

Ruimtelijke onderbouwing
Woningbouwlocatie Westzijde 71 Zaandam
Gemeente Zaanstad



Ruimtelijke onderbouwing
Woningbouwlocatie Westzijde 71 Zaandam
Gemeente Zaanstad

Rapportnummer:	P00270_11
Datum:	22 november 2023
Opdrachtgever:	Heilijgers Bouw B.V.
Projectteam BRO:	PZu
Trefwoorden	Ruimtelijke onderbouwing, woningbouw, maisonnette-woningen, appartementen, Westzijde, Zaandam, gemeente Zaanstad
Bron foto kaft:	BRO, Abstract (3)

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



Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het project	4
1.3 Conclusie	4
2. BEVOEGD GEZAG EN PROCEDURE	6
2.1 Bestemmingsplan	6
2.1.1 Van Spoorbrug tot Sluis	6
2.1.2 Toetsing	8
2.2 Procedure	8
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo	8
3. PROCEDUREEL BELEID	9
3.1 Raadsbeleid/ verklaring van geen bedenkingen	9
3.2 Beleid College van burgemeester en wethouders	10
4. BELEIDSKADERS RUIMTELIJK BELEID ALGEMEEN ONDEBOUWD	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	12
4.3 Provinciaal beleid	15
4.4 Gemeentelijk beleid	16
4.4.1 Ruimtelijke structuurvisie 2020	16
4.4.2 Nota Woonbebouwing 2020	17
4.4.3 Archeologienota Zaanstad 2009	17
4.4.4 Woonvisie	17
4.4.5 Woonvisie 'Metselen aan het Zaaans Mozaïek' (2019)	18
4.4.6 Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016	19
5. PROJECTBESCHRIJVING	20
5.1 Bestaande situatie	20
5.2 Beschrijving ontwikkeling	20
5.3 Cultuurhistorische verantwoording	24
5.4 Stedenbouwkundige verantwoording	26
5.5 Parkeren	29
5.6 Duurzaamheid	31
6. WATER	33

7. MILIEUASPECTEN	37
7.1 M.e.r.-beoordeling	37
7.2 Geur	38
7.3 Bodem	39
7.4 Geluid	40
7.5 Bedrijven en milieuzonering	42
7.6 Luchtkwaliteit	43
7.7 Externe veiligheid	43
7.8 Archeologie	45
7.9 Kabels en leidingen	45

8. NATUURWAARDEN	46
8.1 Beleid en regelgeving	46
8.2 Onderzoek	46

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
---------------------------------------	-----------

10. VOOROVERLEG EN BURGERPARTICIPATIE	50
10.1 Vooroverleg	50
10.2 Burgerparticipatie	50
10.3 Informatieavond Westzijde	50

11. ZIENSWIJZEN	52
------------------------	-----------

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Watertoets
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 6: Memo: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 7: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 8: Beplantingsplan
- Bijlage 9: Verslag informatieavond
- Bijlage 10: Bezonningsstudie
- Bijlage 11: Overzicht geluidwerende voorzieningen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Halmar Projectontwikkeling is voornemens de locatie van de voormalige Fordgarage aan de Westzijde 71 in Zaandam te slopen en het terrein te ontwikkelen met woningbouw en een kantoorruimte. Op 4 april 2017 is er een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning bij de gemeente Zaanstad voor het afwijken van de beheersverordening ten behoeve van het realiseren van een appartementencomplex met 27 appartementen en een kantoorruimte. De gemeente Zaanstad heeft de vergunning hiervoor verleend op 19 november 2020 (dossiernr. O20170393).

Tegen de omgevingsvergunning van 19 november 2020 is rechtstreeks beroep ingesteld. Op 15 juli 2022 is uitspraak gedaan in het rechtstreeks beroep. De beroepen zijn ongegrond verklaard. Door enkele omwonenden is vervolgens hoger beroep ingesteld, deze procedure loopt nog.

Het bouwplan is door de ontwikkelaar inmiddels op een aantal punten aangepast; de bezwaren van de omwonenden zijn meegenomen evenals ruimtelijke wijzingen op verzoek van de gemeente Zaanstad.



Figuur 1.1: Oude versus nieuwe ontwerp (bron: OOK architecten)

De wijzigingen ten opzichte van de eerder verleende vergunning zijn niet van ondergeschikte aard, waardoor opnieuw een procedure voor afwijken van de beheersverordening zal moeten worden doorlopen. Het programma van 27 woningen en 1 bedrijfsruimte is in aantallen gelijk gebleven, alleen is de architectonische invulling ervan gewijzigd.

Het gewijzigde ontwerp van het project voorziet in de realisatie van in totaal 27 woningen, verdeeld over grondgebonden woningen en appartementen. Het programma bestaat uit 4 grondgebonden woningen van ongeveer 150 m², en 23 appartementen. Waarvan 16 startersappartementen met een oppervlakte tot 55 m², en 7 appartementen met een oppervlakte tussen de 55 en 80 m². De nieuw te realiseren massa bestaat uit verschillende bebouwingselementen met een wisselende goot- en nokhoogte. Het aantal bouwlagen per element is verschillend, tussen drie en vier bouwlagen. Het hoogste deel van het complex ligt aan de straat Westzijde en heeft een bouwhoogte van circa 13,5 meter (bestaand uit vier bouwlagen). Op de begane grondlaag van de massa op de hoek van de Westzijde en de Klokbaai wordt een kantoorruimte ontwikkeld met een oppervlakte van circa 149 m². Binnen het gebouw zijn 20 bergingen gesitueerd en een grotere gemeenschappelijke berging. In de parkeerga- rage aangrenzend aan het gebouw worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op het projectgebied is de beheersverordening “Van Spoorbrug tot Sluis” (vastgesteld op 1 december 2016) van toepassing. De beheersverordening regelt dat de bestaande rechten en plichten zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan “Van Spoorbrug tot Sluis” (vastgesteld op 17 december 2006) in stand blijven. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan “Van Spoorbrug tot Sluis”. Voor het project wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van de beheersverordening (artikel 2.12, lid 1 onder a 3°) en voor de activiteit ‘bouwen’ aangevraagd. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet aangetoond worden dat de afwijking van de beheersverordening uit ruimtelijk- en milieukundig oogpunt verantwoord is. Onderhavige rapportage, de ruimtelijke onderbouwing, voorziet hier in.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het projectgebied ligt ten noorden van het winkelcentrum van Zaandam, op de hoek van de Westzijde en de Klokbaai. De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich door woningbouw en detailhandel. De exacte ligging van het gebied is aangeduid in figuur 1.1 (zie volgende pagina). De ligging binnen Zaandam is te zien in figuur 1.2. Het gebied heeft een totale oppervlakte van 1.700 m², de percelen zijn kadastraal bekend als Zaandam, sectie K, nummers 9750 en 9751.

