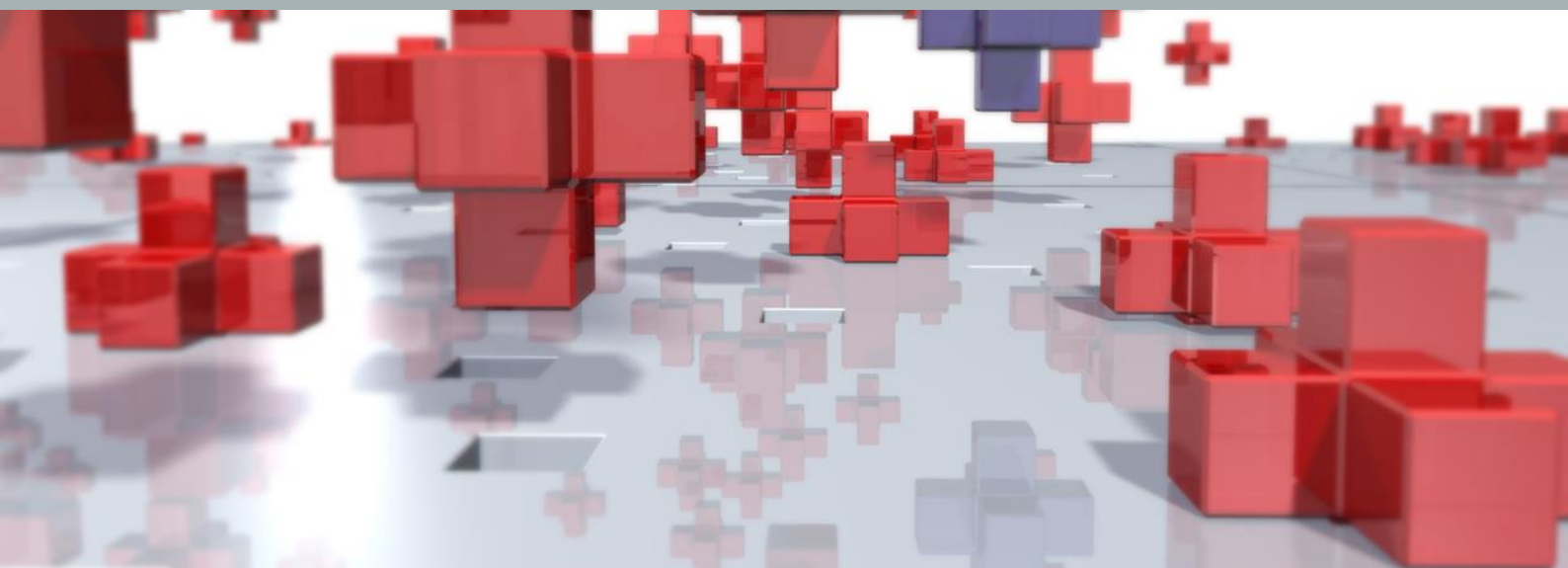


Ruimtelijke onderbouwing
Woningbouwlocatie Hazepad Zaandam,
aangepast plan
Gemeente Zaanstad



Ruimtelijke onderbouwing
Woningbouwlocatie Hazepad Zaandam,
aangepast plan
Gemeente Zaanstad

Rapportnummer:	P04305
Datum:	12 juli 2022
Opdrachtgever	Halmar Projectontwikkeling
Projectteam BRO:	PZ
Trefwoorden	Ruimtelijke onderbouwing, woningbouw, appartementen, grondgebonden woningen, Hazepad, Zaandam, Zaan- stad
Bron foto kaft:	BRO, Abstract (3)

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
e-mail: amsterdam@bro.nl

INHOUDSOPGAVE

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het project	3
1.3 Conclusie	5
2. BEVOEGD GEZAG EN PROCEDURE	6
2.1 Bestemmingsplan	6
2.1.1 Westelijk deel (Zaandam Oud West)	6
2.1.2 Oostelijk deel (Inverdun)	8
2.1.3 Geluidszone Westpoort en Hoogtij	10
2.1.4 Toetsing	11
2.2 Procedure	11
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo	11
3. PROCEDUREEL BELEID	12
3.1 Raadsbeleid/ verklaring van geen bedenkingen	12
3.2 Beleid College van burgemeester en wethouders	13
4. BELEIDSKADERS RUIMTELIJK BELEID	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	16
4.3 Provinciaal beleid	18
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 Ruimtelijke structuurvisie 2020	19
4.4.2 Notitie 'Project prioritering; Kiezen is noodzakelijk'	20
4.4.3 Archeologienota Zaanstad 2009	20
4.4.4 Woonvisie 2008-2020	21
4.4.5 Woonvisie 'Samen verder met Zaans Mozaïek' en actualisatie	21
4.4.6 Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad	22
4.4.6 Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026	22
5. PROJECTBESCHRIJVING	24
5.1 Bestaande situatie	24
5.2 Beschrijving ontwikkeling	25
5.3 Stedenbouwkundige verantwoording	27

5.4 Parkeren	29
5.5 Duurzaamheid	30
6. WATER	32
7. MILIEUASPECTEN	35
7.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
7.2 Geur	36
7.3 Bodem	37
7.4 Geluid	38
7.5 Bedrijven en milieuzonering	41
7.6 Natuurwaarden en stikstofdepositie	43
7.7 Luchtkwaliteit	45
7.8 Externe veiligheid	45
7.9 Archeologie	47
7.10 Kabels en leidingen	48
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
9. VOOROVERLEG EN PARTICIPATIE	50
9.1 Vooroverleg	50
9.2 Participatie	50
10. ZIENSWIJZEN	52
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ladderonderbouwing	
Bijlage 2: Quickscan flora en fauna + vleermuisonderzoek	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer	
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek + programma van eisen	
Bijlage 5: Watertoets	
Bijlage 6: Bodemonderzoek	
Bijlage 7: Asbestinventarisatie	
Bijlage 8: Saneringsplan	
Bijlage 9: Onderzoek stikstofdepositie	
Bijlage 10: Verslagen buurtparticipatie	
Bijlage 11: MER Aanmeldnotitie	

Bijlage 12: Omgevingsvergunning vorig bouwplan

Bijlage 13: Supervisieverslag

Bijlage 14: Planboek oud vs. nieuw

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Halmar Projectontwikkeling is voornemens om de locatie van de voormalige Fordgarage aan de Zeemansstraat in Zaandam, inclusief het bijbehorende terrein aan het Hazepad, te herontwikkelen.

Het project voorziet in de realisatie van 42 appartementen en 18 grondgebonden woningen. Ten behoeve van het project worden de bestaande bedrijfsgebouwen van de Fordgarage gesloopt. Voor het woningbouwplan is een stedenbouwkundig model opgesteld door OOKarchitecten. Het stedenbouwkundig plan omvat het doortrekken van het Hazepad met verbindingen naar de Vinkenstraat en Zeemansstraat. In het gebied worden grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd. Parke- ren wordt op eigen terrein gefaciliteerd en landschappelijk ingepast.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan 'Centrum Zaandam', dat momenteel in voorbereiding is, wordt voor het project een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan en de activiteit 'bouwen' aangevraagd (artikel 2.12, lid 1 onder a 3°). Deze wordt vervolgens verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan 'Centrum Zaandam'. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet aangetoond worden dat de afwijking van het bestemmingsplan uit ruimtelijk- en milieukundig oogpunt verantwoord is. Onderhavige rapportage, de ruimtelijke onderbouwing, voorziet hierin.

In een eerder stadium is reeds een vergunning verstrekt inzake het afwijken van het bestemmingsplan, dit op basis van het destijds, in 2019 opgestelde plan. De vergunning is in de bijlagen opgenomen (bijlage 12). In overleg met de gemeentelijke supervisor is het plan daarna op (kleine) onderdelen aangepast, waardoor er opnieuw een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan dient te worden doorlopen. Het supervisieverslag is eveneens opgenomen in de bijlagen (bijlage 13). Het merendeel van de onderzoeken is ongewijzigd gebleven. Onderhavige onderbouwing ziet op het nieuwe plan, waarin kleinere wijzigingen zijn doorgevoerd in vorm en situering van de woningen. In de planbeschrijving is aangegeven waar deze wijzigingen betrekking op hebben.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het projectgebied ligt in het centrum van Zaandam tussen de Zeemansstraat en de Vinkenstraat. De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door woningbouw en diverse centrumfuncties, zoals winkels en horeca. Het projectgebied ligt op ongeveer 150 meter van de westelijke oever van de Zaan en 150 meter ten noorden van de winkelstraat de Gedempte Gracht. De exacte ligging van het

gebied is aangeduid in figuur 1.1. Het gebied heeft een totale oppervlakte van ca. 4.700 m², waarvan de oppervlakte van het westelijk deel van de Fordgarage ca. 2.360 m² bedraagt en het oostelijke deel ca. 2.340 m². Het gebied staat kadastraal bekend als de gemeente Zaandam, sectie K, percelen 9173, 4275, 8836, 9427 en 9619 (figuur 1.2).



Figuur 1.1: ligging en begrenzing projectgebied



Figuur 1.2: kadastrale aanduidingen gebied

1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is ruimtelijke verantwoord. Ten eerste is deze niet in strijd met het gemeentelijke en provinciaal beleid. Daarnaast is de ontwikkeling passend binnen de huidige ontwikkelingen in dit gebied. Het plan is milieuhygiënisch inpasbaar. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt deze conclusie puntsgewijs onderbouwd.

2. BEVOEGD GEZAG EN PROCEDURE

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Zaanstad is het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen. Het onderhavige project is getoetst aan het vigerende bestemmingsplanregime.

2.1 Bestemmingsplan

2.1.1 Westelijk deel (Zaandam Oud West)

Het westelijke deel van het projectgebied (het perceel van de Fordgarage) ligt in het bestemmingsplan 'Zaandam Oud West' (vastgesteld 29 november 2007). Voor dit deel geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B)' met een aanduiding 'garagebedrijf (Bga)' en verschillende bouwhoogten van o.a. 4, 7 en 10 meter.

De gronden op de plankaart die zijn aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in de 'Lijst van bedrijfstypen' behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven. Ter plaatse van de nadere aanduiding 'Bga' is gebruik toegestaan voor handel in auto's en reparatie van categorie 2 bedrijven uit de 'Lijst van bedrijfstypen'. Op de gronden ligt tevens de aanduidingen archeologisch waardevol gebied en geluidzone. In figuur 2.1 is een uitsnede van de verbeelding ter hoogte van het projectgebied opgenomen.

Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming bouwwerken worden gebouwd. Daarnaast gelden er overige bepalingen:

- a. Het bebouwingspercentage, zoals aangegeven op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- b. De hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en;
- c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart;
- d. Daar waar op de plankaart de aanduiding 'B(z)' (zonder gebouwen) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd.



Bestemmingen

W	woondoeleinden
T	tuinen
E	erven
GD	gemengde doeleinden
B	bedrijfsdoeleinden
	B(1) categorie LvB
	B(2) categorie LvB
	B(3.1) categorie LvB
	B(3.2) categorie LvB
V	verkeersdoeleinden
VD	verblijfsdoeleinden
M	maatschappelijke doeleinden

Bestemmingsaanduidingen

GDzd	zakelijke dienstverlening
GDbb	bouwbedrijf
Bga	garagebedrijf

Aanduidingen

	topografische gegevens
	plangrens
	bladgrens
..(z)	zonder gebouwen
..12	regeling maximale goot- en nokhoogte in meters
..*7	maximale bouwhoogte in meters
..5/	maximale goothoogte in meters
.. /10	maximale nokhoogte in meters
80 %	maximaal bebouwingspercentage
	lijn zonering milieucategorie
[.]	dienstwoning toegestaan
(1>)	passend door afstandstap geluid
	archeologisch onderzoeksgebied

Figuur 2.1: uitsnede bestemmingsplan westelijk deel projectgebied (grond voormalige Fordgarage)

2.1.2 Oostelijk deel (Inverdan)

Het oostelijke deel van het projectgebied ligt in het gebied van de beheersverordening 'Inverdan' (vastgesteld op 30 juni 2016). De beheersverordening verklaart de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Inverdan', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 6 juli 2006 van toepassing, alsmede de eerste partiële herziening Inverdan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 4 juni 2009. Alsmede worden de verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan, van toepassing verklaard. Voor het oostelijke deel geldt de bestemming 'Centrumdoeleinden (B)' met een bouwhoogte van 5 meter.

De gronden op de plankaart zijn aangewezen voor Centrumdoeleinden B (CB 1 t/m CB 5) – met inachtnaam van bepalingen qua omvang, aard en aantal van de functies – bestemd voor:

- Wonen;
- Kantoren;
- Baliefuncties;
- Maatschappelijke voorzieningen;
- Recreatieve voorzieningen;
- Detailhandel;
- Horeca-inrichtingen (met uitzondering van hotels);

Alsmede bijbehorende verkeers- en verblijfsdoeleinden, tuinen en erven.

Tevens zijn de volgende aanvullende bepalingen voor centrumdoeleinden in het bestemmingsvlak CB 1, zoals hierboven aangegeven van toepassing:

- Detailhandel is aan de zijde van de Vinkenstraat uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag tot maximaal 500 m² bvo per vestiging;
- Uitsluitend in de eerste bouwlaag zijn horeca-inrichtingen in categorie 1 toegestaan tot in totaal 400 m² bvo;
- De twee bestaande horeca-inrichtingen Vinkenstraat 44 en 58 t/m 58c in categorie 2 zijn toegestaan tot respectievelijk 400 m² bvo en 800 m² bvo.

Op de gronden ligt tevens de aanduidingen archeologisch waardevol gebied en geluidzone. In figuur 2.2 is een uitsnede van de verbeelding ten hoogte van het projectgebied opgenomen.

Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. Ter plaatse van de aanduiding (vd) verblijfsdoeleinden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd ten behoeve van verblijfsdoeleinden;
- b. Ter plaatse van de aanduiding (o) onderdoorgang de gronden tot een hoogte van ten minste 4 m en een breedte van ten minste 5 m onbebouwd dienen te blijven.

Voor bouwen gelden daarnaast de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan aangegeven op de plankkaart;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer zijn dan als volgt is aangegeven:
 - 1. Erf- en terreinafscheidingen (2 m);
 - 2. Antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes (15 m);
 - 3. Kunstobjecten (6 m);
 - 4. Overige gebouwen, geen gebouwen zijnde (3 m).



Figuur 2.2: uitsnede bestemmingsplan oostelijk deel projectgebied (Inverdan)

2.1.3 Geluidszone Westpoort en Hoogtij

Naast de besproken bestemmingsplannen is een overkoepelend bestemmingsplan 'Aanpassen geluidszone Westpoort en Hoogtij' van toepassing. Dit plan is vastgesteld op 2 maart 2015. Voor het projectgebied geldt geen 'gebiedsaanduiding geluidzone - industrie 1'. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie 1' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd tot de 'geluidszone – industrie' behorend bij het industrieterrein Westpoort. Deze grens

van de geluidszone is verlegd, waardoor ontwikkelingen in de rand van de zone, waaronder onderhavig project, niet extra beperkt mogen worden door deze geluidszone.

2.1.4 Toetsing

Het project is strijdig met het geldende bestemmingsplanregime, zowel qua gebruik als met de vigerende bouwregels. Het gebruik als wonen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B)'. Daarnaast overschrijdt het project bestaande bouwvlakgrenzen en bouwhoogten bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B)' en 'Centrumdoeleinden (B)'. Tenslotte is er rekening te houden met de gebiedsaanduiding inzake archeologie. Het overkoepelend bestemmingsplan 'Aanpassen geluidszone Westpoort en Hoogtij' biedt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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 categoriegevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan 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.*
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 haar 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.

- d. 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.

Voor het onderhavige project is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist op grond van artikel 3.1.1, onder 2 onder a van de Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen 2010, nummer 2014/9982. Dit omdat het in casu gaat om een nieuwbouwplan voor meer dan 50 woningen, waarvoor ten aanzien van de projectlocatie geen ontwerpbestemmingsplan in procedure is of anderszins in een geldende stedenbouwkundige visie, masterplan of gebiedsvisie is voorzien. Bij de procedure voor de reeds verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen in dit project is een vvgb gevraagd aan en verleend door de gemeenteraad. In de voorliggende aanvraag gaat het om de gewijzigde vorm en situering van de woningen. Er is in dit geval geen nieuwe vvgb nodig, omdat zoals gesteld de woningen eerder al mogelijk zijn gemaakt.

3.2 Beleid College van burgemeester en wethouders

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college van burgemeester en wethouders 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 voorziene ruimtelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan worden vastgelegd met een geldigheidsduur van tien jaar. 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 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.

Conclusie

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

4. BELEIDSKADERS RUIMTELIJK BELEID

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

4.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, die op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Deze zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro vervangt de AmVB Ruimte. In het Barro wordt geregeld dat nationale belangen op perceelsniveau moeten worden verwerkt in bestemmingsplannen/wijzigingsplannen en andere decentrale ruimtelijke besluiten. De regels van de in het Barro opgenomen ruimtelijke belangen kunnen op perceelsniveau samenvallen. Voor zover deze regels onderling niet strijdig zijn, dient de gemeente de betrokken belangen in het bestemmingsplan op te nemen. Het gaat om de volgende belangen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijkswaagen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het projectgebied. Wel is de invloedszone van de gasleiding aangeduid.

Conclusie Rijksbeleid

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang.

4.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvul-

dige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking projectgebied

Gelet op het programma van het initiatief (in totaal 60 woningen), moet het plan beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de toets aan de Ladder wettelijk verplicht. In bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing is een uitgebreide verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen waarin de behoefte naar de appartementen is onderzocht.

Voor het beoogde woningbouwprogramma (60 woningen bestaande uit 42 appartementen en 18 grondgebonden woningen) op locatie Hazepad in Zaandam is sprake van een (actuele regionale) behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin:

- De 60 woningen passen ruim binnen de actuele, kwantitatieve regionale behoefte van 150.000 woningen in de woningmarktregio (MRA). Ook voorziet het in de actuele, kwantitatieve lokale behoefte van ruim 9.000 woningen in gemeente Zaanstad (600 per jaar). Tevens draagt het bij aan de afspraken die zijn gemaakt in metropoolverband om in Zaanstad 10.000 woningen tot 2030 te realiseren.
- Het initiatief sluit aan op het beleid van de regionale structuurvisie 2020 die de noodzaak tot groei, verstedelijking en verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied van belang acht.
- Het draagt bij aan de ontwikkelopgave voor Zaanstad uit de structuurvisie om kwaliteit van woonbuurten en bedrijventerreinen te verbeteren. Eveneens wordt dit in de woonvisie Zaanstad benoemd, waarbij de focus ligt op transformatie en het toevoegen van kwaliteit.
- De toevoeging van grondgebonden woningen en appartementen van diverse grootten en prijscategorieën past binnen de behoefte om in Zaanstad een betaalbaar aanbod voor verschillende inkomensgroepen te laten ontstaan.
- Het initiatief speelt in op de behoefte om vooral op regionaal niveau te voorzien in stedelijke woonmilieus en centrummilieus, maar ook om op lokaal niveau aan te sluiten bij de stedelijke zone die

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

is toegekend aan het gebied Inverdan. Daarmee draagt het bij aan de behoefte om Zaanstad van een breed scala aan woonmilieus te voorzien.

Zaanstad heeft geen uitbreidingsmogelijkheden meer in het landelijk gebied, omdat hier Natura 2000-gebieden aanwezig zijn en natuurgebieden die onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland. In Zaanstad kan alleen nog maar binnen bestaande stedelijke contouren worden gebouwd (bron: ruimtelijke structuurvisie 2020). Het initiatief Hazepad draagt bij aan het tegengaan van leegstand en vindt volledig plaats binnen bestaand stedelijk gebied en betreft een gedeeltelijke transformatie van een bedrijfslocatie. Daarmee is sprake van efficiënt ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied. Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief conform het gedachtegoed van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt gerealiseerd.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In deze visie wordt de ambitie beschreven te zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie worden vijf samenhangende bewegingen omschreven die laten zien hoe de provincie wil omgaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. De provincie geeft aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

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

Eén van de uitgangspunten onder de beweging 'sterke kernen, sterke regio's' is 'concentreren in kernen, passend bij de rol in regionaal netwerk'. Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties

worden aan de actuele prognoses aangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking. De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Ook hier kan in regionale afstemming meer onderscheid in worden gemaakt.

Het gaat in ieder geval om:

- Centrumsteden fungeren als kloppend hart voor de omliggende regio's.
- Groenstedelijke kernen bouwen.
- Dorpskernen zorgen voor behoud van voorzieningen in het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een inbreidingslocatie voor wonen. Er is geen provinciaal beleid dat deze ontwikkeling niet toelaat.

Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2022 is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Voor de omgevingsverordening geldt bij de invoering van de Omgevingswet geen overgangsrecht, zodat de omgevingsverordening gelijktijdig met de Omgevingswet in werking moet treden. Daarnaast zijn een aantal specifieke onderwerpen toegevoegd, te weten op het terrein van natuur en milieu en de Regionale Energie strategieën 1.0 (RES'en 1.0). De RES'en 1.0 zijn leidend voor wind op land. Ook is uitvoering gegeven aan moties en toezeggingen die voortkwamen uit de behandeling van de Omgevingsverordening NH2020 in Provinciale Staten. Er heeft geen heroverweging van de Omgevingsverordening NH2020 plaats gevonden tenzij hier een directe aanleiding of noodzaak toe was.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief is in lijn met de provinciale ruimtelijke verordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Ruimtelijke structuurvisie 2020

In de Structuurvisie Zaanstad worden de ruimtelijke ambities voor de periode tot 2020 beschreven. Er zijn 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).

In de structuurvisie is een aantal ontwikkelkaarten opgenomen. Het projectgebied ligt in de zone 'Inverdan-Zaan' op deze kaart. In het zicht van 2020 nadert Inverdan haar voltooiing. Hiermee heeft Zaanstad niet alleen een nieuw centrumgebied gerealiseerd, maar ook een statement voor de toekomst gemaakt. Inverdan zal daarom ook na 2020 een belangrijke drager blijven voor het imago en de uitstraling van Zaanstad. Het is daarom essentieel dat dit gebied kwalitatief op peil blijft. Inmiddels is de Zaanse Omgevingsvisie in procedure gebracht. Deze wordt naar alle waarschijnlijkheid begin 2022 vastgesteld.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen betreft de sanering van een bedrijfslocatie in een intensief woongebied van Zaan-dam en de realisatie van 60 woningen. Het planvoornemen is niet in strijd met de genoemde ontwikkelopgaven van de ruimtelijke structuurvisie. Het plan speelt juist in op de uitgangspunten van de structuurvisie, omdat de herstructurering van het projectgebied met oude bedrijfspanden naar een modern woongebied in het ontwikkelingsperspectief van Inverdan een waardevolle toevoeging is.

4.4.2 Notitie 'Project prioritering; Kiezen is noodzakelijk'

In de raadsvergadering van 17 oktober 2013 heeft de raad de notitie 'Project prioritering; Kiezen is noodzakelijk' vastgesteld (2013/231283). Het leidende principe van deze notitie is 'een gedifferentieerde aanpak van de stad om zo de beschikbare capaciteit gericht te kunnen inzetten op de prioritaire opgaven na de invoering van bezuinigingen.'

Inverdan valt onder de prioritaire opgaven van Zaanstad en is op grond van deze notitie ingedeeld in het zogenoemde 'rode kwadrant'. Dit betekent dat er strenge kwaliteitskaders aan de gewenste ontwikkelingen worden gesteld en dat er veel aandacht is voor speciale ruimtelijke kwaliteitseisen en welstand. In deze gebieden wordt maatwerk geleverd.

Doorwerking projectgebied

De speciale ruimtelijke eisen waaraan de bebouwing op deze inbreidingslocatie moet voldoen zijn neergelegd in de planregels en in het kavelpaspoort en volgen uit het stedenbouwkundig plan. De welstand wordt tenslotte gewaarborgd door toetsing van de bouwplannen.

4.4.3 Archeologienota Zaanstad 2009

In deze nota zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Monumentenwet 1988 verwerkt. In de nota staat dat de gemeente in haar bestemmingsplannen de gebieden van archeologische waarde aan gaat geven. Aan omgevingsvergunningen voor projecten die binnen deze gebieden vallen, verbindt de gemeente voorwaarden om archeologische vindplaatsen in de bodem te beschermen. Is dit niet mogelijk dan zal de aanvrager van de vergunning de vindplaatsen op moeten laten graven. Dergelijke eisen worden ook opgenomen in projectbesluiten en ontheffingen van het bestemmingsplan.

Doorwerking projectgebied

Op de indicatieve Kaart Archeologische Waarden is het projectgebied niet gekarteerd, waarschijnlijk omdat het binnen de bebouwde kom van Zaandam ligt. De archeologische waarden zijn wel gekarteerd in het bestemmingsplan middels de gebiedsaanduidingen en dubbelbestemming die op deze locatie van toepassing zijn. Het projectgebied ligt tevens binnen een archeologisch monument (nr. 14639, terrein van hoge archeologische waarde). Op de beleidskaart van de gemeente Zaanstad heeft het projectgebied een waarde 4 (buitendijkse gebieden langs de Voorzaan en het voormalige IJ). Voor gebieden met deze waarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 50 m² en een diepte vanaf 80 cm-mv. Hiermee is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het onderzoek wordt behandeld in paragraaf 7.9.

4.4.4 Woonvisie 2008-2020

De strategische doelstelling van de Woonvisie 2008-2020 is het gericht benutten en versterken van verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad: het Zaans Mozaïek. De volgende vier beleidsopgaven geven richting aan het Zaans Mozaïek:

1. Door sterker te sturen op kwaliteit en gedifferentieerde woonmilieus kan Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad blijven en haar positie binnen de regio versterken.
2. Het tegengaan van verval en benutten van kansen in de wijken versterkt de fysieke, economische en sociale kwaliteit van de wijken en draagt bij aan de verscheidenheid van de stad.
3. De vergrijzing en het streven om mensen met een zorgvraag te laten participeren in de samenleving vraagt om een verdere uitrol van het ingezette beleid van wonen, welzijn en zorg.
4. Duurzaamheid als basis is een voorwaarde voor een op de langere termijn kwalitatief hoogwaardige, aantrekkelijke, veilige en gezonde stad.

Doorwerking projectgebied

Door de woningbouwontwikkeling in het projectgebied wordt gestuurd op een kwalitatief en gedifferentieerd woonmilieu in Zaanstad. De sanering van een leegstaande bedrijfslocatie in een woongebied gaat het verval van de wijk tegen waardoor een potentiële inbreidingslocatie wordt benut en ontwikkeld. Onderhavig initiatief voorziet in een onderscheidend woonmilieu en is daarmee in lijn met de geactualiseerd Woonvisie.

4.4.5 Woonvisie 'Samen verder met Zaans Mozaïek' en actualisatie

'Samen verder met Zaans Mozaïek' is de actualisatie van de woonvisie 'Zaans Mozaïek' uit 2008. Met de Uitvoeringsagenda Wonen 2015-2019 vormt het de koers van de gemeente Zaanstad op het brede vlak van wonen. Zaanstad wil zich profileren als aantrekkelijke woon- en werkstad met bijzondere woonmilieus in een waterrijk landschap en met een imposant industrieel erfgoed. De strategische doelstelling van de woonvisie is daarom: het gericht benutten en versterken van de verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad. Deze visie omvat zeven hoofddoelstellingen:

1. Stevig inzetten op woonkwaliteit geeft Zaanstad een vitale positie
2. De kwantitatieve opgave: versnelling en kwaliteit nieuwbouwproductie
3. De kwalitatieve opgave: meer doorstroming en een betere kwaliteit van de bestaande voorraad
4. Zaanstad biedt ruimte voor initiatief door een flexibele aanpak

5. Versterken van de kwaliteit en verscheidenheid in de wijken
6. Met partners randvoorwaarden creëren voor langer zelfstandig wonen
7. Duurzaamheid is de norm en de kans

In de actualisatie van 2019 zijn nieuwe afspraken met de corporaties en huurdersorganisaties voor de periode 2020-2024 aangekondigd. De gemeenteraad heeft via 'omgekeerde besluitvorming', een proces waarbij de raad bij de start meedenkt en beleidsuitgangspunten meegeeft, hieraan richting gegeven. Daarnaast zijn nieuwe onderwerpen geagendeerd, passend binnen de komende Omgevingswet, zoals gezondheid en veiligheid. De opgehaalde onderwerpen en richtingen vormen belangrijke input voor de woonvisie en het uitvoeringsprogramma.

Het onderhavige bouwplan draagt bij aan de verwezenlijking van deze doelstellingen. Het bouwplan voegt zowel kwantitatief als kwalitatief woningen toe aan de bestaande voorraad op een bijzondere binnenstedelijke locatie voor verschillende doelgroepen (duurzame verdichting). Dit leidt tot een verbetering van de doorstroming. Daarnaast wordt een leegstaand bedrijventerrein gesaneerd wat leidt tot een aantrekkelijke vernieuwing van een in onbruik geraakt gebied.

4.4.6 Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad

De Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 vervangt de Parkeernota Zaanstad 2013. In deze nota wordt het nieuwe parkeerbeleid uitgewerkt en wordt toegelicht hoe de gemeente Zaanstad (bouw)plannen toetst ten aanzien van parkeren.

Doorwerking projectgebied

In paragraaf 5.4 is het woningbouwprogramma getoetst aan de parkeernota van de gemeente Zaanstad.

4.4.6 Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026

Zaanstad wil in 2050 een klimaatbestendige stad zijn. Dit gebeurt door het stedelijk gebied en het landschap qua inrichting aan te passen en ook bewoners, bedrijven en andere partijen daarbij intensief te betrekken. Met het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie wordt het klimaatbeleid in concrete uitvoering uitgewerkt. De gemeentelijke ambitie en visie op klimaatadaptatie sluit aan op de regionale ambities. Dit wordt vertaald in doelstellingen rondom onder andere het voorkomen van wateroverlast bij extreme regenbuien, het creëren van koelteplekken om hittestress te voorkomen en het voorkomen CO₂-uitstoot vanwege de bodemdaling.

Doorwerking projectgebied

De ambities uit het Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026 kunnen niet met terugwerkende kracht van toepassing worden verklaard op (gebieds)ontwikkelingen waar de gemeente al een overeenkomst heeft gesloten met de ontwikkelaar. In onderhavig project speelt met name het wateraspect en daarmee het voorkomen van hittestress een rol. Bij de ontwikkeling van het gebied is een belangrijk deel van de woningen grondgebonden uitgevoerd, waarbij tuinen zijn aangelegd. Door hier bomen te planten kunnen koelteplekken worden gecreëerd. Door het planvoornemen zal het verhard opper-

vlak niet toenemen, er wordt hierdoor hemelwater-neutraal ontwikkeld (er is geen sprake van een toename van af te wateren hemelwater op verharde oppervlakken). In hoofdstuk 6 is dit aspect verder uitgewerkt.

