwing van de ladder van duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland en Provinciale Ruimtelijke verordening.

De Provincie is in 2016 begonnen met het opstellen van een omgevingsvisie. Op 19 november 2018 is de omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal staan. De leefomgeving is de basis, waarbij een samenleving wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De ontwikkelingen die op de maatschappij afkomen gaan ons allemaal aan. Of het nu gaat om de effecten van klimaatverandering, de gevolgen van de vergrijzing of de impact van digitale technologie. Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk en zich schikkend naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers. Functies worden zoveel mogelijk gebundeld nabij OV-, weg-, energie-, agri- en dataknooppunten. Waarbij geldt dat de grote diversiteit aan landschappen met hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden karakteristiek en onderscheidend blijven. Het landschap is als drager van deze waarden cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu in de metropool.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 3 november 2010 is de verordening in werking getreden, en meerdere malen herzien. De laatste herziening van de verordening is van juni 2019. De PRV schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de Provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Planspecifiek

Op grond van artikel 5a kan het plan niet worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat hier sprake is van minder dan 11 woningen. De provinciale ruimtelijke verordening is dan ook niet van toepassing op dit bouwplan.

Concept omgevingsverordening NH2020

De provincie wil een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. Om dat te bereiken heeft de provincie samen met haar partners de Omgevingsverordening opgesteld. Gedeputeerde staten heeft op 1 september 2020 het eindconcept omgevingsverordening vastgesteld. Het eindconcept omgevingsverordening wordt op 22 oktober behandeld in Provinciale Staten voor besluitvorming. Conform het eindconcept kent het plangebied de volgende aanduidingen:

1. Beschermingszone regionale waterkering
2. Herstructureringsgebied Windtubines binnen de MRA
3. Milieucontour industrieterrein van provinciaal belang
4. MRA Werkingsgebieden
5. Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand Natura 2000

Planspecifiek

De instructies en regels van 1, 2, 4 en 5 zijn niet van toepassing op het plan. Voor wat betreft de impact van het bouwplan op de zone van het gezoneerde industrieterrein Westpoort wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

4.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad 2020 'Zichtbaar Zaan'

Op 7 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad 2020 'Zichtbaar Zaan' vastgesteld (verder: structuurvisie). De structuurvisie geeft een overzicht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Belangrijk element hierin is de verbinding met Amsterdam en de positie in de Metropoolregio. Dit heeft veel

consequenties voor Zaanstad op het gebied van aansluiting openbaar vervoer, de verstedelijkingsopgave en de ontwikkeling van de economie. Ook in Zaanstad zelf zijn veel ontwikkelingen gaande op het gebied van onder andere knooppunten van openbaar vervoer, herstructurering van bedrijventerreinen, industrieel erfgoed en de woningbouwopgave. Het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap is een belangrijk onderdeel van de structuurvisie, evenals de wens om de milieubelasting in het gebied terug te brengen.

Tot 2020 werkt Zaanstad haar ruimtelijke ambities uit aan de hand van vier ruimtelijke ontwikkelopgaven:

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

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

Vanuit bovenstaande perspectieven werkt de gemeente aan zijn doelstelling: een aantrekkelijke toekomstbestendige woon-werkstad met duidelijke eigen kernkwaliteiten binnen de Metropoolregio Amsterdam.

Planspecifiek

Het voorgenomen bouwplan past binnen de doelstelling van het perspectief “herstructureren en revitaliseren”.

MAAK.Zaanstad

Op 30 juni 2016 is MAAK.Zaanstad door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen MAAK.Zaanstad is de gemeente Zaanstad met inwoners, ondernemers en organisaties in gesprek gegaan over de toekomst van Zaanstad. MAAK.Zaanstad is een toekomstbeeld en agenda en is eigendom van de stad. Het heeft tot doel met een investerings- en uitvoeringsagenda te komen die ervoor zorgt dat Zaanstad ook op de lange termijn een sociaal duurzame stad is, waar mensen zich thuis voelen en met plezier wonen en werken.

MAAK.Zaanstad is een uitwerking van bestaande visies, zoals Zaans Evenwicht en de Economische en Ruimtelijke Structuurvisie. Deze visies zijn verrijkt met het gesprek met de stad en majeure ontwikkelingen, waaruit opgaven, richting en ambitie zijn gedestilleerd.

