

Sparrestraat 45

Kinderdagverblijf en 3 appartementen

Ruimtelijke onderbouwing



14 februari 2024 – versie 4

Colofon

Ruimtelijke onderbouwing
Sparrestraat 45, Zaandam
14 februari 2024
Versie 4

Opdrachtgever:
Mini's Kinderdagpaleis O.G. B.V
Sparrestraat 45
1505 AK Zaandam

Uitgevoerd door:
Carree Architecten BNA
Musical 23
1507 TS Zaandam
info@carree-architecten.nl
075-6125885



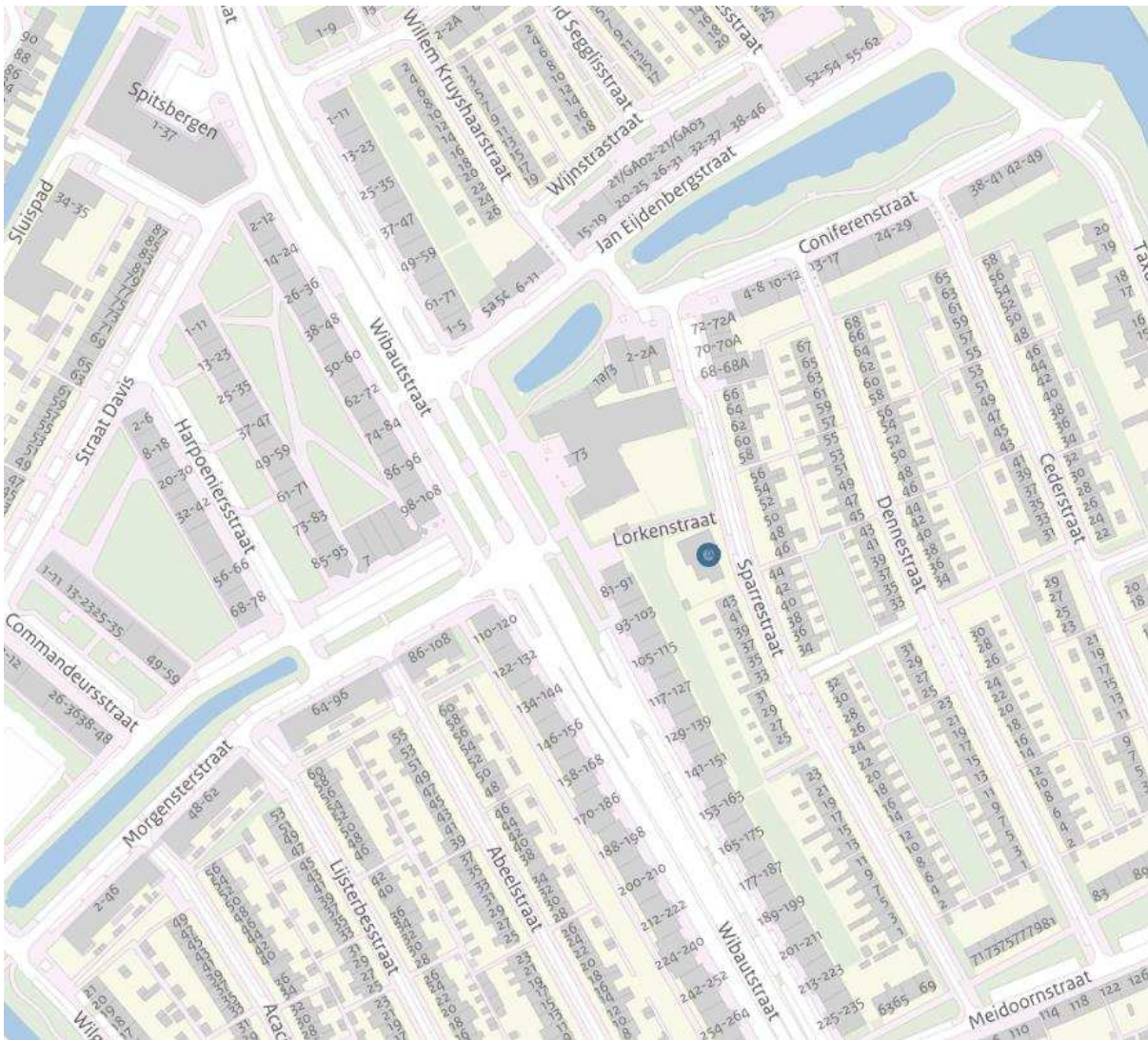
Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
<i>Locatie project</i>	5
<i>Geschiedenis</i>	7
<i>Omschrijving van project</i>	7
2. Vigerend beleid	8
<i>Bestemmingsplan Zaandam-Zuid</i>	8
<i>Aanpassen geluidszone Westpoort en Hoogtij</i>	8
<i>Parapluplan Parkeren Zaanstad</i>	9
<i>Procedure</i>	9
<i>Relevante beleidskaders</i>	9
Nationale Omgevingsvisie	9
Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid	10
Leidraad landschap en Cultuurhistorie 2018	11
Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie Zaanstreek-Waterland 2021-2026	11
Zaans Evenwicht	12
Structuurvisie zichtbaar Zaans	12
Metselen aan het Zaans Mozaïek en Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024	13
Zaans Mobiliteitsplan 2040	14
Erfgoedstrategie (2019-2023) Erfgoed Leeft!	14
Welstandsnota 2013	15
Groen- en waterplan Zaanstad	15
3. Ruimtelijke aspecten	17
<i>Stedenbouw en planologie</i>	17
<i>Verkeer en parkeren</i>	19
Auto	19
Fiets	20
<i>Duurzaamheid</i>	21
<i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	21
Ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie	21
De waarden van de locatie	23
De aanbevelingen	23
De cultuurhistorische waarden in het plan	23
4. Milieuaspecten	25
<i>Bodem</i>	25
<i>Geluid</i>	25



<i>Luchtkwaliteit</i>	26
<i>Geur</i>	26
<i>Natuur</i>	27
<i>Gebiedsbescherming</i>	27
<i>Soortenbescherming</i>	28
<i>Klimaatadaptatie</i>	29
<i>Droogte</i>	29
<i>Hitte</i>	30
<i>Overstromingen</i>	30
<i>Wateroverlast</i>	30
<i>Water</i>	31
<i>Externe veiligheid</i>	32
<i>Bovengrondse Hoogspanningsleidingen</i>	33
<i>Kabels en leidingen</i>	33
5. Uitvoerbaarheid	36
<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	36
<i>Zienswijzen</i>	36
<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	36
6. Conclusie	37
Bronnenlijst	38
Bijlagen	39





Locatieaanduiding op uitsnede grootschalige topografische kaart (BGT)

De Sparrestraat is een rustige woonstraat met grondgebonden woningen in sobere stijl, gebouwd in de jaren '50, twee lagen en een kap. De straat loopt evenwijdig aan de Wibautstraat welke een doorgaande functie heeft en waaraan portiek-etagehuurwoningen zijn gerealiseerd in 4 lagen hoog met een kap. De groenzone achter het kinderdagverblijf behoort tot deze woningen.



Voorzijde Sparrestraat (zuidoosthoek)



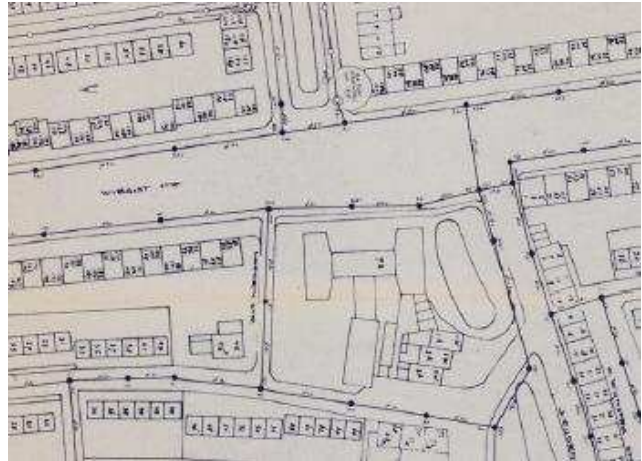
Achterzijde (noordwesthoek)

Geschiedenis

Het huidige gebouw is gebouwd in 1988 voor de kruisvereniging. Na onderzoek is gebleken dat het op het fundament van een eerder gebouw gezet is.

De woonfunctie combineren met een publieke functie is niet nieuw voor deze plek. Uit archiefonderzoek komt naar voren dat in 1962 een Wittekruisgebouw met bovenwoning in twee lagen is gerealiseerd. Deze situatie wordt in het nieuwe ontwerp teruggebracht. In 1988 is er een renovatie uitgevoerd die heeft geleid tot het huidige volume. Het lijkt er op dat de opbouw is gesloopt en op de bestaande fundering met een uitbreiding aan de zuidwestzijde, het huidige gebouw is gerealiseerd.

In 2004 heeft een interne verbouwing plaatsgevonden om het gebouw geschikt te maken voor kinderopvang.



1988, Wittekruisgebouw met bovenwoning (bron: GAZ) Kaart 1911 (bron:GAZ)

Omschrijving van project

Het ontwerp gaat uit van een verbouw waarbij de fundering en de begane grondvloer behouden blijven, deze wordt vergroot en er komt een tweede laag op het gebouw. In de huidige situatie is op de begane grond de kinderopvang van Mini's kinderdagpaleis gevestigd. Dit zijn nu 2 groepsruimtes en deze wordt uitgebreid tot 3 groepsruimtes op de begane grond. Momenteel kampt het kinderdagverblijf met een grotere vraag voor kinderopvang dan dat zij momenteel kan leveren en naar verwachting zal die vraag alleen maar stijgen. Zij blijven graag in de Bomenbuurt. Het kinderdagverblijf met de naastgelegen school vormen al jaren een maatschappelijk cluster in de buurt.

Op de verdieping komen 3 appartementen, dit sluit goed aan bij de woonvisie en uitvoeringsagenda waar de gemeente 1000 woningen per jaar wil realiseren. Er is een groot woningtekort in Zaanstad, waarbij de gemeente wil sturen op een versnelling van de markt en een divers aanbod voor iedere portemonnee. Binnen de hoogte van het bestemmingsplan is er ruimte om meer volume te bouwen, deze ruimte in de bestaande structuur wordt in dit plan benut voor woningen. De eerdere historische schets geeft aan dat hier in het verleden een bedrijfswoning was gevestigd en het is een woonbuurt, waardoor de woonfunctie goed denkbaar is.

De appartementen (woonfunctie) zijn in strijd met het huidige bestemmingsplan.