5. PROJECTBESCHRIJVING

5.1 Bestaande situatie

Het projectgebied ligt in het centrumgebied van Zaandam en maakt onderdeel uit van het stedelijk herontwikkelingsprogramma Inverdan. Het centrum is uitgewerkt met als inzet een meer intieme openbare ruimte met daaromheen winkels en woningen. Plan Inverdan noemt onder meer een winkelcircuit en water in de Gedempte Gracht. In de afgelopen jaren is dit beeld gerealiseerd met over het water pleinbruggen en terrassen. De omgeving van het projectgebied bestaat uit individuele bebouwing met verschillende kapvormen en hoogten van gemiddeld twee lagen met kap, waarvan de begane grond een eigen identiteit heeft. Voor het materiaal- en kleurgebruik van de gevels langs de Gedempte Gracht, Vinkenstraat en Rozengracht zijn kwaliteit en eenheid bevorderd.

Het projectgebied bestaat uit een voormalig garagebedrijf, de Fordgarage genaamd Van Dekker Auto-groep. Het pand bestaat uit twee werkplaatsen, een kantoorruimte en een autobandencentrum. Op de eerste verdieping van het pand zijn appartementen aanwezig. Achter het garagebedrijf is een leegstaand gebouw gelegen. Dit heeft waarschijnlijk in het verleden een fabrieksfunctie gehad.

Het leegstaand gebouw bestaat uit een grote hal met deels een glazen dak en een hoog bouwwerk met plat dak. Het overige deel van het projectgebied bestaat uit een niet meer in gebruik zijnde parkeerplaats, deze is aan de oost- en noordzijde van de Maartenskerk. De entree van het projectgebied vanaf de Vinkenstraat leidt naar de huidige parkeerplaats, wat het verlengde is van het huidige Hazepad.

De volgende afbeeldingen geven een impressie van het projectgebied en de directe omgeving.



Voormalige garagebedrijf aan Zeemansstraat



Kantoorruimte en autobandencentrum



Entree van het projectgebied vanaf de Vinkenstraat



Huidige parkeerplaats, foto in zuidoostelijke richting

Figuur 5.1: impressies projectgebied

5.2 Beschrijving ontwikkeling

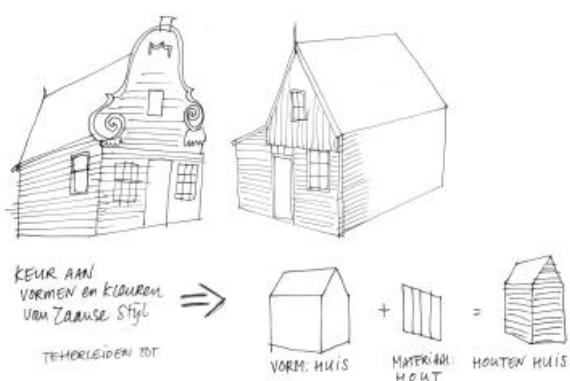
Het initiatief bestaat uit de sloop van de bedrijfsbebouwing en het oprichten van nieuwe woningen (zie navolgende figuur), bestaande uit verschillende bebouwingselementen met een wisselende goot- en nokhoogte. In het projectgebied worden in totaal 42 appartementen en 18 grondgebonden koopwoningen gerealiseerd. De nieuwe woonlocatie wordt aangesloten op het Hazepad, Zeemansstraat en Vinkenstraat waardoor een prettige, autoluwe leefomgeving wordt gecreëerd. Via de Zeemansstraat is het parkeerterrein te bereiken waar tevens een gezamenlijke berging voor de appartementen is gesitueerd.



Figuur 5.2: Van boven naar onderen: situatie, aanzicht Zeemansstraat en aanzicht Vinkenstraat

Het plan sluit aan op het stedelijk weefsel en de bestaande bouwmassa's in de omgeving (zie paragraaf 5.3). De bebouwing verwijst naar de traditionele Zaanse Stijl van woningbouw (zie figuur 5.3). De Zaanse stijl kenmerkt zich door houten huizen, waarvan de kap haaks op de weg wordt gerealiseerd. De stijl wordt gekenmerkt door kleine ramen en de toepassing van divers kleurgebruik in de gevels, daken en kozijnen. Door het toepassen van verschillende goot- en bouwhoogten ontstaat een afwisselend bebouwingsbeeld. De vormgeving van het geheel past bij de beeldkwaliteit die de gemeente nastreeft voor het centrumgebied Inverdan.

Zaans

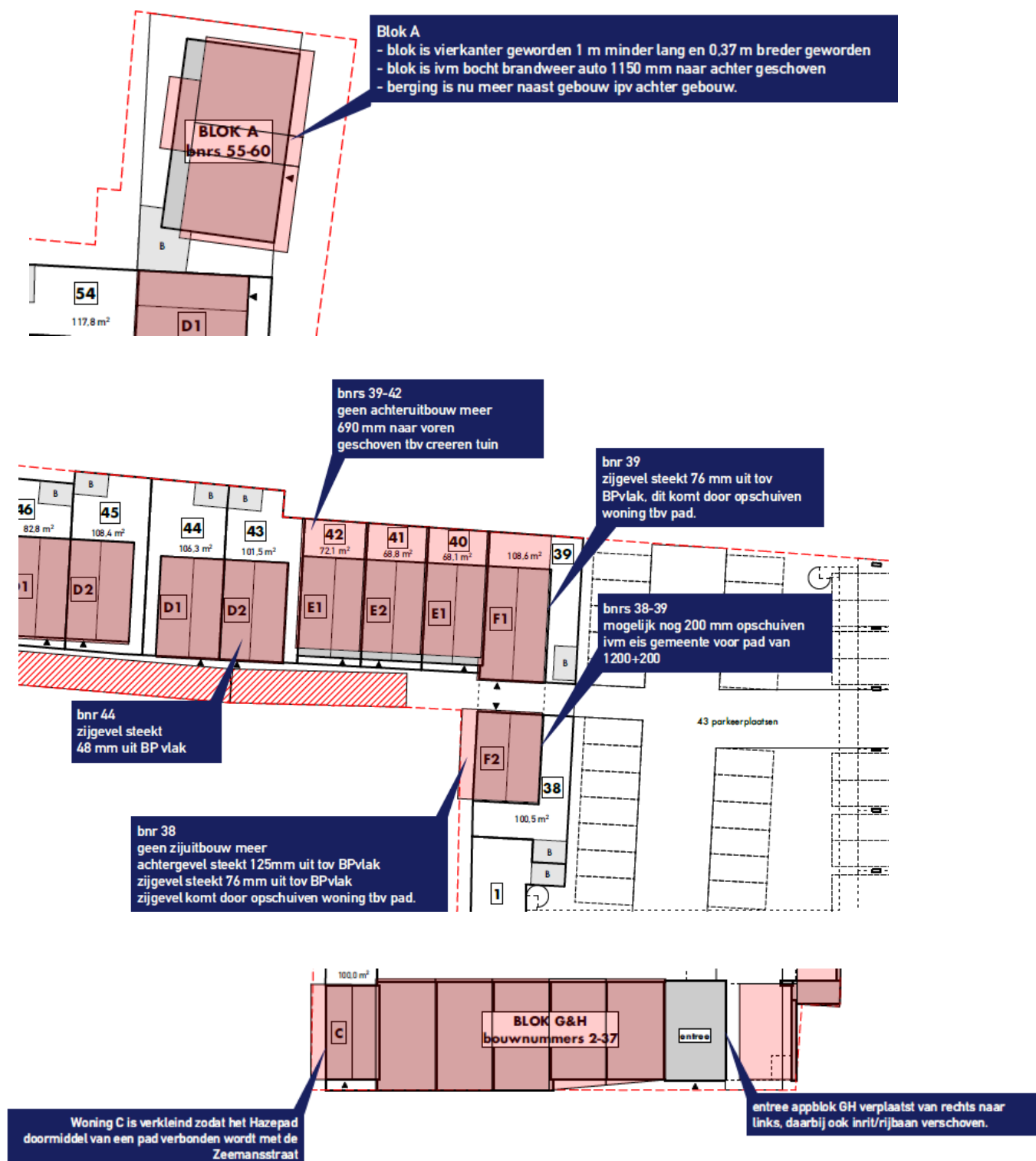


Figuur 5.3: Zaanse stijl

5.3 Stedenbouwkundige verantwoording

Met het plan worden verschillende verbindingen gemaakt tussen de Vinkenstraat, Hazepad en Zeemansstraat. De ontsluiting van de auto's loopt via de Zeemansstraat, het langzaam verkeer gaat via het Hazepad naar Vinkenstraat en Westzijde. In het gebied ontstaat een mix tussen grote en kleinschalige panden. Aan de Zeemansstraat wordt een appartementengebouw neergezet. Aan het verlengde Hazepad worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Bij de kerk aan de Vinkenstraat ontstaat een pleintje, aan de oostzijde begrensd door een nieuwe entree van het gebied en kleinschalige appartementengebouwen.

Het plan is verschillende malen in het supervisieoverleg Inverdan besproken. Het voorlopig ontwerp is door het supervisieoverleg akkoord bevonden en destijds in procedure gebracht. Na heroverweging door de gemeentelijk supervisor en na architectonische uitwerking is opnieuw naar de planopzet gekeken en hebben zich, naast marginale maatafwijkingen, zich enkele aanpassingen voorgedaan in de



Figuur 5.4: Voornaamste wijzigingen ten opzichte van vorig plan

stedenbouwkundige opzet. In de Figuur 5.4 zijn de belangrijkste aanpassingen successievelijk aangeven. In de bijlagen behorende bij de onderbouwing is het supervisieverslag opgenomen alsmede een document waarin de verschillen zijn aangegeven tussen het oude en het nieuwe plan. De grootste aanpassingen betreffen de doorgang naast woning C (versmalling van de woning en creëren van een doorgang), de wijziging van blok A (verschuiving volume en aanpassen volume van 2 laags met verhoogde kap naar 3 laags en plat dak) en de wijziging van de positie van de entree in blok GH. De overige aanpassingen betreffen wijzigingen van meer architectonische aard c.q. minimale maatafwijkingen ten opzichte van het eerder ingediende plan.

De massa aan de Vinkenstraat komt meer in harmonie met de kerk en de naast de kerk gelegen historische bebouwing. De entreeweg wordt breder waardoor dit kwalitatiever is. De ruimte tussen het oostelijke buurpand en de ontwikkeling wordt iets kleiner, maar leidt niet tot nauwelijks tot een gewijzigd aanzicht of (nadere) aantasting van de privacy. De vier woningen krijgen nu een achtertuin die de leefkwaliteit ten goede komt.