De agenda van MAAK.Zaanstad loopt tot 2040, maar kijkt ook op korte termijn: wat moet er nu al gebeuren? Met MAAK.Zaanstad heeft de gemeenteraad een aantal maatregelen vastgesteld. Onder meer heeft de gemeenteraad bepaald dat (enkel de maatregelen relevant voor het onderhavig plan zijn opgenomen):

- Het streven is om in Zaanstad tot 2040 tussen de 15.000 en 20.000 woningen te realiseren. Dit aantal extra woningen kan bereikt worden door nieuwbouw, of door alternatieven zoals transformatie van panden en door splitsing/aan- of bijbouwen bij bestaande woningen. Waarbij voor de komende 10 jaar gestreefd wordt de bouwproductie te verhogen naar 1.000 woningen per jaar.
- Er binnen de stedelijke contouren wordt gebouwd.
- Bij gebiedsontwikkeling ruimte dient te worden gegeven aan (maatschappelijke) voorzieningen.
- Extra inzet op kwaliteit openbare ruimte nodig is om de stad schoon, heel, veilig én mooi te maken.
- Openbare ruimte tegelijkertijd bijdraagt aan de versterking van het toerisme. Duidelijke en aantrekkelijke routes door de stad het toeristisch potentieel aan elkaar verbindt. Het toerisme zorgt voor werkgelegenheid en één van de dragers is voor een goed aanbod van horeca en winkels.
- Het inzetten op een 'compacte' stad bijdraagt aan draagvlak voor voorzieningen en de stad zodoende sterker maakt. Naast het binnenstedelijk verdichten ingezet wordt op het verkorten en aantrekkelijker maken van de (langzaam verkeers-)routes tussen de verschillende delen van de stad binnen de rode contouren.
- De stad een grote diversiteit en meer kwaliteit (duurzaam en met een goede fundering) aan bestaande en nieuwe woningen nodig heeft, waarbij speciale aandacht is voor bijzondere doelgroepen.

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan het streven om 20.000 woningen te realiseren. Het is gelegen binnen de stedelijke contouren van Zaanstad.

Actualisatie woonvisie ‘Metselen aan het Zaans Mozaïek’

De raad van de gemeente Zaanstad heeft op 11 juli 2019 de geactualiseerde versie van de Woonvisie 'Zaans Mozaïek' vastgesteld (verder: woonvisie). Met 'Zaans Mozaïek' sloeg Zaanstad een nieuwe koers in waarbij de focus veranderde van uitbreiding naar transformatie en van kwantiteit naar kwaliteit. Dat betekent gedifferentieerde woonmilieus, keuzevrijheid in woningaanbod, kwalitatief goede woningen en een goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken.

De afgelopen jaren heeft de gemeente samen met woonpartners hard gewerkt om het wonen in Zaanstad te verbeteren. De woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma wonen gaf in deze periode richting aan deze activiteiten. Inmiddels is er veel veranderd. Desondanks blijven veel van de uitgangspunten en ambities uit de woonvisie van 2015 nog steeds geldend. De gemeente blijft inzetten op gedifferentieerde woonmilieus, kwalitatief goede woningen en goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken. De gewijzigde marktomstandigheden en nieuwe uitdagingen vragen echter ook om een actualisering. Deze actualisatie is ook nodig om nieuwe afspraken met de corporaties en huurdersorganisaties voor de periode 2020-2024 te maken. De gemeenteraad heeft via 'omgekeerde besluitvorming', een proces waarbij de raad bij de start meedenkt en beleidsuitgangspunten meegeeft, richting hieraan gegeven. De opgehaalde onderwerpen en richtingen vormen belangrijke input voor deze woonvisie en het uitvoeringsprogramma.

De gemeenteraad heeft zes belangrijke opgaven benoemd die doorslaggevend zijn voor de verdere groei en ontwikkeling van Zaanstad: verstedelijking, economische ontwikkeling, kansengelijkheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. Dit wordt in de woonvisie vertaald naar de volgende opgaven:

- Stevig inzetten op woonkwaliteit geeft Zaanstad een vitale positie.
- De kwantitatieve opgave: binnen heldere kaders zorgen voor versnelling van de nieuwbouwproductie.
- De kwalitatieve opgave: diversiteit, sturen op betaalbaar aanbod en een betere kwaliteit van de bestaande voorraad.
- Versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in de wijken.
- Zelfstandig gaan en blijven wonen.
- Duurzaamheid is de norm en de kans.

Planspecifiek

Het plan geeft een impuls aan de kwalitatieve opgave van de gemeente Zaanstad. Het plan omvat 4 woningen in het goedkopen segment.

Uitvoeringsagenda Wonen 2019 - 2024

In het verlengde van geactualiseerde woonvisie 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' heeft de gemeente Zaanstad de Uitvoeringsagenda Wonen 2019 - 2024 vastgesteld. Door middel van deze agenda wordt een extra impuls gegeven aan het Zaans woonbeleid. De uitvoeringsagenda is samengesteld op basis van een programmatische aanpak rond vijf deelthema's (actieprogramma's):

1. woningproductie en woonprogrammering nieuwbouw;
2. verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad;
3. betaalbare huurvoorraad;
4. wonen draagt bij aan een leefbare wijk;
5. zelfstandig gaan en blijven wonen.

