

# Ruimtelijke onderbouwing

## Zuideinde 94 Westzaan



Versie: herzien plan  
Datum: 23 juni 2022  
(aangepast 12 februari 2024)

**Van Riezen & Partners**  
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3<sup>e</sup> etage)  
1096 HA Amsterdam  
telefoon 020 625 70 25  
e-mail [info@vanriezenenpartners.nl](mailto:info@vanriezenenpartners.nl)  
website [www.vanriezenenpartners.nl](http://www.vanriezenenpartners.nl)



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	1
1.1.	Aanleiding .....	1
1.2.	Locatie .....	1
2.	Het project .....	3
2.1.	Huidige situatie .....	3
2.1.1.	Perceel Zuideinde 94 .....	3
2.2.	Nieuwe situatie .....	5
2.2.1.	Stedenbouwkundige opzet .....	5
2.2.2.	Bouwplan .....	6
3.	Planologisch kader .....	9
3.1.	Toetsing aan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' .....	10
3.1.1.	Gebruik .....	10
3.1.2.	Bouwregels .....	10
3.2.	Toetsing aan de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' .....	10
3.3.	Afwijkingen .....	10
4.	Beleidskader .....	11
4.1.	Rijksbeleid .....	11
4.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	11
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....	12
4.1.3.	Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) .....	12
4.1.4.	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	13
4.2.	Provinciaal en regionaal beleid .....	13
4.2.1.	Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid .....	13
4.2.2.	Omgevingsverordening .....	14
4.2.3.	Metropoolregio Amsterdam (MRA) .....	20
4.2.4.	Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP) .....	21
4.3.	Gemeentelijk beleid .....	23
4.3.1.	Structuurvisie Zichtbaar Zaans .....	23
4.3.2.	MAAK.Zaansstad .....	25
4.3.3.	Visie Erfgoed en Ruimte .....	26
4.3.4.	Toekomst met Historie .....	26

---

4.3.5.	Nota archeologie Zaanstad .....	27
4.3.6.	Woonvisie 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' en 'Uitvoeringsagenda 2019 -2024' .....	27
4.3.7.	Groen- en waterplan Zaanstad 2018 .....	28
4.3.8.	Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 .....	29
5.	Omgevingsaspecten .....	30
5.1.	Verkeer en parkeren .....	30
5.1.1.	Verkeer .....	30
5.1.2.	Parkeren auto .....	31
5.1.3.	Parkeren fiets .....	32
5.2.	Bezinning .....	33
5.3.	Luchtkwaliteit .....	33
5.4.	Geluid .....	34
5.5.	Bedrijven en milieuzonering .....	35
5.6.	Externe veiligheid .....	39
5.7.	Bodem .....	39
5.8.	Water .....	40
5.9.	Archeologie en cultuurhistorie .....	41
5.9.1.	Cultuurhistorie .....	41
5.9.2.	Archeologie .....	46
5.10.	Geur .....	47
5.11.	Ecologie .....	47
5.11.1.	Gebiedsbescherming .....	47
5.11.2.	Soortenbescherming .....	48
5.11.3.	Natuur-inclusief bouwen .....	48
5.12.	Milieu effect rapportage .....	49
6.	Uitvoerbaarheid .....	51
6.1.	Economische uitvoerbaarheid .....	51
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (burgerparticipatie) .....	51
7.	Ruimtelijke motivering afwijkingen en conclusie .....	52
7.1.	Ruimtelijke motivering afwijking .....	52
7.2.	Conclusie .....	52

Bijlagen:

1. Zonnestudie Zuideinde 94 Westzaan (BBHD Architecten, 20 juni 2022)
2. Nieuwbouw 11 grondgebonden woningen aan de Zuideinde 94 in Westzaan; onderzoek omgevingsgeluid (Cauberg Huygen, 3 mei 2022, ref. 07193-53858-05)
3. Nieuwbouw 11 woningen Zuideinde 94(A) in Westzaan; Aanvullende berekening bedrijfsgeluid (Cauberg Huygen, 6 februari 2024, referentie 07193-57862-06)
4. Grondrapport Zuideinde 94 Westzaan (Kwinfra, 27 juni 2017, ref. 17050rap)
5. Nader onderzoek Zuideinde 94 Westzaan (Back Milieu-advies en onderzoek BV, 28 mei 2020, ref. Back (20/180501/IdK))
6. Verkennend booronderzoek Zuideinde 94 Westzaan, gemeente Zaanstad (Argo, december 2020, ref. Argo 265)
7. Nieuwbouw 11 woningen te Westzaan; onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase (Cauberg Huygen, 3 mei 2022, ref. 07193-53859-04)
8. Quick scan ecologie Zuideinde 94 te Westzaan (Els&Linde, 22 december 2020, ref. 20.420)

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Op het perceel Zuideinde 94 te Westzaan in de gemeente Zaanstad heeft De Zuid Ontwikkeling een aanvraag voor en omgevingsvergunning ingediend om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en 11 nieuwbouwwoningen te realiseren.

Voor een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) blijven de 'oude' wetten en daaruit volgende bestemmingsplannen beheersverordeningen van toepassing. De omgevingsvergunningaanvraag waar deze Ruimtelijke Onderbouwing betrekking op heeft is ingediend voor 1 januari 2024.

Omdat het bouwplan in afwijking is van de beheersverordening is er een planologische procedure nodig voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt de mogelijkheid omgevingsvergunning te verlenen voor het project. Het voorliggende document vormt de voor de afwijkingsprocedure benodigde ruimtelijke onderbouwing.

## 1.2. Locatie

De projectlocatie ligt aan de Zuideinde in het dorp Westzaan, onderdeel van de gemeente Zaanstad. Het perceel is onderdeel van lintbebouwing aan Zuideinde, in het 'zuidelijke einde' van Westzaan.



Afbeelding:  
projectlocatie geel  
omlijnd

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Westzaan, sectie D nummer 2140 en heeft een oppervlak van 5.835 m<sup>2</sup>.





## 2. Het project

### 2.1. Huidige situatie

Het grootste deel van Westzaan bestaat uit lintbebouwing langs een dijk die de Westzanerpolder doorsnijdt. Het bestaat uit meerdere buurtschappen, van oorsprong waren dit Weiver, Kerkbuurt, Krabbebuurt, Zuideinde en het iets later ontstane Noordeinde. Het Noordeinde wordt sinds de 20e eeuw Middel genoemd, wegens de samensmelting met het plaatje De Middel. Kerkbuurt wordt niet meer gezien als een eigen buurtschap omdat het dorpscentrum is geworden van Westzaan. De Krabbebuurt wordt sinds de 20e eeuw de J.J. Allanstraat genoemd. Bij de overtoom bij Zuideinde is later de buurtschap Westzaner-Overtoom ontstaan.

Het plangebied is gelegen aan het Zuideinde, dat is gelegen tussen J.J. Allanstraat en Westzaner-Overtoom, dicht bij het Noordzeekanaal. Het vormt van oorsprong zoals de naam al duidt het zuidelijke einde van Westzaan.

Het lint is één van de karakteristieke dorpslinten in Zaanstad en wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Naast de woningen aan het lint zijn enige grotere woongebieden achter de lintbebouwing ontwikkeld en zijn er relatief veel bedrijfsgebouwen.

Het karakter van de bebouwing is al even divers als het gebruik, met als gemene deler dat de bebouwing kleinschalig en individueel is. Gebouwen bestaan in het algemeen uit een onderbouw van één laag met kap op niet al te brede kavels en in een sterk wisselende rooilijn. Ter hoogte van de J.J. Allanstraat is het lint het meest landelijk van karakter. Deze delen van het lint zijn groen en open met doorzichten op de achtergelegen velden. Het Zuideinde is meer dorps en minder groen van karakter. Ook hier zijn de meeste huizen individueel gebouwd, en staan ze dicht op elkaar.

#### 2.1.1. Perceel Zuideinde 94

Tot voor kort was het perceel bebouwd met twee loodsen van circa 1.635 m<sup>2</sup> die als woonwinkel ('Le Dépôt 96') in gebruik waren. Het gebouw had een nokhoogte van ongeveer 5 meter. Vooruitlopende op de ontwikkeling is de bebouwing gesloopt.



Afbeelding: voorheen bestaande bebouwing projectlocatie



Aan het begin van het perceel bevindt zich de woning met het adres Zuideinde 94, bestaande uit een vrijstaand voorhuis met bijgebouwen op een afzonderlijk kadastraal perceel. Deze kavel maakt geen deel uit van het project.



Afbeeldingen: woning Zuideinde 94 aan het begin van het perceel

Direct ten zuiden langs het te ontwikkelen perceel staat een serie van vijf twee-onder-een kap woningen met de adressen Zuideinde 74 t/m 92.



Afbeelding: woningen Zuideinde 74-92

Direct ten noorden van het te ontwikkelen perceel bevindt zich de vennootschap onder firma Hakvoort Onderneming V.O.F. met als vestigingsadres Zuideinde 98-100 te Westzaan. Deze firma is actief in de branche Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparaten. Op het adres staat tevens het bouwbedrijf We All Renovate vermeld. De feitelijke bedrijfsactiviteiten die momenteel worden uitgeoefend is de verhuur van ruimten voor tijdelijke opslag.

## 2.2. Nieuwe situatie

De locatie betreft een herontwikkeling van voormalige bedrijfsbebouwing naar woningbouw. Ten noorden van het plangebied hebben reeds vergelijkbare transformaties plaatsgevonden, zoals het Plan Molenaer, waarbij langs geïntroduceerde dwarsstraten aan het lint van Westzaan samenhangende woonbuurtjes zijn ontwikkeld met diverse woningtypologieën en een gedifferentieerd beeld. Vanaf het lint zijn doorzichten gecreëerd naar het achterliggende veenweidegebied.

### 2.2.1. Stedenbouwkundige opzet

In het onderhavige plan is aangesloten bij bovengenoemde opzet. Er wordt een dwarsstraat op het lint gerealiseerd. Naast de bestaande woning komen georiënteerd aan de dwarsstraat tien nieuwe aaneengesloten woningen en één vrijstaande woning waarvan de meeste achtertuinen aan het water liggen. Het pad loopt tot aan de achterkant van het perceel en zo wordt een doorzicht vanaf het Zuideinde naar het weidegebied gecreëerd. De verkaveling is op de navolgende afbeelding getoond.



Afbeelding: verkavelingsontwerp projectlocatie

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten zijn bepalend geweest voor deze verkaveling:

- Een geleidelijke overgang van het veenweidelandschap naar het bebouwde erf. Dat betekent een lagere dichtheid op het achter erf. Mede hierdoor is het erf overwegend groen.
- Vanuit cultuurhistorisch perspectief gezien is de afstand tussen het hoofdgebouw en het lint kleiner dan die tussen het achterste volume en het landschap.
- Het achterste bouwdeel is duidelijk ondergeschikt in vergelijking met de twee andere schuurtjes, niet alleen in hoogte en dakhelling, maar ook het bouwkavel oppervlak. Daarbij is het dak van het achterste bouwdeel voorzien van een groen dak middels mossedum.
- De bergingen zijn onderdeel van de schuurvolumes. Hiervoor zijn vormen bedacht. Bergingen deels en bergingen volledig in het schuurvolume.
- Afstand tussen verharding van de parkeercoffer en de sloot is meer dan 3 meter.

- De woning aan het lint heeft een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter. Het hooisluurvolumen is duidelijk onderschikt aan het hoofdvolumen.
- Van de twee schuurvolumes is de goothoogte 3 meter en de nokhoogte 9 meter waarbij de dakhelling niet meer dan 45 graden is.
- Het derde schuurvolumen is duidelijk ondergeschikt aan de eerste twee schuurvolumes in hoogte en oppervlak. Het is deels zichtbaar vanuit het lint maar houdt de zichtlijn naar het achterliggende landschap open.

Het nieuwe bebouwde oppervlak bedraagt in totaal circa 850 m<sup>2</sup>, inclusief bergingen. Ten opzichte van het huidige bebouwde oppervlak van circa 1.635 m<sup>2</sup> is dit ongeveer de helft.

### 2.2.2. Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit 11 woningen. Nummer 1 wordt vrijstaand en is aan het begin van het perceel gesitueerd. De nummers 2 t/m 5 zijn vier aaneengesloten woningen en hetzelfde geldt voor nummer 6 t/m 9. De nummers 10 en 11 zijn twee onder één kap woningen.

#### *Woningen 1 en 2*

Woningen 1 is direct aan het Zuideinde gelegen. De woning is gericht op het Zuideinde en maakt daar onderdeel van uit. In een eerdere fase is bepaald dat de woning moet worden uitgevoerd als een voorhuis met daarachter een kapberg.



Woning 1



Het voorhuis heeft een goothoogte van ca. 4 meter en een nokhoogte van ca. 9 meter. De kapberg heeft een goothoogte van ca. 6 meter en een nokhoogte van ca. 8 meter. De definitieve verschijningsvorm als de afbeeldingen laten zien, kan nog worden gewijzigd.

#### *Woning 2 t/m 5 en 6 t/m 9*

Achter het voorhuis met kapberg bevinden zich woningen met de uitstraling van schuren op een erf. Dit zien we terug in massa en materiaalgebruik. Beide schuren bestaan uit vier woningen. Het zijn volumes van 1 bouwlaag met een grote kap met de tweede verdieping en de zolder van de woning. In de bouwenvolpe is voorzien in een terugliggend gevelvlak aan de noordzijde in het midden van het schuurvolumen. Aan de achterzijde zijn de hoekwoningen voorzien van aansluitende bergingen. Aan één kopgevel bevinden zich, binnen het schuurvolumen, ook de bergingen van de twee tussenwoningen. Dit gegeven is aangegrepen om de kap over de bergingen heen te trekken



waardoor meer hoogte ontstaat onder de kap. Om de gootlijn tussen de twee bergingen visueel laag te houden kan de achterzijde eventueel worden voorzien van een open constructie. De goothoogte is ca. 3 meter/ca. 7 meter. De nokhoogte is ca. 9 meter. De definitieve verschijningsvorm als de navolgende afbeeldingen laten zien, kan nog worden gewijzigd.