1.3 Conclusie

Het project is niet in strijd met het gemeentelijke en provinciale beleid. Daarnaast is de ontwikkeling passend binnen de huidige ontwikkelingen in dit gebied. Ten slotte zal blijken dat de ontwikkeling milieuhygiënisch inpasbaar is. In deze ruimtelijke onderbouwing worden deze conclusies puntsgewijs onderbouwd.



Figuur 1.2 en 1.3: Ligging en begrenzing projectgebied

2. BEVOEGD GEZAG EN PROCEDURE

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage, is het college van burgemeester en wethouders van gemeente Zaanstad het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen. Het onderhavige project is getoetst aan het vigerende bestemmingsplanregime.

2.1 Bestemmingsplan

2.1.1 Van Spoorbrug tot Sluis

Voor het gebied is de beheersverordening “Van Spoorbrug tot Sluis” geldend. Deze beheersverordening is vastgesteld op 1 december 2016. De beheersverordening verklaart het planologisch toegestane gebruik van het bestemmingsplan “Van Spoorbrug tot Sluis” opnieuw van toepassing. Dat wil zeggen dat de bestaande rechten en plichten zoals die zijn vastgelegd in dat bestemmingsplan in stand blijven. In deze beheersverordening is het bestemmingsplan ‘Van Spoorbrug tot Sluis’ opgenomen. Dit bestemmingsplan is toentertijd door de gemeenteraad vastgesteld op 17 december 2006. Het perceel heeft daarin de bestemmingen ‘Bedrijfsdoeleinden (B)’ met de aanduidingen garagebedrijf (Bgb) en Archeologisch waardevol gebied (AW). Daarnaast gelden bouwhoogten van 8 en 10 meter en is in een klein gedeelte van het projectgebied geen bebouwing toegestaan. In figuur 2.1 is een uitsnede van de plankaart ‘Van Spoorbrug tot Sluis’ ter hoogte van het projectgebied te zien.

Doeleindenomschrijving

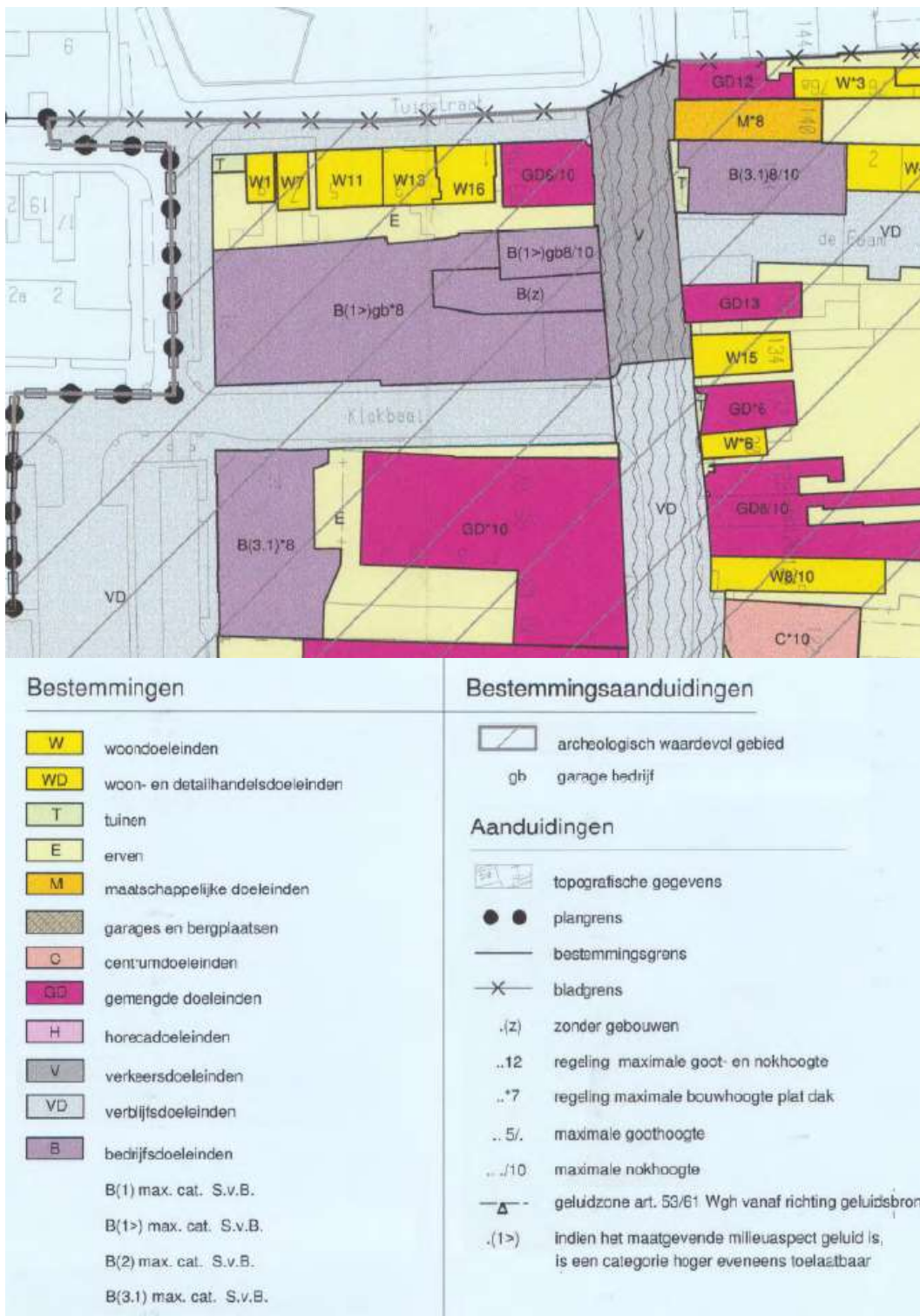
De gronden op de plankaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven. Op de plankaart staat dat inrichtingen van milieucategorie 1 zijn toegestaan en indien het maatgevende aspect geluid is, is een categorie hoger eveneens toelaatbaar;
- b. ter plaatse van de nadere aanduiding B(gb) tevens een garagebedrijf.