2. Vigerend beleid

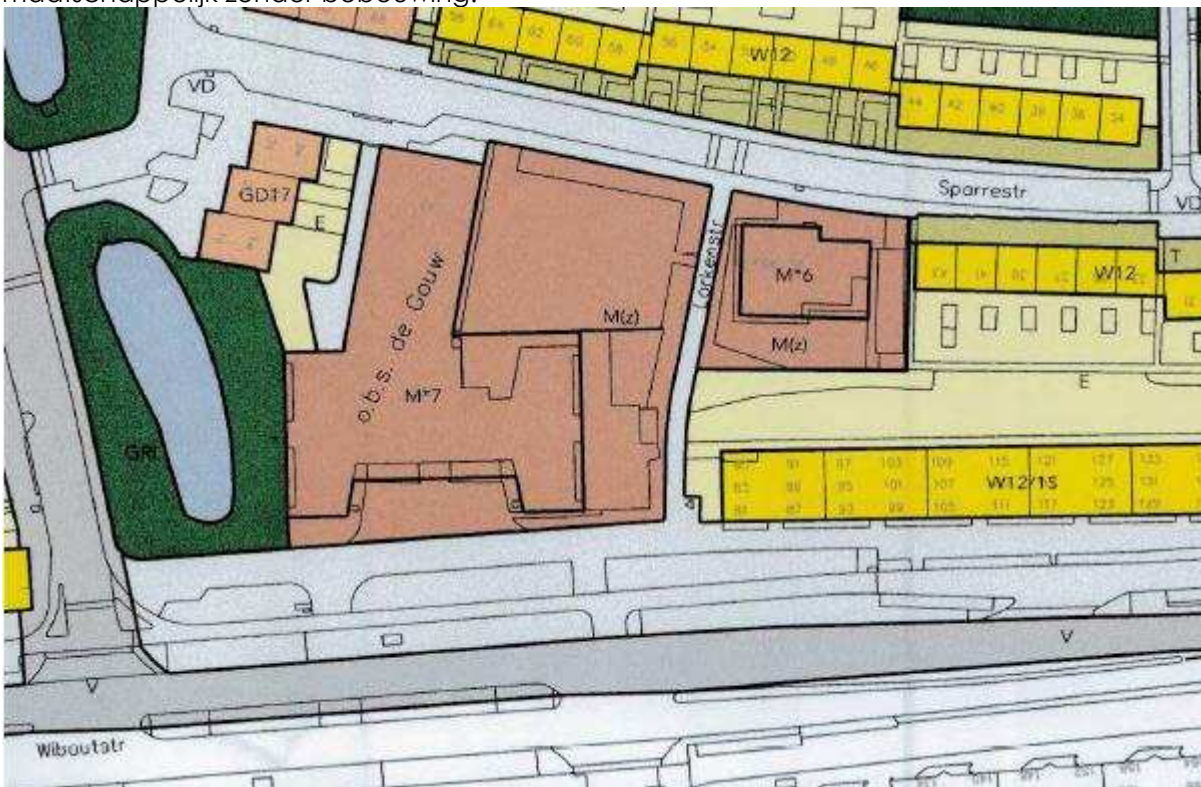
Bestemmingsplan Zaandam-Zuid

(vastgesteld 22-01-2009)

Het project valt onder het In het bestemmingsplan Zaandam Zuid, vastgesteld op 22- 01-2009.

Het gebouw heeft de bestemming 'maatschappelijk' (M). Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, kinder-en naschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van de voorziening.

Op de plankaart is een bebouwingsvlak ingetekend als rechthoek waarbij de achtergevel recht doorgetrokken is. De bebouwingshoogte bedraagt 6m. Het achterterrein is omschreven als maatschappelijk zonder bebouwing.



Uitsnede bestemmingsplankaart Zaandam-Zuid

Aanpassen geluidszone Westpoort en Hoogtij

(vastgesteld 02-03-2015)

Het overkoepelende bestemmingsplan 'Aanpassen geluidszone Westpoort en Hoogtij' is op deze locatie ook van toepassing, vastgesteld op 2 maart 2015. Voor het project wordt gekenmerkt door 'gebiedsaanduiding geluidszone - industrie 1'. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie 1' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd tot de geluidszone - industrie behorend bij het industrieterrein Westpoort.

Parapluplan Parkeren Zaanstad

(vastgesteld 07-06-2018)

Dit paraplubestemmingsplan heeft een verwijzing naar de dan geldende parkeerbeleid. De geldende Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 wordt van toepassing verklaard, hier kan van worden afgeweken wanneer er nieuw parkeerbeleid wordt vastgesteld. Dat is voor deze locatie niet het geval.

Volgens de parkeernormenkaart van de uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 ligt het project in plangebied: zone sterk stedelijk C gebied. Hiervoor geldt voor kinderopvang een parkeernorm van 1,1 pp/100m² BVO en voor woningen goedkoop 1,1 parkeerplaats per woning. De parkeernormen voor fiets en auto worden verder beschreven in hoofdstuk 3: ruimtelijke aspecten, verkeer en parkeren.

Procedure

In het nieuwe plan worden drie woningen toegevoegd, dit is een strijdige bestemming waar een uitgebreide procedure op van toepassing is.

Gezien de hogere eisen aan comfort en gezondheid is er een hogere verdiepingshoogte nodig in het kinderdagverblijf, er wordt afgeweken van de maximale bebouwingshoogte van 6m. Daarvoor wordt er gebruik gemaakt van de 10%-afwijkingsbevoegdheid, omschreven in artikel 16. Dit is een binnenplanse afwijking.

Ten slotte wordt er aan de achterzijde 1,8m buiten het bouwvlak gebouwd, binnen de bestemming bouwen (z) zonder gebouwen hier kan van worden afgeweken buitenplans middels lid 1 artikel 4 bijlage 2 BOR.

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

Relevante beleidskaders

Nationale Omgevingsvisie

(vastgesteld 11 september 2020)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven, zoals klimaatverandering, stikstofreductie, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven benutten we om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons.

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.



De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor op basis van integraliteit met betrekking tot de verschillende vraagstukken. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen, gewerkt vanuit de vier prioriteiten uit de NOVI, te weten:

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

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Onderhevig plan is zeer beperkt van omvang en is niet in strijd met nationale belangen die in de NOVI benoemd worden. In de NOVI wordt zorg dragen voor de nationale woningvoorraad die aansluit bij de woonbehoefte als nationaal belang aangemerkt, vallend onder 'sterke en gezonde steden en regio's' en daar draagt dit plan positief aan bij.

Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid

(vastgesteld 19 november 2018)

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economie en leefbaarheid - vastgesteld.

De visie is een integrale visie op de leefomgeving in Noord-Holland en anticipeert daarmee op de Omgevingswet.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid om voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau te houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Bij deze Omgevingsvisie NH2050 hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met deze provinciale ruimtelijke ordening.

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.

Binnen de metropoolregio is één van de uitgangspunten dat wonen en werken binnenstedelijk worden geconcentreerd. Waarbij oog wordt gehouden voor de leefbaarheid.

Het bouwplan voorziet in de ontwikkeling van een inbreidingslocatie voor wonen, dit wordt gecombineerd met de vergroting van het aantal kinderopvangplaatsen, wat bevorderlijk is voor de leefbaarheid en de stimulans van wonen werken in deze omgeving. Er is geen provinciaal beleid dat deze ontwikkeling niet toelaat.

Leidraad landschap en Cultuurhistorie 2018

(vastgesteld 10 april 2018)

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is een provinciale handreiking vastgesteld door de Gedeputeerde Staten in 2018. De handreiking is voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

In de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie staat een algemeen overzicht van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang.

Er is geen cultuurhistorie van provinciaal belang voor deze locatie, zie ook H4, paragraaf archeologie en cultuurhistorie

Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie Zaanstreek-Waterland 2021-2026

(vastgesteld 4 mei 2021)

Als gevolg van de toename van CO² in het milieu verandert het klimaat, ook in de Zaanstreek zijn deze gevolgen merkbaar. In het uitvoeringsplan klimaatadaptatie wordt onderscheid gemaakt in vier vormen van extremer weer en de consequenties daarvan; ernstige wateroverlast, toenemende hittestress, periodes van droogte en bodemdaling en stormen en hoogwater. Zaanstad richt zich hierbij op de inrichting van de openbare ruimte, het landschap, klimaatbestendig bouwen en het betrekken van inwoners en bedrijven.

Waarmee de regio klaar zal zijn voor hevige neerslag. Grip krijgt op droogte, voorbereidt op overstromingen en zomerse hitte als kans gaat zien. Hierbij wordt met name voor hitte en overstromingen verwezen naar de MRA basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw. Deze is opgesteld voor de metropoolregio Amsterdam en provincie Noord-Holland. Om bij de bouw van nieuwbouwwoningen richting te geven aan het rekening te houden met steeds extremere weersomstandigheden -het risico op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen- ten gevolge van de wereldwijde klimaatverandering.

Omdat de klimaatadaptatie-opgave zo divers is, hanteert de gemeente een indeling in vijf sporen die een eigen aanpak kennen.

- spoor 1: bestaande stad;



- spoor 2: nieuwe stad;
- spoor 3: landschap;
- spoor 4: betrekken van de bewoners en bedrijven en;
- spoor 5: verbinden met doelstellingen Omgevingsvisie (koppelkansen).

In het plangebied gaat het vooral om spoor 1, de bestaande stad. De maatregelen hebben voornamelijk betrekking op de inrichting van de openbare ruimte.

Zaans Evenwicht

(juni 2009)

Zaans evenwicht is een visie op een evenwichtige toekomstontwikkeling van de stad met als ijkpunt 2040. In deze toekomstvisie is uitgegaan van eigen kracht en de unieke kenmerken van Zaanstad. Hierdoor blijft Zaanstad herkenbaar Zaans en draagt de gemeente tegelijkertijd bij aan de ontwikkeling van een krachtige metropoolregio. Zaanstad wil een toekomstbestendige stad, een sterke stad en een kansrijke zijn door in te zetten op het versterken van Zaanse kernkwaliteiten:

1. De Zaankanters; Zaankanters hebben de naam eigenzinnig te zijn, loyale anarchisten zelfs, ondernemend en hardwerkend. Daarnaast leveren Zaankanters ook innovatie en vernieuwing, soms op een traditionele leest geschoeid.
2. Ruimte voor ondernemerschap; Ondernemende Zaankanters, de bijzondere mix van wonen en werken zo dicht bij Amsterdam biedt kansen.
3. Zaans Mozaïek; de grote verscheidenheid en de kleinschaligheid van de buurten, met een eigen identiteit. Al deze mozaïekstukjes bij elkaar maakt dat Zaanstad een heel breed en divers spectrum aan vestigingsmogelijkheden biedt. Voor de één wellicht rommelig, voor de ander juist charmant en vooral typisch Zaans.
4. Cultuurhistorisch landschap; Vooral bij bewoners scoort het landschap hoog als kwaliteit. Het cultuurhistorische landschap functioneert als een oase van rust vlakbij de drukte van het stedelijke gebied.
5. De Zaan; De Zaan verbindt op vele manieren; de zeven kernen, Zaanstad met Noord – Holland en Amsterdam, via bruggen en oevers de buurten en wijken, via functies wonen, werken en recreëren op en aan het water.
6. De locatie; Zaanstad kan meer doen met de gunstige ligging in het grootstedelijk gebied binnen de stelling van Amsterdam, de metropoolregio Amsterdam.

De ontwikkeling van dit plan draagt bij aan kernkwaliteit 3: Zaans Mozaïek. De verscheidenheid van de Bomenbuurt wordt vergroot en de identiteit versterkt door de reeds gevestigde voorziening kinderopvang te vergroten, en daardoor levensvatbaar te houden. Daarnaast wordt een nieuw type woning toegevoegd, dit vergroot de diversiteit van de woonmilieus, hierdoor neemt de woonaantrekkelijkheid toe.

Structuurvisie zichtbaar Zaans

(Vastgesteld 07 juni 2021)

De structuurvisie geeft een overzicht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2040. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de Ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaans worden de ruimtelijke ambities voor de periode tot



2020 beschreven. Er zijn vier ruimtelijke ontwikkelopgaven:

- verbinden;
- intensiveren en transformeren;
- herstructureren en revitaliseren (verbeteren van de kwaliteit van een aantal woonbuurten en bedrijventerreinen);
- beheren en versterken (op peil houden en verbeteren van het bestaande stedelijke en resterende landelijke gebied).

Het plan valt onder beheren en versterken. Het op peil houden van het bestaande stedelijke.

De ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaanse' onderscheidt zes gebiedstyperingen met negentien onderliggende profielen. De locatie is aangeduid als 'woongebied - tuinstedelijk'. Hierover wordt het volgende gezegd:

'Het tuinstedelijke profiel is van toepassing op de meeste vooroorlogse wijken met een woonprogramma dat voornamelijk uit laagbouw bestaat. Dit profiel wordt gekenmerkt door een gemiddelde dichtheid van 20-30 woningen per hectare. In deze wijken liggen de voorzieningen in de aangrenzende dorpslinten, soms geclusterd in een winkelcentrum. Deze wijken hebben een goede samenhangende structuur en een eigen karakter. Bij vernieuwing wordt aangesloten op het karakter van de buurt en rekening gehouden met een iets grotere differentiatie in dichtheden en woontypologieën. Hierbij wordt gedacht aan gestapelde bouw in de nabijheid van de wijkcentra en bij de aansluiting op stations. De wijken bestaan uit architectonisch samenhangende buurten.

Naast de wijk- en buurtcentra is er mogelijkheid voor beperkte bedrijfsmatige activiteiten aan huis, evenals voor enkele verspreide niet-hinderlijke bedrijfjes en multifunctionele gebouwen. Het uitgangspunt is ongeveer 10 arbeidsplaatsen per hectare.'

Het gevraagde is in overeenstemming met deze gebiedsbeschrijving.

Metselen aan het Zaanse Mozaïek en Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024

(vastgesteld 11-07-2019)

De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' is de actualisatie van de woonvisie 'Samen verder met Zaanse Mozaïek' uit 2015. De woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' beschrijft de woonambitie van Zaanstad voor de komende jaren. Aan deze woonvisie is de 'Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024' gekoppeld. Wonen vormt één van de belangrijkste pijlers van het beleid van Zaanstad.

Zaanstad zet zich in om de woningbouwproductie de komende jaren te verhogen van 600 naar minimaal 1.000 woningen per jaar. Daarnaast wil Zaanstad een gedifferentieerd woonprogramma opstellen dat de doorstroming stimuleert en ervoor zorgt dat het woningaanbod zo veel mogelijk ten goede komt aan Zaanse woningzoekenden. Verder is het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad één van de uitgangspunten, bijvoorbeeld door het versnellen van het tempo van funderingsherstel van particuliere woningen. Ook het laten groeien van de sociale huurvoorraad is één van de beleidsdoelen.

In de gemeentelijke Woonvisie kijkt de gemeente tot 2024 vooruit op het wonen in Zaanstad en op de wijze waarop dit zich verder moet ontwikkelen. Deze woonvisie bevat de volgende doelstellingen:



1. Stevig inzetten op de woonkwaliteit;
2. Versnellen van de nieuwbouwproductie;
3. Sturen op een divers en betaalbaar aanbod;
4. Betere benutting en hogere kwaliteit bestaande woningvoorraad;
5. Versterken van leefbaarheid en kansengelijkheid in wijken;
6. Zelfstandig gaan wonen (jongeren), zelfstandig blijven wonen (ouderen);
7. Duurzaamheid als norm en kans voor verbeteren kwaliteit woningen.

Voor het bouwplan zijn punt 3 en 5 van toepassing. Er worden drie nieuwe woningen toegevoegd aan woningvoorraad. Alle drie de woningen zijn 3-kamerwoningen met GBO's van 66m², 69 m² en 76m². De woningen zijn op deze manier voor meerdere doelgroepen interessant. Gezien de wijk met veelal eengezinswoningen, zijn deze appartementen een mooie toevoeging en zorgen voor wat differentiatie.

Voor nieuwbouwprojecten <20-woningen geldt als norm tenminste 30% betaalbaar (huur en/of koop te bouwen. Voor dit plan betekent dat minstens één van de drie woningen betaalbaar dient te worden.

Zaans Mobiliteitsplan 2040

(vastgesteld 16 september 2021)

Met het Zaans Mobiliteitsplan (ZMP) zet de gemeente Zaanstad de beleidskaders uit voor het mobiliteitsbeleid in de periode 2020 – 2040. Een belangrijke periode, omdat de gemeente voor grote opgaven staat. Hoe gaat de gemeente de extra mobiliteit opvangen die samenhangt met de groei naar 200.000 inwoners en bouw van 20.000 nieuwe woningen? Hoe zorgen we ervoor dat iedereen mee kan doen? Hoe versterken we en behouden we de unieke kwaliteiten van Zaanstad en hoe zorgen we voor een transitie naar meer duurzame mobiliteit om invulling te geven aan de klimaatopgave. Het ZMP is in nauwe samenhang met de Omgevingsvisie ontwikkeld samen met betrokken actoren.

Het plangebied ligt volgens de zoneringen van het Zaans mobiliteitsplan in zone B-plus. In Zaandam Oost wordt de komende tijd ingezet op In Zaandam Oost het anders organiseren van het autoverkeer, de omliggende autostructuur (met name Thorbeckeweg, A8) wordt versterkt om daarmee autostromen dieper in het gebied te matigen. Op die manier komt er ruimte voor een nieuwe oostelijke HOV-as, die zorgt voor een betere bereikbaarheid en samen met een andere inrichting op de Wibautas voor een betere relatie met de westkant van Zaandam. Ook komt er een nieuwe doorfietsroute noord-zuid door het gebied.

De Sparrestraat betreft een erg kleine ontwikkeling, het toevoegen van 3 woningen. Het ligt niet aan een belangrijke mobiliteits-as voor HOV, auto of fietsverkeer en heeft dan ook geen invloed op het Zaanse Mobiliteitsplan. Dit beleid vormt geen belemmering voor onderhevig plan.

Erfgoedstrategie (2019-2023) Erfgoed Leeff!

(vastgesteld januari 2020)

De Erfgoedstrategie gaat in op hoe de gemeente Zaanstad het erfgoed beschermt en een blijvende plek geeft te midden van een veranderend landschap. De strategie op het Zaanse erfgoed is aan de hand van 7 thema's uitgewerkt:



- a. Zaanse opgave: ontwikkelopgave
- b. Kennisontwikkeling en kennisoverdracht
- c. Kwaliteit behouden
- d. Kader (omgevingswet/omgevingsvisie/omgevingsplan)
- e. Archeologie
- f. Duurzaamheid
- g. Partnerschap

Per thema zijn de ambities beschreven, waaronder:

- Categoriele onderzoeken doen om inzichtelijk te krijgen welke panden, objecten en buurten nog bescherming verdienen. De gemeente maakt cultuurhistorische verkenningen naar o.a.: wederopbouwwijken
- In de collectieve woonwijken van met name vóór de Tweede Wereldoorlog gaat het erfgoed verder dan de objecten op zich. Deze wijken kennen specifieke kwaliteiten passend bij de aandachtige opzet. Daarom worden deze waarden, zowel cultuurhistorisch als stedenbouwkundig en architectonisch geïnventariseerd en wordt ingezet op het voortzetten van deze waarden.

In hoofdstuk 4 archeologie en cultuurhistorie wordt een beschrijving gemaakt van de cultuurhistorie van deze locatie.

Welstandsnota 2013

(vastgesteld 2013)

De welstandsnota van Zaanstad uit 2013 is een gemeentelijke beleidsnota die beschrijft aan welke welstandsregels een bouwplan moet voldoen. Hierin worden verschillende welstandsniveaus aangegeven. Daarnaast zijn er criteria voor kleine plannen, objecten en gebieden. De Sparrestraat ligt in welstandsniveau 'gewogen-gewoon' en binnen het gebied 'Vroege uitbreidingen'. De basis is het individuele pand met een dorps karakter en een eenvoudige uitwerking. Waarbij:

Het dorpse karakter behouden dient te blijven;

De bouwmassa is evenwichtig en in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van het gebied (hoofdvorm en nokrichting);

De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig, gevarieerd en zorgvuldig;

Materialen en kleuren afstemmen op de directe omgeving en zijn aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang.

Bij een nieuwe gevel dient deze inpassing te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het plan is voorgelegd aan welstand en akkoord bevonden.

Groen- en waterplan Zaanstad

(vastgesteld februari 2018)

Het Groen- en Waterplan geeft regels aan hoe om te gaan met het groen en water bij projecten. De waarden die het groen en water hebben staan beschreven, en bij ontwikkelingen wordt gewerkt aan het versterken van deze kwaliteiten. Zo is groen en water heel belangrijk als het gaat om de directe leefomgeving van mens en dier. Ook speelt het een wezenlijke rol bij het aanpassen aan klimaatsveranderingen. Daarnaast beschrijft het plan mogelijkheden die inwoners zelf op



kunnen pakken om groen en water beter tot hun recht te laten komen.

Met het Groen- en waterplan wordt voorgesorteerd op de omgevingswet die in 2021 van kracht wordt en vormt het plan een bouwsteen voor de omgevingsvisie. De ambitie is om extra kwaliteit toe te voegen.



3. Ruimtelijke aspecten

Stedenbouw en planologie

Het huidige volume wordt gesloopt tot aan de begane grondvloer. Het nieuwe volume volgt de huidige voorgevelrooilijn, inclusief de kenmerkende sprong. In de voorzone is er een plek om de aanloop van ouders op te kunnen vangen van de kinderopvang. Dit plein heeft een groen karakter.

Aan de achterzijde wordt de verspringende rooilijn rechtgetrokken en vergroot met 1,8m op de begane grond met een derde groep van de kinderopvang. De groene voorzieningen aan de Lorkenstraat blijft behouden. Op de kavelgrens aan de achterzijde komt een haag. De nog uit te zoeken nieuwe speeltoestellen krijgen een natuurlijk karakter.

Op de eerste verdieping komen 3 appartementen met terrassen op de onderbouw.

De functie 'wonen' is passend op deze plek, waar het hoofdzakelijk gebruik van gebouwen ook al uit wonen bestaat. En omdat er in het verleden al gewoond is in combinatie met het wittekruisgebouw.



Huidige situatie



nieuwe situatie

De hoogte van het gebouw is 6,6 m met plaatselijke afwijking voor de installaties. Dit valt binnen de afwijkmogelijkheid van 10%. Het volume kent een recht dak, wat refereert naar eerdere bebouwing op deze locatie. Hiermee wordt de harmonie gezocht met het gebiedskarakter.

Het alzijdige gebouw wordt geaccentueerd door een sprong in de voorgevel. Deze vorm blijft behouden. De entree van de appartementen is hier gesitueerd en geeft het gebouw een verticaal accent door het metselwerk dat omhoog gezet wordt. Deze wordt plaatselijk tot 7,1m. verhoogd, zodat de achterliggende installaties buiten het zicht blijven op straatniveau.

Er is aandacht voor een groene uitstraling van de buitenruimte. De voorzone is een plek om de aanloop van ouders op te kunnen vangen. Dit plein heeft een groen karakter met behoud van de huidige berk, en de introductie van voorgeveltuinjes en een haag langs het fietsparkeren. De



voorgeveltuinjes hebben een positief effect tegen de hittestress en dragen bij aan de biodiversiteit.

Voor het huidige hekwerk, aan de achterzijde naar de groenstrook achter de appartementenblokken aan de Wibautstraat, komt een haag. Zodat deze afscheiding een meer groene uitstraling krijgt en hier worden 2 nieuwe bomen aangeplant.

Aan de Lorkenstraat worden de huidige bomen behouden. Er komt een haag achter het fietsparkeren die de fietsen groen omzoomt, de voetganger kan hier eenvoudig overheen kijken zodat het overzicht behouden blijft. De haag gaat over in een bredere lage groenzone. Aan deze zijde komt langs het gebouw een buitenruimte die grenst aan de teamruimte. En de buitenspeelruimte van de kinderopvang aan de achterzijde. Zo is er een natuurlijke overgang vanuit het voetpad aan de Lorkenstraat en de buitenruimte.