Woningen 2 t/m 5



Woningen 6 t/m 9



(referentiebeeld)

### Woningen 10 t/m 12

De laatste twee woningen zijn geschakeld in een kleiner schuurvolume. De schuur wijkt qua architectuur enigszins af van de grotere schuren, maar is er wel aan verwant. De beukmaat van de woningen is groter, maar de nokhoogte aanmerkelijk kleiner. De goothoogte ligt op ca. 3 meter en de nokhoogte op ca. 7 meter. In tegenstelling tot de andere schuren met dakpannen op de daken heeft de laatste schuur een sedumdak. Hiermee vormt het een overgang van het boerenerf naar het groene open landschap. De definitieve verschijningsvorm als de navolgende afbeeldingen laten zien, kan nog worden gewijzigd.



Woningen 10 en 11

#### Overige uitgangspunten bouwen

Er worden geen dakkapellen aangebracht aan de voorzijde van de woningen.

In de laatste 3 meter van de oeverzone van de achtertuin wordt geen bebouwing gerealiseerd.

#### Parkeren

Het parkeren wordt deels op eigen terrein en deels in de nieuwe openbare ruimte opgelost. Op onderstaande afbeelding zijn de parkeervakken (rood) weergegeven.



Er worden 5 parkeerplaatsen op eigen terrein en 16 parkeerplaatsen in de nieuwe openbare ruimte gerealiseerd. Voor de verantwoording hiervan, zie paragraaf 5.1.2.

### 3. Planologisch kader

Voor een aanvraag ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) blijven de 'oude' wetten en daaruit volgende Bestemmingsplannen beheersverordeningen van toepassing. De omgevingsvergunningaanvraag waar deze Ruimtelijke Onderbouwing betrekking op heeft is ingediend voor 1 januari 2024.

Ter plaatse is de beheersverordening 'Lintbebouwing Westzaan', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2017, van toepassing. In de beheersverordening zijn de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' zoals vastgesteld op 27 september 2007, van toepassing verklaard. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Er geldt een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Bouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak en het gebouw heeft een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan (projectlocatie rood omlijnd)



### 3.1. Toetsing aan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'

#### 3.1.1. Gebruik

Het gebruik voor wonen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Het gebruik van het nieuwe bouwplan is strijdig met de beheersverordening.

#### 3.1.2. Bouwregels

Het is alleen toegestaan te bouwen binnen het bouwvlak, met een maximum goot- en bouwhoogte van 4 resp. 7 meter. De nieuwbouw wordt gerealiseerd buiten het bestaande bouwvlak en de maximum bouwhoogte wordt overschreden tot ten hoogste 11 meter. De maximum goothoogte wordt niet overschreden.

### 3.2. Toetsing aan de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'

De desbetreffende gronden zijn tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden. Zodoende is het verboden om zonder vergunning de bodemstructuur ingrijpend te wijzigen, te ontgronden of af te graven, een drainage aan te leggen, het graven van watergangen en waterpartijen of het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm.

Ook bouwen is slechts toegestaan "indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan". Zodra kan worde aangetoond dat aan het archeologisch belang wordt voldaan is er geen sprake van strijd met de beheersverordening. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.8.2, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de beheersverordening.

### 3.3. Afwijkingen

Het gebruik voor wonen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en er wordt buiten het bouwvlak gebouwd met een grotere nokhoogte dan is toegestaan. Het nieuwe bouwplan is strijdig met de beheersverordening.

## 4. Beleidskader

### 4.1. Rijksbeleid

#### 4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 15 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk. De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten. Op deze prioriteiten worden beleidskeuzes gemaakt. De vier prioriteiten zijn:

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

Voor locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen en (groot)winkelbedrijven wordt gesteld dat deze moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

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

De uitvoering van de NOVI vraagt om nieuwe manieren van samenwerken met blijvende brede maatschappelijke betrokkenheid en inzet van overheden. Hierbij worden vier uitgangspunten gehanteerd:

1. We werken als één overheid, samen met de samenleving;
2. We stellen de opgave(n) centraal;
3. We werken gebiedsgericht;
4. We werken permanent en adaptief aan de opgaven.

#### *Consequenties voor dit project*

Met het onderhavige project worden geen nationale belangen geraakt. Er is geen strijd met de Nationale Omgevingsvisie.

#### 4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen die juridische borging vragen waren opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze (zonder inhoudelijke wijziging) opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor een aanvraag ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven echter de 'oude' wetten en daaruit volgende Besluiten van toepassing.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook staan daarin de rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland / de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament. Geen van deze onderwerpen zijn van invloed op het onderhavige ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Het plan om sloopnieuwbouw te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied levert geen strijdigheid op met nationale belangen.

#### 4.1.3. Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA)

Onder de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA, maart 2022) hangen een zestal programma's waarvan de belangrijkste zijn:

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

De doelstelling is om nationaal 900.000 woningen te bouwen in de periode 2022-2030. Met daarbij veel aandacht voor betaalbare woningen, verduurzaming en wonen voor aandachtsgroepen waaronder senioren (zie programma's). Bij nieuwbouw is het uitgangspunt 1/3 sociale huur, 1/3 betaalbaar (middenhuur tot € 1.000 of koop tot € 355.000 voor 2023) en 1/3 overig. Op basis van deze ambitie hebben provincies in afstemming met de regio's en gemeenten een bod gedaan aan het Rijk over aantallen te realiseren woningen. Deze afspraken hebben in maart 2023 hun beslag gekregen in regionale woondeals. Amsterdam valt onder de woondeal MRA. De afspraken worden per gemeente vastgelegd.

*Consequenties voor dit project*

Het project voorziet in het toevoegen van woningen, wat in overeenstemming is met de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Woondeal.

**4.1.4. Ladder voor duurzame verstedelijking**

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan: De toelichting bij een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan of afwijking met uitgebreide voorbereidingsprocedure) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijke besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

*Consequenties voor dit project*

De grens van kleinschalige woningbouw en een nieuwe stedelijke ontwikkeling ligt bij maximaal 11 woningen: bij 11 woningen gaat het dus om kleinschalige woningbouw en niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de Ladder niet nodig. Uit de paragrafen 4.2.4 en 4.3.6 blijkt niettemin dat er grote behoefte is aan woningen in de regio gemotiveerd.

**4.2. Provinciaal en regionaal beleid****4.2.1. Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid**

Op 19 november 2018 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Ten aanzien van de metropool Amsterdam wordt geconstateerd dat deze zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht. De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de

plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan lang is gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkent de provincie dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Wonen en werken worden binnenstedelijk geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Hierbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door er voor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten. De bestaande voorraad woningen wordt daarbij betrokken.

### *Conclusie*

Het project maakt sloopnieuwbouw met enige verdichting mogelijk in binnenstedelijk gebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal de bestaande stedelijke structuur worden versterkt. Op deze wijze wordt de beschikbare binnenstedelijke ruimte zo optimaal mogelijk benut en wordt het landschap gespaard. Ook wordt ingezet op besparing van energie en een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting. Dit past binnen de hoofddoelstellingen in het provinciale beleid.

#### 4.2.2. Omgevingsverordening

Ten tijde van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning gold de Omgevingsverordening NH2020 maar vanaf 1 januari 2024 geldt de Omgevingsverordening NH2022 en er is geen overgangsrecht die bepaald dat voor reeds ingediende afwijkingsvergunningen de oude Omgevingsverordening van toepassing blijft. Er moet daarom worden getoetst aan de Omgevingsverordening NH2022.

Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening bevat de instructieregels voor de gemeentelijke omgevingsplannen. Op grond van artikel 5.21, tweede lid, van de Omgevingswet en artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving gelden deze instructieregels ook als beoordelingsregels voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In de Omgevingsvisie NH2050 is de doelstelling opgenomen om vraag en aanbod van woon- en werklocaties kwantitatief en kwalitatief beter met elkaar in overeenstemming te brengen. In de beweging Metropool in ontwikkeling staan grote opgaven beschreven. Een zorgvuldig gebruik en verdeling van de schaarse ruimte is van belang. Gekozen is voor het behouden van het metropolitane landschap, maar met toevoeging of verandering van functies. En om het landschap te sparen, is in de Omgevingsvisie gekozen voor verdichting van de bestaande kernen. In de beweging Sterke kernen, sterke regio's wordt het belang van krachtige centrumsteden van cruciale betekenis voor de leefbaarheid van de hele regio benoemd. Al met al gelden in het bijzonder de volgende ontwikkelprincipes. Ontwikkelprincipe 8: Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd. Ontwikkelprincipe 12: Nieuwe ontwikkelingen van

woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers.

Op onderstaande afbeelding (screenshot van 'Regels op de Kaart') is weergegeven welke aanwijzingen op de projectlocatie betrekking hebben.



#### Artikel 6.42 Agrarische bedrijven

Op grond van de verordening geldt dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied 'agrarische bedrijven' kan voorzien in agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijfsfuncties slechts als onderdeel van een agrarisch bedrijf dan wel als aanverwante bedrijven.

#### Subparagraaf 6.2.5.2 Bijzonder provinciaal landschap

In deze Subparagraaf is bepaald dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied 'Bijzonder provinciaal landschap' regels bevat ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Binnen dit werkingsgebied mag het ruimtelijk plan geen regels bevatten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. De grens van kleinschalige woningbouw en een nieuwe stedelijke ontwikkeling ligt bij maximaal 11 woningen: bij 11 woningen gaat het dus om kleinschalige woningbouw en niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.

⇒ *Het bouwplan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar een 'andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling'. Van een aantasting van de kernkwaliteiten is echter geen sprake zoals hierna uiteengezet wordt.*

De voorkomende kernkwaliteiten zijn:

- brede veensloten

De brede veensloten in het BPL Westzaan en omgeving tonen de oorspronkelijke hoofdafwatering van de veenontginning en volgen de oorspronkelijke loop. Ze zijn onvervangbaar. De grillige structuur moet zichtbaar blijven. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van de waterloop zijn in ieder geval een aantasting van deze



kernkwaliteit. Kleine oeveraanpassingen (zoals beschoeiing en steigers), mits niet over grote lengte, worden niet als een aantasting van deze kernkwaliteit beschouwd.

⇒ *Het bouwplan leidt niet tot het dempen of wijzigen van de waterloop, deze kernkwaliteit wordt niet aangetast, de ontwikkeling is op dit aspect dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening.*

- Onregelmatige strookverkaveling veenweidepolders

Het verkavelingspatroon van de veenweidepolders is eeuwenlang grotendeels onveranderd gebleven en maakt het landschap met haar geschiedenis zichtbaar. Het is cultuurhistorisch van hoge tot zeer hoge waarde. Deze kernkwaliteit is onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die het verkavelingspatroon van de veenweidepolders wijzigen of ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen en wijzigen van sloten en andere waterlopen, zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit;

⇒ *Het bouwplan leidt niet tot wijziging van het verkavelingspatroon van de veenweidepolders of tot het dempen en wijzigen van sloten en andere waterlopen, deze kernkwaliteit wordt niet aangetast, de ontwikkeling is op dit aspect dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening.*

- Open ruimte en vergezichten

Het open weidegebied in het BPL Westzaan en omgeving is van grote waarde. De openheid is zeer kwetsbaar omdat in het vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering vormen bijvoorbeeld fietspaden, omdat die niet van invloed zijn op de openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten vormen eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

- Ruimtelijke verdichting die het gevolg is van natuurontwikkeling, in aansluiting op reeds bestaande beplante percelen met natuurwaarden, wordt niet als aantasting gezien;

⇒ *Het bouwplan is geen ruimtelijke ontwikkeling in het open landschap en niet tot een hoge mate van verdichting in het lint aangezien het bebouwd oppervlak op het perceel wordt gehalveerd, deze kernkwaliteit wordt niet aangetast, de ontwikkeling is op dit aspect dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening.*

- Habitat voor weidevogels

Het ideale habitat voor weidevogels heeft een combinatie van de volgende ruimtelijke sleutelfactoren: omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten en door infrastructuur en activiteiten die geluid en onrust veroorzaken), de aanwezigheid van micro-reliëf, graslandareaal en een relatief hoog waterpeil. De aanwezigheid van deze combinatie van factoren in dit BPL is onvervangbaar. Kwetsbare weidevogelsoorten keren bij verstoring doorgaans niet terug.

Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verlaging van het waterpeil tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot verstoring, maar waarbij de verstoring valt binnen de verstoringszone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd;

⇒ *Het bouwplan verkleint de habitat niet, deze kernkwaliteit wordt niet aangetast, de ontwikkeling is op dit aspect dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening.*

- Langgerekte bebouwingslinten

De ontginningsgeschiedenis van het gebied heeft geresulteerd in karakteristieke langgerekte bebouwingslinten. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het lint.

Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijsbebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijs bebouwing als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint, als de ontsluiting van bebouwing parallel aan het lint gelegd wordt of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en 'hofes' worden gecreëerd.

⇒ *Het bouwplan is opgebouwd uit een groot bouwvolume aan het Zuideinde, welke is gericht op het Zuideinde. Het bestaat typologisch gezien uit een voorhuis met daarachter een kapberg. Achter dit hoofdvolume is een erf bedacht met bijpassende erfbebouwing in de vorm van schuren en stallen. Samen vormen zij een landelijk bebouwingsensemble, waar dus duidelijk een onderscheid wordt gemaakt tussen hoofdvolume en bijvolumes.*

⇒ *De erfbebouwing is zo gesitueerd dat de zichtlijn naar het open achterliggende landschap wordt verbreed. Dit wordt versterkt doordat de bebouwing naar achteren toe steeds verder van de weg komen te staan en de rooilijnafstanden groter worden. Ook worden de bouwvolumes naar achteren steeds kleiner en de kavels groter. Het doorzicht wordt verbeterd doordat in de huidige situatie het doorzicht belemmerd is en in de nieuwe situatie het doorzicht hersteld wordt. De ontwikkeling is op dit aspect dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening.*



Afbeelding: herstel doorzicht

---

#### Artikel 6.36 Windturbines

Een ruimtelijk plan voorziet niet in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van een of meer windturbines met een rotordiameter van meer dan 5 meter of een ashoogte van meer dan 7 meter mogelijk maken.