Deze actieprogramma's gaan over concrete en zichtbare stappen die de gemeente zet om de ambities uit de woonvisie dichterbij te brengen. De uitvoeringsagenda richt het vizier vooral op de korte en middellange termijn. Met dit uitvoeringsprogramma zet de gemeente in op onder andere duurzaamheid, (betere) doorstroming door middel van een gedifferentieerd woningaanbod.

Planspecifiek

In de Uitvoeringsagenda Wonen 2019 - 2024 is aangegeven dat er binnen de gemeente Zaanstad, als gevolg van de huishoudensgroei, minimaal 1.000 woningen per jaar gerealiseerd moeten worden. Het voorgenomen plan levert een bijdragen aan deze doelstelling.

4.4 Conclusies beleidskader

Het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid geven geen belemmering voor het realiseren van 4 woningen op het perceel Zuidijk 110 Zaandam.

5. STEDENBOUWKUNDIGE EN WELSTANDELIJKE ASPECTEN

5.1 Functie en bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Het perceel is gelegen aan de Zuiddijk 100 te Zaandam. In de wijk Oud-Zuid. De Zuiddijk is een van de zeedijken aan de oostoever van Zaandam. De eerste bewoners bouwden vanaf de 12^e eeuw hun huizen op de dam en langs de zeedijken. De Hogedijk en de Zuiddijk zijn hiermee de eerste bewoonde straten van Zaandam. Het bebouwingslint langs de Zaan bestond uit smalle panden, die voornamelijk uit hout waren opgetrokken. Toen de dijken waren volgebouwd, bouwde men de paden die haaks op de dijk waren aangelegd vol. Verder werden aan het eind van de 19^e en begin van de 20^{ste} eeuw de wegsloten langs de dijken gedempt uit hygiënisch oogpunt, maar ook vanwege de toenemende wegverkeer. Hierdoor kwam een deel van de zeedijken nabij de oude dam (De Hogedijk en de Zuiddijk) niet meer direct aan het water te liggen. In de loop van de 20^{ste} en 21 eeuw werd dit gedeelte van de zeedijken daarom steeds minder herkenbaar in het steeds stedelijker wordende landschap.

De bebouwing langs de Zuiddijk volgt de rooilijn van de bebouwing de weg of het verkavelingspatroon. De voorgevels zijn in beginsel georiënteerd op de weg. De panden in de rooilijn zijn kleinschalig, gevarieerd en hebben een individuele uitstraling. De grotere loodsen zijn meer in de tweede lijn gebouwd. De meeste bebouwing bestaat veelal uit een of twee lagen met variërende kappen. In de loop der jaren is door vernieuwing van panden de bouwhoogte en massa vergroot in de rooilijn.

De wijk Oud-Zuid is een oude volkswijk vlakbij het centrum van Zaandam. De wijk heeft voornamelijk een woonfunctie met bedrijvigheid dat past binnen de woonfunctie. Zo zijn er slagers, kappers, horecagelegenheden, fietsenmakers, meubelwinkels etc.

Planspecifiek

Het advies van de afdeling stedenbouw van 24 oktober 2020 is als volgt: de maat van de bebouwing aan de Zuiddijk is stedenbouwkundig denkbaar. De Zuiddijk wordt gekenmerkt door 1 laag plus kap en af en toe twee lagen plus kap. De goot ligt boven de eerste verdiepingvloer en is passend. De gevel indeling doet geen recht aan het Historische karakter van de Zuiddijk. Het bandraam op de verdieping is daarbij het meest storende. Er wordt stedenbouwkundig voldoende doorzicht gehandhaafd richting het achter erf.

De bebouwing op het achter terrein suggereert drie losse panden maar bestaat uit een twee verdiepingen hoog volume met plat dak. Dit leidt tot een grote korrel op het achter terrein die enkel via gevel architectuur cosmetisch opgedeeld wordt in kleinere eenheden. Dit is in tegenstelling tot de zorgvuldig vormgegeven individuele woningen uit het oudere plan. Dit is een sterke verarming van de beeldkwaliteit.

Initiatiefnemer zal de huidige bedrijfsloods slopen en vervangen door drie woningen met kap. De bouwmassa van de nieuwe woningen wijkt niet af van de bouwmassa van de huidige loods. Door de realisatie van woningen met kap wordt de beeldkwaliteit van het plan vergroot. Aan de voorzijde wordt de rooilijn verdicht door de vierde woning. Het uiterlijk van de woning wordt aangepast.