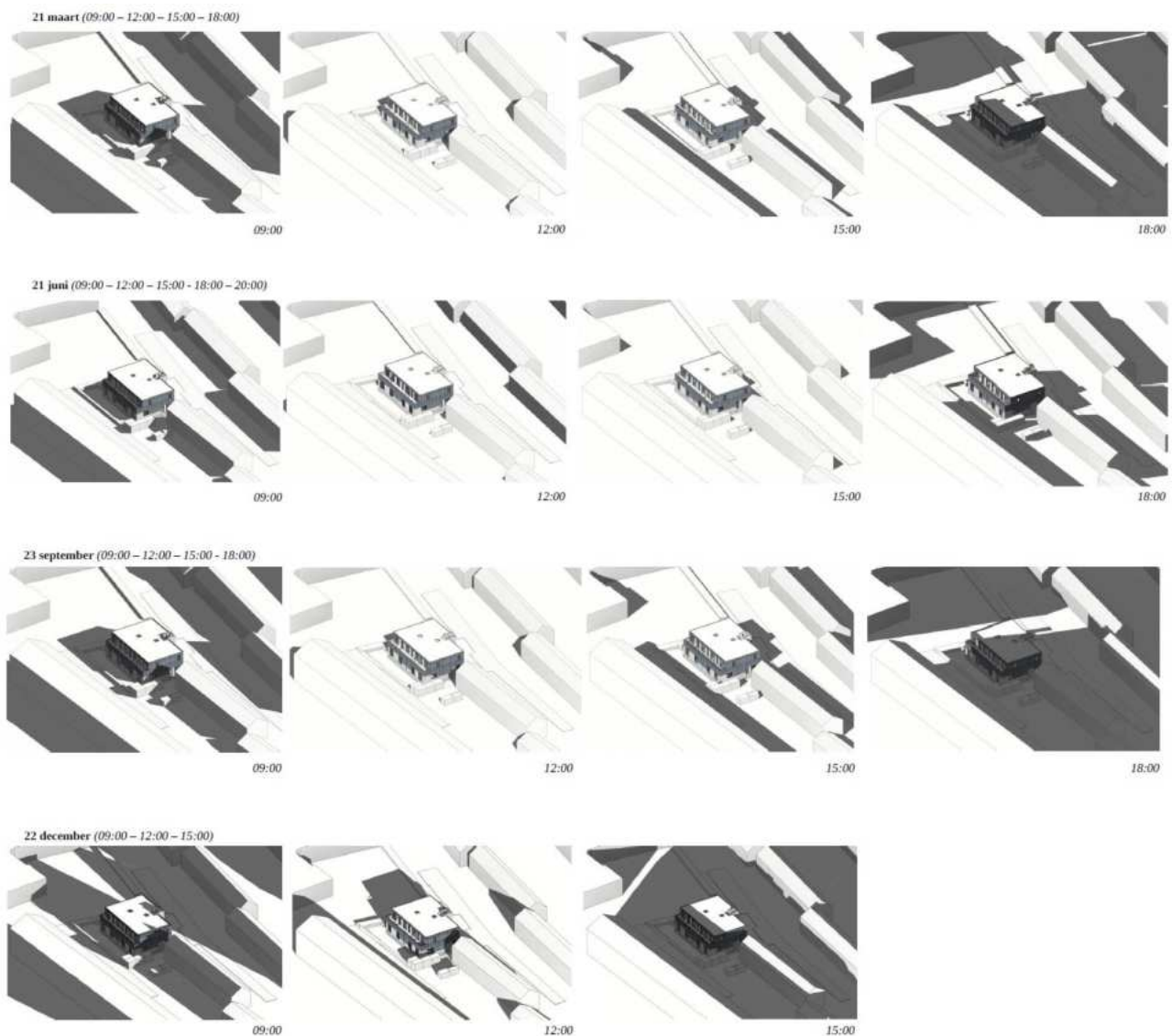
Nu er weer teruggegrepen wordt op het tweelaagse gebouw dat er eerder heeft gestaan, communiceert het beter met de volumes in de omgeving. De verspringende metselwerk plint zorgt enerzijds voor speelsheid en geeft het volume schaal. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past het plan goed in de omgeving.



Volume nieuwe situatie vanuit vogelvlucht noord-zuid zijde

De vakgroep stedenbouw heeft positief geadviseerd.

De entreepartij van de woningen is 7,1 m boven peil. De hoogte wordt plaatselijk overschreden, om dit onderdeel architectonisch te accentueren en de installaties uit het zicht te halen. Dit heeft geen gevolgen voor bezonning.



Verkeer en parkeren

Het project ligt aan de Sparrestraat, dit is geen belangrijke mobiliteits-as voor HOV, auto of fiets, zoals eerder is beschreven bij het Zaans Mobiliteitsplan 2040 . Er worden geen inritten aangelegd. Wel dient de parkeerberekening voor fiets en auto gemaakt te worden.

Auto

Het kinderdagverblijf is sinds 2004 gevestigd aan de Sparrestraat 45 in de Bomenbuurt, Zaandam Zuid. Het gebouw behoudt dezelfde functie met als bijkomende een woonfunctie, drie appartementen op de verdieping.

Het parapluplan Parkeren Zaanstad, vastgesteld 07-06-2018, verklaart de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 van toepassing. Volgens de parkeernormenkaart van de uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 ligt het project in plangebied: zone sterk stedelijk C gebied. Hiervoor geldt voor kinderopvang een parkeernorm van 1,1 pp/100m² BVO en voor woningen goedkoop 1,1 parkeerplaats per woning. In de uitvoeringsnota wordt in paragraaf 3.3 de oud voor nieuw regeling omschreven, waar binnen dit plan gebruik van wordt gemaakt.

Er wordt in totaal 326m² oppervlakte bijgebouwd. Waarvan 52m² voor de bestaande functie kinderopvang en 274m² voor de nieuw bijkomende woonfunctie. Waardoor er bij de kinderopvang een toename is van 0,5 parkeerplaatsen en voor de woonfunctie totaal 3,3 pp benodigd zijn.

In de parkeerberekening, bijlage g Met de aanwezigheidspercentage is te zien dat de werkdag overdag, werkdag avond en koopavond maatgevend zijn. De toename bedraagt 3 parkeerplaatsen.

De parkeerstrook aan de westkant van de Sparrestraat is in de tijd van het opnieuw inrichten van de Sparrestraat bedacht als Kiss&ride. Echter is het desbetreffende bord niet aangebracht. Dit zijn voor de school en het kinderdagverblijf gezamenlijk 9 parkeerplekken. De korte afstand tussen de Kiss&ride en het kinderdagverblijf komt er in de praktijk op neer dat ouders gemiddeld 5 á 7 min. gebruik maken van deze parkeerplaatsen.

De toename van het aantal kinderopvang plaatsen van de huidige 25 naar de toekomstige 42 zorgt voor een toename van $42 - 25 \times 0,5 \times 0,25 \times 0,75 = 1,6$ pp, afgerond 2 parkeerplaatsen.

De totale toename is 5 parkeerplaatsen, 3 voor het autoparkeren en 2 voor de kiss&ride. De parkeerplaatsen kunnen niet gerealiseerd worden op eigen terrein. De parkeernota geeft in paragraaf 3.5.2. aan dat wanneer de aanvrager aantoont binnen een straal van 250 m van de ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn dan is aanleg van extra parkeerplaatsen niet nodig. Op advies van de verkeersspecialist van de gemeente is er een POOS-onderzoek uitgevoerd door ir S.J. Stienstra, adviesbureau stedelijk verkeer BV op twee doordeweekse dagen. Hierin is aangetoond dat binnen een straal van 250m met tellingen op dinsdag 18 juli en donderdag 20 juli tussen 7-9 en 16-18 uur, voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

De conclusie luidt:

"De toename van de parkeervraag door de drie toe te voegen woningen op Sparrestraat 45 leidt tot een beperkte toename van de parkeerdruk in het invloedsgebied. De bezettingsgraad blijft onder de kritische grens van 80%, zeker wanneer daarbij in aanmerking wordt genomen dat in de berekening ook het (relatief grote) aantal niet bruikbare parkeerplaatsen door bouwactiviteiten en dergelijk is meegenomen. Wanneer ook deze parkeervakken beschikbaar zouden zijn zou de bezettingsgraad ca 2% lager uitvallen.

Op de K&R-strook waren tijdens de tellingen steeds 3 of meer plaatsen vrij. Dat is voldoende om ook de (beperkte) toename na de verbouwing op te vangen."

Fiets

Er zullen in totaal 14 fietsparkeerplekken worden gerealiseerd. Alle drie de woningen krijgen een berging waar de fiets geparkeerd kan worden, dit is vastgelegd in het bouwbesluit. Deze worden ontsloten via de steeg. Op het voorplein is plek voor 6 fietsen voor de kinderopvang, conform de parkeerberekening.

Parkeren en verkeer vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingsplanverandering. Voor de berekening zie bijlage G, parkeerberekening d.d. 3 augustus 2023 en bijlage I, rapport POOS Zaandam sparrestraat, d.d. 3 augustus 2023



Duurzaamheid

Het gebouw voldoet aan de BENG -eisen en de woningen aan de TO-juli eis. De woningen krijgen een label van minimaal A++, zie de BENG-berekening, opgesteld door Borgh BV op 15-11-2022. De materialen voldoen aan de minimale eis van MPG, zie berekening

Er is aandacht voor een groene uitstraling van de buitenruimte. De voorzone is een plek om de aanloop van ouders op te kunnen vangen. Dit plein heeft een groen karakter met behoud van de huidige berk, en de introductie van voorgeveltuinjes en een haag langs het fietsparkeren. De voorgeveltuinjes hebben een positief effect tegen de hittestress en dragen bij aan de biodiversiteit.

De groene voorzieningen aan de Lorkenstraat blijft behouden, de struiken worden wat teruggesnoeid om het overzicht te behouden en dient samen met de bomen als natuurlijke overgang naar de buitenruimte.

Op de kavelgrens aan de achterzijde komt een groene haag en twee bomen. Zodat deze afscheiding een meer groene uitstraling krijgt. De nog uit te zoeken nieuwe speeltoestellen krijgen een natuurlijk karakter. Bovenstaande zake over de groeninvulling zijn niet vastgelegd in beleid.

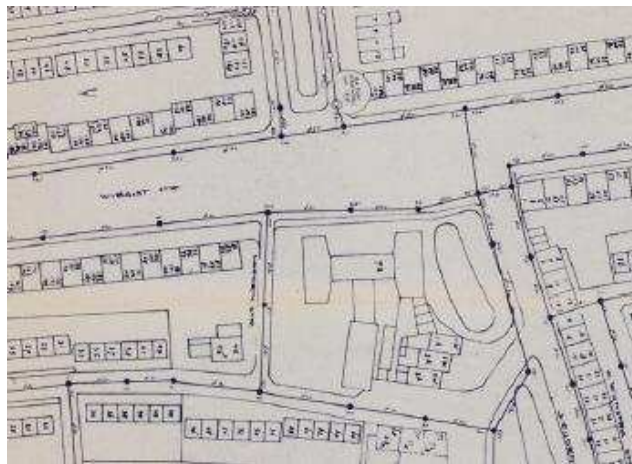
Het plan voldoet aan bouwbesluit. Er zijn geen aanvullende eisen en vormt dus geen belemmering.