De steeg van het Hazepad tot aan de Zeemansstraat zorgt voor een openbare verbinding en 'doorwaadbaarheid' van de stad voor de voetganger. De parkeerplaats zal s'avonds afgesloten worden waardoor het gebied meer privaat zal aanvoelen. Dit is een grote meerwaarde van dit plan ten opzichte van het oude plan. Wel dient opgemerkt te worden dat de steeg met een breedte van 1.2 m. smal is wat vraagt om periodiek onderhoud van de hagen om de breedte te borgen. Evenals een kwalitatieve en molest-bestendige gevelafwerking van de bestaande oostelijk gelegen woning. De gewijzigde entree aan de Zeemansstraat is nu beter passend bij de kleinschaligheid van de Zeemansstraat.

5.4 Parkeren

In de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 heeft de gemeente Zaanstad parkeerkencijfers voor woningbouw vastgesteld. Nieuwe initiatieven moeten de parkeeropgave aan de hand van deze kencijfers berekenen en in principe op eigen terrein verwerken.

In de toekomstige situatie worden in het projectgebied 42 (goedkope) startersappartementen en 18 midden en grote grondgebonden woningen ontwikkeld. Er wordt een mix tussen starters, goedkope en middeldure woningen gerealiseerd. Er zijn verschillende parkeernormen voor de verschillende woningen van toepassing. In onderstaande parkeerbalans is het aantal benodigde parkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt. Het parkeren (incl. bezoekers parkeren) wordt 100% op eigen terrein opgelost. Het betreft een privé terrein (VvE). Het bezoekers aandeel wordt via een nader uit te werken wijze toegankelijk gemaakt.

Fietsparkeren

- Ten aanzien van het aantal benodigde fietsparkeerplaatsen geldt de gemeentelijke Uitvoeringsnota Parkeren. Voor de appartementen geldt: 2 parkeerplaatsen per appartement en 0,3 openbare fietsparkeerplekken. Dit betekent 84 plekken t.b.v. de appartementen en 13 openbaar.

- Voor de grondgebonden woningen geldt: CROW, norm 5-6 fietsparkeerplekken per woningeenheid en 0,5 openbare fietsparkeerplekken. Dit betekent 90 plekken t.b.v. de woningen en 9 openbare plekken.

Type	Aantal	Oppervlakte		Norm Auto	Totaal		Norm Fiets	Totaal	Fiets bezoekers	Totaal
A	6	< 50m2 starters	Starters	0,6	3,6		2	12	0,3	1,8
B	1	95 - 130m2 midden	Midden	0,9	0,9		5	5	0,5	0,5
C	1	> 130m2 groot	Groot	1,1	1,1		5	5	0,5	0,5
D	11	95 - 130m2 midden	Midden	0,9	9,9		5	55	0,5	5,5
E	2	95 - 130m2 midden	Midden	0,9	1,8		5	10	0,5	1
E	1	> 130m2 groot	Groot	1,1	1,1		5	5	0,5	0,5
F	1	> 130m2 groot	Groot	1,1	1,1		5	5	0,5	0,5
F	1	> 130m2 groot	Groot	1,1	1,1		5	5	0,5	0,5
G	15	< 50m2 starters	Starters	0,6	9		2	30	0,3	4,5
H	18	< 50m2 starters	Starters	0,6	10,8		2	36	0,3	5,4
H	3	55 - 80m2 goedkoop	Goedkoop	0,8	2,4		2	6	0,3	0,9
Totaal	60				42,8			174		21,6
*Fietsparkeernorm Uitvoeringsnota appartementen 2 per eenheid plus 0,3 openbare plek per eenheid										
**Fietsparkeernorm CROW grondgebonden woning 5 per eenheid plus 0,5 per eenheid										

5.5 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, het beperken van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en het beperken van de woonlasten op termijn (energierekening).

In het Bouwbesluit zijn ten behoeve van duurzaam bouwen voor de nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen kwaliteitseisen gesteld. Daarnaast streeft Zaanstad bij de nieuwbouw van gebouwen zoveel mogelijk naar zongericht verkavelen door gevels en daken te oriënteren op het zuiden. Hierdoor kunnen passieve en actieve zonne-energie beter benut worden.

In overleg tussen de gemeente en initiatiefnemer is bepaald dat er gasloos gebouwd zal worden. De initiatiefnemer deelt de ambities van Zaanstad om een bijdrage te leveren aan de verduurzaming van

de stad door te anticiperen op de nieuwe milieuwetgeving. Tevens worden er zonnepanelen op het dak gerealiseerd.

Natuurinclusief bouwen

Binnen het projectgebied zijn geen beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vogels, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht. Het initiatief is aanvaardbaar met betrekking tot de aanwezige natuurwaarden en vigerende beleid en regelgeving omtrent deze waarden. In het plan worden diverse groenstroken, boomgroepen, groene afscheidingen en geveltuinen aangelegd en/of mogelijk gemaakt. Hierdoor wordt in ecologische zin de mogelijkheid geboden voor vogels en insecten om zich toekomstig te vestigen in het gebied. De stedelijke biodiversiteit wordt hiermee versterkt.

6. WATER

De waterhuishouding is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke plannen. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied, waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden.

De rapportage is gebaseerd op de relevante vigerende wet- en beleidsregelgeving. De waterparagraaf hangt samen met de hieronder vermelde beleidsnota's aangaande de waterhuishouding, met als doel een duurzaam waterbeheer. De beleidskaders, van Europees tot en met lokaal niveau (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeheer 21ste eeuw, Wet Ruimtelijke Ordening, Provinciaal Waterplan, Keur waterschap en gemeentelijk Waterplan) waaraan wordt voldaan, staan hieronder deels samengevat. De provinciale Watervisie 2021 is vastgesteld door Provinciale Staten als opvolger van het huidige Waterplan 2010-2015. De Watervisie is een zelfbindend, strategisch beleidsdocument voor de waterschappen en beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 en biedt een doorkijkje naar 2040. De visie dient bovenal werkbaar te zijn voor zowel de provincie als haar (water-) partners: de waterschappen, Rijkswaterstaat, gemeenten en andere relevante stakeholders. De Watervisie 2021 wordt geschreven in de geest van de Omgevingswet, met duidelijke keuzes, korte en bondige formuleringen en draagvlak van de (water-)partners in onze omgeving. De provincie wil vanuit de wateropgaven een positieve bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de leefomgeving, onder meer voor ruimtelijke ordening, economie, natuur en milieu. Ten slotte vraagt de Omgevingswet om een bepaalde mate van flexibiliteit in werkwijze, en het in een vroeg stadium samenwerken met partijen die ruimtelijke plannen opstellen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer.

Het programma is om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veran-

derende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van dit Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016

De keur bevat regels voor het beheer, het gebruik en het onderhoud van waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatswerken goed te laten functioneren. Daarvoor zijn in de keur verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Op grond van de keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszone bepaalde handelingen verboden.

Voor werkzaamheden die plaats vinden binnen deze zones moet contact gezocht worden met het hoogheemraadschap. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden of bestemmingswijzigingen moet waarschijnlijk een watervergunning worden aangevraagd.

De Watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten en vormt een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Met de watertoets vindt vroegtijdig afstemming plaats tussen de waterbeheerder en de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan. De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast/verdroging ook waterkwaliteit).

In het Handboek watertoets geeft het hoogheemraadschap aan hoe de advisering in het kader van ruimtelijke plannen of besluiten plaatsvindt en welke toetsingscriteria daarbij een rol spelen. Uit de online watertoets volgt een conceptwateradvies van het Hoogheemraadschap. In het wateradvies staat o.a. de te volgen procedure, hoeveel er gecompenseerd dient te worden, welke onderdelen vergunningsplichtig zijn en met welke aspecten er rekening gehouden moet worden, alvorens ingestemd kan worden met de ontwikkeling. De rapportering van dit proces is opgenomen in deze waterparagraaf.

Het beleid van de gemeente Zaanstad sluit hierop aan en is geborgd in het Waterplan en het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2013-2017. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak afneemt, heeft de aanvoer van afgekoppeld hemelwater beperkte gevolgen (tenzij reeds wateroverlast ervaren wordt). Naar verwachting is voor de planontwikkeling dus geen compensatie noodzakelijk.

Watertoets

BRO heeft in samenwerking met Aeres Milieu een waterparagraaf² opgesteld. De belangrijkste bevindingen worden hieronder besproken. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

² Aeres Milieu, Waterparagraaf Vinkenstraat Zaandam, AM21220, 11 mei 2021

Voor het projectgebied is in onderstaande tabel een overzicht van de verharde oppervlakken weergegeven. De onderstaande oppervlakken zijn ruim ingeschat, zodat mogelijke wijzigingen hierbinnen vallen. Gezien de bestaande volledige verharding is de invloed van een gewijzigde tekening eerder beperkt. Er wordt ter plaatse geen kelder gerealiseerd.

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
<i>Totaal oppervlakte plangebied, circa</i>	4.500	
<i>Dak oppervlakte, totaal circa</i>	2.500	2.500
<i>Overig verhard oppervlak, circa</i>	100 klinkers 1.900 asfalt	1.650
<i>Onverharde oppervlakte, totaal circa</i>	0	350
<i>Totaal verhard oppervlak, circa</i>	4.500	4.150

Door het planvoornemen zal het verhard oppervlak niet toenemen. Derhalve eist het hoogheemraadschap geen watercompensatie. Bij de ontwikkeling wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Het afgekoppelde hemelwater dient bij gebrek aan nabijgelegen oppervlaktewater op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten te worden. Hierdoor wordt hemelwater neutraal ontwikkeld.

Wateradvies

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via de online watertoets voor het planvoornemen. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is nader geïnformeerd over de ruimtelijke planvoornemen. Door de ligging binnen de beschermingszone is de normale procedure van toepassing. Gezien de bestaande toestand zal het planvoornemen naar verwachting geen bezwaar opleveren. De conceptwaterparagraaf is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap en de aanvullingen zijn verwerkt in deze rapportage.

Voor uit te voeren bouwwerkzaamheden in, onder, langs, op, bij de waterkeringen is een watervergunning van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier noodzakelijk. Ook voor het al dan niet tijdelijk onttrekken van grondwater en/of lozingen op het oppervlaktewater dient een vergunningaanvraag of melding te worden gedaan. Geadviseerd wordt om tijdig contact op te nemen met de afdeling Vergunningen & Handhaving van het hoogheemraadschap in verband met de noodzakelijke proceduretijd die hiermee is gemoeid. De aanvraag voor een watervergunning kan worden gedaan via het Omgevingsloket Online. Voor een voorspoedige afhandeling van de aanvraag dient het online formulier zo volledig mogelijk ingevuld te worden, met aandacht voor de goedkeuring van eventuele belanghebbenden die gehoord moeten worden voor het verlenen van de ontheffing.