⇒ *Het bouwplan heeft geen betrekking op windturbines, de ontwikkeling is op dit aspect dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening.*

#### Artikel 6.31 Milieucontour industrieterrein van provinciaal belang

Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied milieucontour industrieterrein van provinciaal belang, voorziet alleen in een nieuwe of wijziging van een bestaande functie:

- a. als er geen beperkingen optreden voor de bestaande milieugebruiksruimte voor geluid, geur of omgevingsveiligheid voor bedrijven op het industrieterrein van provinciaal belang; en
- b. als in het geval van woningen of andere milieugevoelige objecten rekening wordt gehouden met de milieubelasting van het industrieterrein van provinciaal belang op de desbetreffende locatie. Daarbij worden de redenen vermeld om op de desbetreffende locatie een nieuwe milieugevoelige functie toe te staan, voorzien van een afweging over de verwachte kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de aan de zijde van de ontvanger zo nodig te treffen maatregelen alsmede de uitkomsten van onderzoek naar de haalbaarheid van die maatregelen.

⇒ *Het bouwplan leidt tot de bouw van een nieuwe geluid-, gevaar- en geurgevoelige functie binnen de milieucontour maar leidt blijkens de desbetreffende paragrafen in hoofdstuk 5 niet tot beperkingen optreden voor de bestaande milieugebruiksruimte, de ontwikkeling is op dit aspect dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening.*

#### Artikel 6.18 MRA landelijk gebied / artikel 6.19 landelijk gebied

Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.

In afwijking van het eerste lid kan een omgevingsplan voorzien in maximaal twee burgerwoningen op een locatie waar sprake is van rechtmatig aanwezige bebouwing voor een andere stedelijke voorziening, indien:

- a. op de locatie ten minste één bedrijfswoning rechtmatig aanwezig is;
- b. de woonactiviteit de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt;
- c. sprake is van volledige beëindiging van de bestaande stedelijke voorziening;
- d. de overige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt; en
- e. voor een tweede burgerwoning meer dan 1.000 m<sup>2</sup> grondoppervlakte aan rechtmatig aanwezige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt.

⇒ *De ontwikkeling met 11 woningen voldoet niet aan artikel 6.18, het verbod op kleinschalige woningbouw in MRA-landelijk gebied. De ontwikkeling vindt echter plaats binnen het dorpslint. Het bouwplan heeft geen impact op agrarisch bedrijven. Er wordt meer dan 1.000 m<sup>2</sup> grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Het bouwplan wordt zorgvuldig ingepast in het lint. Het vormt een landelijk bebouwingsensemble dat zich voegt in de bestaande typologie en het oorspronkelijke karakter van Zuideinde. De ontwikkeling is op dit aspect dan ook in overeenstemming met de bedoelingen van de*

*Omgevingsverordening. Er wordt dan ook verzocht ontheffing te verlenen van artikel 6.18/6.19 van de OVNH-2022. Artikel 6.11 biedt daarvoor de mogelijkheid.*

#### *Artikel 6.19 Landelijk gebied*

Een ruimtelijk plan kan het alleen voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken. Deze afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.

⇒ *De ontwikkeling met 11 woningen is een kleinschalige woningbouw en vindt plaats binnen het dorpslint. Het plan is in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken*

#### Planaanpassingen ter voldoening aan de Omgevingsverordening

De gemeente heeft advies ingewonnen bij de provincie. Dat heeft geleid tot overleg tussen provincie, gemeente en initiatiefnemer op basis waarvan planaanpassingen zijn doorgevoerd om te voldoen aan de (bedoelingen van) de Omgevingsverordening. Het aantal woningen is verminderd van 12 naar 11, in de situering en vormgeving wijzigingen aangebracht om de inpassing in het landschap te verbeteren, het schuurvolumen is verkleind, er zijn beperkingen m.b.t. het bijbouwen van ondergeschikte bouwelementen en de situering van afvalcontainers afgesproken, dakkapellen aan de voor- en achterkanten van de schuurvolumes worden niet gebouwd, bergingen worden volledig in de volumes opgenomen (niet in ondergeschikte bijgebouwen), en het talud van minimaal 3m breed blijft vrij van hekwerken en andere bouwwerken geen gebouw zijnde.

#### Conclusie toetsing aan de Omgevingsverordening

Onder de voorheen geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) gold de locatie als 'bestaand stedelijk gebied'. Het perceel is in de Omgevingsverordening NH2020 en de daarop volgende Omgevingsverordening NH2022 niet meer als bestaand stedelijk gebied gekwalificeerd. Toetsend aan het nieuwe regime van de Omgevingsverordening kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de (bedoelingen van de) Omgevingsverordening. Van een aantasting van de kernkwaliteiten is geen sprake. Het bebouwd oppervlak neemt af, de nieuwbouw wordt zorgvuldig ingepast in het oorspronkelijke karakter van het dorpslint en er het doorzicht naar het achterliggende agrarisch landschap wordt verbreed. Niettemin is formeel sprake van strijd met artikel 6.18 van de Omgevingsverordening, daarom wordt verzocht ontheffing te verlenen van het verbod op kleinschalige woningbouw in MRA-landelijk gebied. Artikel 6.11 biedt daarvoor de mogelijkheid.

#### Ontheffing

De redenen waarom ontheffing wordt gevraagd zijn in deze paragraaf beschreven zijn als volgt. Er is een groot tekort aan woningen in de regio Amsterdam, daarom werd al langere tijd planvorming voor de ontwikkeling voorbereid. Het plan is al in het RAP 2016-2020 opgenomen als plan / besluit in voorbereiding (zie paragraaf 4.2.4). Echter juist op het moment dat de aanvraag werd ingediend

(3 december 2020) was de nieuwe Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden en inmiddels per 1 januari 2024 de Omgevingsverordening NH2022. Het perceel is in de nieuwe Omgevingsverordening ten onrechte niet meer als bestaand stedelijk gebied gekwalificeerd.

De ontheffing heeft geen gevolgen voor het belang dat beschermd wordt door de regels waarvan ontheffing wordt gevraagd. De ontwikkeling vindt immers plaats binnen het dorpslint. Het bouwplan heeft geen impact op agrarisch bedrijven. Er wordt meer dan 1.000 m<sup>2</sup> grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Het bouwplan wordt zorgvuldig ingepast in het lint. Het vormt een landelijk bebouwingsensemble dat zich voegt in de bestaande typologie en het oorspronkelijke karakter van Zuideinde. De ontwikkeling is op dit aspect dan ook in overeenstemming met de bedoelingen van de Omgevingsverordening.

Het beoogde werkingsgebied van de gevraagde ontheffing is getoond op navolgende afbeelding. Het betreft perceel 2140 (rood omlijnd) op onderstaande screenshot van de planverbeelding van de Omgevingsverordening, kaart Landelijk gebied.



Afbeelding: planverbeelding van de Omgevingsverordening, kaart Landelijk gebied (perceel 2140 rood omlijnd)

#### 4.2.3. Metropoolregio Amsterdam (MRA)

De gemeente Amsterdam en de omliggende gemeenten hebben een regionaal samenwerkingsverband. Op basis van de MRA Agenda stemmen gemeenten fasering en programmering van de woningbouwplannen met elkaar af. Die afstemming bestaat uit het uitwisselen van informatie en inzicht in de feitelijke ontwikkelingen op de regionale woningmarkt. Dit gebeurt onder meer door het monitoren van zowel de beschikbare harde en zachte plancapaciteit en van de daadwerkelijke jaarlijkse woningproductie. Op basis van het gezamenlijk inzicht worden opgaven geformuleerd waaraan gezamenlijk gewerkt wordt.

De MRA is een economisch sterke regio. Dat leidt tot een sterke bevolkingsgroei en grote woningvraag. Alles wijst erop dat de vraag naar woningen in de regio de komende decennia blijft groeien. De vraag naar woningen wordt bovendien versterkt doordat huishoudens steeds kleiner worden. Tot 2040 zijn in de MRA nog circa 250.000 nieuwe woningen nodig om aan de woningvraag te voldoen, een enorme opgave.

Het faciliteren van de groei is belangrijk voor het behoud van de sterke economische concurrentiepositie. Om een aantrekkelijke en betaalbare woningmarkt te zijn waar mensen graag wonen en om te zorgen dat er in de regio voldoende arbeidspotentieel aanwezig is. De gezamenlijke inzet is vooral gericht op het stimuleren van de woningproductie. Hier wordt bijvoorbeeld vorm aan gegeven door bestaande woningbouwplannen versneld uit te voeren, en knelpunten met elkaar op te lossen. Daarnaast wordt gezocht naar mogelijkheden voor intensivering van programma's en naar nieuwe locaties. Binnenstedelijk bouwen en zo veel mogelijk woningbouw rond knooppunten van OV zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Uitdaging is zo goed mogelijk in te spelen op de actuele woningvraag, met aandacht voor diverse groepen woningzoekenden en dus een divers aanbod van woningtypen/ woonmilieus en prijssegmenten. Betaalbaarheid is hierin een belangrijk aandachtspunt. Het creëren van het diverse woonaanbod gebeurt zowel door te investeren in de bestaande voorraad, als door transformatie en door nieuwbouw. Vanuit het belang van een sterke economische regio is er extra aandacht voor de mogelijkheden van internationals en pas afgestudeerden.

Het voorliggende project heeft betrekking op het toevoegen van woningbouw. Het plan leidt planologisch gezien tot een toename van het aantal woningen waardoor het uitvoering geeft van de enorme woningbouwopgave van circa 250.000 nieuwe woningen voor de metropoolregio betreft.

#### *Conclusie*

Het voorliggende project past binnen de plannen van de metropoolregio.

#### 4.2.4. Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP)

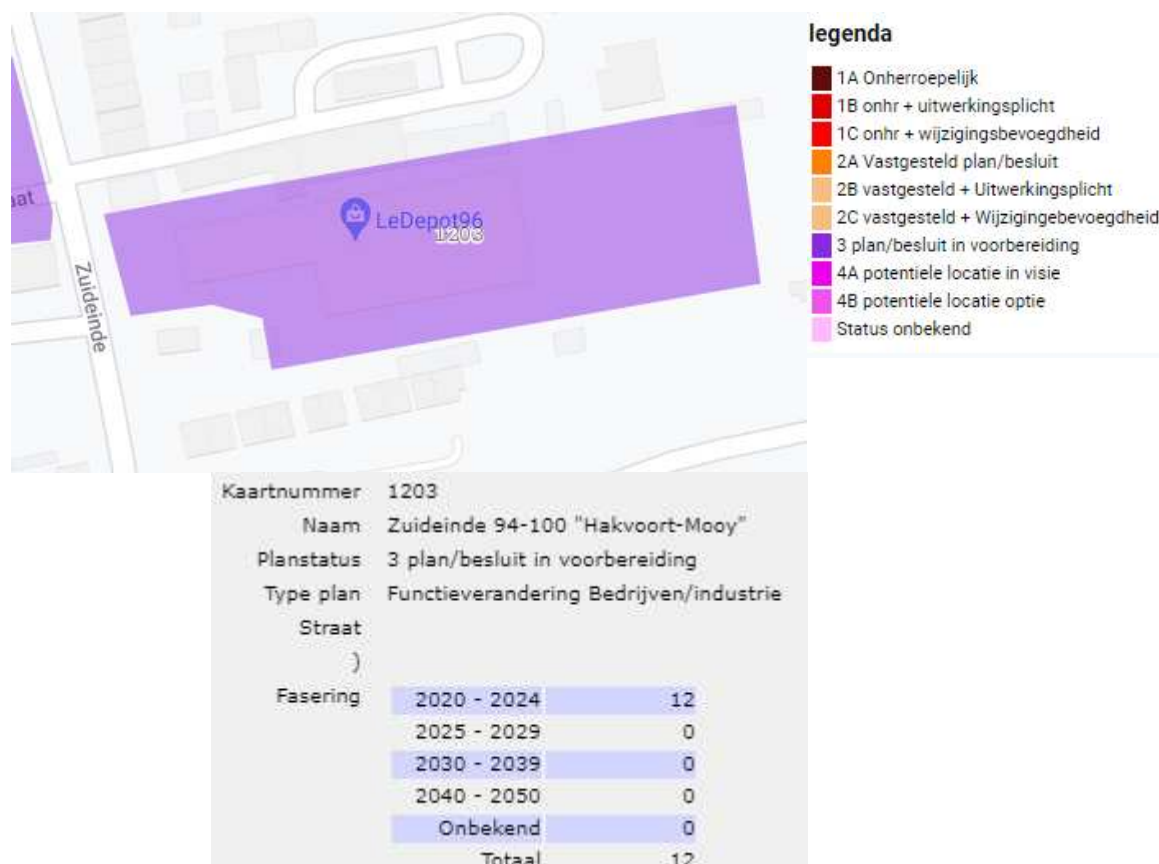
De provincie Noord-Holland vraagt vanuit haar rol als woningmarktregisseur alle regio's binnen de provincie een Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen op te stellen. Doel van zo'n RAP is vooral de borging van de regionale afstemming over woningbouwprogrammering, zodat vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar aansluiten. In 2016 is voor de drie deelregio's Amstel-Meerlanden, Amsterdam en Zaanstreek-Waterland een RAP tot stand gekomen. De provincie heeft de drie deelregio's vervolgens in januari 2017 laten weten vooralsnog niet in te kunnen stemmen met het RAP 2016-2020. Door de deelregio's is vervolgens een oplegger opgesteld, welke onderdeel uitmaakt van de RAP 2016-2020. Met deze oplegger is het RAP akkoord bevonden door de provincie.