Archeologie en cultuurhistorie

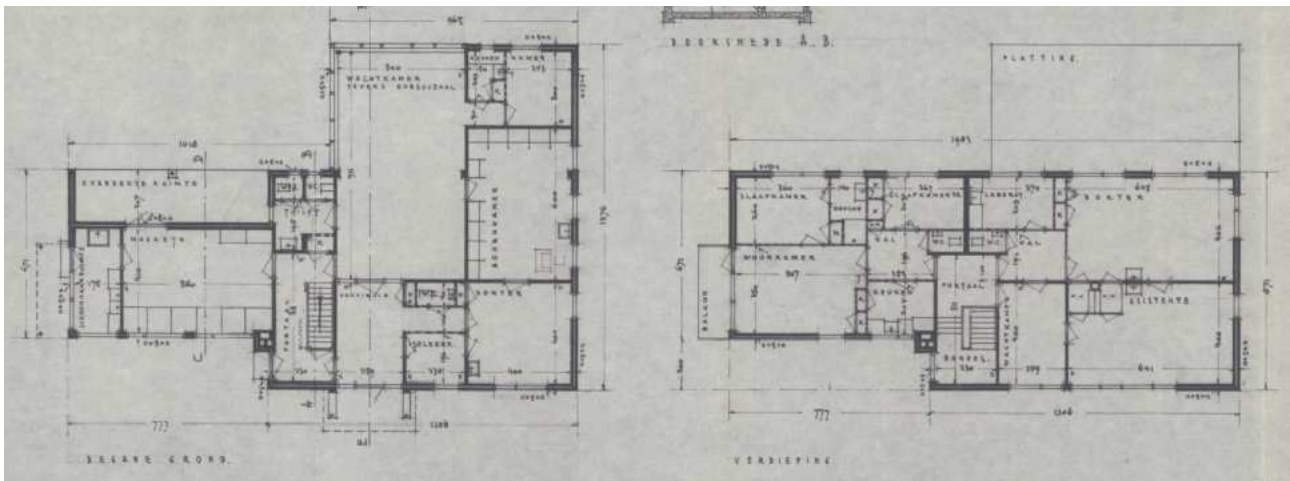
Ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie

De Sparrestraat ligt in het oostelijke deel van de Bomenbuurt en is opgetrokken in de naoorlogse periode. Na de crisisjaren werden in hoog tempo woningen gebouwd. Door schaarste en een grote woningnood gebeurde dit snel en goedkoop. Het stedenbouwkundige plan was in eerste instantie een voorzetting van de planologie van voor de Tweede Wereldoorlog: lange straten met gelijkvormige woningen. Een goed voorbeeld daarvan is deze buurt.

Het pand ligt aan het eind van de straat, op een groene beeldbepalende plek tegenover een school. Op deze locatie was voorheen een wijkcentrum gesitueerd. Deze is gesloopt en op het bestaande grondplan is in 1988 een nieuwbouw gebouwd voor de kruisvereniging.

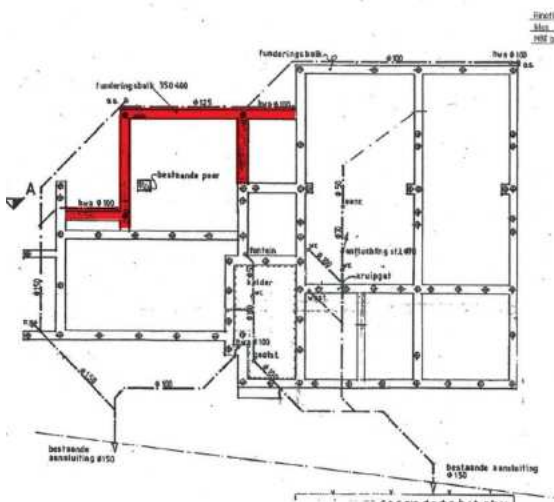


1988, Wittekruisgebouw met bovenwoning (bron: GAZ) Kaart 1977 (bron:GAZ)



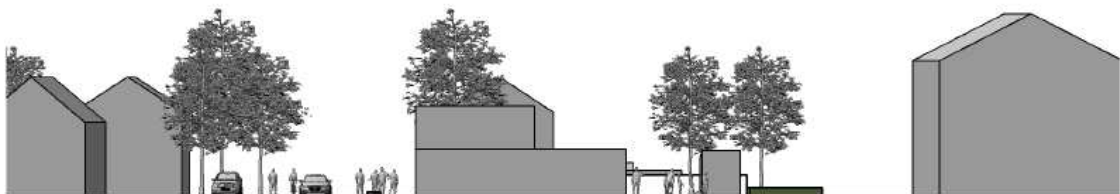
1960, Wijkgebouw 'witte kruis' begane grond en verdieping (met bovenwoning)

De woonfunctie combineren met een publieke functie is niet nieuw voor deze plek. Uit archiefonderzoek komt naar voren dat in 1962 een Wittekruisgebouw met bovenwoning in twee lagen is gerealiseerd. Deze situatie wordt in het nieuwe ontwerp teruggebracht. In 1988 is er een renovatie uitgevoerd die heeft geleid tot het huidige volume. De opbouw is gesloopt en op de bestaande fundering met een uitbreiding aan de zuidwestzijde is het huidige gebouw gerealiseerd.

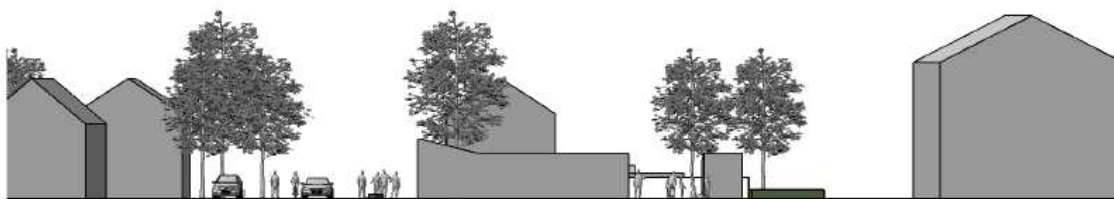


1987 Uitbreiding fundering voor nieuw gebouw kruisvereniging

1962-1987



1987- heden



Straatprofiel doorsnede tijdens ontwikkeling van de wijk en nu.

In 2004 heeft een interne verbouwing plaatsgevonden om het gebouw geschikt te maken voor kinderopvang.

De waarden van de locatie

De locatie bevindt zich niet op een archeologisch of cultuurhistorisch waardevolle plek en het is geen rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. De informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland is geraadpleegd. Hieruit blijkt het volgende voor de kavel:

- Het is geen onderdeel van een provinciale structuur;
- Het valt niet onder een beschreven landschapstype
- Het heeft een relatieve openheid klasse 1: $< 5\%$ (< -0.5 Std. Dev.)
- Er staat geen cultuurhistorisch object op de kavel of in de nabijheid van de kavel.
- Er zijn geen archeologische monumenten of het valt niet binnen een regio met archeologisch belang

Het huidige gebouw is uit 1988 en kent geen eigen cultuurhistorische waarde. De wijk is een voorbeeld van wederopbouw, maar is geen beschermd stadsgezicht of wordt niet gekenmerkt als een karakteristieke wederopbouwwijk.

De aanbevelingen

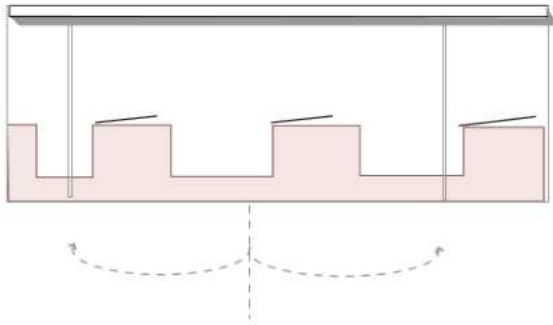
In de erfgoedstrategie 2019-2023, erfgoed leeft! (gemeente Zaanstad, februari 2020) wordt benadrukt dat de kwaliteit behouden moet blijven ook voor erfgoed zonder beschermde status. Hierop zijn een aantal karakteristieke vooroorlogse woonwijken beschreven en is een wens uitgesproken voor aandacht van wederopbouw wijken. Er zijn geen specifieke waarden beschreven voor deze wederopbouwwijk, er zijn dan ook geen gebiedspecifieke aanbevelingen.

De cultuurhistorische waarden in het plan

De maatschappelijke functie en het vrijstaande karakter is al vanaf de beginperiode van kracht voor deze locatie. Waar het groen vrij omheen loopt. Ook in het nieuwe plan wordt dit karakter in stand gehouden. Het past binnen het tuinstedelijke profiel van de wijk met laagbouw en voorzieningen. Met het huidige plan sluiten we aan op het oorspronkelijke plan uit 1960 voor zowel het programma als de massa. Welke beter aansluit op de karakteristieke van de wederopbouw-wijk. Het ontwerp gaat uit van een verbouw waarbij de fundering en de begane grondvloer behouden blijven, deze wordt vergroot en er komt een tweede laag op het gebouw. Het huidige kinderdagverblijf op de begane grond wordt vergroot met één groep. En op de verdieping komen 3 appartementen. Dit sluit aan op het verleden, toen hier een bedrijfswoning gevestigd was. Nu er



weer teruggegrepen wordt op het tweelaagse gebouw dat er eerder heeft gestaan, communiceert het beter met de volumes in de omgeving. De verspringende metselwerk plint zorgt enerzijds voor speelsheid en geeft het volume schaal. Deze verspringende plint is ook terug te zien bij het pleisterwerk van de gevels van de woningen in de straat. Het volume blijft vrijstaand en wordt gekenmerkt als gesloten gevel met gevelopeningen. Waarbij aansluiting wordt gezocht met de esthetisch verspringende plint van de woning.



Schematische weergave gevels in Sparrestraat en foto van de gevel met speelse plint en gevelopeningen als gaten in de gevel (bron: Google Streetview)

De afdeling cultuurhistorie heeft in haar advies het volgende opgenomen: *"Het nieuwe plan sluit wat betreft massa en afmetingen voor een groot deel aan op het eerdere pand uit 1960. Dit pand had ook een enigszins gesloten voorgevel en had een woonfunctie op de eerste verdieping. Het gesloten karakter van de voorgevel kent gelijkenis met het huidige ontwerp. Het huidige pand uit 1988 heeft daarentegen een architectuur die, door meer raamopeningen, een lichter karakter heeft.*

Het plan voor sloop-nieuwbouw wordt vanuit cultuurhistorie niet als belemmering gezien. Reden hiervoor is dat het ontwerp op het gebied van massa, plattegrond en wijkfunctie een relatie heeft met het Witte Kruisgebouw uit 1960. Dit is de naoorlogse context waarin de woonwijk is opgetrokken is leidend in de beoordeling van het plan."

Archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit plan.

4. Milieuaspecten

Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie.

De bodem is onderzocht conform NEN 5740, zie onderzoeksrapport van Kwinfra d.d. 3 april 2023 (zie bijlage A). De conclusie uit het onderzoek luidt als volgt: De aangetoonde verontreinigingen met zware metalen, PAK en PCB kunnen vermoedelijk gerelateerd worden aan de aangetroffen zintuiglijke bijmengingen en/of de regionaal bekende verhoogde achtergrondwaarden.

Gezien de aangetoonde verontreinigingen wordt de hypothese verdacht bevestigd.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie naar verwachting in totaal meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is en dat derhalve sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien het doel van onderhavig onderzoek en de aard van de uit te voeren werkzaamheden is verder aanvullend onderzoek ons inziens niet zinvol.

De onderzoeksresultaten van onderhavig bodemonderzoek vormen naar ons inziens geen belemmering voor de afgifte van een Omgevingsvergunning. De uiteindelijke beslissing voor afgifte van een omgevingsvergunning ligt echter bij het bevoegd gezag.