De woonfunctie past goed binnen de volkswijk. De woningen zijn qua oppervlakte en formaat ruim opgezet en vergelijking tot de omliggende bebouwing. Hoewel er drie woningen in de tweede lijn zijn gelegen wordt er voldoende kwaliteit gegeven aan het 'parkeerplein' waar aan de voorgevels van de drie woningen en de achtergevel en achtertuin van de woning aan de Zuiddijk is gelegen.

Het parkeerplein wordt voorzien van een stuk groen, kwalitatief hoogwaardige bestrating en de erfscheidingen worden uit materialen opgetrokken die duurzaam verouderen. Dit geeft voldoende kwaliteit aan de buitenruimte en zal er ook voor zorgen dat de nieuwe bewoners eerder genegen zijn om het goed te onderhouden.

Tijdens keukentafel gesprekken van de initiatiefnemer met de burens zijn de belangrijkste wensen door omwonende uitgesproken. Deze zijn: Privacy, voldoende ruimte tussen bouwwerken zodat er geen inkijk is. Door de afstand tussen de woningen in de tweede lijn en de achtergevel van de woning aan de Zuiddijk maar ook omdat deze woning gedraaid is ten opzichte van de woningen in de tweede lijn is niet of nauwelijks sprake van inkijk. De achtertuinen van de woningen in de tweede lijn zijn ook omsloten door een schutting van hoge kwaliteit en heeft aan alle zijden voldoende afstand van de omliggende bebouwing. Omdat de woningen in de tweede lijn ook gedraaid staan ten opzichte van de omliggende bebouwing is er geen sprake van inkijk.

5.2 Verkeersontsluiting

Het project heeft geen gevolgen voor de bestaande verkeersontsluiting. Er wordt geen significatie toename van verkeersbewegingen verwacht ten opzicht van de oude functie gelet op de schaal van het project. De aan- en afvoer van vrachtwagens en bedrijfswagens valt weg en wordt vervangen door verkeersbewegingen van auto's voor 4 woningen.

Verder zal gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige uitrit.

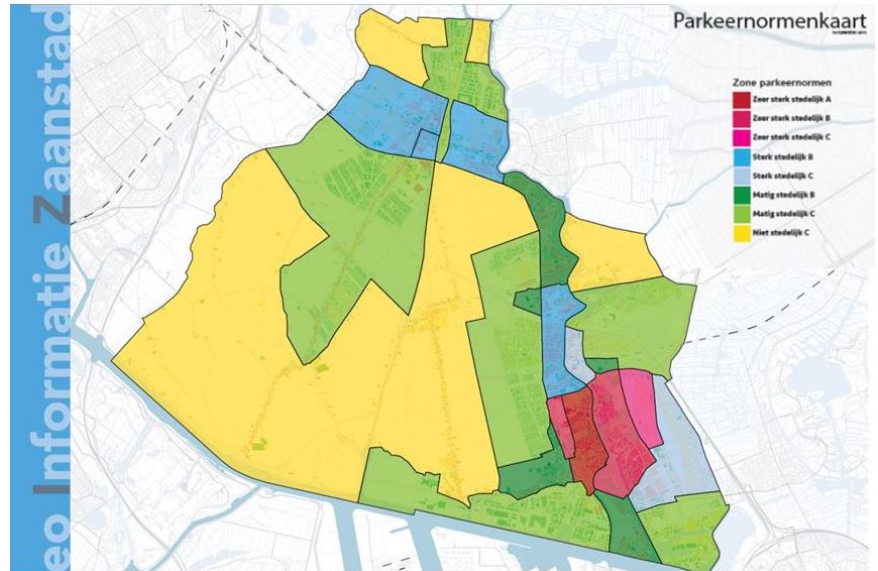
5.3 Parkeren

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'.

Paraplubestemmingsplan parkeren:

Dit paraplubestemmingsplan voorziet in een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid. De geldende Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 wordt van toepassing verklaard, met de mogelijkheid hiervan af te wijken als nieuw parkeerbeleid wordt vastgesteld.

Zo blijft de parkeerregeling up-to-date bij beleidswijzigingen zonder dat daarvoor een herziening van een bestemmingsplan plaats hoeft te vinden.



Figuur 10 uitsnede parkeernormenkaart van Uitvoeringsnota Parkeren

De werkingssfeer van dit bestemmingsplan omvat het gehele gemeentelijke grondgebied, met uitzondering van de gronden waarvoor een bestemmingsplan geldt waarin reeds de parkeerbepaling is opgenomen. Ook gebieden waar geen planologische regime of een beheersverordening geldt vallen buiten het plangebied.