Conclusie

Het waterspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7. MILIEUASPECTEN

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij ruimtelijke plannen. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. In de volgende paragrafen wordt daarom beknopt ingegaan op een aantal afzonderlijke milieuaspecten die voor de beoogde herontwikkeling een rol spelen.

7.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande bedrijfslocatie gesaneerd ten behoeve van de ontwikkeling van 60 woningen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden.

Aanmeldnotitie

Sinds 16 mei 2017 is het verplicht om bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling een meldnotitie in te dienen. Dit geldt voor ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., maar onder de drempelwaarde blijven. Voor het indienen van een meldnotitie geldt geen ondergrens. De meldnotitie is opgenomen in bijlage 11 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Daaruit blijkt dat indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

er sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

7.2 Geur

De rijksoverheid heeft regels en richtlijnen voorgeschreven om ernstige geurhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten te voorkomen, zoals de Nederlandse emissierichtlijn (NeR) en de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Op 21 mei 2015 is door de raad van de gemeente Zaanstad het geurbeleid vastgesteld. Inmiddels is het geurbeleid herzien en is op 14 juli 2016 opnieuw vastgesteld door de raad van de gemeente Zaanstad. Het Zaans geurbeleid is van toepassing op geur emitterende bedrijven, waarvoor de gemeente het bevoegd gezag vormt. Voor de ruimtelijke ordening gaat het er om of er ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goede woon- en leefkwaliteit met betrekking tot de geurgevoelige objecten. In het geurbeleid is voor de geurgevoelige objecten een onderscheid gemaakt in het beschermingsniveau.

Doorwerking projectgebied

Onderhavig initiatief betreft de transformatie van een bedrijfslocatie naar woningbouw (60 woningen). Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Daarnaast neemt het aantal blootgestelden toe, indien ter plaatse van de locatie niet voldaan wordt aan de streefkwaliteit. Voor deze woningen streeft de gemeente naar een streefkwaliteit voor de geurbelasting. Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvoorschriften\ geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.

In de omgeving van het projectgebied is het bedrijf Koninklijke Verkade NV gevestigd. Dit bedrijf is echter op een afstand van ca. 730 meter tot het projectgebied gelegen. Het projectgebied valt daarvoor buiten de H=-1contour van het bedrijf. Er is geen sprake van een belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van Verkade en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied is gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

7.3 Bodem

In verband met de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarmee dient aangetoond te worden dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen in gehalten boven de achtergrondwaarde aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater.

Doorwerking projectgebied

Wareco heeft een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd in het projectgebied³. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uit het onderzoek besproken. De rapportage is toegevoegd als bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing.

Als gevolg van het jarenlange bedrijfsmatige gebruik van de locatie en de demping van oude sloten en ophoging van het terrein met verontreinigd materiaal is in voorgaande bodemonderzoeken vastgesteld dat de locatie verontreinigd is met zware metalen en minerale olie. Ter voorbereiding op de herontwikkeling/bodemsanering is een geactualiseerd beeld nodig van de bodemkwaliteit. Het actualiserend bodemonderzoek heeft tot doel de verontreinigingen dermate inzichtelijk te krijgen, dat een saneringsplan en kosteninschatting kunnen worden gemaakt voor het bouwrijp maken van het terrein.

Immobiele verontreinigingen

De klei/zandige ophooglaag met diverse bijmengingen aan baksteen, puin, aardewerk, sintels en slakken is matig tot sterk verontreinigd met zware metalen (koper, nikkel, lood, zink) en plaatselijk met PAK. De top van de oorspronkelijke onderliggende klei/veenlaag is eveneens matig tot sterk verontreinigd met zware metalen. De verontreiniging is niet in de diepte (> 2 m –mv) begrensd. Ter plaatse van het parkeerterrein is plaatselijk sprake van verontreiniging met asbest. Verder is zowel visueel als zintuiglijk geen asbest aangetroffen. Het grondwater is over het algemeen licht verontreinigd met zware metalen.

Het gehele perceel wordt beschouwd als sterk verontreinigd. De omvang van de matig tot sterke grondverontreiniging is ingeschat op circa 9.200 m³ (verontreinigd oppervlak van 4.600 m², met een laagdikte van minimaal 2 meter). Hierbij wordt opgemerkt dat de dikte van het sterk verontreinigd traject sterk per boorpunt kan verschillen en de verontreiniging in verticale richting (> 2 m –mv) nog niet is afgeperkt.

Verontreiniging met minerale olie

Op een tweetal locaties is sprake van verontreiniging met minerale olie in grond en grondwater. Ter plaatse van locatie 112 (zie onderzoek) is de in eerder onderzoek vastgestelde grondwaterverontreiniging niet analytisch bevestigd omdat vanwege een ondergrondse betonplaat hier geen peilbuis geplaatst kon worden. Verondersteld wordt dat het grondwater hier nog steeds verontreinigd is. De om-

³ Wareco, Actualiserend bodemonderzoek Hazepad Zaandam, projectnummer BY21 RAP20170524, 29 mei 2017

vang van de sterke verontreiniging met minerale olie in grond ter plaatse van locatie 108 (zie onderzoek) wordt, uitgaande van horizontale begrenzing tot de perceelsgrens, ingeschat op circa 210 m³ (oppervlak 140, traject 0,5 – 2 m –mv). Voor grondwater wordt een vergelijkbare omvang verwacht. De omvang van de sterke verontreiniging met minerale olie in grond ter plaatse van locatie 112 (zie onderzoek) wordt, uitgaande van horizontale begrenzing tot de perceelsgrens en verticale begrenzing door de veenlaag (traject 0,5 - 2 m –mv) ingeschat op circa 150 m³. Voor grondwater wordt een vergelijkbare omvang verwacht.

Aangenomen wordt dat de in 2007 afgeperkte grondwaterverontreiniging (ca 70 m³) aan de voorzijde van Zeemansstraat 43 nog steeds aanwezig is. Vanwege de relatief geringe omvang, betreft deze verontreiniging geen geval van ernstige bodemverontreiniging. Het is onbekend of er in de bodem nog tanks aanwezig zijn. Indien de tanks nog aanwezig zijn dienen deze bij de herontwikkeling te worden verwijderd.

Bodemsanering

Op basis van bovenstaande resultaten is een bodemsanering benodigd waarmee de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik als wonen met tuin. Voor een historische verontreiniging is het niet noodzakelijk de verontreiniging volledig te verwijderen, maar kan worden volstaan met een functiegerichte sanering, bijvoorbeeld door het aanbrengen van een leeflaag. Indien er een restverontreiniging in grond achterblijft zal deze ook na de sanering geregistreerd blijven staan bij het kadaster. Naar aanleiding van deze conclusie heeft Wareco een saneringsplan opgesteld⁴. De verontreiniging in het projectgebied wordt conform dit saneringsplan gesaneerd.

7.4 Geluid

Wet Geluidhinder

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan⁵ is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het projectgebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Een uitzondering wordt gevormd door 30 km/h wegen, deze hebben geen geluidszones.

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrie lawaai.

⁴ Wareco, Saneringsplan Hazepad e.o. te Zaandam, 1 juni 2017

⁵ In voorliggend geval een 'afwijking van het bestemmingsplan'.

Doorwerking projectgebied

In het projectgebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt. Het is noodzakelijk de gevolgen van het wegverkeerslawaai in kaart te brengen. De planlocatie ligt binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Vinkenstraat, Rustenburg, Stationsstraat en Beatrixbrug/Westzijde. De geluidsbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het projectgebied meegenomen. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek⁶ is als bijlage opgenomen.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Vinkenstraat bedraagt ten hoogste 58 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt gerespecteerd. Maatregelen zijn onvoldoende doeltreffend en stuiten op overwegende bezwaren. De gemeente wordt verzocht om een hogere waarde te verlenen overeenkomstig voorliggend akoestisch onderzoek ten behoeve van het plan (zie bijlage 3).

Wanneer een hogere waarde wordt aangevraagd, dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Vanuit het gemeentelijk geluidbeleid gelden de volgende voorwaarden (hier worden zowel de gezoneerde als 30 km/uur-wegen aan getoetst):

Voorwaarde 1: Geluidsluwe zijde

Bij het verlenen van een hogere waarde is de aanwezigheid van een geluidsluwe buitenzijde een noodzakelijke voorwaarde. De woning heeft ten minste één buitenzijde met een lager (luw) geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze zijde is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen. De geluidsbronnen mogen hierbij afzonderlijk en onafhankelijk van elkaar beoordeeld worden. Als het niet mogelijk is te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, mag voldaan worden aan de hogere waarde minus 10 dB. Een geluidsluw dakvlak kan ook worden beschouwd als een geluidsluwe zijde. Dit volgt uit de definitie van gevel in de Wet geluidhinder. Voorwaarde hierbij is dat de achterliggende ruimte ook daadwerkelijk als geluidsgevoelige ruimte (verblijfsgebied) wordt gebruikt en er te openen delen in het dak zitten. Zonder te openen delen wordt immers het dak aangemerkt als een dove gevel.

Specifiek kader voor appartementen en te transformeren bedrijfsgebouwen

Bij appartementen en te transformeren bedrijfsgebouwen mag worden afgeweken van de voorwaarde van een geluidsluwe buitenzijde. Reden is dat deze woningen vaak maar 1 buitenzijde hebben. Bij appartementen en te transformeren bedrijfsgebouwen wordt de voorwaarde gesteld dat ter plaatse van tenminste één buitenzijde de te openen delen (ramen en/of deuren maar geen suskasten) geluidsluw moeten worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om de te openen delen grenzend aan een geluidsgevoelige ruimte (conform de definitie in de Wet geluidhinder). Wanneer deze te openen delen niet grenzen aan een geluidgevoelige ruimte, bijvoorbeeld een hal of kleine keuken, hoeven de te openen delen niet geluidsluw te worden uitgevoerd. Voorbeelden om te openen delen geluidsluw uit te voeren zijn:

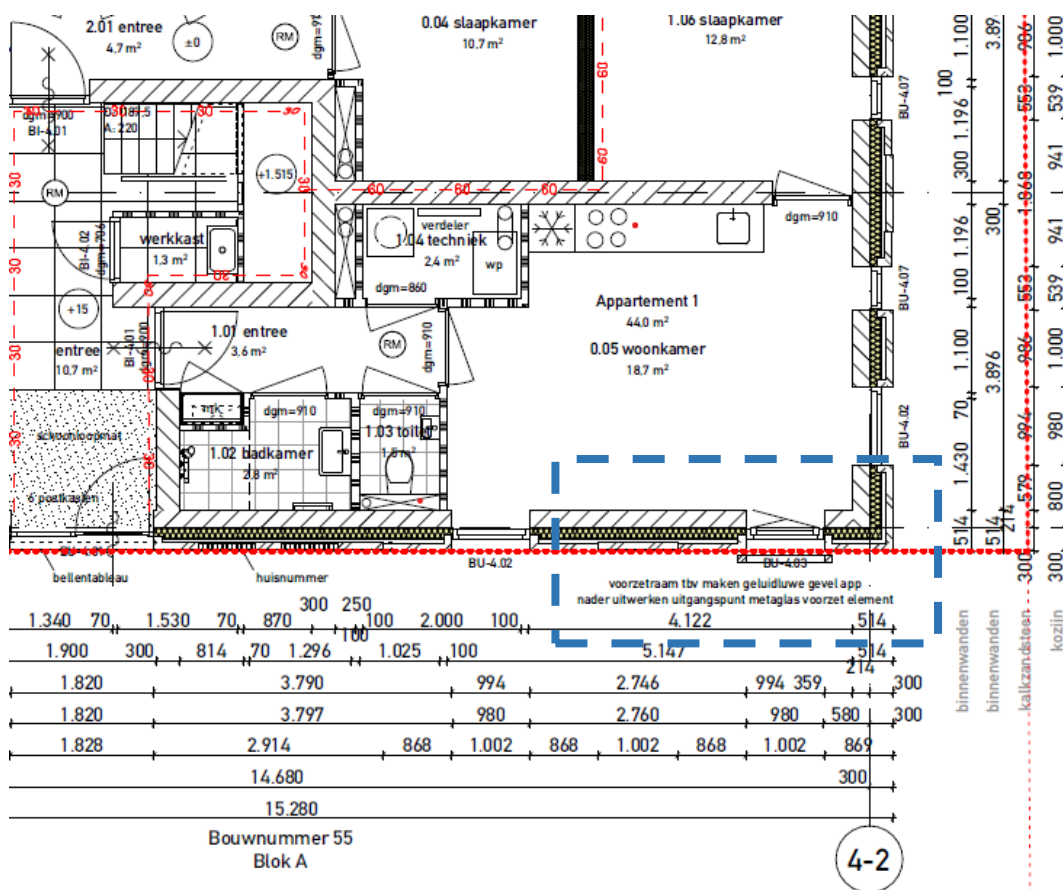
⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeer bouwplan Hazepad Zaandam. Adviesburo Kragten, 5 juli 2022

- een zaagtandgevel (bij geluidbelasting van de zijkant);
- afscherming door uitgebouwde ramen waarmee een luwe zijde wordt gecreëerd;
- afscherming met gevelelementen of loggia.

Blok A: de geluidbelasting aan de oostgevel bedraagt ten hoogste 53 dB (hogere waarde minus 10 dB). Derhalve wordt voldaan aan voorwaarde 1 'geluidsluwe zijde' uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Blok C-G-H: de geluidbelasting aan de zuidgevel bedraagt ten hoogste 51 dB. Derhalve wordt voor de appartementen die hieraan grenzen eveneens voldaan aan voorwaarde 1 'geluidsluwe zijde' uit het gemeentelijk geluidbeleid. Voor de appartementen die niet aan deze gevel grenzen geldt conform het gemeentelijk geluidbeleid dat kan worden afgeweken van de voorwaarde van een geluidsluwe buitengevel. Wel wordt de voorwaarde gesteld dat ter plaatse van tenminste één buitengevel de te openen delen (ramen en/of deuren) geluidluw moeten worden uitgevoerd. Hiervoor worden in de betreffende bouwlokken A, C, G&H bouwkundige maatregelen getroffen in de vorm van een voorzetraam (zie onderstaande figuur voor een voorbeeld hiervan).

Overige blokken: Wordt voor alle wegen (gezoneerd en 30 km/uur-wegen) voldaan aan de voorkeurswaarde.



Voorwaarde 2: Cumulatie leidt niet tot onaanvaardbare geluidsbelasting

Indien het onderzoeksgebied binnen meerdere geluidszones van de Wet geluidhinder ligt, dient de gemeente c.q. initiatiefnemer volgens artikel 110a lid 6 Wgh ook onderzoek te doen naar de effecten van de samenloop (cumulatie) van de verschillende geluidsbronnen. Cumulatie van geluidsniveaus moet plaatsvinden conform bijlage 1, hoofdstuk 2 van de Bijlage Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2012. De volgens artikel 110g van de Wgh bij wegverkeerslawaaï toe te passen aftrek wordt bij deze rekenmethode niet toegepast. Conform artikel 1.5 van het Besluit geluidhinder kan de gemeente alleen hogere waarden vaststellen als cumulatie van verschillende geluidsbronnen niet leidt tot onaanvaardbare geluidsbelastingen. Het bevoegd gezag moet conform dit artikel definiëren wanneer er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting. Zaanstad hanteert dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is dan de maximaal toelaatbare grenswaarde (3 dB komt overeen met een hoorbaar geluidverschil). Aangezien de hoogste maximaal toelaatbare grenswaarde verschilt per bronsoort is bij de toetsing de hoogste maximaal toelaatbare grenswaarde van toepassing.

Wanneer bijvoorbeeld voor het industrielawaai een maximaal toelaatbare grenswaarde van toepassing is van 55 dB en voor wegverkeer een maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB dan wordt getoetst aan de maximaal toelaatbare grenswaarde voor wegverkeerslawaaï. De geluidbelasting moet in dat geval worden omgerekend naar wegverkeerslawaaï. Omdat de maximaal toelaatbare grenswaarde gebaseerd is op de aftrek volgens artikel 110g van de Wgh, wordt deze correctie verrekend in de maximaal toelaatbare grenswaarde voor cumulatie. In het geval van 63 dB bij een 50 km weg wordt de uiteindelijke toetswaarde voor cumulatie 71 dB (63 dB + 5 dB + 3 dB). Bij een onaanvaardbare geluidbelasting kan - of niet gebouwd worden - of er moeten andere oplossingen worden gezocht (dove gevels). De gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen (gezoneerd en 30 km/uur-wegen) bedraagt ten hoogste 63 dB. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 2 'Cumulatie leidt niet tot onaanvaardbare geluidbelasting'.

Hogere waarde

Voor 6 appartementen aan de Vinkenstraat dient een hogere waarde van 58 dB te worden aangevraagd vanwege de Vinkenstraat. Ter plaatse van de overige nieuwe geluidgevoelige bestemmingen wordt ten gevolge van de Vinkenstraat voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Voor de overige zoneplichtige wegen wordt eveneens voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB(A).

Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde woningen/appartementen vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

7.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende

ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstanden lijst en omgevingstypen. In de richtafstanden lijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden.

Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstanden lijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd. Onder gemengd gebied wordt verstaan een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Doorwerking projectgebied

Het gebied waar de ontwikkeling in plaatsvindt wordt gekenmerkt als een gemengd gebied. Er liggen winkels, woningen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, recreatieve voorzieningen, detailhandel- en horecazaken in de omgeving van het projectgebied. Dit betekent dat de richtafstand met één afstandstap kan worden verminderd, de milieucategorie wijzigt niet. In de volgende tabel staan de richtafstanden aangegeven.

	Milieucategorie	Rustige woonwijk in m.	Gemengd gebied in m.
Supermarkt	1	10	0
Winkels	1	10	0
Lichte horeca (geen hotel of cateringbedrijf)	1	10	0

De afstand tussen de aanwezige functies en het toekomstig projectgebied is overal ten minste 0 meter. De afstand tussen een gevoelige bestemming (zoals woningen) en een inrichting/ bedrijf is geme-ten tussen de bestemmingsgrens van deze inrichting en het bouwvlak van de gevoelige bestemming.

Met het project wordt aan de richtafstanden voldaan. Op grond van het aspect bedrijven en milieuzonering wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

7.6 Natuurwaarden en stikstofdepositie

Het aspect natuur is een van de aspecten ten aanzien waarvan de haalbaarheid van het project dient te worden onderzocht. In een aparte onderzoeksrapportage (zie bijlage 2) zijn de binnen het aspect natuur optredende milieueffecten beschouwd: de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De verplichtingen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, voor zover die zien op gebiedsbescherming, zijn geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Deze gebieden maken deel uit van het Natura 2000-netwerk.

De relevante milieueffecten zijn getoetst aan vigerende wet- en regelgeving. In het onderzoek wordt aangegeven of het project mogelijk is binnen de vigerende wet- en regelgeving omtrent natuur en ecologie. Ook geeft het onderzoek aan in hoeverre aanvullend onderzoek en mitigerende en/of compenserende maatregelen nodig of gewenst zijn. Hierna wordt per onderwerp een introductie gegeven evenals een samenvatting van de onderzoeksresultaten. Voor de onderliggende specifieke resultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat als bijlage opgenomen is bij de toelichting van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 30 september 2016 door een ecooloog van BRO⁷ een verkennend veldbezoek gebracht aan het projectgebied. Dit onderzoek is geactualiseerd in juni 2021⁸. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist aanwezigheid (inschatten mogelijke aanwezigheid vleermuizen in een Flora- en faunawet vooronderzoek) uit het Vleermuisprotocol versie 25 maart 2013. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens. Deze onderzoeksgegevens zijn verwerkt in een quickscan ecologie. Deze is als bijlage toegevoegd. In het navolgende de belangrijkste aanbevelingen en conclusies uit de quickscan.

Wettelijke gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde wettelijke beschermde natuurgebieden zijn de Natura-2000 gebieden Polder West-zaan op 1,5 kilometer afstand, Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske op 2,2 kilometer afstand en de Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder op 3,8 kilometer afstand. Gezien de afstand en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op deze Natura-2000 gebieden op voorhand uitgesloten. Wel is in dit kader een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (zie hierna).

⁷ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

⁸ BRO, Quickscan flora en fauna, 18 juni 2021

Planologische gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt geheel buiten het Natuurnetwerk Noord-Holland en het Programma Groen zoals is vastgesteld in de Agenda Groen. Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvorming hoeft verder geen rekening gehouden te worden met planologisch beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Het projectgebied bevat gebouwen met geschikte invliegopeningen voor vleermuizen. Nader vleermuis-onderzoek naar vaste rust- of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk. Dit onderzoek is verricht⁹ en opgenomen in bijlage 2B (*in tegenstelling tot de quick scan is dit onderzoek NIET opnieuw uitgevoerd, hier was geen aanleiding toe*).

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen voor vleermuizen verloren gaan en er worden eveneens geen vleermuizen verstoord door de werkzaamheden. Het plangebied fungeert in niet als essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute voor de gewone dwergvleermuis of laatvlieger. Op grond hiervan kan gesteld worden dat het plangebied geen essentieel foerageergebied is of essentiële vliegroute bevat voor vleermuizen. Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden. Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens het vleermuisprotocol 2017 van de Gegevensautoriteit Natuur, en voor zover van toepassing volgens het kennisdocument Gierzwaluw Versie 1.0, BIJ12, juli 2017, kan worden gesteld dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.