In verband met de voorgenomen uitbreiding van het kinderdagverblijf en daarmee samenhangende graafwerkzaamheden in (verontreinigde) grond en sanerende maatregelen dient een BUS-melding "categorie immobiel" ter goedkeuring te worden ingediend bij de het bevoegd gezag Wbb (=gemeente Zaanstad).

Sanerende maatregelen kunnen bestaan uit het aanbrengen van een duurzame verhardingslaag van bijvoorbeeld tegels, klinkers en/of beton. Indien onverharde speelgelegenheid voor kinderen wordt gerealiseerd wordt geadviseerd hier eerst een leeflaag aan te brengen bestaande uit klasse 'achtergrondwaarde' grond.

Uit een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de sterk verontreinigde grond niet toepasbaar is op basis van koper, lood en/of zink. De overige grond wordt ingedeeld in klasse 'wonen' en 'industrie'.

Geluid

De bestemming van de woningen is geluidgevoelig. Voor het industrieterrein Westpoort is een akoestisch onderzoek verricht op de locatie, zie onderzoeksrapport van Equipe Adviseurs B.V. d.d. 12 april 2023 (zie bijlage G). Uit het onderzoek blijkt een geluidsbelasting van ten hoogste 46 dB(A) etmaalwaarde. Geconcludeerd kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A)



wordt voldaan. Het stellen van hogere waarden door Gemeente Zaanstad is niet noodzakelijk. De geluidsbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Westpoort staat hiermee de ontwikkeling niet in de weg.

Luchtkwaliteit

Eén van de onderdelen van de Wet milieubeheer heeft betrekking op het aspect luchtkwaliteit. In deze wet zijn de grenswaarden op gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Het betreft met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De Wet milieubeheer houdt de aanpak aan van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Deze aanpak houdt een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen in.

In artikel 5.16 Wet Milieubeheer staat hoe het onderwerp luchtkwaliteit bij planvorming meegenomen dient te worden. Projecten kunnen worden uitgevoerd wanneer het aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt alleen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging worden door het Besluit 'niet in betekende mate bijdragen' vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Van toepassing is 'het project draagt 'niet in betekende maten' bij aan de luchtverontreiniging.' Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingsverandering.

Geur

Het Zaans geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld kent drie type geurgevoelige objecten. Het Kinderdagverblijf valt onder type 2 (*minder geurgevoelige objecten*) en de woningen onder type 1 (*standaard geurgevoelige objecten*).

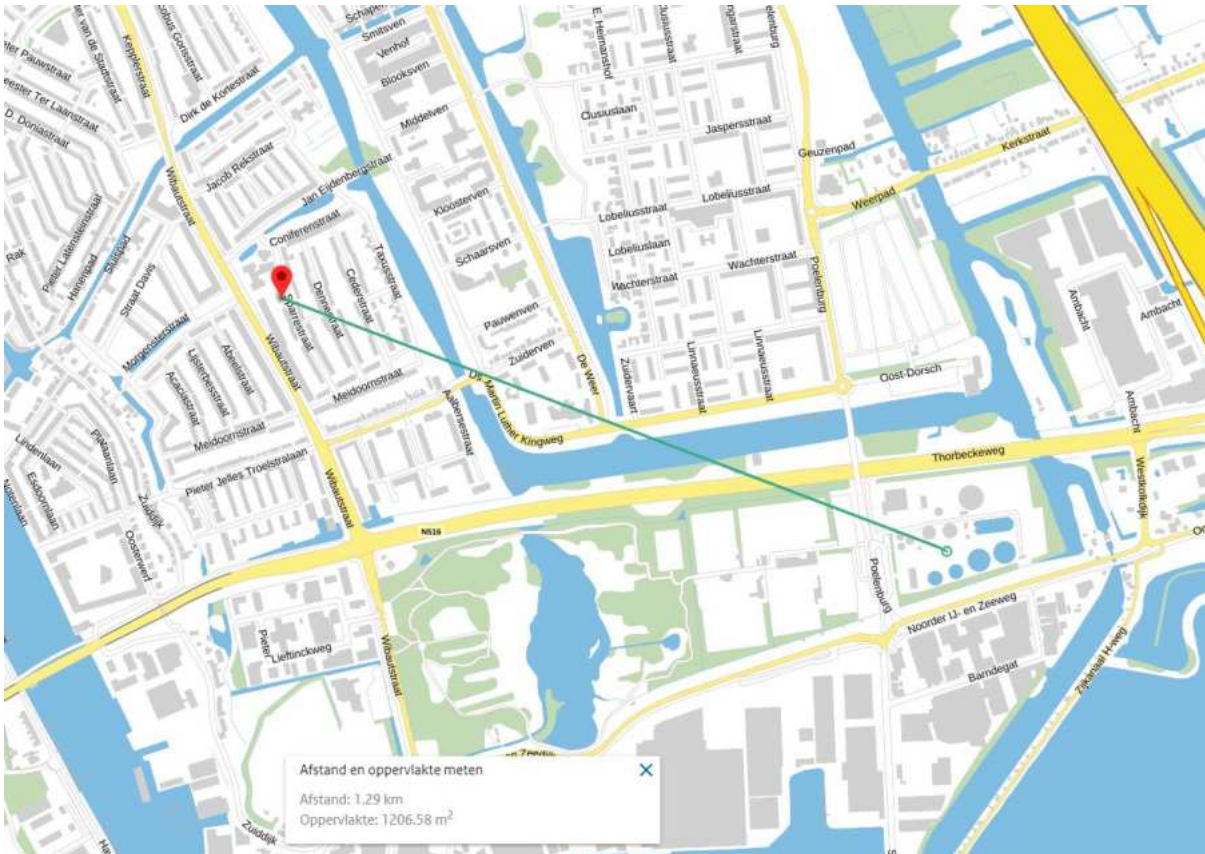
Op grond van het geurbeleid geldt dat bij standaard en minder geurgevoelige objecten de H=-2 contour niet mag worden overschreden. Er mag dus geen sprake zijn van ernstige geurhinder.

Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij deze ontwikkeling?

In het Zaans Geurenbeleid worden de bedrijven genoemd die geurrelevant zijn, Het dichtstbijzijnde bedrijf is Rioolwaterzuivering Hoogheemraadschap in Poelenburg 467. Deze overschrijdt de richtafstand (gesteld in de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering) tot het geurgevoelige object niet.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de bestemmingsverandering.





Afstand tot Rioolwaterzuivering Hoogheemraadschap (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Er wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in Europa, die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze gebieden worden in Nederland op grond van de wet natuurbescherming beschermd. Het perceel valt niet binnen het deel van de gemeente Zaanstad dat is aangewezen als Natura 2000 gebied of andere ecologische verbindingzones, maar wel in de nabijheid van Het Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske, op circa 1.500 m en Polder Westzaan, op circa 2.800 m.



Uitsnede kaart met waarden natura 2000-gebieden (bron Natura2000)

Er is een beoordeling stikstofdepositie gedaan door Equipe Adviseurs (zie bijlage B, C, D en E). Voor het planvoornemen is een analyse en een berekening uitgevoerd naar de stikstof emissie en mogelijke stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000- gebieden. Hieruit blijkt dat door het plan sprake is van een maximale emissie van 23,6 kg per jaar NO_x tijdens de bouwphase en 4,9 kg per jaar NO_x tijdens de gebruiksfase.

De berekening met de AERIUS calculator laat zien dat in zowel de gebruik-/ bouwphase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk geen rekenresultaten, hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Voor dit plan is geen vergunning noodzakelijk voor de Wet natuurbescherming. En vormt daardoor geen belemmering voor de bestemmingsverandering.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze wet regelt onder meer de bescherming van planten- en diersoorten. In de wet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn) en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is "nee, tenzij". Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. In het kader van de Wet natuurbescherming moet in beeld gebracht worden of het voornemen nadelige effecten heeft op aanwezige, of mogelijk aanwezige beschermde soorten.

De beleidsmedewerker ecologie van de Gemeente Zaanstad kwam tot de volgende observering: *'In de voorgevel zijn ventilatiegaten te zien. Deze gaten kunnen doorlopen tot in de spouwmuur en zijn mogelijk geschikt voor vleermuizen. Er kan dus niet worden uitgesloten dat er geen beschermde soorten zich in het plangebied bevinden en mogelijk negatief worden beïnvloed.'*

Door Vonk ecologie is een gericht onderzoek gedaan naar mogelijke verblijfplaatsen van de



vleermuis, zie rapport d.d. 06/07/2023 (bijlage H). Zijn conclusie luidt: 'Diverse openingen (open stootvoegen) zijn te smal, bij andere open stootvoegen ontbreken sporen aan de buitenzijde en zijn er geen vleermuizen in de spouw aanwezig omdat deze niet vrij benaderbaar zijn in verband met begroeiing langs de gevels. Dit is geverifieerd door een endoscopisch onderzoek van de open stootvoegen in die gevel. Daarnaast worden invliegopeningen beschreven door armaturen aan de gevel. Hierdoor is het uitgesloten dat er vleermuisverblijfplaatsen zijn in de spouwmuren van het pand. Eén en ander geldt voor alle soorten verblijfplaatsen. Dus paar-, kraam- zomer en winterverblijfplaatsen.

Door het uitvoeren van de werkzaamheden worden geen dieren gedood of verstoord en er worden geen vaste voortplantings- en/of rustplaatsen vernield worden zoals bedoeld in artikel 3.5, lid 1, 2 en 4 en artikel 3.10 lid 1 uit de Wet Natuurbescherming.'

Ten aanzien van beschermde soorten is geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de wet natuurbescherming. Wel is de zorgplicht van kracht: Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht.

Klimaatadaptatie

Volgens het uitvoeringsplan klimaatadaptatie Zaanstreek- Waterland 2021-2026 valt dit project onder spoor 1: de bwstaande stad. Het MRA basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw. Deze is opgesteld voor de metropoolregio Amsterdam en provincie Noord-Holland. Om bij de bouw van nieuwbouwwoningen richting te geven aan het rekening te houden met steeds extremere weersomstandigheden -het risico op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen- ten gevolge van de wereldwijde klimaatverandering.

Op de monitorkaart stresstesten (bron: het kennisportaal klimaatadaptatie van het deltaprogramma ruimtelijke adaptatie en van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) zijn in de gemeente Zaanstad een 4 tal stresstesten benoemd:

- Stresstest: Oplegnotitie inventarisatie klimaatkwetsbaarheden in de regio Zaanstreek-Waterland
- Stresstest: HHNK Klimaatatlas (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier)
- Stresstest: Klimaatatlas Metropoolregio Amsterdam
- Stresstest: Klimaatadaptatie Provincie Noord-Holland

Tevens is er informatie geraadpleegd in de landelijke maatlat klimaatadaptief bouwen. De maatlat is ontwikkeld door de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Infrastructuur en Waterstaat en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Unie van Waterschappen (UvW). Deze is niet wettelijk verplicht, maar kan gelezen worden ter inspiratie.