Planspecifiek

Volgens de Parkeernormenkaart van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad valt het plangebied in de zone "zeer sterk stedelijk B".

Voor deze zone wordt voor goedkope woningen de richtlijn gehanteerd van 0,9 pp per woning en 0,3pp aandeel bezoek per woning. Voor de vier woningen worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voorts wordt er bij iedere woning een berging gerealiseerd met voldoende ruimte voor het stallen van tenminste twee fietsen.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften zoals opgenomen in het (Paraplu)bestemmingsplan in samenhang met beleid vastgesteld in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

5.4 Bezonning

Er zal niet of nauwelijks sprake zijn van een negatief bezonningseffect aangezien het bouwwerk in de eerste lijn niet of nauwelijks dieper is dan de achtergevel van de belending. Het bouwwerk in de tweede lijn is ca. 1,8m hoger dan het huidige bouwwerk. Dit zal enige invloed hebben op de bezonning van achtertuinen van woningen aan het Kattegat, echter door de grote afstand van het bouwwerk tot de achtertuin / bebouwing zal het negatieve effect te verwaarlozen zijn.

5.5. Welstand

Volgens de welstandsnota van 2013 van de gemeente Zaanstad ligt het plangebied in het gebied met aanduiding Landelijk Lint. Dit gebied valt in de categorie gewogen welstandsgebied met bijzondere beoordeling. Het bouwplan is voorgelegd aan welstand.

6 WATER

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (waterprogramma 2011-2021). Voorts is het van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied gehandhaafd blijft. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Indien er nieuwe verharding optreedt, dient het verlies van de watercapaciteit te worden gecompenseerd.

Planspecifiek

In de bestaande situatie bedraagt de bebouwde en verharde oppervlakte 545m². In de nieuwe situatie bedraagt de bebouwde en verharde oppervlakte 415m². Dit betekent een afname van verharding. Er is een watertoets aangevraagd bij het waterschap op 4 oktober 2020. De watertoets is als bijlage toegevoegd. Uit het wateradvies blijkt dat de normale procedure moet worden gevolgd. Er zal door het waterschap contact worden opgenomen om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over het bouwen in de "primaire waterkering". Er wordt geen extra verharding toegevoegd. Er hoeft dan ook geen water gecompenseerd te worden. Tot slot wordt geadviseerd een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en geen uitlogbare materialen te gebruiken. Initiatiefnemer wacht op contact met het waterschap. De riolering zal gescheiden worden aangelegd.

7 MILIEUASPECTEN

Op basis van de wetgeving worden wijzigingen van bestemmingen getoetst aan de omgevingsaspecten geluid, milieuhinder, geur, flora en fauna, externe veiligheid. Uit de onderstaande toets van deze omgevingsaspecten komt naar voren of het project daadwerkelijk uitvoerbaar is.

7.1 Geluid

Bij een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van de Wgh is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh in bepaalde gevallen de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Een plattelandswoning is geen geluidgevoelig object, omdat deze volgens de WABO en het activiteitenbesluit onderdeel blijft uitmaken van de inrichting. In kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is wel gekeken naar het geluid.

Wegverkeerslawaaai

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buiten stedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven. De Zuidijk is een 30 km zone. Een onderzoek naar geluid is dan ook niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaai

De locatie ligt op circa 1,1km afstand van de spoorlijn Zaandam-Amsterdam. Langs alle spoorwegen bevinden zich geluidszones. De geluidzone ter plaatse bedraagt 300m. De nieuwe woningen liggen buiten deze zone. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient bij afwijking van een bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan industrielawaai. Het project ligt binnen de geluidzone van Westpoort. Gelet op het feit dat het hier geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Planspecifiek

Zoals afgesproken zal de gemeente het geluidsonderzoek verzorgen.

7.2 Bedrijven en Milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Planspecifiek

Uit het bestemmingsplan blijkt dat er gebruik wordt gemaakt van functiemenging. IN een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voorkomen. Overeenkomstig bijlage 4 de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” is bij de voorschriften van het huidige bestemmingsplan De Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging opgenomen. De staat van bedrijfsactiviteiten bevat geen richtafstanden maar categorieën A, B en C die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn.

De categorieën staan voor:

Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen.

Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen.

Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

De nabij de buurpercelen en de percelen aan de overzijde van het plangebied zijn als “gemengd gebied” bestemd volgens het huidige bestemmingsplan. Volgens de voorschriften zijn enkel bedrijven uit categorie A toegestaan. Dit betekent dat aanpandige woningen toelaatbaar zijn. De gemengde bestemming vormt geen belemmering voor de bouw van de vier nieuwe woningen en visa versa.