Voor woningbouwplannen in Amsterdam is de gehele (voormalige) stadsregio te beschouwen als marktregio. De actuele woningbehoefte voor de periode 2017-2027 binnen deze marktregio bedraagt 79.510 woningen. De harde plancapaciteit (plannen waarvoor een onherroepelijk



bestemmingsplan geldt) bedraagt 62.440 woningen waardoor er sprake is van een tekort van 17.070 woningen aan harde plancapaciteit.

De projectlocatie is volgens het overzicht van de plancapaciteit op de website van de provincie aangegeven als bouwplan met de status '3 plan/besluit in voorbereiding' met een capaciteit van 12 woningen (zie screenshot op volgende pagina). Het bouwplan omvat een totale toename van maximaal 11 woningen. De realisatie van deze 11 extra woningen kan tot de plancapaciteit worden gerekend.



Afbeelding: monitor plancapaciteit

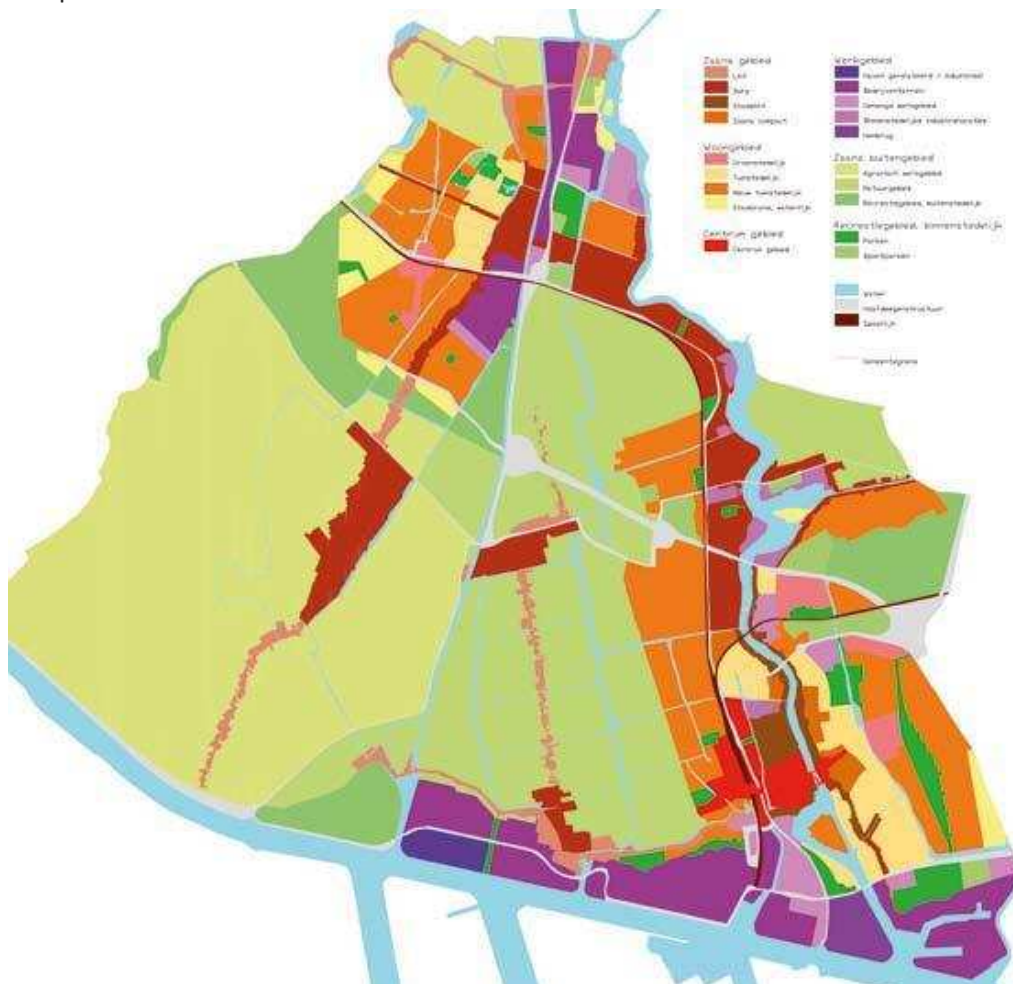
### Conclusie

Het voorliggende project is onderdeel van de (harde) plancapaciteit en voldoet daarmee aan het RAP. De planmonitor geeft invulling aan de regionale afstemming. De locatie is opgenomen in de planmonitor, wat aantoont dat hierover afstemming heeft plaats gevonden.

### 4.3. Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1. Structuurvisie Zichtbaar Zaan

Op 7 juni 2012 is de Ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaan door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft een overzicht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Belangrijk element hierin is de verbinding met Amsterdam en de positie in de Metropoolregio. Dit heeft veel consequenties voor Zaanstad op het gebied van aansluiting openbaar vervoer, de verstedelijkingsopgave en de ontwikkeling van de economie. Ook in Zaanstad zelf zijn veel ontwikkelingen gaande op het gebied van onder andere knooppunten van openbaar vervoer, herstructurering van bedrijventerreinen, industrieel erfgoed en de woningbouwopgave. Het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap is een belangrijk onderdeel van de structuurvisie, evenals de wens om de milieubelasting in het gebied terug te brengen. In de structuurvisie zijn de gebiedsprofielen voor heel Zaanstad weergegeven. Voor dit plangebied geeft de structuurvisie aan het gebied de gebiedstypering 'Zaans Gebied' met het nadere profiel 'Dorp'.



Afbeelding: Ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaan'

#### Gebiedskenmerken

Het profiel 'dorp' beschrijft de dorpslinten en de directe bebouwing rond deze linten. De dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef

van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. Dit profiel bevindt zich in de kernen van de oude linten Krommenie, Assendelft en Westzaan en in de oude kernen langs de Zaan: Wormerveer, Zaandijk, Koog. In een aantal opzichten is het gelijk aan het profiel van de linten, maar dynamischer en met een iets hogere dichtheid van zo'n 30-50 woningen per hectare, en de direct aangrenzende buurten. De dorpen en de linten vormen een ruimtelijke eenheid maar zijn ondanks de verwevenheid nog duidelijk afzonderlijk herkenbaar. De aangrenzende buurten zijn beschreven in 'tuinstedelijk'. Bovendien zijn de buurten overzichtelijke kleine eenheden en liggen ze onder de invloedsfeer van de linten. Deze buurten maken deel uit van dit profiel. Er is een groot onderscheid tussen de delen van het lint die aan de Zaan grenzen, buitendijks gelegen, en de delen die aan de binnenzijde van de dijken zijn gelegen. De grotere complexen liggen bijna allemaal aan de Zaanzijde. Bij transformatie kan de dichtheid op complexniveau sterk toenemen en ruim boven dichtheid van dit profiel uitkomen.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte is kleinschalig. De uitstraling is groen, dit wordt ondersteund door de bomen die vaak op eigen terrein staan. Een uitzondering hierop vormen de dijken die gezien hun taak als waterkering minder tot geen boombeplanting kennen. Het groen- en waternetwerk in deze buurten is van oorsprong sterk. Vooral in de vorige eeuw zijn veel van de daarbij behorende kwaliteiten verdwenen. Op een aantal plekken liggen kleinere ontmoetingsplaatsen en dorpspleinen. Deze bijzondere plekken zijn veelal gekoppeld aan de kruisingen tussen het groenblauwe netwerk en het netwerk van de wijk. Voor de linten langs de Zaan is er een onderscheid tussen de oostzijde en de westzijde. De oostzijde is gericht op routes langs de Zaan afgewisseld met bijzondere plekken aan de Zaan. Voor de westzijde geldt dat vooral bijzondere plekken aan de Zaan worden gemaakt. Voor beide zijden geldt dat deze ontwikkelingen gericht zijn op het netwerk van de aanliggende wijken en het de historische structuren versterkt. Voor het overige zijn de karakteristieken als beschreven bij de linten van toepassing. Behoud en versterking van het bestaande karakter van de openbare ruimte is de basis. De omliggende buurten zijn vergelijkbaar met het profiel van tuinstedelijk. Gestapelde bebouwing komt alleen voor op bijzondere plekken en gerelateerd aan bijzondere huisvestingsopgaven als bijvoorbeeld ouderenhuisvesting. Voor het autoverkeer dienen de linten meestal als buurtontsluiting. De uiteinden van de linten zijn vaak zwaar belast. Parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen terrein plaats of als langsparkeren. Bij intensivering wordt ingezet op gebouwd parkeren. De bereikbaarheid per auto is tamelijk goed. De linten vormen de drager van de langzaam verkeer structuur. De linten vormen voor fietsers lange routes, maar goede oostwestverbindingen ontbreken. Meer oostwest verbindingen zijn dan ook gewenst. De linten zijn over het algemeen aantrekkelijke en sociaal veilige routes. Vervoer over water kan de verbondenheid met de Zaan en de relaties tussen de diverse kernen versterken.

### *Functies*

De dorpskernen vormen ook de wijk- en buurtcentra voor de dorpen waar binnen ze liggen. Deze functies zijn doorgaans gelegen aan het lint of zijn daar direct mee verbonden. Van oudsher hebben ze een centrumfunctie en kennen een grotere combinatie van wonen met werkgelegenheid, tussen de 10 en 20 arbeidsplaatsen per hectare. Bijzonder kenmerkend is, dat op diverse plekken nog grootschalige en (semi-) industriële bedrijvigheid is gemengd door een gebied waar verder de

woonfunctie overheerst. Dit geldt met name voor de gebieden langs de Zaan en de Nauernasche Vaart. Bij herstructurering wordt ingezet op:

- Behoud en zo mogelijk vergroten van de werkgelegenheid;
- Zorgdragen voor het in stand houden van een basisvoorzieningenpakket.

Vestigen van broedplaatsen, dit vooral in het transitieproces van grootschalige bedrijvigheid naar intensievere werkgelegenheid, in combinatie met wonen. Het behoud van de industriële bebouwing is het uitgangspunt. De maat van het gebouw en zijn karakter vormen het uitgangspunt bij transformatie".

Het bouwplan is in overeenstemming met de structuurvisie.

#### 4.3.2. MAAK.Zaanstad

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

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

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

- Het streven is om in Zaanstad tot 2040 tussen de 15.000 en 20.000 woningen te realiseren. Dit aantal extra woningen kan bereikt worden door nieuwbouw, of door alternatieven zoals transformatie van panden en door splitsing/aan- of bijbouwen bij bestaande woningen. Waarbij voor de komende 10 jaar gestreefd wordt de bouwproductie te verhogen naar 1000 woningen per jaar.
- Er binnen de stedelijke contouren wordt gebouwd.
- Bij gebiedsontwikkeling ruimte dient te worden gegeven aan (maatschappelijke) voorzieningen.
- Extra inzet op kwaliteit openbare ruimte nodig is om de stad schoon, heel, veilig én mooi te maken.
- Openbare ruimte tegelijkertijd bijdraagt aan de versterking van het toerisme. Duidelijke en aantrekkelijke routes door de stad het toeristisch potentieel aan elkaar verbindt. Het toerisme zorgt voor werkgelegenheid en één van de dragers is voor een goed aanbod van horeca en winkels.

- Het inzetten op een “compacte” stad bijdraagt aan draagvlak voor voorzieningen en de stad zodoende sterker maakt. Naast het binnenstedelijk verdichten ingezet wordt op het verkorten en aantrekkelijker maken van de (langzaam verkeers-) routes tussen de verschillende delen van de stad binnen de rode contouren;
- De stad een grote diversiteit en meer kwaliteit (duurzaam en met een goede fundering) aan bestaande en nieuwe woningen nodig heeft, waarbij speciale aandacht is voor bijzondere doelgroepen.

#### *Beoordeling*

Het onderhavig plan maakt woningbouw mogelijk binnen de stedelijke contouren. Het plan beoogt een kwalitatieve herontwikkeling van het gehele gebied. Het bestemmingsplan draagt daarmee bij aan de doelstellingen van MAAK Zaanstad.

#### 4.3.3. Visie Erfgoed en Ruimte

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### *Beoordeling*

In paragraaf 5.7.1 is ingegaan op de wijze waarop in het plan wordt omgegaan met cultuurhistorische waarden van de locatie en haar omgeving. In paragraaf 5.7.2 wordt ingegaan op het aspect archeologie.

#### 4.3.4. Toekomst met Historie

Deze nota dient als plaatsbepaling en omschrijving van de taken van monumentenzorg en archeologie binnen de gemeentelijke organisatie, waarbij wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Het gaat hierbij om het behoud van de cultuurhistorische waarden en het versterken van de identiteit van de stad en de dorpen. Aandachtspunten zijn naast monumenten, historisch belangwekkende omgevingen en archeologische vindplaatsen, ook bouwhistorisch onderzoek, jongere bouwkunst, historische interieurs en historisch groen. Het monumentenbeleid

(incl. archeologie, cultuurhistorie en historische geografie) dient een integraler onderdeel te gaan uitmaken van het gemeentelijke beleid. Dit verlangt een actievere betrokkenheid, waarbij in een vroeg stadium in de planvorming rekening wordt gehouden met - en op beleidsniveau wordt meegewerkt aan - de bescherming van de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente.

Een direct uitvloeisel van de monumentennota zijn de Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad en de (mede) hierop gebaseerde adviezen met betrekking tot cultuurhistorie (chw-adviezen).

#### *Beoordeling*

In paragraaf 5.7.1 is ingegaan op de wijze waarop in het plan wordt omgegaan met cultuurhistorische waarden van de locatie en haar omgeving. In paragraaf 5.7.2 wordt ingegaan op het aspect archeologie.

#### 4.3.5. Nota archeologie Zaanstad

In deze nota zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Erfgoedwet verwerkt. In de nota staat dat de gemeente in haar bestemmingsplannen de gebieden van archeologische waarde aan gaat geven. Aan omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen, slopen of aanleggen 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 (planologische) afwijkingen van het bestemmingsplan.

#### *Beoordeling*

In paragraaf 5.7 wordt ingegaan op het aspect archeologie.