Onder deze bedrijven zijn detailhandelsbedrijven niet begrepen. Ook bedrijven die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zijn niet toegestaan.

Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend hoofdgebouwen, gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De goot- of boei-boordhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart. Op de plankaart staat een bouwhoogte van 8 meter aangegeven voor een gebouw met een plat dak (gb*8). Een deel van het projectgebied mag niet bebouwd worden (z).



Figuur 2.1: Uitsnede projectgebied verbeelding 'Van Spoorbrug tot Sluis' met legenda

Archeologische waarden

De op de plankaart met 'archeologisch waardevol gebied' (AW) aangewezen gronden zijn, naast andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming, tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van archeologische waarden. Het plan valt in een gebied van archeolo-

gische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, indien een bouwplan groter is dan 50 m² én wanneer de bodem dieper dan 50 centimeter wordt verstoord.

2.1.2 Toetsing

Het project is strijdig met het geldende bestemmingsplanregime, zowel ruimtelijk als qua gebruik. Wonen en kantoorruimten zijn op grond van de bestemmingsregels niet toegestaan. Daarbij overschrijdt het plan bestaande bouwvlakgrenzen en bouwhoogten.

2.2 Procedure

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

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

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

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

3. PROCEDUREEL BELEID

3.1 Raadsbeleid/ verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

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

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

De raad heeft besloten:

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

Het project valt onder de onder '2' genoemde overige categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig. De raad heeft de aanvraag niet als politiek gevoelig aangemerkt. Hiermee is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Bor.

3.2 Beleid College van burgemeester en wethouders

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

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

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

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

Conclusie

Dit project wordt met de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure aangevraagd. Een 'verklaring van geen bedenkingen' is niet vereist.

4. BELEIDSKADERS RUIMTELIJK BELEID ALGEMEEN ONDEBOUWD

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

4.1 Rijksbeleid

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke per 11 september 2020 in werking is getreden. Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

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

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

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

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

De NOVI stuurt op de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland; een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's met een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De locaties zoveel mogelijk ontwikkeld binnen bestaand verstedelijkt gebied, onderverdeeld in veertien gebieden. Metropoolregio Amsterdam (MRA) is een van die gebieden, de Zaanstreek valt onder de MRA die verantwoordelijk is voor een groot deel van de woningbouwopgave. De NOVI classificeert wonen als een van de basisbehoeften van de mens, een aansluitende woningvoorraad op de woonbehoefte is van groot belang. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten, waterschappen en provincies. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten

en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De voorliggende ontwikkeling is niet in strijd met de genoemde Rijksdoelen en draagt bij aan de urgente woningbouw. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt behandeld in paragraaf 4.2.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken.

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

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

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

Conclusie Rijksbeleid

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

4.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een moti-

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

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

Doorwerking projectgebied

Gelet op het programma van het initiatief (27 woningen en 1 kantoorruimte), moet het plan beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de toets aan de Ladder wettelijk verplicht. In bijlage 6 van deze ruimtelijke onderbouwing is een uitgebreide verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen waarin de behoefte naar het programma is onderzocht².

Ten aanzien van de laddertoets van het woningbouwprogramma van het initiatief zijn de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en gemeente Zaanstad als relevante regio's aangehouden. Hierbinnen vinden de meeste verhuisbewegingen plaats. De volledige onderbouwing van de regionale woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1.

Woningen

Het woonprogramma van 27 woningen (23 appartementen en 4 grondgebonden) op locatie Westzijde 71 in Zaandam voldoet aan de eerste trede van de ladder, doordat er sprake is van een behoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin:

- De in totaal 27 woningen van dit initiatief passen ruim binnen de resterende gemeentelijke woningbehoefte van circa 1.691 woningen, en regionale behoefte van circa 15.121 woningen.
- Tevens maakt Zaanstad deel uit van sleutelgebied 4 van de MRA, waarvoor tot 2040 circa 65.000 tot 70.000 woningen worden beoogd.
- Er is behoefte aan betaalbare woningen in het sociale en middensegment om vooral de woningzoekenden die aan het begin van hun wooncarrière staan aan een woning te helpen. Het ruime aantal startersappartementen dat met dit initiatief gerealiseerd zal worden voorziet in deze behoefte.
- Appartementen worden relatief iets meer gevraagd dan eengezinswoningen. Dit komt vanwege de vraag naar betaalbare woningen en de steeds kleiner wordende huishoudens. Dit initiatief bestaat vooral uit (betaalbare) appartementen, en voorziet daarmee ook in de behoefte aan meer appartementen.
- Ten behoeve van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van woonwijken wordt beleidsmatig ingezet op gemengde woongebieden, met een mix van woningtypen en segmenten. De gemengde woningtypen en segmenten van dit initiatief draagt bij aan deze doelstelling.

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

² BRO, Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, 22 december 2022

- Vanwege de grote vraag naar woningen zijn er snel meer woningen nodig. Plannen moeten eerder tot realisatie komen, waarvoor eventuele knelpunten zoveel mogelijk weggenomen dienen te worden.
- Het initiatief sluit aan op de provinciale omgevingsvisie, gemeentelijke structuurvisie en woonvisie die de noodzaak tot groei, verstedelijking en verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied van belang acht.
- Het draagt bij aan de doelstellingen om kwaliteit van woonbuurten en bedrijventerreinen te verbeteren. Eveneens wordt dit in de woonvisie Zaanstad benoemd, waarbij onder andere de focus ligt op het verbeteren van de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving.
- De toevoeging van appartementen en grondgebonden woningen met diverse grootten en prijscategorieën past binnen de behoefte om in Zaanstad een betaalbaar en divers aanbod voor verschillende inkomens te laten ontstaan, waaronder de vraag vanuit starters.

Kantoren

De komst van een (makelaars)kantoor sluit aan bij het (beleidsmatig) gewenste gemengde karakter van de aanloopstraat Westzijde (tussen Klokbaai en Stationsstraat), waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt. De concentratie van dergelijke functies in dit gebied zorgt voor levendigheid, terwijl daarmee tegelijkertijd de detailhandelsfuncties juist geconcentreerd kunnen worden in het hart van het centrum, zijnde het Stadshart van Zaandam.