7.3 Bodemsituatie

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van een ruimtelijke ontwikkeling worden aangetoond dat de bodem (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Ten behoeve van het maken van het verkennende bodemonderzoek zijn er diverse betonboringen gemaakt in de huidige betonvloer van de loods en in de wegverharding van de oprit. Echter is tijdens het uitvoeren van het bodemonderzoek gebleken dat er een zeer dikke laag puin onder de oprit ligt waar moeilijk doorheen was te komen. Binnen in de loods is op een diepte van ca. 30cm onder de betonplaat, een tweede betonplaat aangetroffen waardoor er daar ook niet verder onderzoek kon worden uitgevoerd. Aangezien de bebouwing en verharding volledig zal worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw willen we graag het bodemonderzoek uitvoeren op het moment dat er zicht is op een verleende omgevingsvergunning en het e.e.a. is gesloopt.

7.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Deze twee stoffen liggen in Nederland het dichtst bij de gestelde

grenswaarden uit de wet. Overschrijdingen van andere genoemde stoffen komen in Nederland nauwelijks meer voor.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Figuur 11 Grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de realisatie van vier woningen in. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek naar de gevolgen van het plan op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. . Om te beoordelen of de bestaande luchtkwaliteit voldoende is, is de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd.

De fijnstofkaart 2018 toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen 21-22 µg/m³ aanwezig is voor Fijn stof (PM₁₀) en 12-13 µg/m³ voor Fijnstof (PM_{2,5}). De stikstofkaart 2018 toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 20-25 µg/m³ aanwezig is. Beide waarden blijven onder de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik.

7.5 Geur

In deze paragraaf wordt het aspect geur van de ontwikkeling getoetst aan het Zaans geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad www.zaanstad.nl.

Op grond van dit beleid dienen de volgende aspecten te worden beschreven:

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien? Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de ontwikkeling of het plangebied?
3. Zo ja, is deze geurbelasting aanvaardbaar?
4. Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon en leefklimaat?

Planspecifiek

Ad 1. Het plan betreft de ontwikkeling van vier woningen. De objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Voor deze woningen streeft de gemeente naar een streefkwaliteit voor de geurbelasting van H=-1.

Ad 2.

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering en bijlage 1 van het huidige bestemmingsplan: de lijst van bestaande bedrijven en andere functies is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling. In de nabijheid van de geurgevoelige objecten liggen geen bedrijven die relevante geurhinder veroorzaken. Geur is dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

7.6 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora en faunasoorten vastgelegd, als ook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). De Wnb vervangt onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, waarin voorheen respectievelijk de soortenbescherming en de gebiedsbescherming geregeld was. Naast de Wet natuurbescherming zijn ook de provinciale structuurvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS) geregeld. Om de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden nodig.

Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De afdeling bestuursrechtspraak oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken. De afstanden voor stikstoftoename naar beschermde gebieden en de vrijstelling voor initiatieven met een stikstoftoename van <0,05 mol is komen te vervallen. Er dient aangetoond te worden dat in het kader van gebiedsbescherming geregeld in de Wet Natuurbescherming geen gevolgen in het kader van Stikstof zijn voor het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied.

Planspecifiek

Flora en Fauna

Bureau Aandacht Natuur heeft in opdracht van Makeover Groep een verkennend onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming plaatsgevonden. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd:

- *De voornemens voorzien in een toename van het aantal huishoudens en zijn er bouwactiviteiten en extra verkeersbewegingen mee gemoeid welke kunnen leiden tot externe (significant) negatieve effecten binnen Natura 2000 gebieden door bijvoorbeeld de toename van stikstofdepositie in gevoelige habitattypen. Een nader onderzoek middels een Aeries-berekening is dan ook noodzakelijk om aan te tonen of het planvoornemen negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000 gebieden.*
- *Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.*
- *Aangezien de veldbezoek in de broedperiode heeft plaatsgevonden en uitsluitend sporen zijn aangetroffen van broedende / rustende houtduif en Turkse tortel, is van een nestlocatie van soorten als ransuil of sperwer geen sprake. Echter kan niet worden uitgesloten dat de boom mogelijk in gebruik is als roetsboom door ransuil. Om uit te sluiten of de boom in gebruik is als (winter)roestplaats voor ransuil, dient nogmaals in de winterperiode (november t/m februari) een veldbezoek te worden uitgevoerd. Hierbij dient te worden gezocht naar exemplaren en braakballen van ransuil. Met de voorgenomen sloop van de loods, wordt verder niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord of zullen verdwijnen. Voor andere vogelsoorten met een jaarrond beschermde rust- en verblijfplaats is in de broedperiode geen nader onderzoek noodzakelijk.*
- *Gezien de bouw en uiterlijk kenmerken van het gebouw wordt niet verwacht dat met de herinrichting vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen worden verstoord of zullen verdwijnen. Verder vormt de aanwezige erfbeplanting geen (lijnvormige) groenstructuur met andere in de omgeving aanwezige tuinen*

of parken, waardoor van belangrijk foerageergebied of een vliegroute voor vleermuizen geen sprake zal zijn. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming voor het verstoren of verwijderen van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leef-gebied voor vleermuizen is dan ook niet aan de orde. Andere zwaar beschermde zoogdiersoorten kunnen op basis van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren worden uitgesloten op de projectlocatie.