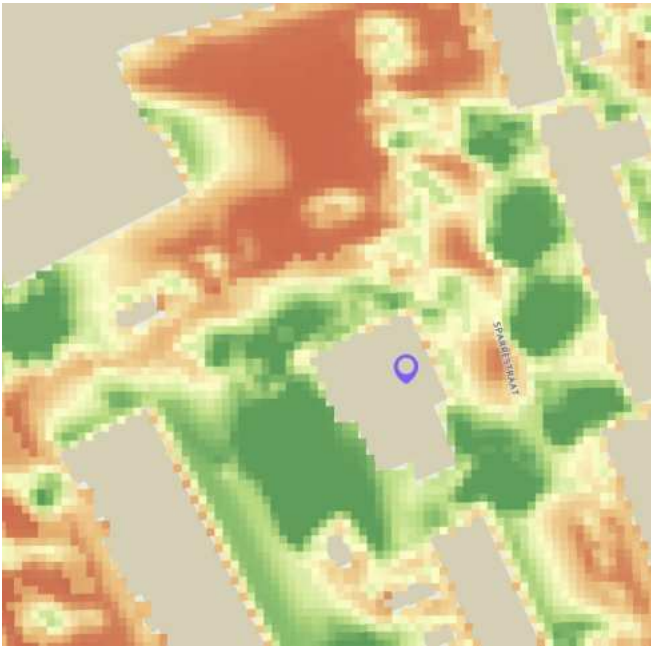
Uit de verschillende kaarten blijkt het volgende voor de locatie Sparrestraat 45.

Droogte

Uit de MRA klimaatmonitor blijkt dat de huidige bodemdaling is 2,5 cm tot 2050 waarbij geen aanvullende daling is geconstateerd. De gemiddelde Laagste grondwaterstand huidig en WH2050 is gelijk 0,5-1m onder het maaiveld. Dit heeft geen gevolgen voor deze kavel en er zijn geen aanvullende maatregelen nodig.



Hitte



Bron: MRA klimaatatlas- kaartlaag hittestress

De kaartlaag 'Hittestress' in de MRA klimaatmonitor geeft aan waar hittestress kan optreden tijdens zomerse dagen. Er is een groot verschil zichtbaar tussen het schoolplein van de school en het kinderdagverblijf. Omdat hier meer bomen zijn. Het is belangrijk dat het groen behouden blijft en waar mogelijk geïntensiveerd, dit is gebeurd. Aan de voorgevel zijn geveltuinen gerealiseerd, deze werken positief tegen hittestress, omdat je het verharde oppervlakte van de straat en de gevel onderbreekt. Langs het speelplein en het fietsparkeren wordt een haag geïntroduceerd en er komen nieuwe bomen.

Overstromingen

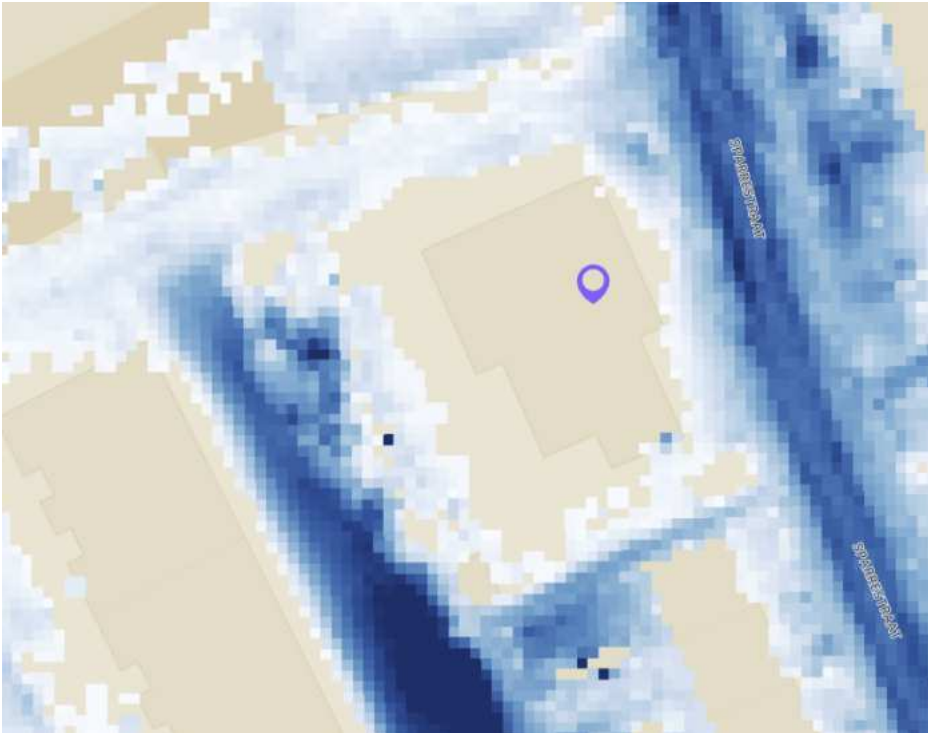
Sparrestraat 45 ligt 0,25 m onder zeespiegel (bron: Nationale hoogtekaart Nederland). Het overstromingsbeeld van de Metropoolregio Amsterdam is de weergave van het mogelijk overstroombaar gebied ten gevolge van dijkdoorbraken die eens per 1000 jaar kunnen voorkomen. Het betreft een statisch beeld van de maximale waterdieptes die op een plek kunnen optreden ten gevolge van één of meerdere dijkdoorbraken in de buurt. Het overstromingsbeeld is gesplitst in drie kaarten: Maximale waterdiepte primaire kering, Maximale waterdiepte secundaire kering, Maximale waterdiepte buitendijks en Maximale waterdiepte primair. Uit de MRA klimaatmonitor blijkt dat alleen bij de maximale waterdiepte primair, ofwel een waterdoorbraak aan de hoofdwatersysteem, een waterdiepte van 1 meter wordt aangegeven. Echter is dit een kleine kans 1/3000 jaar. Waardoor er geen specifieke maatregelen hoeven worden genomen.

Wateroverlast

Korte, hevige buien komen steeds vaker voor. Dit klimaatteffect heeft een grote impact in stedelijk gebied. Wateroverlast is bij deze extreme buien niet te voorkomen. Het is daarom niet de vraag of, maar vooral waar de wateroverlast zal optreden, en welke gevolgen te verwachten zijn. De basiskaart wateroverlast geeft inzicht waar in de gemeente wateroverlast kan optreden bij hevige neerslag. In de HHNK klimaatmonitor komt naar voren dat ook met een wateroverlast van 160 mm deze zich concentreert op de straat. Dit komt doordat de begane grondvloer van het pand en het omringende maaiveld hoger ligt dan de straat. De straat ligt op ca 0,6 m onder zeespiegel, nabij het pand 0,3 m onder zeespiegel en de begane grondvloer nog eens 60 mm hoger. Het pand



wordt niet aangemerkt als kwetsbaar pand. De peilmaat van de begane grondvloer in de nieuwe ontwikkelingen blijft behouden. De woningen zijn gesitueerd op de eerste verdieping.



Bron: HHNK klimaatatlas- thema: wateroverlast, kaartlaag wateroverlast 160 mm.

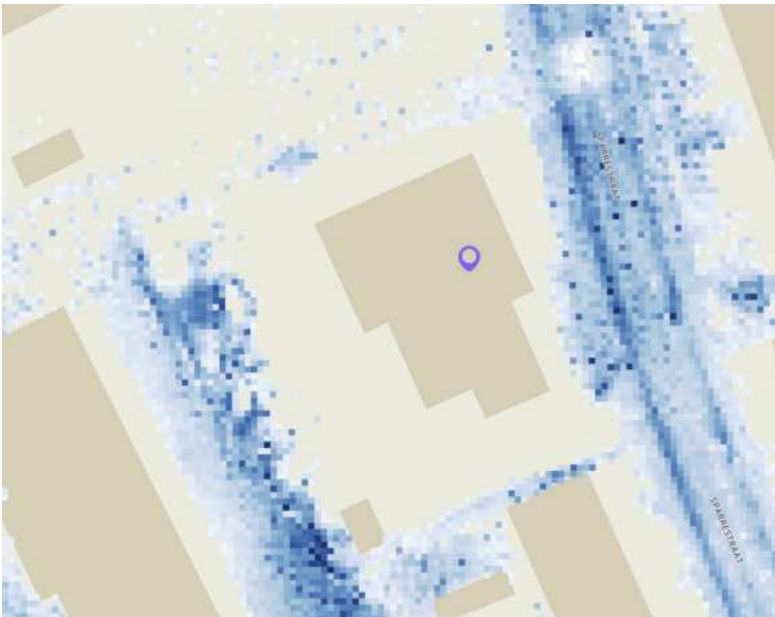
Water

Voor het plan zijn voor de waterhuishouding de volgende onderwerpen van belang:

- Het plan beïnvloed geen kering of dijk;
- Er worden geen sloten gedempt of verlegd;
- Er is geen toename van verhard oppervlakte >800 m²;
- Het plan beïnvloed geen onderhoud aan watergangen.

Het is geen nieuwbouwlocatie maar een uitbreiding van een bestaande locatie. De begane grondvloer blijft behouden. Bij het bouwplan is sprake van een toename van het bebouwd oppervlak, namelijk een toename van 82 m². Ter plaatse van de uitbreiding ligt nu een straatverharding. Het totale verhard oppervlak neemt niet toe. Sterker nog deze neemt af 50 m². Door middel van geveltuintjes aan de voorzijde, waterdoorlatende valondergronden van de speeltoestelinrichtingen en nieuwe hagen rondom de kavel. Zie ook de paragraaf klimaatadaptatie en bijgevoegd tabel.

	onderdeel	huidig	nieuw
	<i>Bestaand gebouw</i>	225 m ²	225 m ²
	<i>uitbreiding</i>		68 m ²
	<i>Bergingen</i>	10 m ²	24 m ²
	<i>Verhard terrein</i>	393 m ²	261 m ²
	<i>totaal</i>	628 m ²	578 m ²



Bron: HHNK klimaatmonitor – - thema: neerslag, kaartlaag waterdiepte 70 mm in 1 uur

Op de kaart is te zien dat er geen overlast is >20 cm op de straat bij een regenbui van 70 mm/uur. Dit is een uitgangspunt voor klimaatadaptatie en maaiveldinrichting.

Tevens is het afwegingskader Groen- en waterplan bekeken. Daaruit blijkt het volgende: er is geen hogere wetgeving van toepassing, er liggen geen ecologische verbindingzones of recreatieve wandel- en fietspaden in het gebied. Daarnaast neemt het groen niet af, maar juist toe. En ook de waarde van het water neemt niet af. In de laatste stap wordt gestimuleerd om extra kwaliteit op het gebied van groen en water toe te voegen, zie bovenstaand onze ingrepen.

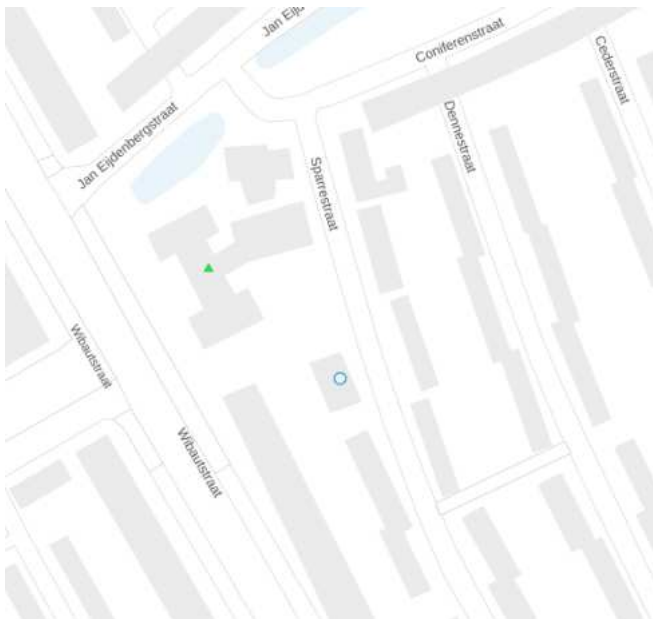
Compenserende maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding zijn niet nodig. Er zullen voor de nieuwe woningen geen materialen worden toegepast die een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Het verhard oppervlakte is afgenomen en we maken gebruik van de bestaande rioolaansluiting. Dit is een gescheiden rioolstelsel.