Verder kan nog het volgende geconcludeerd worden:

- Het initiatief sluit aan bij de beleidsdoelstellingen om (voor o.a. middelgrote- en kleine bedrijvigheid) een goed ondernemersklimaat te creëren in een kwalitatief en gemengd woon-werkmilieu. Ook wil de gemeente Zaanstad zich profileren als aantrekkelijke vestigingsplek, met kantoren nabij Amsterdam. De ligging vlakbij het NS-station maakt de kantoorruimte van dit initiatief geschikt voor bedrijven die actief zijn in Amsterdam.
- Ruimtelijk sluit het initiatief aan op de bestaande gemengde voorzieningenstructuur die er al zit (o.a. diensten, detailhandel, horeca).
- Momenteel is de leegstand in Zaandam en het centrum van Zaandam bovengemiddeld. Echter zal met dit initiatief slechts 142 m² aan kantoorruimte met baliefunctie worden toegevoegd, waarvan de invulling al voorzien is (makelaarskantoor). De beoogde ontwikkeling is bovendien een herinvulling van leegstaand vastgoed. Er zal met dit initiatief dus bestaande leegstand in het gebied weg worden genomen.
- In de afgelopen tien jaar is het dienstenaanbod in het centrum van Zaandam relatief stabiel gebleven. Bovendien kan de invulling van de ruimte meegaan met de veranderende vraag, gezien het gelegen is in een omgeving met een gemengd voorzieningenaanbod.
- Tot slot draagt het herontwikkelen van het bestaande (leegstaande) vastgoed bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Met dit initiatief wordt dat gedaan met een mix van betaalbaar wonen en een kantoorruimte.

Zaanstad heeft geen uitbreidingsmogelijkheden meer in het landelijk gebied (vanwege Natura 2000, bestemd natuurgebied en de ligging van de Ecologische Hoofdstructuur). Ook in het regionaal ruimtelijk beleid is uitbreiding in de vorm van uitleg niet aan de orde. In Zaanstad kan alleen nog maar binnen bestaande stedelijke contouren worden gebouwd (bron: ruimtelijke structuurvisie 2020). De beoogde ontwikkeling betekent ook een herinvulling van leegstaand vastgoed. Op deze wijze draagt de ontwikkeling positief bij aan de uitstraling en de levendigheid van de omgeving.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De geactualiseerde Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 van de provincie Noord-Holland is vastgesteld op 19 november 2018. De provincie Noord-Holland geeft in haar Omgevingsvisie aan op welke wijze zij de komende 30 jaar de ruimte in de provincie wil benutten. In deze visie wordt de ambitie beschreven te zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Eén van de uitgangspunten onder de beweging 'sterke kernen, sterke regio's' is 'concentreren in kernen, passend bij de rol in regionaal netwerk'. Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. De vraag naar woningen in Noord-Holland is er groot, daarom komen er minimaal 165.000 nieuwe woningen. Om dit te bereiken, hebben Gedeputeerde Staten het Masterplan Wonen versie 1.5 opgesteld in maart 2022. De Provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied valt in het 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Met voorliggend plan wordt een bedrijfslocatie in bestaand bebouwd gebied getransformeerd naar een woonlocatie waardoor er sprake is van een afname van bedrijfsactiviteiten in een woon- /winkelgebied. Met dit initiatief is sprake van het optimaliseren van ruimtegebruik. Hiermee wordt aangesloten bij de provinciale ambitie voor verdere stedelijke verdichting. Daarnaast is met het toekomstig project sprake van een modern woongebied dat een belangrijke bijdrage levert aan de woningbouwopgave van Zaanstad.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De verordening is opgesteld omdat de provincie in het belang van een goede ruimtelijke ordening het noodzakelijk acht algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) omvat alle regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moesten voldoen. Vanaf 17 november is de PRV samengevoegd met de Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening en Waterverordening en opgegaan in de Omgevingsverordening NH2020. Dit geldt ten aanzien van onderwerpen in zowel het landelijk als het stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Het Kabinet besloot in 2022 om de invoering van de Omgevingswet uit te stellen. Dit heeft gevolgen voor de provincie Noord-Holland. Om te voldoen aan de Omgevingswet werkte de provincie aan de Omgevingsverordening NH2022. Nu de wet is uitgesteld, wordt de inwerkingtreding van verordening NH2022 ook uitgesteld en blijft de nu geldende Omgevingsverordening NH2020 langer van kracht. Deze wordt daarom actueel gehouden. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, treedt ook de Omgevingsverordening NH2022 in werking.

Doorwerking projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Woningbouwontwikkelingen en intensivering van het ruimtegebruik zijn toegestaan binnen dit gebied. Dit initiatief voorziet tevens in de sanering van een bestaande bedrijfslocatie waardoor er sprake is van efficiënt ruimtegebruik en een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatsen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Ruimtelijke structuurvisie 2020

In de Structuurvisie Zaanstad worden de ruimtelijke ambities voor de periode tot 2020 beschreven. Dit beleid is nog actueel voor 2022. Er zijn vier ruimtelijke ontwikkelopgaven:

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

In de structuurvisie is een aantal ontwikkelkaarten opgenomen. Het projectgebied valt binnen een gebied dat is aangeduid als 'wonen in cultuurhistorische setting' op de ontwikkelkaart 'herstructureren/revitaliseren'. Het binnenstedelijke gebied van Zaanstad zal in de komende jaren intensiever gebruikt gaan worden. Hierdoor wordt de druk op de stad groter, waardoor leefbaarheid en kwaliteit onder druk staan. Herstructurering betekent niet alleen kwaliteitsverbetering van woningen en woonomgeving, maar biedt daarnaast kansen voor meer differentiatie van woningtypen en meervoudig ruimtegebruik.

De oude stadsbuurten, waaronder Oud West, bevatten cultuurhistorische waarden, die nog te veel verborgen blijven en daardoor onvoldoende worden benut. In het kader van het ontwikkelingsplan Zaan/I en een uitwerking van de 'Ruimtelijke structuurvisie' en 'Economische Structuurvisie', worden de kernkwaliteiten, kansen en mogelijkheden verder in kaart gebracht.