- *Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk.*
- *Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet onderhevig aan de beoogde plannen. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is niet aan de orde.*

Initiatiefnemer zal een veldonderzoek naar de ransuil laten uitvoeren.

Stikstofdepositie

Door MakeOverGroep is in mei 2020 onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de nabij gelegen kwetsbare natuurgebieden ten gevolge van de nieuwbouw van 5 woningen aan de Zuiddijk 110 te Zaandam. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie, blijkt dat de voorgenomen wijziging van de locatie Zuiddijk 110 te Zaandam de huidige fase als in de permanente fase (gebruiksfase) niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden op nabij gelegen Natura-gebieden. Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk. Het meest dichtbij de locatie is het natura 2000 gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en het Twiske. Dit gebied ligt op 2.0 km afstand.

7.7 Externe veiligheid

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

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

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Nagegaan moet worden of op het gebied van externe veiligheid belemmeringen worden ondervonden voor het te nemen onderliggend besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierbij dient te worden getoetst aan bronnen die een extern veiligheidsrisico in kunnen houden. Het gaat daarbij om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar opslag van/handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Planspecifiek

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Holland ligt er op circa 800 meter een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plan ligt ruim buiten het invloedsgebied van deze route. De N516 vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Langs de N516 liggen meerdere tankstations met LPG vulpunten. Deze tankstations hebben een Plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar variërend van 15 tot 40m. De locaties liggen circa 1,5km van het plangebied. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor het plan.

Verder bevindt zich op circa 211m de Zaan. De Zaan is in het landelijke basisnet water opgenomen als groene vaarweg. De groene vaarwegen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen minder belangrijke vaarwegen. Volgens het basisnet water vindt in de huidige situatie over de groene vaarwegen alleen vervoer van brandbare vloeistoffen plaats met minder dan 1 geladen benzinetanker of het equivalent daarvan per dag. Voor groene vaarwegen geldt in principe geen ruimtelijke beperking.

Voor de Zaan geldt, op basis van het basisnet water, geen grenswaarde (plafond) voor het plaatsgebonden risico (PR). Omdat verwacht wordt dat er geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar voorkomt, ligt de PR-contour van 10^{-6} per jaar ook niet op het water. Ook geldt er geen plafond voor het groepsrisico, omdat er geen invloedsgebied is.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voor het plan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid te verwachten zijn.

7.8 MER-beoordeling

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.- (beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Planspecifiek

De m.e.r. beoordelingsplicht treedt in werking wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkelingsproject als genoemd in D11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.. De definitie van D 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het planvoornemen is een kleinschalige ontwikkeling waarbij de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. niet wordt overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het planvoornemen geeft dan ook geen aanleiding voor onderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

7.9 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geluid, geur, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit om medewerking te verlenen aan de bouw van vier woningen.

8 MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

8.1 Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Volgens het overgangsrecht van de Erfgoedwet artikel 9.1 gelden de bepalingen uit de Monumentenwet totdat de

Omgevingswet in werking treedt. Op grond van deze bepalingen moeten archeologische verwachtingswaarden gewaarborgd zijn in het bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied de aanduiding “een Archeologisch waardevol gebied”. Op basis van de voorschriften van het huidige bestemmingsplan mogen er geen bouwwerken worden gebouwd, zonder of in afwijking van een aanlegvergunning die dieper gaan dan 50cm onder het maaiveld en een oppervlakte hebben groter dan 100m².

Planspecifiek

Ten behoeve van het maken van een verkennend bodemonderzoek zijn er diverse betonboringen verricht in de huidige betonvloer van de loods en in de wegverharding van de oprit. Er is tijdens de uitvoering van dit onderzoek gebleken dat er een zeer dikke laag puin onder de oprit ligt waar moeilijk door heen te komen is. Voorts is in de loods op een diepte van ca 30cm onder de betonplaat, een tweede betonplaat aangetroffen. Vorenstaande bemoeilijkt zowel het bodem als het archeologisch onderzoek. Initiatiefnemer heeft verzocht zowel het bodem als het archeologisch onderzoek na sloop van bebouwing en verharding uit te voeren.