Water vormt geen belemmering voor het plan.

Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid eist voor ruimtelijke plannen dat er aandacht geschonken dient te worden aan de risico's die verbonden zijn aan de 'risicovolle inrichtingen'. Er bevinden zich geen risicovolle inrichtingen in de nabije omgeving.



Risicokaart (bron: risicokaart.nl), groene driehoek betekent onderwijsinstelling.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Dit aspect vormt geen belemmering voor dit plan.

Kabels en leidingen

In het advies van de gemeente staat het volgende beschreven:

Bij de renovatie blijven de contouren van de bebouwing nagenoeg gelijk. Er komen enkele bijbehorende bouwwerken achter op het perceel bij.

Het bestaande pand is aangesloten op de nutsvoorzieningen en telecommunicatie. De aansluitleidingen daarvan lopen op verschillende plaatsen het gebouw in.

Bij de renovatie is een centrale ruimte voorzien met daarin meterkasten voor de KOV en appartementen. Hiervoor is een enkelvoudig nutstracé van de openbare ruimte naar de centrale ruimte nodig. De bestaande kabels en leidingen kunnen verwijderd worden. Nieuwe leidingen in het centrale nutstracé. De gasleiding hoeft daarbij niet terug te komen. Een en ander aangegeven op de tekening op de volgende pagina.

Het locatiespecifieke advies luidt als volgt:

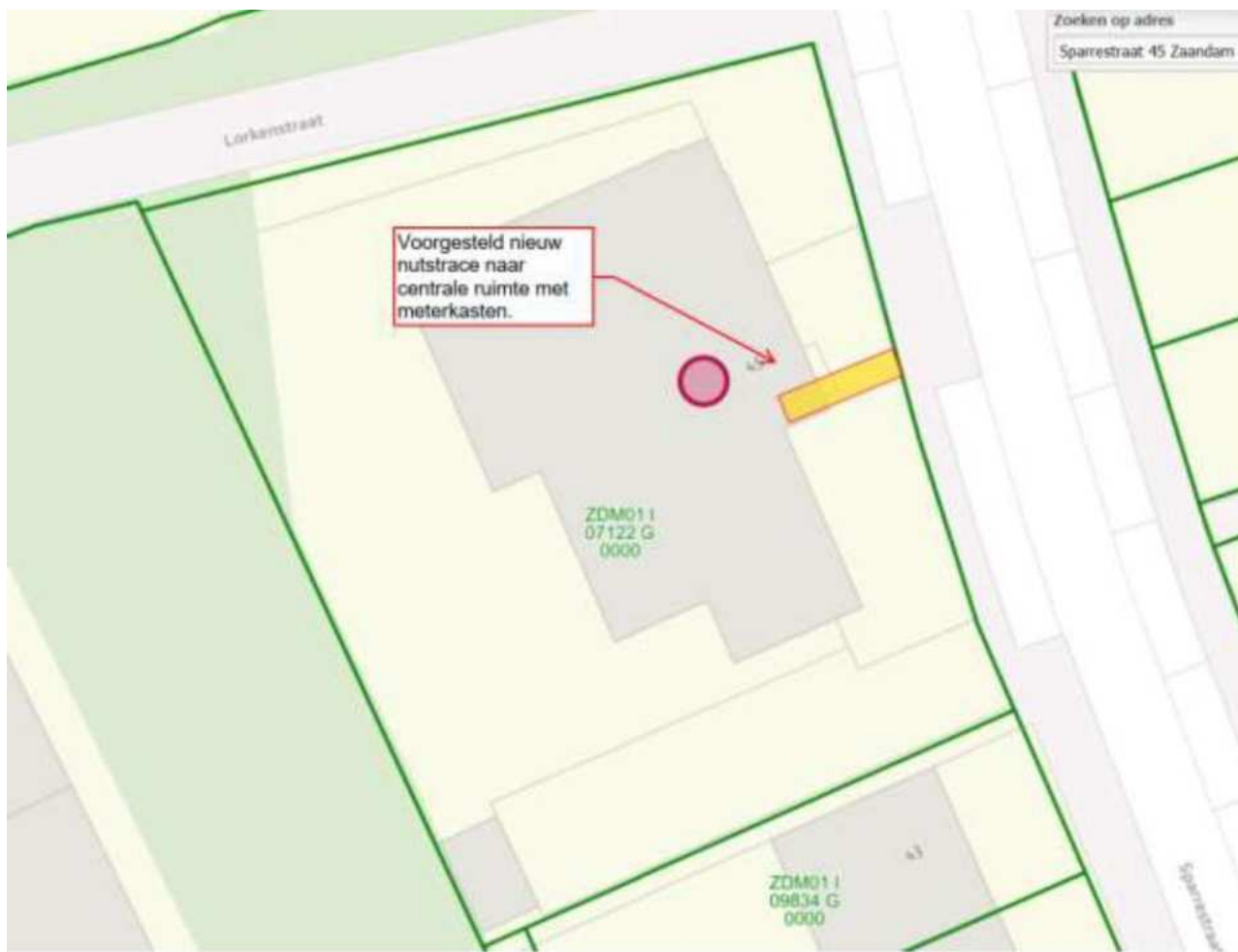
- Voorafgaand aan de bouwactiviteit moet een KLIC melding worden welke de ondergrondse situatie van het bouwvlak en 2 meter daarbuiten weergeeft.
- minimaal tot 2 meter buiten het te bebouwen oppervlakte worden er liggen kabel en leidingen op het bouwterrein wanneer nodig in overleg met de nutsbedrijven verplaatsen, verwijderen
- De ontwikkelaar zegt via mijnaansluitingen.nl de bestaande huisaansluitingen voor de te slopen woning op. Hierbij is van belang dat de gasaansluitingen van de te renoveren woningen worden opgezegd en verwijderd. Nieuwbouw mag niet meer met aardgas worden verwarmd.
- De ontwikkelaar vraag tijdig nieuwe huisaansluitingen aan voor de nieuwbouw en de



capaciteit voor de laadpalen, dit eveneens via mijnaansluitingen.nl.

- Vanuit de aanvraag van de ontwikkelaar worden alle hoofdleidingen en huisaansluitingen verwijderd, aangelast of opnieuw aangelegd door de Combi aannemer van de nutsbedrijven
- Mogelijk zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden andere vergunningen nodig, zoals verkeersmaatregelen voor het afzetten van wegen, fiets- voetpaden en plaatsen van bouwketen, kranen en containers etc. Daarvoor is van belang dat aanvrager naast de omgevingsvergunning een tijdelijke verkeersmaatregel (TVM) en/of een object vergunning bij de gemeente aan te vragen via www.zaanstad.nl.





5. Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde realisatie is mogelijk middels een afwijking van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling wordt juridisch-planologisch geregeld op grond van art. 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Het gaat hier om een buitenplanse afwijking met een uitgebreide procedure.

Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Derhalve moet de aanvraag voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document voorziet in deze ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Het ontwerp-besluit wordt kennis van gegeven in het Zaans Stadsblad en het gemeenteblad.

Gedurende de termijn van de ter visie legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Economische uitvoerbaarheid

Een doel van de Wro inclusief de Grondexploitatiewet is dat de gemeente regie en sturing heeft op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad. De wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten). Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst.

Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Het initiatief is van Stichting Kinderdaggaleizen en zij zullen de kosten voor realisatie van het plan op zich nemen. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen, dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.



6. Conclusie

De vraag om woningen en kinderopvangplaatsen is groot, dit plan voorziet in beide behoeftes. De kinderopvangfunctie is reeds op deze locatie gevestigd en valt binnen de huidige bestemming. Voor de 3 appartementen op de eerste verdieping zal het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. De woonfunctie is een dominante functie in dit gebied en daardoor geheel op zijn plaats. De typologie zorgt voor differentiatie van woningen in de straat.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de richtlijnen vanuit de welstandsnota gehouden. Nu er weer teruggegrepen wordt op het tweelaagse gebouw dat er eerder heeft gestaan, past het beter bij het gebiedskarakter van de straat.

De nieuwe bestemming is getoetst aan de milieuaspecten en de bijbehorende regelgeving en hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling.



Bronnenlijst

- Omgevingsvisie NH2050, vastgesteld d.d. 19 november 2018, Provinciale staten van Noord-Holland.
- Nationale Omgevingsvisie, vastgesteld 11 september 2020, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Zaans mobiliteitsplan, vastgesteld 16 september 2021, Goudappel in samenwerking met RHDHV in opdracht van de gemeente Zaanstad.
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie Zaanstreek-Waterland 2021-2026, vastgesteld 4 mei 2021, gemeente Zaanstad
- Klimaatbestendige Nieuwbouw, basis veiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 2.0, juni 2021, uitgevoerd door Inbo, Tauw en &Flux in opdracht van programma Metropoolregio Amsterdam Klimaatbestendig
- Structuurvisie zichtbaar Zaans, vastgesteld d.d. 7 juni 2021, Gemeente Zaanstad
- Zaans Evenwicht, vastgesteld juni 2009, gemeente Zaanstad
- Erfgoedstrategie (2019-2023) Erfgoed leeft!, vastgesteld januari 2020, Gemeente Zaanstad
- Metselen aan het Zaans Mozaïek, vastgesteld 11 juli 2019, gemeente Zaanstad
- Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024, vastgesteld 11 juli 2019, gemeente Zaanstad
- Welstandsnota Zaanstad 2013, vastgesteld d.d. 19 december 2013, Gemeente Zaanstad
- Groen en waterplan Zaanstad, vastgesteld februari 2018, gemeente Zaanstad
- Bestemmingsplan Zaandam Zuid, vastgesteld d.d. 22 januari 2009, Gemeente Zaanstad
- Aanpassen geluidszone Westpoort en Hoogtij, vastgesteld d.d. 2 maart 2015, Gemeente Zaanstad
- Het Zaans geurbeleid 2016, vastgesteld 14 juli 2016, Gemeente Zaanstad
- Uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016, Gemeente Zaanstad.
- VNG handreiking bedrijven en milieuzonering, vastgesteld d.d. 2009
- Wet milieubeheer, vastgesteld d.d. 1 maart 1993
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, vastgesteld d.d. 6 november 2008
- informatiekaart Landschap en cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland
<https://geoapps.noord-holland.nl/GeoWebP/index.html?viewer=ILC>
- monitorkaart stresstesten, het kennisportaal klimaatadaptatie van het deltaprogramma ruimtelijke adaptatie en van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat
- MRA klimaatatlas
- Klimaatmonitor Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier:
<https://hhnk.klimaatmonitor.net/>
- Nationale hoogtekaart: <https://www.ahn.nl/>
- Ruimtelijkeplannen.nl
- Risicokaart.nl
- Zaanatlas.nl
- Kadaster.nl
- Natura2000.nl



Bijlagen

- A. Rapport verkennend bodemonderzoek, Kwinfra B.V. 3 april 2023
- B. AERIUS Bouwfase, Equipe Adviseurs, 18 april 2023
- C. AERIUS Gebruiksfase, Equipe Adviseurs, 18 april 2023
- D. Rapportage Stikstofdepositie, Equipe Adviseurs, 18 april 2023
- E. Overzicht brandstofgebruik, Equipe Adviseurs, 18 april 2023
- F. Akoestisch Rapport, Equipe Adviseurs, 12 april 2023
- G. Parkeerberekening, 3 augustus 2023
- H. Winteronderzoek vleermuizen, Vonk Ecologie, 6 juli 2023
- I. Rapport POOS Sparrestraat Zaandam, 3 augustus 2023