Doorwerking projectgebied

Het planvoornemen betreft de sanering van een bedrijfslocatie in een intensief woongebied van Zaanstad en de realisatie van 27 woningen en kantoorruimte (ca. 149 m²). Het planvoornemen is niet in strijd met de genoemde ontwikkelopgaven van de ruimtelijke structuurvisie. Het plan speelt juist in op de uitgangspunten van de structuurvisie omdat sprake is van een herstructurering van het projectgebied waardoor het planvoornemen bijdraagt aan de revitalisering van de omgeving. Tevens draagt het plan bij aan het herstel van het cultuurhistorische lint en de stedenbouwkundige structuur. Dit wordt nader gemotiveerd in paragraaf 5.2.2 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Geconcludeerd wordt dat het plan in lijn is met de Ruimtelijke structuurvisie 2020 van de gemeente Zaanstad. Het plan past tevens binnen de Beleidsregels afwijken bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het project wordt namelijk wenselijk en toelaatbaar geacht (zie ook hoofdstuk 3).

4.4.2 Nota Woonbebouwing 2020

De Nota Woonbebouwing Zaanstad is in werking getreden op 30 oktober 2020. De Nota Woonbebouwing speelt in op regels met betrekking tot wonen, zoals;

- Bijbehorend bouwwerk in voorerfgebied of achtererfgebied
- vergrotingen van het hoofdgebouw;
- bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- dakkapellen, dakramen en lichtstraten
- dakopbouwen en dakterrassen
- overschrijding van het bouwvlak

Het gaat specifiek om regels voor uitbreidingen van een woning, bedrijfswoning en/of agrarische woning.

Doorwerking projectgebied

Onderhavige project ziet toe op sloop van bestaande bebouwing en realisatie van een nieuwbouwproject. De Nota woonbebouwing Zaanstad 2020 is daarvoor niet het juiste toetsingskader. De speciale ruimtelijke eisen waaraan de bebouwing op deze inbreidingslocatie moet voldoen zijn neergelegd in de planregels. De welstand tenslotte wordt gewaarborgd door toetsing van de bouwplannen.

4.4.3 Archeologienota Zaanstad 2009

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

Doorwerking projectgebied

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

4.4.4 Woonvisie

Woonvisie Zaanstad 2019-2024 is vastgesteld op 11 juli 2019. Eerdere uitgangspunten en ambities uit de eerdere woonvisie zijn nog steeds geldend. De gemeenteraad heeft zes belangrijke opgaven die doorslaggevend zijn voor verdere groei en ontwikkeling van Zaanstad: verstedelijking, economische ontwikkeling, kansengelijkheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid.

Dit vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad: het Zaans Mozaïek:

1. Kansengelijkheid; De groei van de stad moet benut worden om goede leefbaarheid in wijken te realiseren, betere voorzieningen en economische mogelijkheden voor Zaankanters met weinig kansen. Om gemengde wijkgeluid
2. en en buurten te creëren.
3. Gezondheid; Waar een verbetering van de woningvoorraad moet leiden tot een gezonder binnenklimaat, in combinatie met voldoende groen en water.
4. Duurzaamheid: waar tempo maken met verduurzaming van de woningvoorraad centraal staat. En waar aandacht is voor duurzaam, klimaat adaptief, natuurvriendelijk en circulair bouwen.
5. Veiligheid; Van belang als basisvoorwaarde op prettig te kunnen leven. Zowel fysieke veiligheid op verschillende gebieden als om de veiligheidsbeleving.
6. Verstedelijking; Met een belang in het verhogen en versnellen van nieuwbouwproductie binnen stedelijk gebied.
7. Economische ontwikkeling; waar 'werken volgt wonen' zorgt voor een belang van een aantrekkelijk woon-en leefklimaat voor een positief vestigingsklimaat voor bedrijven.

Doorwerking projectgebied

Onderhavige project ziet toe op sloop van bestaande bebouwing en realisatie van een nieuwbouwproject. Door de woningbouwontwikkeling in het projectgebied wordt gestuurd op een kwalitatief en gedifferentieerd woonmilieu in Zaanstad. De sanering van een leegstaande bedrijfslocatie in een bestaand woongebied gaat het verval van de wijk tegen waardoor een potentiële inbreidingslocatie wordt benut en ontwikkeld. Onderhavig initiatief voorziet in een onderscheidend woonmilieu en is daarmee in lijn met de Woonvisie 2019-2024..

4.4.5 Woonvisie 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' (2019)

'Metselen aan het Zaans Mozaïek' is de actualisatie van 'Samen verder met Zaans Mozaïek' (2015). Met de Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024 vormt het de koers van de gemeente Zaanstad op het brede vlak van wonen. Zaanstad wil zich profileren als aantrekkelijke woon- en werkstad met bijzondere woonmilieus in een waterrijk landschap en met een imposant industrieel erfgoed. De strategische doelstelling van de woonvisie is daarom: het gericht benutten en versterken van de verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad. Deze geactualiseerde visie omvat zes hoofddoelstellingen:

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

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

4.4.6 Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

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

Doorwerking projectgebied

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

5. PROJECTBESCHRIJVING

5.1 Bestaande situatie

Binnen het projectgebied is een pand aanwezig dat ten dienste stond van een voormalige Fordgarage van Dekker Autogroep. Het projectgebied is gelegen op de hoek Klokbaai - Westzijde in Zaandam en ten oosten en ten westen hiervan zijn parkeerplaatsen aanwezig. Het pand bestaat uit een grote hal, die in het verleden als showroom en werkplaats gefungeerd heeft maar nu grotendeels leegstaat. Daarnaast is een carport met daarboven kantoorruimte aanwezig.

Aan de noordwestzijde is het gebouw begroeid met klimop. Verder is er geen beplanting, bomen of oppervlaktewater aanwezig binnen het projectgebied. Onderstaand figuur 5.1 geeft een impressie van het projectgebied, de garage en de directe omgeving.



Overzicht projectgebied, gezien vanaf Klokbaai



Overzicht projectgebied, gezien vanaf Westzijde



Kantoor boven carport aan de Westzijde



Interieur van de garage

Figuur 5.1: Foto's projectgebied

5.2 Beschrijving ontwikkeling

Het initiatief bestaat uit de sloop van het bestaande complex en het oprichten van één nieuwe massa, bestaande uit verschillende bebouwingselementen met een wisselende goot- en nokhoogte. Het aantal lagen van het complex wisselt per bebouwingselement, tussen drie en vier bouwlagen. Het hoogste deel van het complex ligt aan de straat Westzijde. De bebouwingshoogte van het element is circa 13,5

meter (vier bouwlagen). In het nieuwe complex worden 4 grondgebonden woningen en 23 appartementen gerealiseerd met op de hoek Klokbaai/Westzijde, op de begane grond een kantoorruimte van circa 149 m².