8.2 Cultuurhistorie en historisch geografische waarden

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Uit het beleidskader Cultuurhistorische verkenning Historische Linten dijken en paden in de gemeente Zaanstad komt naar voren dat de Zuiddijk een zeedijk is.

Het voornoemde beleid stelt voor Zeedijken:

Historisch geografische waarden

- In het stedelijke gebied van Zaandam zijn de dijken herkenbaar doordat bij doorzichten tussen de bebouwing het hoogte verschil ervaren kan worden tussen de dijk en het landschap ernaast.
- Alleen in Zaandam zijn de dijken relatief dicht bebouwd. Daarbuiten is bebouwing langs de dijk sporadisch. In het landelijke gebied staan alleen her en der wat boerderijen langs de dijken.

Historisch geografische aanbevelingen

- In het stedelijke landschap van Zaandam de plekken waar het hoogteverschil tussen de dijk en het landschap goed te ervaren is (doorzichten tussen de panden) behouden en eventueel versterken.
- stukje dijk met stenen erop behouden.

Cultuurhistorische waarden

- De dijken hebben hoge waarde vanwege de ouderdom.
- De dijken vertellen het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de Zaanstreek.
- De dijken vertellen het verhaal van de geschiedenis van de waterbeheersing van Noord-Holland.
- De IJ- en Zeedijken zijn beschermd op grond van de provinciale monumentenverordening Noord-Holland.
- Wanneer bebouwing staat langs de dijk is deze kleinschalig. Veel panden zijn maar één bouwlaag onder een kap. Maximaal twee bouwlagen onder een kap.

Aanbevelingen cultuurhistorie algemeen

- Identiteit, historie en herkenbaarheid van dijk versterken.
- Bebouwing langs de dijk kleinschalig houden.
- Zicht op de zijkanten van dijkwoningen behouden, omdat hier de dijkbeleving goed is. Voorkom dat dit teniet gaat door het toevoegen van nieuwe bebouwing.

Planspecifiek

De afdeling Stedenbouw heeft op 26 oktober 2020 het volgende geadviseerd: *Het volume aan de Zuiddijk van een bouwlaag onder een kap is passend binnen de uitgangspunten van Linten, dijken en paden. De gevelindeling, met name het liggende raam op de verdieping, is minder passend in het karakter van bestaande bebouwing aan de Zuiddijk die veelal 19^e en 20^e eeuws is. In verband met de beperkte breedte van het huis aan de dijk blijft het doorzicht naar het achtererf en de dijkbeleving voldoende gehandhaafd.*

Het terrein ten westen van de Zuiddijk waar het blokje met drie woningen wordt voorgesteld is in de historische situatie altijd onbebouwd geweest. In de bestaande situatie wordt het terrein omringd door enerzijds de 19 en 20^e eeuwse bebouwing aan de Zuiddijk en laat 20^e eeuwse bebouwing aan zuid, west en noordzijde.

Nieuwbouw van woningen is denkbaar op dit binnenterrein, ondanks dat het op basis van historie een vreemde locatie voor woningen is, indien deze ondergeschikt is aan omliggende bebouwing in schaal en vormgeving. Waarbij één bouwlaag onder een kap een passender volume is dan het huidige voorstel met plat dak.

Aanbevelingen

- Indeling voorgevel is een ontwerpogave waarbij relatie kan worden gelegd met bestaande karakteristieken van gevels aan Zuiddijk.
- Drie woningen op het binnenterrein voorzien van afzonderlijke kappen (voorstel stedenbouw om deze in de zakgoten, terugliggend van de gevels, te voorzien van geschakelde dakkapellen is acceptabel)

9 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

De procedurekosten voor de omgevingsvergunning worden via de gemeentelijke legeskosten op de aanvrager verhaald. Hiermee zijn kosten gedekt. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende het proces van ontwikkeling heeft initiatiefnemer het plan voor gelegd aan de burens en de bewoners van het naastgelegen appartementencomplex van de projectlocatie. De belangrijkste wensen die zijn uitgesproken: Privacy is belangrijk, voldoende ruimte tussen bouwwerken zodat er geen inkijk is. De omwonenden hebben aangegeven dat het er in elk geval wel zeker op vooruit zal gaan aangezien de huidige bebouwing en erf in slechte staat verkeerd. Initiatiefnemer heeft zoveel mogelijk met deze wensen rekening gehouden. Zie voor motivatie paragraaf 5.1.

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing wordt op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage van gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder bezwaar indienen.

De omgevingsvergunning met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via:

- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen:
www.ruimtelijkeplannen.nl.