#### 4.3.6. Woonvisie 'Metselen aan het Zaaans Mozaïek' en 'Uitvoeringsagenda 2019 -2024'

De woonvisie Verder met Zaaans Mozaïek en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma wonen 2015-2019 werd tijdens het staartje van de crisis vastgesteld. Veel van de uitgangspunten en ambities uit de woonvisie van 2015 zijn nog steeds geldend. De gemeente blijft inzetten op gedifferentieerde woonmilieus, kwalitatief goede woningen en goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken. De gewijzigde marktomstandigheden en nieuwe uitdagingen vroegen echter ook om een actualisering. Deze actualisatie was ook nodig om nieuwe afspraken met de corporaties en huurdersorganisaties voor de periode 2020-2024 te maken. Deze actualisatie vond plaats door vaststelling van de Woonvisie 'Metselen aan het Zaaans Mozaïek' en de 'Uitvoeringsagenda 2019 -2024'.

De gemeenteraad heeft via 'omgekeerde besluitvorming', een proces waarbij de raad bij de start meedenkt en beleidsuitgangspunten meegeeft, richting hieraan gegeven. De opgehaalde onderwerpen en richtingen vormen belangrijke input voor deze woonvisie en het uitvoeringsprogramma.

De gemeenteraad heeft zes belangrijke opgaven benoemd die doorslaggevend zijn voor de verdere groei en ontwikkeling van Zaanstad: verstedelijking, economische ontwikkeling, kansengelijkheid,



gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. Deze opgaven hebben verschillende dwarsverbanden met de woonvisie en het uitvoeringsprogramma.

Het versnellen van de bouwproductie heeft daarbij de hoogste prioriteit, zodat meer mensen een geschikte woning kunnen vinden, doorstroming op gang komt en starters in Zaanstad kunnen blijven wonen. Verhogen van de nieuwbouwproductie helpt om meer mensen passende woonruimte te bieden, maar ook om de kwaliteit aan het bestaande woningaanbod toe te voegen.

<b>Woonvisie: wat willen we bereiken?</b>	<b>Uitvoeringsagenda: hoe gaan we dat doen?</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenleven en meedoen: de woningbouwopgave als kans om de leefbaarheid in wijken te vergroten</li> <li>• Stevig inzetten op de woonkwaliteit</li> <li>• Versnellen van de nieuwbouwproductie</li> <li>• Sturen op een divers en betaalbaar aanbod</li> <li>• Betere benutting en hogere kwaliteit bestaande woningvoorraad</li> <li>• Versterken van leefbaarheid en kansgelijkheid in wijken</li> <li>• Zelfstandig gaan wonen (jongeren), zelfstandig blijven wonen (ouderen)</li> <li>• Duurzaamheid als norm en kans voor verbeteren kwaliteit woningen</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groei nieuwbouw van 600 naar 1000 per jaar, waarvan 300 sociale huur en 100 voor de lage middeninkomens</li> <li>• Kaders nieuwbouw: betaalbare huur- en koopwoningen, doelgroepen en woonvormen, duurzaam en levensloopbestendig bouwen</li> <li>• Afspraken met corporaties: groei aantal sociale woningen, doorstroming, kwaliteitsverbetering en inclusief wonen</li> <li>• Meer en betere doorstroom</li> <li>• Passend woningaanbod voor jongeren, ouderen en kwetsbaren.</li> <li>• Verduurzaming door aanpak funderingen en hoog energieverbruik</li> <li>• Woningen waarvoor ze bedoeld zijn: zelfbewoningsplicht, beperkte vakantieverhuur, bestrijding woonfraude</li> </ul>

#### Beoordeling

Het plan voorziet in de behoefte om meer woningen te realiseren en doet dit binnen de stedelijke contouren. Het plan draagt daardoor bij aan de doelstellingen van de woonvisie.

Het initiatief dateert van voor de vaststelling van dit beleid. Er werden daardoor bij de positieve beoordeling van de destijds ingediende conceptaanvraag geen voorwaarden gesteld op basis van de Woonvisie / de Uitvoeringsagenda ten aanzien van de woningsegmentering. Dat heeft in het kader van het vertrouwensbeginsel in de nadere uitwerking van de plannen niet alsnog plaatsgevonden. Het is dan ook aanvaardbaar dat dit bouwplan niet voorziet in sociale huurwoningen of betaalbare koopwoningen.

#### 4.3.7. Groen- en waterplan Zaanstad 2018

De druk op het groen en water neemt toe. Vooral door de grote woningbouwopgave waarmee Zaanstad wil groeien tot 200.000 inwoners, waarbij de woningen binnenstedelijk moeten worden ingepast. Hierdoor neemt de druk op de stad, het ruimtegebruik, het groen en het water toe. Daarom is het belangrijk om het groen en water op een dusdanige manier in te passen, zodat de waarden behouden blijven, passend binnen de eisen en wensen van ecologie, recreatie en klimaat. Zaanstad wil kansen benutten binnen de Metropool Regio Amsterdam, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving steeds belangrijker wordt voor het vestigingsklimaat en de concurrentiepositie. De rol van de gemeente verandert en er moeten prioriteiten gesteld worden welke taken en rol de

gemeente neemt bij ieder onderwerp. De ene keer is de gemeente aan zet om te ontwikkelen of te faciliteren en de andere keer de maatschappij en toetst de gemeente alleen. De gemeente heeft hier het kwadrantenmodel voor ontwikkeld, groen en water valt grotendeels in het kwadrant regisseren; kernkwaliteiten behouden. Hiermee geeft de gemeente ruimte aan partijen om initiatieven op te starten.

Het klimaat verandert, dit heeft vooral gevolgen voor de stedelijke omgeving. Wateroverlast komt frequenter voor en piektemperaturen bij hittegolven worden langduriger. Het groen en water spelen een belangrijke rol in de stad voor het opvangen van water en het beheersen van het klimaat. Bij de stedelijke verdichting zijn de klimaatadaptieve maatregelen noodzakelijk om te voldoen aan veiligheidseisen bij de verwachte klimaatsverandering.

#### *Beoordeling*

In het voorlopige verkavelingsontwerp zijn groenvoorziening opgenomen en zijn de parkeerclusters in het groen ingepast. Tevens krijgt de aan te leggen ontsluitingsstraat een groene beëindiging.

#### 4.3.8. Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

De Beleidsnota Ruimte voor parkeren is uitgewerkt in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Deze uitvoeringsnota beschrijft in detail hoe de gemeente bouwplannen toetst op het parkeren van auto's en fietsen enz. De uitvoeringsnota is het document waarnaar verwezen wordt in de bouwverordening, bestemmingsplannen en het omgevingsplan en is daarmee onderdeel van het toetsingskader.

Het parkeerbeleid biedt veel mogelijkheden voor maatwerk bij stedelijke ontwikkeling. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in uitzonderlijke gevallen, die nadrukkelijk niet zijn meegewogen in het onderhavige parkeerbeleid, af te wijken van de bepalingen van deze uitvoeringsnota.

#### *Beoordeling*

In de planregels van dit bestemmingsplan is geborgd dat zal worden voldaan aan de parkeernormen uit de Uitvoeringsnota 'Parkeren Zaanstad 2016'. Zie hoofdstuk 5 voor de toetsing van het bouwplan aan de parkeernormen.

## 5. Omgevingsaspecten

### 5.1. Verkeer en parkeren

#### 5.1.1. Verkeer

##### Verkeersstructuur

De te realiseren woningen worden via een aan te leggen dwarsstraat ontsloten. Op het Zuideinde geldt een maximum snelheid van 30 km/h. Daarop is het Zuideinde (en de J.J. Allanstraat) in 2019 volgens het principe 'duurzaam veilig' heringericht, in aansluiting op de geldende maximum snelheid.

##### Verkeersintensiteiten

Het project leidt vanuit planologisch oogpunt en feitelijk gezien tot een toename van het aantal woningen. Echter is er op dit moment circa 1.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimtes in gebruik. In de toekomstige situatie zijn er 11 woningen en verdwijnt de 1.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Om de toekomstige verkeerssituatie te berekenen dient de verkeersafname van de bedrijfsruimte te worden afgetrokken van de verkeerstoename van de woningen.

Het project gaat uit van de realisatie van 9 woningen met een GBO van > 95 m<sup>2</sup> en 2 woningen met een GBO van < 95 m<sup>2</sup>. De bedrijfsruimte kan worden gekenmerkt als een 'Groothandel specialist'. Om de verkeersgevolgen van het project inzichtelijk te maken kan gebruik worden gemaakt van landelijke verkeerskencijfers van het CROW, zoals bedoeld in het ASVV 2012. In het ASVV 2012 zijn in een gebied als Westzaan (rest bebouwde kom, sterk stedelijk) de volgende verkeerskencijfers per etmaal aan de orde.

##### *Afname bedrijfsruimte*

De bedrijfssoort 'Groothandel specialist' leidt per 100 m<sup>2</sup> bvo tot een verkeersgeneratie van 33,1 tot 45,4 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van de bedrijfsruimte bedraagt daardoor 496,5 tot 681 verkeersbewegingen per etmaal.

##### *Toename woningen*

2x Koop, huis, vrijstaand	: 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per etmaal = 15,6 tot 17,2
7x Koop, huis, tussen/hoek	: 6,7 tot 7,5 verkeersbewegingen per etmaal = 46,9 tot 52,5
2x Koop, huis, twee-onder-een-kap	: 7,4 tot 8,2 verkeersbewegingen per etmaal = 14,8 tot 16,4

De verkeersgeneratie van de woningen bedraagt in totaal 77,3 tot 86,1 verkeersbewegingen per etmaal.

De verkeersproductie neemt dus af. Gelet op de verwachte toekomstige verkeersintensiteit op het Zuideinde (circa 2.700 motorvoertuigen per etmaal) worden bovendien geen knelpunten verwacht in de toekomstige verkeersafwikkeling. Conform de richtlijnen (Duurzaam Veilig) bedraagt de maximale intensiteit voor een erftoegangsweg namelijk 3.500 tot 4.500 mvt/etm.

### 5.1.2. Parkeren auto

In de gemeente Zaanstad geldt de uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad uit 2016 en de aanvullende Beleidsregels. Westzaan wordt volgens de parkeernormen van Zaanstad geclassificeerd als een niet



**Parkeernormenkaart 2016**

- matig stedelijke zone B
- matig stedelijke zone C
- niet stedelijke zone C
- sterk stedelijke zone B
- sterk stedelijke zone C
- zeer sterk stedelijke zone A
- zeer sterk stedelijke zone B
- zeer sterk stedelijke zone C

stedelijke zone C.

Afbeelding: Projectlocatie parkeernormen

Wonen – auto								
	Stedelijke zone							
	A		B		C		Aandeel bezoek	Opmerkingen
	min	max	min	max	min	max		
<b>Woningen duur [per woning]</b>								
Zeer sterk stedelijk	1,1		1,3		1,6		0,3 pp <sup>7</sup> per woning	Eengezinswo-ning > 130 m <sup>2</sup> GBO <sup>8</sup> appartement > 110 m <sup>2</sup> GBO
Sterk stedelijk			1,5		1,7			
Matig stedelijk			1,7		1,9			
Weinig stedelijk					1,9			
Niet stedelijk					1,9			
<b>Woningen midden [per woning]</b>								
Zeer sterk stedelijk	0,9		1,2		1,4		0,3 pp per woning	Eengezinswo-ning ≥ 95 m <sup>2</sup> , ≤ 130 m <sup>2</sup> GBO <sup>1</sup> appartement ≥ 80 m <sup>2</sup> , ≤ 110 m <sup>2</sup> GBO
Sterk stedelijk			1,3		1,6			
Matig stedelijk			1,5		1,7			
Weinig stedelijk					1,8			
Niet stedelijk					1,9			
<b>Woningen goedkoop [per woning]</b>								
Zeer sterk stedelijk	0,8		0,9		1,0		0,3 pp per woning	Eengezinswo-ning ≥ 65 m <sup>2</sup> < 95 m <sup>2</sup> GBO <sup>1</sup> appartement ≥ 55 m <sup>2</sup> < 80 m <sup>2</sup> GBO
Sterk stedelijk			0,9		1,1			
Matig stedelijk			1,0		1,2			
Weinig stedelijk					1,2			
Niet stedelijk					1,2			

Afbeelding: Auto parkeernorm voor woningen

Er komen 2 woningen met een GBO < 95 m<sup>2</sup> en er komen 9 woningen met een GBO > 95 m<sup>2</sup>. Dat betekent dat er (2 x 1,2 = 2,4) + (9 x 1,9 = 17,1) = 19,5 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Daarvan moeten er 11 x 0,3 = 3,3 parkeerplekken openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers.



Zoals uit voorgaande afbeelding blijkt is sprake van 5 enkele lange opritten zonder garage en 2 keer een dubbele oprit zonder garage (minimaal 4,5 m breed).

Volgens de Uitvoeringsnota parkeren, bijlage IV is de praktische capaciteit van parkeerplaatsen op eigen terrein niet gelijk aan de theoretische (getekende) capaciteit.

- De lange opritten zijn theoretisch 2 parkeerplaatsen, de praktische capaciteit is 1 parkeerplaats.
- De dubbele opritten zijn theoretisch 2 parkeerplaatsen, de praktische capaciteit is 1,7 parkeerplaats

In dit geval is geen sprake van dubbele opritten, zodat uitgegaan moet worden van een praktische capaciteit van 5x1 parkeerplaats eigen terrein. Er worden 16 parkeerplaatsen in de nieuwe openbare ruimte gerealiseerd.

Per saldo worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd, dat is 1,5 meer dan op grond van de normen minimaal noodzakelijk is. Er wordt dan ook voldaan aan de parkeernormen.

#### 5.1.3. Parkeren fiets

Het Bouwbesluit stelt voor woningen een individuele fietsenberging verplicht, maar biedt ruimte voor gelijkwaardige oplossingen, zoals een gemeenschappelijke fietsenstalling in combinatie met een inpandige berging. zijn.

Er worden individuele bergingen gemaakt waarin de fietsen kunnen staan, zodat wordt voldaan aan Bouwbesluit en de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

## 5.2. Bezinning

Ter beoordeling van de bezonningseffecten heeft de architect een bezonningsstudie uitgevoerd, die als bijlage 1 bij de stukken is gevoegd.