De begane grondlaag van het complex omvat in oppervlakte vrijwel het gehele perceel, waarin o.a. ook het parkeren is opgelost. Daarmee grenst de begane grondlaag aan de tuinen van de percelen aan de Tuinstraat. De massa zoals voorgesteld beantwoordt de bestaande massa aan de overzijde van de Klokbaai. Verder de straat in bouwt de voorgestelde massa af naar een meer kleinschalig karakter passend bij de rest van de Klokbaai. Ook in de korrel (breedte van de gevel) wordt rekening gehouden met deze kleine schaal.

Aan de Tuinstraat is een vergelijkbare schaalverkleining zichtbaar, waarbij de bouwwerken verder van de Westzijde af kleinschaliger zijn. De bouwhoogte is vergelijkbaar met de bouwhoogtes van de bouwwerken aan de Behouden Haven (straat tussen het plein de Behouden Haven en de Tuinstraat). Op de hoek Westzijde/Klokbaai is meer loopruimte gecreëerd, door de voorgevel terug te leggen.

De grondgebonden woningen aan de Klokbaai hebben ieder een eigen ingang aan deze straat, evenals het appartement gelegen naast de kantoorruimte en de kantoorruimte zelf. Op de 1e verdieping bevindt zich aan de achterzijde een groen dak gesitueerd op de begane grondlaag/parkeerdek. De appartementen vanaf de 1^e verdieping krijgen een centrale entree aan de Klokbaai.



Figuur 5.2: Impressie nieuwe bouwmassa Westzijde (Bron: Ook architecten)

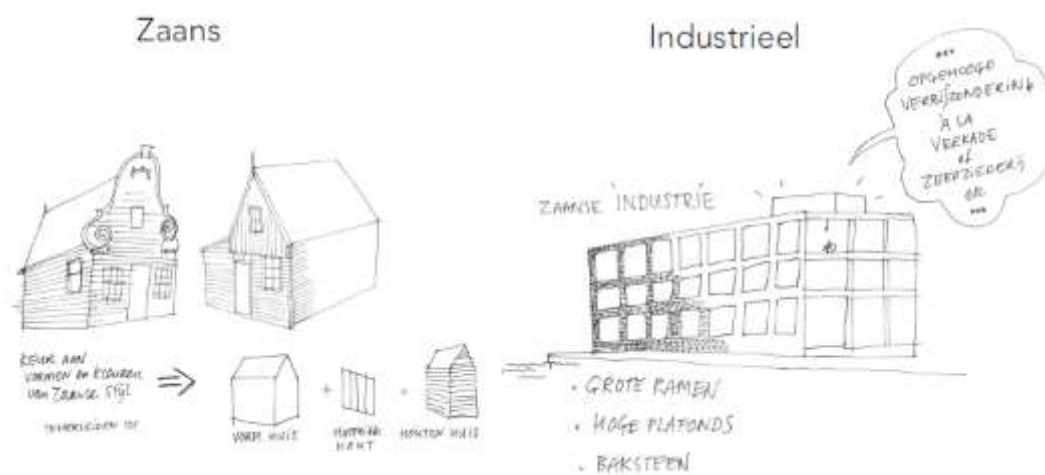


Figuur 5.3: Impressie nieuwe bouwmassa Klokbaai (Bron: Ook architecten).

Zaanse stijl

Het plan sluit aan op het stedelijk weefsel en de bestaande bouwmassa's in de omgeving. Het ontwerp is voortgekomen uit c.q. is een interpretatie van de traditionele Zaanse stijl van woningbouw en van de Zaanse industrie (zie figuur 5.4). De Zaanse stijl kenmerkt zich door overwegend houten huizen, waarvan de kap haaks op de weg wordt gerealiseerd. De stijl wordt gekenmerkt door kleine ramen en de toepassing van divers kleurgebruik in de gevels, daken en kozijnen. In tegenstelling tot deze stijl is in onderhavig ontwerp geen hout toegepast, maar is in de architectuur aangesloten op de typische vormkenmerken van deze stijl.

De Zaanse industriestijl wordt gekenmerkt door rechte vormen, grote ramen, hoge plafonds en bakstenen gevels. Door het toepassen van verschillende goot- en bouwhoogten ontstaat een afwisselend bebouwingsbeeld. Een interpretatie van de Zaanse stijl is toegepast aan de Klokbaai voor de grondgebonden gezinswoningen. Daarbij is zoals aangegeven het gebruik van hout in de gevels achterwege gebleven, echter is aangesloten op de typische dwarse kapvorm. De appartementen aan de Klokbaai en Westzijde zijn afgeleid en een mix van de Zaanse stijl plus de Zaanse Industriële stijl, dit laatste vanwege de rechte lijnen en grote raampartijen. Het gehele project wordt uitgevoerd in karakteristiek baksteen. De vormgeving van het complex past bij de beeldkwaliteit die de gemeente nastreeft.



Figuur 5.4: Zaanse stijl en Zaanse Industriële stijl

Privacy en bezonning

De bouwvolumes worden voorgesteld aan de rand van het beschikbare kavel om voldoende binnenruimte te behouden voor een private beleving. Elke extra laag levert extra woningen op aan dit gebied wat invloed kan hebben op de beleving van privacy van de overstaande woningen. Onderdeel van binnenstedelijk wonen is invloed in beleving van omwonenden. Dit heeft ook impact op de privacy en de beleving van privacy. De gaanderij is op ca 10 meter afstand en de dakterrassen op de 1e verdieping op ca 8 meter afstand van de achtergrens gepositioneerd. Niet afgeschermd met schermen maar een balustrade door de afstand tot de omgeving. Het balkon van de appartementen aan de Westzijde zijn verder van de erfgrans gelegen en afgescheiden met een privé scherm. De appartementen op de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping aan de Klokbaai zijn voorzien van balkons aan de voorzijde, de gevel is terug komen liggen om de balkons binnen de erfgrans te plaatsen. Twee appartementen aan de Klokbaai hebben nog een balkon aan de achterzijde.