Negatieve effecten van de ingreep op vleermuizen of gierzwaluwen zijn niet te verwachten. De ingreep leidt niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft vleermuizen en gierzwaluwen.

Naar verwachting kunnen vogels tot broeden komen in de tuinen grenzend aan de garage. Tijdens de werkzaamheden kan er verstoring van broedvogels plaatsvinden. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.

Binnen het projectgebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vogels, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

⁹ BRO, Ecologisch onderzoek vleermuizen Vinkenstraat/Hazepad te Zaandam Eindrapport, 22 augustus 2017

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

Het initiatief is aanvaardbaar met betrekking tot de aanwezige natuurwaarden en vigerende beleid en regelgeving omtrent deze waarden.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd¹⁰. Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbeschermingswet. Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde plangegevens. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden berekend en er is getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Significant negatieve effecten ten gevolge van de gebruiksfase kunnen gezien de stikstofdepositie van niet meer 0,00 mol/ha/jaar op voorhand worden uitgesloten.

7.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Doorwerking projectgebied

Een van de categorieën van gevallen die in de regeling NIBM worden genoemd betreft een project met 1.500 woningen. Dit betekent dat de bouw van 60 woningen ook als NIBM kan worden gezien. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voortgang van de ontwikkeling.

7.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water,

¹⁰ Windmill, Stikstofdepositie onderzoek Hazepad Zaandam, 22 april 2022

spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar eens per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Doorwerking projectgebied

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- Transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- Bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Transport over water

Het projectgebied bevindt zich binnen 160 meter van een waterweg, maar over deze waterweg mogen geen transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Als gevolg van het verbod van vervoer van gevaarlijke stoffen over deze vaarweg gelden geen beperkingen voor dit project.

Transport over spoor

Het projectgebied bevindt zich op een afstand van circa 325 meter ten oosten van de spoorlijn Amsterdam-Alkmaar. Het spoorvlak is niet opgenomen in het Basisnet. Over deze spoorlijn vindt geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Overeenkomstig het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en de HART (Handleiding Risicoanalyse Transport) hoeven derhalve geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld. Uit de HART volgt een invloedsgebied van ten hoogste

4.000 meter vanaf spoorwegen waarover het transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor onderhavig project geldt dat spoorwegen met transporten met gevaarlijke stoffen op grotere afstand liggen. Het invloedsgebied reikt niet tot het projectgebied. Het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen vormt geen belemmering voor het project.

Transport over de weg

Het projectgebied bevindt zich buiten het invloedsgebied van wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Het groepsrisico hoeft in dit kader niet te worden verantwoord.

Buisleidingen

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat op een afstand van ongeveer 1.800 meter van het projectgebied buisleidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Het betreft een aardgastransportleiding. De inventarisatieafstand van deze leiding reikt niet tot over het projectgebied. Het groepsrisico hoeft niet te worden verantwoord.

Inrichtingen

In de directe omgeving van het projectgebied is sprake van een aantal inrichtingen waarbij externe veiligheid een rol speelt. Het projectgebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 van deze omliggende inrichtingen, de afstand bedraagt meer dan 450 meter. De invloedsgebieden van de omliggende inrichtingen reiken niet tot over het projectgebied. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen derhalve geen belemmering voor het projectgebied.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

7.9 Archeologie

Conform Archeologiekarta van de gemeente Zaanstad heeft het projectgebied een Nationale waarde aw1. Het projectgebied is onderdeel van de historische kern Zaandam. Bekend is dat zowel het Haze-pad als de Vinkenstraat in de 17^e eeuw of mogelijk al eerder zijn ontstaan. De Zeemansstraat stamt uit het einde van de 19^e eeuw, toen twee oudere dwarspaden werden samengevoegd na demping van de Noordersloot. Het hele projectgebied is sinds de 18^e eeuw onderdeel van de historische kern van Zaandam en op meerdere plaatsen is bebouwing aanwezig.

Voor het gehele projectgebied geldt een middelhoge verwachting voor de periode uit de late middeleeuwen en een hoge verwachting voor nederzettingen- en bebouwingsresten uit de nieuwe tijd. Uit archeologisch onderzoek in de directe omgeving blijkt dat de bodem antropogeen is opgehoogd en de bebouwingslagen tot een diepte van 1,5 meter beneden maaiveld reiken. Resten worden verwacht vanaf het maaiveld, in en onder een verwachte antropogene ophoging.

Doorwerking projectgebied

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek¹¹ uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd. Op basis van het uitgevoerde booronderzoek kan worden gesteld dat de bodem van het projectgebied tot circa 1,5 a 2,3 meter –mv bestaat uit antropogeen geroerde pakketten. De oudste is gevormd in de top van de natuurlijke afzettingen. Die is gevoerd na de ontginning in de late middeleeuwen B. Dit pakket is slechts intact in één boring aangetroffen in de noordwestelijke deel van het projectgebied, maar resten kunnen ook elders in het projectgebied nog aanwezig zijn. De hierop gelegen pakketten zijn geheel of grotendeels opgebracht en zijn zandiger. Deze pakketten dateren uit de nieuwe tijd.

Het grootste deel van de antropogeen geroerde pakketten kan vermoedelijk in de nieuwe tijd B en C gedateerd worden. In de antropogeen geroerde pakketten kunnen archeologische waarden voorkomen die gerelateerd kunnen worden aan bewoning, nijverheid en landgebruik uit de late middeleeuwen B en de nieuwe tijd. De verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot en met de volle middeleeuwen kan op basis hiervan naar laag worden bijgesteld. De middelhoge verwachting voor de late middeleeuwen en de hoge verwachting voor de nieuwe tijd blijft gehandhaafd.

Geadviseerd wordt dat ter plaatse van het hele projectgebied vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd indien er sprake is van verstoringen dieper dan 0,3 meter –mv (potentieel archeologisch niveau op 0,5 meter –mv met een buffer van 0,2 meter). Het onderzoek wordt uitgevoerd door middel van archeologische begeleiding bij sloop vanaf maaiveld en nieuwbouw. Het Programma van Eisen is opgenomen in de bijlagen.

7.10 Kabels en leidingen

In het projectgebied zijn geen kabels en leidingen gelegen met een planologische bescherming.

¹¹ Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Hazepad Zaandam, Aeres Milieu, 21 december 2016

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar. Tevens is voor het project een planschade risicoanalyse uitgevoerd. Omdat door het project de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert van een milieugevoelige functie naar een woonfunctie, is het niet aannemelijk dat op dit punt planschade zal ontstaan voor de omwonenden. Voorafgaand aan de vergunningverlening wordt een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Daarin wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

9. VOOROVERLEG EN PARTICIPATIE

9.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro worden ontwerp-omgevingsvergunningen voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Zaanstad. De reacties van deze partijen zullen worden opgenomen in de nota ontwerp-omgevingsvergunning en kunnen aanleiding geven om de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aan te passen

9.2 Participatie

Een eerste planinitiatief is op 10 januari 2017 besproken met de wijkbewoners, direct omwonenden en de bewonersvereniging. De projectontwikkelaar heeft samen met de architect de plannen voor de locatie nader toegelicht. Een verslag van de bijeenkomst is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Bewoners zijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en eventuele aanvullende vragen per mail naar de initiatiefnemer te sturen. De vragen die tijdens de informatieavond gesteld zijn waren gericht op sloop en bouwproces. Er is aandacht gevraagd voor de slechte funderingen in de omgeving. Afgesproken is dat er voorafgaande aan de werkzaamheden opnames worden gemaakt van de huidige situatie. Daarnaast worden de funderingen geboord in plaats van geheid. Verder zijn er enthousiaste reacties gegeven op het voorgenomen plan. Over de mail zijn voornamelijk vragen gesteld over de verkoop en de planning.

Op 25 januari 2022 is er een nieuwe (digitale) informatieavond georganiseerd, waarbij het definitieve ontwerp, de architectuur en de planwijzigingen zijn gepresenteerd door de ontwikkelaar, architect en aannemer. Voor de informatieavond zijn net als bij voorgaande informatieronde alle huishoudens in de wijk Oud-West (2.200 adressen) uitgenodigd, alsmede de bewonersvereniging en alle direct omwonenden. De video-opname van deze avond alsmede de presentatie en de gestelde vragen zijn op de projectwebsite terug te zien.

Door de initiatiefnemer is aangegeven dat via een nieuwsbrief alle geïnteresseerden, belanghebbenden, wijkbewoners en direct omwonenden op de hoogte gehouden worden van het project. Er is ook altijd actief gecommuniceerd met de bewonersvereniging omtrent de informatieavonden en projectplannen. Na bestuurlijke besluitvorming rondom onderhavig planinitiatief zal de uitkomst worden gecommuniceerd met zowel de omwonenden als met de bewonersvereniging.

Afstemming met overige organisaties

Ter voorbereiding op de planpresentatie met omwonenden is het plan overlegd met de wijkraad Oud-West in Zaandam. De wijkraad kan instemmen met het planvoornemen.

Met het kerkbestuur en adviseurs van de aan het gebied grenzende kerk is op 24 november 2017 een overleg geweest over het plan. Naar aanleiding van dit overleg is het plan gewijzigd zodat er een achterom ter plaatse van de kerk ontstaat (de aangrenzende woning is hiervoor gedraaid. Verder zijn afspraken gemaakt om het privéterrein naast de kerk te betrekken bij de aanleg van het openbaar gebied. De voorzijde van de kerk blijft afgescheiden van het plangebied in verband met het behouden van parkeerplekken op eigen terrein voor kerkbezoekers.

10. ZIENSWIJZEN

De ontwerp omgevingsvergunning wordt voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en beantwoord en vervat in een nota van beantwoording.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladderonderbouwing**
- Bijlage 2: Quicksan flora en fauna + vleermuisonderzoek**
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer**
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek + programma van eisen**
- Bijlage 5: Watertoets**
- Bijlage 6: Bodemonderzoek**
- Bijlage 7: Asbestinventarisatie**
- Bijlage 8: Saneringsplan**
- Bijlage 9: Onderzoek stikstofdepositie**
- Bijlage 10: Verslagen buurtparticipatie**
- Bijlage 11: MER Aanmeldnotitie**
- Bijlage 12: Omgevingsvergunning vorig bouwplan**
- Bijlage 13: Supervisieverslag**
- Bijlage 14: Planboek oud vs. nieuw**