De schaduw van de nieuwe bebouwing ligt in de ochtend in het westen, in de middag in het noorden en in de avond in het oosten.

Ten oosten van de nieuwbouw bevindt zich weiland, waardoor geen sprake is van onaanvaardbare vermindering van bezinning.

Ten noorden van de nieuwbouw bevindt zich bedrijfsbebouwing (opslagloodsen) met blinde gevels, waardoor geen sprake is van onaanvaardbare vermindering van bezinning. Er bevinden zich op de noordelijk gelegen kavel tevens twee woongebouwen: één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van het perceel.

De voorste woning (Zuideinde 98) wordt in de winter (november – februari) rond 10:00 uur geraakt door schaduw van de nieuwbouw, daarna niet meer. In de bestaande situatie is dat ook al zo. Er vindt geen verslechtering plaats.

De achterste woning wordt in de nieuwe noch in de bestaande situatie geraakt door schaduw van de nieuwbouw.

Ten westen bevindt zich een woning op het perceel Zuideinde 81 en bedrijfsbebouwing op het perceel Zuideinde 83.

De woning wordt in de winter (oktober – maart) rond 08:00 uur geraakt door schaduw van de nieuwbouw, daarna niet meer. In de bestaande situatie is dat ook al zo. Er vindt geen verslechtering plaats.

De bedrijfsbebouwing wordt niet geraakt door schaduw van de nieuwbouw.

## 5.3. Luchtkwaliteit

### *Wet milieubeheer*

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijnstof. In navolging van artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer kan worden gesteld dat een ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit doorgang kan vinden indien wordt voldaan aan één van de volgende punten:

- a. Er is geen sprake van normoverschrijding ten gevolge van het project;
- b. Er is per saldo sprake van een verbetering (saldo-benadering);
- c. Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit;
- d. Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van niet in betekenende mate'. Dit



is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Zoals in 5.1 is berekend zal de verkeersgeneratie afnemen zodat ook de luchtkwaliteit dan geen belemmering zal vormen voor het gewenste project. Bovendien is een toename tot 1.500 woningen nog aan te merken als 'niet in betekende mate bijdrage' en het voorliggende project ziet op slechts 11 woningen, waardoor toetsing aan de wettelijke grenswaarden niet nodig is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is niettemin een berekening met de NIBM tool uitgevoerd.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			-594,9
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>		-0,56
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>		-0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>			1,2
<b>Conclusie</b>			
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>			

#### 5.4. Geluid

##### *Wet geluidhinder*

Regels ter bescherming van woningen tegen geluidhinder waren opgenomen in de Wet geluidhinder en sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor een aanvraag ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven echter de 'oude' wetten en daaruit volgende Besluiten van toepassing.

Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen die worden gerealiseerd binnen de geluidzone van industrieterreinen, wegen of spoorwegen die op grond van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd.

De projectlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de geluidzone van het wegverkeer langs de Overtoom. De planlocatie is tevens gelegen binnen de geluidzones rond de gezoneerde industrieterreinen 'Westpoort' en 'Hoogtij'. In het kader van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting te worden berekend en getoetst aan de grenswaarden. Verder ligt het project aan de 30 km/uur weg het Zuideinde. Een 30 km/uur weg heeft geen geluidzone, maar in het kader van goede ruimtelijk ordening dient deze wel te worden beschouwd.

De geplande woningen zijn geluidgevoelig en gelden als een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Cauberg Huygen (Nieuwbouw 11



grondgebonden woningen aan de Zuideinde 94 in Westzaan; onderzoek omgevingsgeluid, 3 mei 2022, referentie 07193-53858-05, zie bijlage 2).

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

- Stedelijke wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB, maximale ontheffingswaarde 63 dB.
- Industrielawaai: voorkeursgrenswaarde 50 dB(A), maximale ontheffingswaarde 55 dB(A).

Uit de berekeningen blijkt dat:

- De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het industrieterrein Westpoort wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 55 dB(A). De maximaal te ontheffen waarde van 55 dB(A) wordt nergens overschreden.
- De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het industrieterrein Hoogtij wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 52 dB(A). De maximaal te ontheffen waarde van 55 dB(A) wordt nergens overschreden.
- De voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai niet wordt overschreden.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Zuideinde is sprake van een verhoogde geluidbelasting (> 53 dB), ten hoogste 58 dB zonder aftrek. Hierdoor is extra aandacht noodzakelijk voor de geluidwering van de gevel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting meegenomen in de cumulatie van het omgevingsgeluid.
- Vanwege het wegverkeer op de overige omliggende 30 km/u wegen is geen sprake van een verhoogde geluidbelasting.
- De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeers- en Industrielawaai bedraagt omgerekend naar wegverkeerslawaai (Lvl,cum) ten hoogste 61 dB zonder aftrek.
- Bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot onder de voorkeursgrenswaarden zijn niet mogelijk.

Geadviseerd wordt om hogere waarden aan te vragen:

- a. Industrierrein Westpoort: 55 dB(A).
- b. Industrierrein Hoogtij: 52 dB(A).

In paragraaf 5.5 van het onderzoek is getoetst aan de aanvullende voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Uit het onderzoek volgt dat iedere woning zonder meer over een geluidluwe gevel(s) beschikt, en er geen sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting (toets gecumuleerde geluidbelasting).

Voor alle woningen (met hogere waarden) is het noodzakelijk om een aanvullend onderzoek van de gevelgeluidwering uit te voeren en te toetsen aan de eisen conform artikel 3.1 t/m 3.3 uit het Bouwbesluit.

## 5.5. Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en

recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

### Geluid

Er bevinden zich in de directe omgeving van de planontwikkeling diverse bedrijven waarvoor richtafstanden tot woningen van toepassing zijn. Daarop is in akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen (Nieuwbouw 11 grondgebonden woningen aan de Zuideinde 94 in Westzaan; onderzoek omgevingsgeluid, 3 mei 2022, referentie 07193-53858-05, zie bijlage 2) ingegaan.

De omliggende bedrijfsbestemmingen aan de overzijde van de Zuideinde (westzijde, bedrijven zonder geluidzone) zijn dicht bij de bestaande woningen gelegen dan bij de nieuw te realiseren woningen. Daarmee vormen de nieuwe woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende bestaande bedrijfsfuncties.

De nieuwe woningen zijn dicht bij de bedrijfsbestemming aan de Zuideinde 98-100, ten noorden van de nieuwe woningen, gelegen. Gebleken is dat de bedrijfsactiviteiten inmiddels beperkt zijn tot het verhuren van een aantal garageboxen aan derden. Van bedrijfsmatige activiteiten is geen sprake. De toegangsweg naar de garageboxen is gelegen ten noorden van de bedrijfsgebouwen, waardoor de nieuwe woningen van het geluid door rijbewegingen is afgeschermd.

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is deze notitie aangevuld met een nieuwe berekening (Nieuwbouw 11 woningen Zuideinde 94(A) in Westzaan; Aanvullende berekening bedrijfsgeluid, 6 februari 2024, referentie 07193-57862-06, zie bijlage 3).

Op het voorste gedeelte van het perceel Zuideinde 98-100 rust de bestemming 'Bedrijfs-doeleinden', met toegestane bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 en ook de aanduiding "ra": een rubber-artikelenfabriek categorie 3.2. Voor deze milieucategorie geldt een richtafstand tussen bedrijvigheid en wonen van 100 meter in een rustig woongebied en 50 meter in een gemengd gebied (zoals dit deel van Zuideinde).

Volgens de vermelde VNG-publicatie geldt voor een rubberartikelenfabriek binnen een gemengd gebied een geluidrichtafstand van 30 m in een gemengd gebied. In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten voor de berekening van de bedrijfsvoering uitgewerkt. De berekende geluidniveaus zijn getoetst aan de geluidrichtwaarden volgens stap 2/tabel 1 die voor een gemengd gebied gelden:

- Richtwaarde van langtijdgemiddeld 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Richtwaarde van maximaal (piekgeluiden) 70 dB(A) etmaalwaarde.

Ter plaatse van de onderzochte toetspunten treden geluidniveaus van ten hoogste:

Toetspunt	Langtijdgemiddeld in dB(A)				Maximaal in dB(A)			
	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Noordelijk van bedrijfshal, op 30 m geluidrichtafstand	50	45	40	50	70	63	58	70
Bestaande woningen (Zuideinde 102-106)	50	43	38	50	67 <sup>1)</sup>	65	60	70
Nieuwe woningen (Zuideinde 94A)	50	44	39	50	69	65	60	70

- 1) Voor de bestaande woningen zijn piekniveaus door vervoersbewegingen op het bedrijfsterrein niet beoordeeld omdat deze vervoersbewegingen verband houden met laad- en losactiviteiten (art. 2.17, lid 1, onder b).
- 2) Groene arcering: voldoet aan geluidrichtwaarde stap 2.

Overdag, 's avonds en 's nachts wordt ter plaatse van alle nieuwe woningen voldaan aan de geluidrichtwaarden (langtijdgemiddeld en maximaal) volgens stap 2.

Omdat de geluidniveaus, uitgaande van een in bedrijf zijnde rubberartikelenfabriek (milieucategorie 3.2 met een geluidrichtafstand van 30 m in gemengd gebied, de maximale planologische situatie), voldoen aan alle geluidrichtwaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens wordt geconcludeerd dat het bestaande of een toekomstig bedrijf (milieucategorie 3.2) door de nieuwe woningen niet in haar bedrijfsvoering zal worden belemmerd. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidniveaus op andere toetspunten in de bestaande omgeving al bepalend zijn voor de bedrijfsvoering.

### Geur

Op 23 oktober 1995 heeft D. Hakvoort een aanvraag voor een milieuvergunning gedaan. Het betreft een aanvraag voor het oprichten en in werking hebben van een groothandel voor hoveniersartikelen (met name in boomband en bevestigingsband). Uit het milieudossier kan worden opgemaakt dat het bedrijf door de gemeente werd ingedeeld in de SBI code 31.12.

Volgens historische informatie (geen onderdeel van de stukken) betrof dat:

verwerkende industrie			
31.12	Rubber-artikelenfabr.	3	(100)
31.2	Logistiekbedrijven		

Destijds was dit de toelichting bij milieucategorie 3:

<p><u>milieucategorie 3:</u></p> <p>activiteiten, welke door hun aard toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken.</p> <p>In de milieucategorie 3 is in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt in bedrijven klein en bedrijven groot aan de hand van de grootte van de hindercirkel:</p> <p>categorie 3 bedrijven: klein = hindercirkel 30 en 50 m. groot = hindercirkel 100 m.</p>
--

In dit geval is sprake van een klein bedrijf. Waarvoor een hindercirkel van 30 en/of 50 meter in beeld zou komen.

### *De aanvraag om een vergunning*

De activiteit waarvoor in 1996 vergunning voor werd aangevraagd betrof het versnijden van transportbanden. Met het versnijden werden boombanden en bevestigingsbanden gemaakt. De werkzaamheden vonden overdag plaats van 7 tot 19 uur. Productie vond plaats in een werkplaats. De opslag vond buiten plaats. Verder is relevant dat een heftruck aanwezig was.

### *De vergunning*

In de vergunning (afgegeven op 8 november 1996) is aangegeven dat sprake is van een categorie 2 bedrijf en dat het bedrijf past binnen het bestemmingsplan. De vergunning is op dit punt niet

consequent, omdat deze in de overwegingen verder aangeeft dat de milieu-invloed normaalgesproken 100 meter zou zijn vanwege geur, maar dat deze terug geschaald kan worden naar 50 meter op basis van bedrijfsvergelijking. Vervolgens is aangegeven dat door gebiedstypering (gemengd gebied met ambachtelijke functie) een afstand van 30 meter tot woningen aanvaardbaar is (destijds bedroeg de werkelijke afstand tot de dichtstbijzijnde woning 35 meter).

Aan de milieuvergunning zijn voorschriften verbonden. Geurvoorschriften zijn niet aanwezig, omdat dit milieuaspect niet speelt. Opmerkelijk is nog dat het equivalente geluidniveau als gevolg van werkzaamheden op enig punt op 15 meter van de inrichtingsgrens niet meer mag gedragen dan 50 dB(A) in de dag-periode. Hiermee is de richtafstand voor het onderdeel geluid feitelijk beperkt tot 15 meter. Daarmee is de vergunning strenger dan de daarop volgende algemene regelgeving (tot 1 januari 2024: Activiteitenbesluit). Handhaven op deze afstand is niet meer mogelijk omdat het voorschrift niet binnen 3 jaar als maatwerkvoorschrift is vastgelegd. Ruimtelijk lijkt het nog wel van belang voor aard en omvang van de ruimtelijke zonering van de feitelijk vergunde activiteiten. Overige milieuaspecten (zoals geur) zijn feitelijk niet relevant. Uit de vergunning kan nog worden afgeleid dat in de werkplaats enkele elektrische machines aanwezig waren.

#### *Status vergunning*

De vergunning is van rechtswege vervallen, omdat de destijds vergunde activiteiten door komst van algemene regels niet meer vergunningplichtig zijn. De afgegeven vergunning, inclusief de daaruit onderdeel van makende aanvraag heeft de status van melding gekregen. Er is niet gemeld dat de activiteiten zijn beëindigd. Feitelijke constatering daarvan heeft wel plaatsgevonden (zie hierna).