Door de gaanderij, het dakterras en de gevelopeningen wordt de privacysituatie anders dan in de bestaande situatie met een garagepand. Er is een binnenstedelijke woningbouwopgave, waarbij er oog voor de kwaliteit van de bestaande woningen is en van de nieuwe woningen. Bij een binnengebied met bebouwing met meerdere lagen is er altijd zicht vanuit de verschillende woningen op elkaars woning en erf. Er is door voldoende afstand te houden en een beperkte bouwhoogte toe te passen geen sprake van onevenredige aantasting van de privacy.

De bezonningsstudie (zie bijlage 10) laat de effecten van de planologische mogelijkheden en de effecten van het bouwplan zien. Het bouwblok wordt omgevormd naar een open bouwblok met een opening aan de zuidwestzijde. De nieuwe bouwwerken geven geen onevenredige aantasting van de bezonning van noordelijk gelegen erven. Doordat de huidige bebouwing hoger is dan de nieuwe parkeergarage is er minder schaduwwerking ter plaatse van de privé terrassen / tuinen. In tegenstelling tot de nieuwe plannen staat er in de bestaande situatie geen bebouwing aan de Westzijde, waardoor hier sprake is van meer schaduwwerking. Dit betreft echter vooral schaduw tegen een blinde gevel van Westzijde 73. Alleen op 21 maart om 12 uur en op 21 Juni om 10 uur komt er schaduw op andere gevels, op de tijdstippen daarna is deze schaduw alweer weg. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de nieuwbouw geen significante extra daglicht belemmering oplevert.

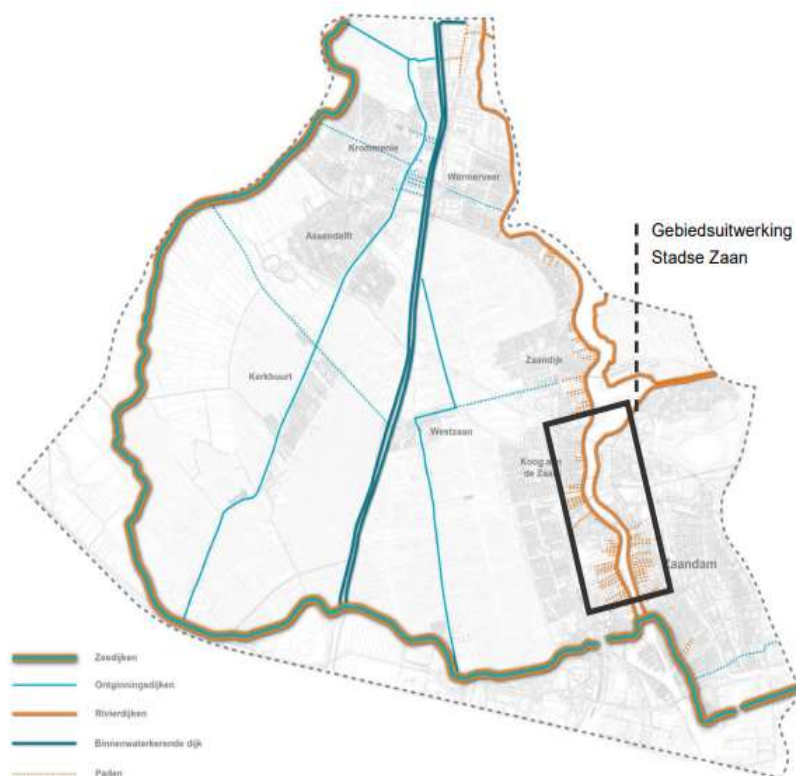
Planologisch mag er sowieso meer worden ontwikkeld dan in het huidige plan is voorzien. Zo is de huidige bebouwing minder hoog. Dit verschil heeft een gunstig effect op de schaduwwerking. Daarnaast staat in het bestemmingsplan dat er ook een gebouw met kap mogelijk is aan de Westzijde. Deze heeft hier vroeger ook gestaan maar is in de loop der tijd verdwenen. In de nieuwbouwplannen komt op dezelfde positie nu opnieuw een gebouw met kap. Hierdoor zorgt de nieuwbouw ten opzichte van het planologisch mogelijke nauwelijks voor meer schaduwwerking. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het nieuwbouwplan gelijkwaardig of gunstiger uitpakt dan wat er planologische al mogelijk is.

5.3 Cultuurhistorische verantwoording

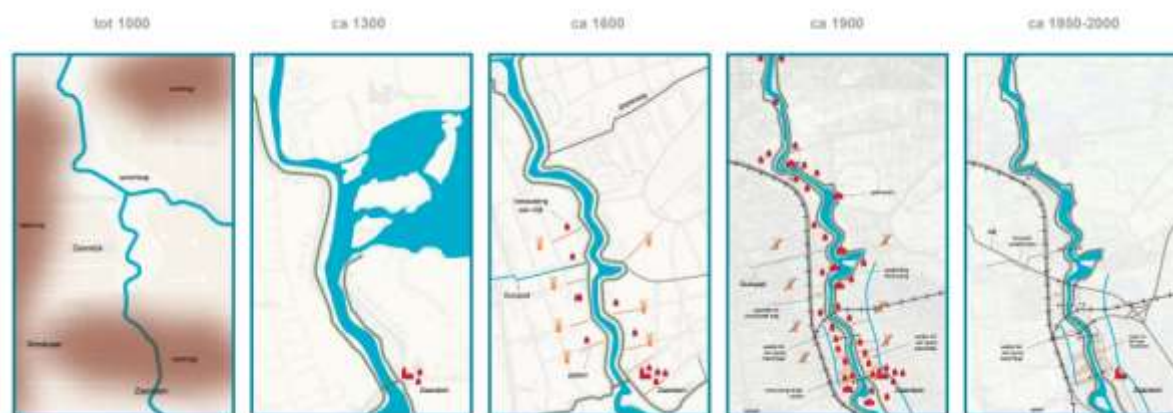
In de Erfgoedstrategie (2019-2023) staat aangegeven dat het behouden en mogelijk versterken van de kwaliteit en identiteit bij (gebieds)ontwikkeling uitgangspunt is en dat erfgoed als basis genomen wordt bij transformaties en verdichtingsopgaven van ontwikkelgebieden. Ook worden cultuurhistorische waarden in stedenbouwkundige kaders voor ontwikkeling opgenomen. Vanuit Inverdan is het blootleggen en vervolgens versterken van de verborgen kwaliteiten uitgangspunt, deze kunnen als vertrekpunt dienen voor nieuwe ontwikkelingen. MAAK Zaanstad wil het goede versterken en het minder goede verbeteren. Maar daarvoor moet wel eerst bepaald worden wat de identiteit en kwaliteit van het te ontwikkelen gebied is.