#### *Systeem van de Omgevingsdienst*

Uit het zaakstelsel van de Omgevingsdienst blijkt het volgende: Er is sprake van een historisch dossier. De locatie is geregistreerd als inrichting type B, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit. Dat is een melding plichtige (niet-vergunning plichtige) inrichting. De locatie was bij de Omgevingsdienst ingeboekt als groothandel, milieucategorie 2. Op 20 september 2016 heeft een laatste controle plaatsgevonden. Notitie bij de zaak: ter plaatse geweest, hoveniersbedrijf is niet meer in werking, wel staan er nog wat containers voor eigen opslag

#### *Conclusie geur*

Er kan niet gesteld worden dat sprake is geweest van een rubberartikelen-fabriek waarvoor het milieuaspect 'geur' relevant is geweest. Uit de overwegingen van de afgegeven vergunning is gebleken dat een richtafstand van 30 meter als aanvaardbaar en inpasbaar werd beschouwd. De feitelijke activiteiten waren niet vergelijkbaar met die van een rubberartikelen-fabriek met milieucategorie 3.2. Omdat door het afsnijden van rubberen banden wel sprake was van productie is, gelet op de SBI-systematiek voornoemde SBI- code toegekend. De bij deze code behorende richtafstanden zijn echter te groot en niet passend. De richtafstanden zijn geen recht waar aanspraak op kan worden gemaakt. Gelet op het ten grondslag liggende dossier, waarin werd verwezen naar een richtafstand van 30 meter en een gemengd gebied lijkt een vergelijking met (maximaal) milieucategorie 3.1 (met name vanwege het gebruik van een heftruck met verbrandingsmotor) meer voor de hand te liggen.

Het is duidelijk dat er geen bedrijfsactiviteiten op locatie meer plaatsvinden. De constatering van de Omgevingsdienst in 2016 dat er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden kan formeel nog niet beschouwd worden als een schriftelijk gemelde beëindiging van activiteiten. Uit raadpleging van de internetsite van de Kamer van Koophandel is gebleken dat op het adres geen actieve inschrijving meer is. Gelet op het voornoemde kan aan de destijds afgegeven vergunning niet veel actieve rechten meer worden ontleend.

## 5.6. Externe veiligheid

Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van opslag of langs routes van gevaarlijke stoffen moet onderzoek gedaan worden naar individueel en/of groepsrisico.

De Risicokaart geeft aan dat er in de nabijheid van het gebied, binnen een straal van 900 meter, geen risicobronnen aanwezig zijn. Over het Noordzeekanaal vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Gelet op de afstand tot het plangebied zijn er geen belemmeringen of risico's voor de ontwikkeling van het woningbouwplan. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de onderhavige ontwikkeling.

## 5.7. Bodem

Omdat de projectlocatie bebouwd zal worden met woningen dient aan de hand van bodemonderzoek te worden nagegaan of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Op basis van onderzoeksresultaten zal moeten blijken of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en grondwater geen belemmering vormt voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor activiteit bouwen. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) en funderingslagen (incl. asbest) en de hergebruiksmogelijkheden van grond, funderingsmateriaal en asfalt ter plaatse, aangevuld met de veiligheidsklassen conform de CROW 132.

Bodemonderzoek is op 27 juni 2017 door KWINFRA (17050rap, zie bijlage 4) uitgevoerd. In het onderzoek wordt gesteld dat er verontreinigingen aanwezig zijn in de bodem.

De aangetoonde immobiele verontreinigingen in de grond kunnen worden gerelateerd aan de in het verleden aangebracht puin-/stort-/dempingslagen op de locatie. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarbij meer dan 25 m<sup>3</sup> grond boven de interventiewaarde verontreinigd is.

Gezien de herkomst van de aangetoonde immobiele verontreinigingen en de voorgenomen herontwikkeling van de locatie is verder aanvullend onderzoek naar de omvang van deze verontreinigingen ons inziens niet nodig/zinvol.

Wel wordt geadviseerd wordt om ter plaatse van peilbuis 19 (deellocatie: olie-/vetafscheider) een nader bodemonderzoek overeenkomstig de NTA5755 uit te voeren in verband met een overschrijding van de interventiewaarde voor minerale olie in het grondwater. Het nader bodemonderzoek heeft als doel om vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige

bodemverontreiniging (>100 m<sup>3</sup> bodemvolume grondwater boven interventiewaarde verontreinigd).

Verder stelt KWINFRA gebaseerd op het uitgevoerde verkennend onderzoek asbest dat op een groot deel van de onderzoekslocatie asbest aanwezig is in een (indicatief) gehalte welke de interventiewaarde overschrijdt. Ten aanzien van asbest is naar verwachting sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De verkregen onderzoeksresultaten geven formeel aanleiding om een nader onderzoek asbest uit te voeren over de gehele locatie conform de NEN5707+C1 (t.a.v. grond) en de NEN5897 (t.a.v. puin). Dit betekent o.a. het graven van sleuven m.b.v. een mobiele kraan. Een nader onderzoek naar asbest onder de aanwezige bebouwing/betonplaten kan het beste worden uitgevoerd na sloop/verwijdering van deze bebouwing/betonplaten.

Gezien de voorgenomen toekomstige herontwikkeling/herinrichting van de locatie de verkregen onderzoeksresultaten m.b.t. asbest wordt geadviseerd om in overleg te treden met het bevoegd gezag Wbb (gemeente Zaanstad) om de noodzaak tot uitvoering van een nader onderzoek asbest in grond/puin nader te bepalen.

Ten behoeve van het uitvoeren van graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging dient een saneringsplan te worden opgesteld dan wel een BUS-melding “categorie immobiel” te worden uitgevoerd bij bevoegd gezag Wbb (= gemeente Zaanstad).

Aanvullend bodemonderzoek is op 28 mei 2020 uitgevoerd door Back Milieu-advies en onderzoek BV (20/180501/IdK, zie bijlage 5).

Uit het onderzoek blijkt dat in de grond de som PFOS in een gehalte in de klasse wonen industrie aanwezig is. Het gehalte PFOA valt in de klasse achtergrondwaarde.

Het grondwater uit peilbuis 19 is nog hooguit licht verontreinigd. De sterke verontreiniging is niet opnieuw aangetroffen.

Op basis van de bekende onderzoek stelt Back dat de grond licht tot sterk is verontreinigd met zware metalen en asbest. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond met asbest en zware metalen. Ook zijn er in de bodem lichte verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. De graafwerkzaamheden ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie vinden plaats in sterk verontreinigde grond. Voor het benodigde grondverzet in de verontreinigde grond zal een BUS procedure moeten worden gevolgd bij het bevoegd gezag (i.c. gemeente Zaanstad).

## 5.8. Water

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van

ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen het beheergebied van het Hollands Noorderkwartier.

Het onderhavige project voorziet in de sloop en nieuwbouw van bebouwing zonder ondergrondse bebouwing. Het voornemen gaat uit van de bouw van nieuwe bebouwing.

Conform de geldende beheersverordening mag de gehele bestemming reeds worden verhard. Gezien de locatie grotendeels reeds is verhard, is compensatie van toename in verharding niet noodzakelijk.

Het plangebied bevindt zich juist buiten de beschermingszone van de Westzanerdijk, zodat daaruit geen belemmeringen of extra eisen volgen.



Bron: legger primaire waterkeringen Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

#### *Grondwater*

Er wordt geen ondergrondse bebouwing gerealiseerd of verwijderd waardoor er geen invloed uitgaat op ondergrondse waterstromen.

#### *Waterkering*

Er is geen sprake van bouwen in een waterkering.

#### *Conclusie*

Er zijn voor wat betreft de waterhuishouding geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

## **5.9. Archeologie en cultuurhistorie**

### **5.9.1. Cultuurhistorie**



Cultuurhistorie maakt onderdeel uit van de afweging van de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Bij afwijken van het bestemmingplan moet cultuurhistorie daarom worden meegewogen. Om cultuurhistorie te kunnen meewegen moet het in beeld worden gebracht. Dit gebeurt doorgaans door het maken van een cultuurhistorische verkenning. Dit vormt de basis van een cultuurhistorische onderbouwing van de afwijking van het bestemmingplan.

#### *Wettelijk kader en beleidskader*

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) uit 2010, waarin de Wro nader is uitgewerkt, is opgenomen dat per 1 januari 2012 bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In de toelichting van de Bro staat dat dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Dit vermindert de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten omdat aan het belang van de cultuurhistorie dan waarde wordt toegekend via het proces van de ruimtelijke ordening.

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat in het bestemmingplan een paragraaf moet worden gewijd aan de cultuurhistorische waarden. Dit moet opgebouwd zijn door eerst het aangeven van cultuurhistorische waarden en aanbevelingen en vervolgens hoe die waarden en aanbevelingen verwerkt zijn in bestemmingsplan. Wanneer de cultuurhistorische waarden en aanbevelingen niet zijn verwerkt in het bestemmingplan, dan moet worden onderbouwd waarom dit niet zo is.

Bij het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo) moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet hiervoor voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. Een ruimtelijke onderbouwing is vergelijkbaar met de toelichting van een bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de gevolgen van de ontwikkeling voor o.a. de cultuurhistorie. In de ruimtelijke onderbouwing moet dus een cultuurhistorische onderbouwing zijn opgenomen.

Ook bij binnenplanse afwijkingen moet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is namelijk sprake van een afwijking van het bestemmingsplan waarvoor op grond van de aanhef van artikel 2.12 Wabo de goede ruimtelijke ordening als afwegingskader geldt. Cultuurhistorie maakt een onderdeel uit van de afweging van de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Cultuurhistorie moet daarom ook hier worden meegewogen in de planvorming.

In de Erfgoedstrategie (2019-2023) staat aangegeven dat het behouden en mogelijk versterken van de kwaliteit en identiteit bij (gebieds)ontwikkeling uitgangspunt is en dat erfgoed als basis genomen wordt bij transformaties en verdichtingsopgaven van ontwikkelgebieden. Ook worden cultuurhistorische waarden in stedenbouwkundige kaders voor ontwikkeling opgenomen.

In het vastgestelde beleid "Identiteit van Zaanstad" staat dat we karakteristieke bebouwing langs de dijken linten en paden koesteren en behoud en herstel van de historische bebouwing

stimuleren. De door het college vastgestelde cultuurhistorische verkenning historische linten, dijken en paden is van kracht met de daarin genoemde waarden en richtlijnen.

### Waarden

Voor dit bouwplan is de Cultuurhistorische verkenning 'Historische Linten, dijken en paden in de gemeente Zaanstad' met bijbehorende richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit 'De identiteit van Zaanstad' relevant. Daaruit blijken de volgende Historisch-geografische en Cultuurhistorische waarden in het gebied aanwezig te zijn:

#### Historisch-geografische waarden

- De loop van het lint is nog oorspronkelijk (middeleeuws) en heeft daarom hoge waarde.
- Het hoogteverschil tussen de zeedijk en de ontginningsdijk, in het zuiden, is nog beleefbaar.
- Op diverse plekken is de ontginningsdijk nog als dijk herkenbaar vanwege het hoogteverschil tussen de dijk en het naastliggende land.
- Er is op kleine delen langs het lint nog een wegsloot aanwezig (In het zuiden en langs de Middel).
- Het gebied geheel in het zuiden van Westzaan kent wat dichtere bebouwing dan het midden van de J.J. Allanstraat.
- Toenemende openheid naar het zuiden toe, alleen geheel in het zuiden neemt de dichtheid iets toe.
- Bebouwing/ hoofdgebouw direct aan het lint met eventueel bijgebouwen daarachter (op de Kerkbuurt na).
- Open doorzichten naar het achterliggende landschap tussen de vrijstaande panden door, bij de bruggen en bij de vrije kavels.
- Aanwezigheid van de vele sloten.

#### Cultuurhistorische waarden

- In Westzaan zijn nauwelijks geschakelde rijtjes woningen aanwezig.
- Er is relatief veel historische bebouwing aanwezig in het dorp (50 jaar of ouder).
- Veel houtbouw.
- Nog veel Agrarische bebouwing nog aanwezig als herinnering aan het agrarische verleden van het dorp.
- Regelmatig komen nog stolpen voor.
- Kleinschalige vrijstaande bebouwing domineert het dorp.
- Afwisseling in de bebouwing in vorm, volume, nok- en goothoogte, dakvormen en architectuur is kenmerkend voor het dorp.
- Sobere bouwstijlen overheersen in het dorp.
- Alleen richting de Kerkbuurt en in de Kerkbuurt zijn rijkere panden aanwezig.
- De bebouwing is over het algemeen een bouwlaag onder een kap.
- Alleen in de Kerkbuurt van oorsprong panden met twee bouwlagen onder een kap.
- Afwisseling tussen haaks op het lint en dwars op het lint geplaatste panden.



---

### *Aanbevelingen*

Ten aanzien van behoud van de historische geografische waarden zijn in de verkenning de volgende aanbevelingen gedaan:

- Behoud de plekken waar de dijk, waar de weg van het ontginningslint op ligt, herkenbaar is vanwege het hoogteverschil tussen de dijk en het naastliggende landschap.
- Vermijd dat nieuwbouw hoger komt te liggen dan de dijk om de dijk herkenbaar te houden.
- Behoud het hoogteverschil tussen de zeedijk t.o.v. de ontginningsdijk.
- Behoud de wegsloot.
- Behoud de openheid van het zuidelijke en noordelijke deel van het dorp t.o.v. de wat dichter bebouwde gedeelten van de Kerkbuurt en het Weiver. Houdt dit verschil herkenbaar.
- Behoud van de oorspronkelijk structuur van het lint met de bebouwing/ het hoofdgebouw direct aan het lint en alleen bijgebouwen behorende bij dat hoofdgebouw erachter.
- Behoud de doorzichten naar het landschap.
- Beperkt het % bebouwing op een kavel om de doorzichten en de ruimtelijkheid te behouden.
- Geen gesloten hekwerken langs het lint i.v.m. de openheid.
- Vermijd teveel opgaande beplanting op openheid en doorzichten te behouden.

Ten aanzien van behoud van deze cultuurhistorische waarden zijn in de verkenning de volgende aanbevelingen gedaan:

- Behoud het agrarische karakter van het dorp o.a. door de agrarische bebouwing te koesteren, waardoor het agrarische verleden van het dorp afleesbaar blijft.
- Vermijd seriematige bouw.
- Vermijd rijke bebouwing (in ornamentiek, maar bijvoorbeeld ook door gebruik van zwarte geglazuurde pannen), tenzij richting de Kerkbuurt.
- Behoud het kleinschalige karakter van de bebouwing in het dorp, voornamelijk één bouwlaag onder een kap. Alleen in de Kerkbuurt twee bouwlagen onder een kap.
- Behoud de afwisseling van de plaatsing van de bouwvolumes op de kavels.

### *Inpassing van het plan in de cultuurhistorische context*

Het plan sluit aan op het agrarische karakter van dorp. Het ontwerpconcept gaat uit van houten schuurvolumes die verspringend ten opzichte van elkaar op een voornamelijk groen erf achter een woning aan het lint (het Zuideinde ) staan. De woning aan het Zuideinde is duidelijk de “hoofdwoning” en is georiënteerd op het lint. Direct achter deze woning staat een hooibergvolume welke het agrarische karakter verder benadrukt.

De verspringende plaatsing van de bouwvolumes op het erf achter het hoofdgebouw aan het lint versterkt het concept van het boeren erf.

De architectuur is een moderne vertaling van de Zaanse architectuur. Ornamenten zijn terughoudend toegepast. De rijkdom van de architectuur komt voort uit een zorgvuldige

detaillering. Het materiaalgebruik (veel hout en keramische, niet geglazuurde pannen) sluit aan op de cultuurhistorische context.

Door de lage goothoogten (één laag met kap) en de gekozen korrelgrootte van de volumes wordt het plan ook qua schaal goed ingepast in de omgeving. Het agrarische verleden van het dorp zal door dit plan benadrukt worden en beter afleesbaar dan de huidige situatie op deze plek.

De loop van het lint als ontginningsdijk is nog oorspronkelijk. Op verschillende plekken aan het Zuideinde is de historische geografie nog goed afleesbaar. De dijk is nog beleefbaar in de vorm van een hoogteverschil tussen de ontginningsdijk en het naastgelegen landschap en in de vorm van een slootdijk.

Ter plaatse van de projectlocatie is het hoogteverschil minder nadrukkelijk aanwezig en is ook de dijksloot verdwenen. Om de continuïteit van de historische dijk zoveel mogelijk te ondersteunen zal de nieuwbouw niet hoger dan de dijk worden aangelegd. Daarnaast wordt het doorzicht naar het landschap vanaf het lint sterk verbeterd door de plaatsing van de bouwvolumes. Langs het lint zullen geen gesloten hekwerken worden geplaatst en in de inrichting van het erf wordt opgaande beplanting zoveel mogelijk vermeden.

De ruimten tussen de bouwvolumes en de inrichting van het erf geven het plan een open en ruimtelijk karakter, waardoor ook vanuit het landschap doorzichten ontstaan.

#### 5.9.2. Archeologie

Bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zullen bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden. In overeenstemming met het archeologisch beleid van de gemeente Zaanstad is daarom archeologisch onderzoek nodig. Voor het uit te voeren inventariserend veldonderzoek heeft de gemeente al een PvE opgesteld. Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd door Argo (Verkenkend booronderzoek Zuideinde 94 Westzaan, gemeente Zaanstad, kenmerk Argo 265, december 2020, zie bijlage 6).

Bij het onderzoek zijn 17 boringen in het plangebied gezet. Uit het booronderzoek blijkt dat in de ondergrond een terplichaam aanwezig is binnen het plangebied. Tijdens het onderzoek zijn indicaties aangetroffen dat binnen het plangebied behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Deze raken zeer waarschijnlijk niet verstoord bij de geplande bouwwerkzaamheden. Relevante archeologische lagen bevinden zich op een diepte van minimaal 0,85 m -mv (-1,45 m NAP). Aangezien het terrein wordt opgehoogd voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden tot -0,14 m NAP lijkt het er sterk op dat deze lagen niet worden bereikt bij de ontgraving van de bouwkuip ten behoeve van de vloer of andere bouwelementen, zoals funderingsbalken. Over de aanleg van kabels en leidingen is vooralsnog niets bekend, de verwachting is echter dat hierbij ook geen archeologische resten kunnen worden verstoord, mits deze niet dieper worden dan aangelegd dan -1,45 m NAP.

Op basis van deze gegevens, verkregen uit de boringen en het vooronderzoek, wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de bouw.

De beslissing om bovenstaand advies al dan niet over te nemen (een selectiebesluit) dient door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Zaanstad, te worden genomen.

Tot slot dient te worden vermeld dat, ongeacht dit advies en het selectiebesluit, er een wettelijke meldingsplicht bestaat (Erfgoedwet 2016) mochten er onverhoopt toch archeologische overblijfselen worden aangetroffen.

#### 5.10. Geur

Geur is in de gemeente Zaanstad een belangrijk onderwerp, wat de reden is dat het Zaans geurbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad (14 juli 2016). Voor een aantal bedrijven in de omgeving van het plangebied is de provincie Noord Holland bevoegd gezag. Voor de toetsing of er in het plangebied sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het Zaans geurbeleid van toepassing. Hiervoor is het niet van belang of een bedrijf onder provinciaal of gemeentelijk gezag valt.

Aan de hand de geurcontouren kaart uit de Zaanatlas, de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvoorschriften, geuronderzoek en evt. geurklachten wordt bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling. Daaruit blijkt dat de plangebied niet binnen een geurcontour van een geur veroorzakend bedrijf ligt. Hierdoor wordt ter plaatse van de plangebied voldaan aan de basiskwaliteit voor geur volgens het Zaanse geurbeleid. Voor wat geur betreft is er ter plekke van de projectlocatie sprake van een goed woon en leefklimaat.

#### 5.11. Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is per 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

##### 5.11.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt nabij het Natura 2000-gebied Polder Westzaan. Natura 2000-gebieden zijn beschermd door de Wet Natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming. Via een voortoets moet worden onderzocht of negatieve effecten op het Natura 2000-gebied op voorhand zijn uit te sluiten. Als effecten op voorhand zijn uitgesloten dan is geen vergunning nodig in het kader van de Wet Natuurbescherming (onderdeel gebiedsbescherming). Wanneer effecten niet zijn uitgesloten, is een nader onderzoek noodzakelijk gevolgd door een vergunningprocedure.

In de voortoets zal niet kunnen worden vastgesteld dat effecten door stikstofdepositie op habitattypen op voorhand kunnen worden uitgesloten, daarom moet onderzoek naar stikstofdepositie als gevolg van het plan uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen met de



AERIUS Calculator dient voor de gebruiksfase te volgen dat het plan niet leidt tot een stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden. Bij een hogere depositie is het plan niet zonder meer uitvoerbaar, dan is er een vergunningsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Sinds 1 juli 2021 is het beschouwen van de bouw- en aanlegactiviteiten niet meer benodigd.

Cauberg Huygen heeft onderzoek verricht naar de stikstofdepositie ten gevolge van het project. (Nieuwbouw 11 woningen te Westzaan; onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase, 3 mei 2022, notitie 07193-53859-04, zie bijlage 7).

Uit de berekeningen blijkt dat er in de gebruiksfase geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarom geen vergunning benodigd ingevolge de Wet natuurbescherming.

#### 5.11.2. Soortenbescherming

Er dient tevens een ecologische quickscan uitgevoerd te worden om vast te stellen of zich vleermuizen of andere beschermde dieren in en rond de gebouwen bevinden. Dat kan leiden tot de noodzaak van vervolgonderzoek bestaande uit inventarisaties in voor- en najaar.

Ecologisch adviesbureau Els & Linde heeft onderzoek verricht naar de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten en het maken van een analyse van de mogelijke effecten op die soorten, als gevolg van de werkzaamheden (Quick scan ecologie Zuideinde 94 te Westzaan, 22 december 2020, projectnummer 20.420, zie bijlage 8).

Uit de resultaten van de quick scan ecologie is gebleken dat de aanwezigheid van huismussen, kerkuil en steenuil op voorhand niet zijn uitgesloten aan te treffen in de loodsen op locatie. Ook de aanwezigheid van marters op het perceel is op voorhand niet uit te sluiten. Voor de geplande werkzaamheden is een aanvullend onderzoek naar deze soorten noodzakelijk. Het aanvullend onderzoek met betrekking de kerkuil, huismussen, steenuil en marters is in afrondende fase.

Er is geschikt oppervlaktewater aanwezig aan de zuidzijde van het perceel voor watergebonden organismen in de vorm van sloten. Binnen het perceel is geen geschikt oppervlakte water aanwezig. Er is kans op watergebonden organismen binnen de planlocatie in de winterperiode. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden te starten buiten de winterperiode. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig als een effect op deze soorten niet is te vermijden.

#### 5.11.3. Natuur-inclusief bouwen

Vanuit het gemeentelijk vastgestelde beleid "Groen en Waterplan Gemeente Zaanstad" dienen mogelijkheden voor het versterken van natuurwaarden te worden onderzocht. Hiervoor dient het stappenplan in bijlage "Afwegingskader Groen-en waterplan Zaanstad" te worden gebruikt. Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in de stad versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Vanwege de omliggende

biotopen is het plaatsen van voorzieningen in nieuwbouw kansrijk. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

1. Plaatsing vleermuiskasten of geschikt maken van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen,
2. Plaatsen voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v., speciale dakpannen, vogelvides of inmetzelstenen;
3. Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.
4. Leg indien mogelijk een groen dak aan (kan ook in combinatie met zonnepanelen) en/of groene gevels.

Dergelijke maatregelen bevorderen de leefbaarheid van nieuwbouwprojecten aanzienlijk. Ook dragen deze maatregelen sterk bij aan een versnelling van het natuurlijk evenwicht in een nieuwbouwsituatie.

Dit kan typische problemen als spinnenoverlast of muizenplagen van nieuwbouwprojecten voorkomen. In combinatie met groene maatregelen voor klimaatadaptatie worden maatregelen voor natuur-inclusief bouwen extra effectief.

In dit bouwplan zullen de maatregelen als genoemd onder 1 tot en met 3 worden uitgevoerd. Zonnepanelen behoren tot de mogelijkheid, groen daken en gevels niet.

## **5.12. Milieu effect rapportage**

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r.

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Bepalend daarbij is of een project moet worden beschouwd als een “stedelijk ontwikkelingsproject” als bedoeld in het besluit m.e.r.

Onder verwijzing naar haar uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, overweegt de Afdeling dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak – zoals uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253 – volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Overeenkomstig het oordeel van de Afdeling in haar uitspraak van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729 kan hetgeen in het nu voorliggende plan is voorzien, gelet op de aard en omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Gelijk aan bedoelde uitspraak wordt nu een project gerealiseerd waarbij bestaande bebouwing met een andere functie wordt gesloopt en er 11 nieuwe woningen worden gebouwd. In bedoelde uitspraak was sprake van een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden en dat leidde niet tot het oordeel dat de ontwikkeling een stedelijk ontwikkelingsproject vormde. In het voorliggende project Zuideinde 94 wordt zelfs een afname van bebouwd oppervlak gerealiseerd.

Hetgeen waarin het plan voorziet moet daarom niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing afneemt.

Nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, behoefde er geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1. Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel en heeft daarover volledige beschikking. De kosten voor het project worden gedragen door de uitvoerder van het project.

### 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid (burgerparticipatie)

Zodra het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt is zal de initiatiefnemer een bewonersavond organiseren. Daarbij zullen aannemer, ontwikkelaar en architect aanwezig zijn. De wijkmanager wordt ook uitgenodigd.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft er inzage gelegen en er zijn zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en door de gemeente beantwoord in een afzonderlijke nota. Naar aanleiding van een zienswijze is een nieuwe notitie / aanvullende berekening ten aanzien van bedrijfsgeluid van het perceel Zuideinde 98-100 opgesteld. De resultaten daarvan zijn verwerkt in paragraaf 5.5 van de voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging van het plan en staan vergunningverlening niet in de weg.

## 7. Ruimtelijke motivering afwijkingen en conclusie

### 7.1. Ruimtelijke motivering afwijking

Het gebruik voor wonen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en er wordt buiten het bouwvlak gebouwd met een grotere nokhoogte dan is toegestaan. Het nieuwe bouwplan is strijdig met de beheersverordening.

#### *Gebiedskwaliteit*

Het landelijke karakter en de ligging en bereikbaarheid van Westzaan maakt het een aantrekkelijk woongebied. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van voormalige bedrijfslocatie aan het lint tot een aantrekkelijk, kwalitatief hoogwaardig woon- en leefgebied. Dit wordt bereikt door de rijke cultuurhistorie van het gebied uitgangspunt te laten zijn bij de huidige en toekomstige ontwikkelingen. Het plan wordt omgeven door water en grenst aan het karakteristieke Zaanse veenweidegebied.

Met dit bouwplan wordt de bouw van 11 nieuwe kwalitatief hoogwaardige grondgebonden eengezinswoningen met tuin mogelijk. Met deze ontwikkeling wordt duidelijk in een behoefte voorzien.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Bij de verlening van de omgevingsvergunning wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt over de manier waarop functies ten opzichte van elkaar worden gesitueerd, mede in relatie tot de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het plan mogelijk worden gemaakt. Belangrijk onderdeel hierbij is de situering van milieubelastende en milieugevoelige functies ten opzichte van elkaar.

Voor dit bouwplan is geluid een belangrijk milieuaspect. Uit de onderbouwing en nadere afweging in relatie tot de onderstaande gebiedskwaliteit, blijkt dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat, alle belangen afwegend, de geluidhinder als aanvaardbaar wordt beschouwd. De overige milieuaspecten kunnen ook niet worden aangemerkt als een belemmerende factor.

### 7.2. Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het realiseren van 11 woningen op de locatie aan het Zuideinde te Westzaan een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling is. Het plan voorziet in een duidelijke woningbouwbehoefte, op een locatie waar rondom reeds woningen zijn gesitueerd. De ontwikkelingen verbeteren de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk ten opzichte van de voorgaande situatie. Bovendien worden functies die thans zijn toegestaan maar zich niet goed verhouden tot woningen gesloopt. Ten slotte vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven.

Gelet op het voorgaande leidt het bouwplan tot een nieuwe ontwikkeling die in het kader van de algehele belangenafweging wenselijk is en waarbij sprake is van goede ruimtelijke ordening.