De afgelopen decennia is het stedelijk weefsel op veel plaatsen aangetast. De herkenbaarheid is verdwenen. De bestaande identiteit zal dienen als kapstok voor nieuwe ontwikkelingen. Zoveel mogelijk wordt aangesloten op de geest van de plek, de 'genius loci'. Cultuurhistorische waarden worden gebruikt als vertrekpunt voor moderne ingrepen. Op 18 oktober 2018 heeft het college het besluit genomen dat bij sloopnieuwbouwplannen door vastgoedontwikkelaars/ corporaties een integrale afweging gemaakt moet worden door middel van het doorlopen van een afwegingskader met 10 vastgestelde criteria (o.a. cultuurhistorie). Door het opstellen van criteria krijgt de gemeente een inhoudelijk instrument om een standpunt te bepalen voor toekomstige verzoeken tot sloop-nieuwbouw. Door de criteria te benoemen waarlangs een afweging gemaakt kan worden, wordt gezorgd dat de vele verschillende

aspecten die rond sloop-nieuwbouw een rol spelen integraal worden afgewogen. Eén van de 10 afwegingscriteria is cultuurhistorie. Het afwegingskader met de 10 criteria is in de prestatieafspraken met de corporaties van 2019 verankerd. De “Cultuurhistorische inventarisatie en waardering Sociale woningbouw wijken 1900-1945 Zaanstad” vormt de basis voor het bepalen of een vroeg 20ste eeuwse wijk cultuurhistorische waarde bezit. Dit rapport is uitgangspunt voor verdere cultuurhistorische verkenningen over de wijken uit deze periode.



Figuur 5.5: Kaartbeeld uit 'De Identiteit van Zaanstad 2020 - Linten, Dijken, en Paden' met aanduiding van de Stadse Zaan



Figuur 5.6: Kaartbeeld uit 'De Identiteit van Zaanstad 2020 - Linten, Dijken, en Paden' , tijdlijn van de Zaan dijken

Voor het initiatief aan de Westzijde geldt het vastgestelde beleid 'De Identiteit van Zaanstad 2020 - Linten, Dijken, en Paden' waarin voor de Stadse Zaan een gebiedsuitwerking is opgenomen. Hierin is aangegeven dat de dijken langs de Zaan vermoedelijk middeleeuws zijn daarom van hoge waarde zijn. De Westzijde en de Klokbaai zijn onderdeel van de historische structuur van linten, dijken en paden in Zaanstad. De Westzijde is een oude rivierdijk en de Klokbaai een oud pad. Door de tijd kwamen steeds meer paden haaks op de dijk parallel aan de sloten het veenweide landschap in. Dit heeft geresulteerd in de fijnmazige padenstructuur. De loop van de zeedijken (lage dijken) is nog goed herkenbaar. Zaandam heeft nog veel van deze van oorsprong 17e en 18e eeuwse paden. Opvallend is het niveauverschil van sommige zijstraten / paden ten opzichte van de dijk. Historisch gezien is de locatie en structuur van grote waarde en dient deze behouden te blijven voor de toekomst van Zaanstad.

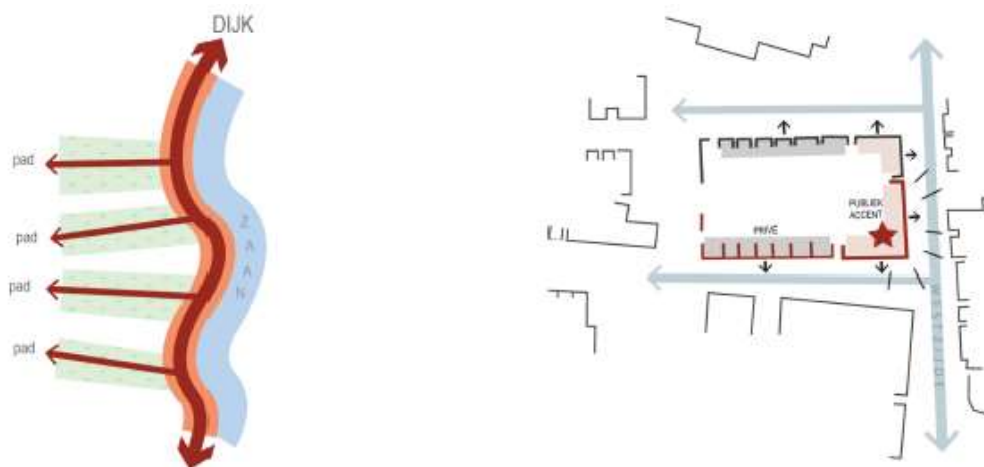
De Westzijde heeft in het zuiden een stedelijke uitstraling met dichte bebouwing en veel eind 19e en begin 20ste eeuwse panden die voornamelijk uit twee bouwlagen onder een kap bestaat. Deze bebouwing staat aan beide zijden van de weg. Er is veel variatie in de plaatsing van de panden ten opzichte van de rooilijn, maar ook in volume, goot- en nokhoogten, materiaal en ornamentiek. In dit deel van Zaandam staan veel historisch waardevolle panden die de straat een zeer rijke uitstraling geven. Hier staan geen fabrieken meer aan de dijk, op de panden van Verkade na. Er is een grote diversiteit aan historische bouwstijlen en kapvormen, met hoofdzakelijk zadeldaken haaks op de straat. Al is een groot deel van de panden in het gebied niet aangewezen als monument, het gebied bezit als totaal wel degelijk een zeer groot aantal panden met hoge cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde.

Advies vanuit erfgoed

Het bouwplan voldoet niet aan de richtlijnen uit 'De Identiteit van Zaanstad 2020 - Linten, Dijken, en Paden'. Er zijn echter in het verleden afspraken gemaakt met supervisie met betrekking tot de morfologie en bouwvolumes, waarbij een opzet van 3 lagen plus dwarskap aan de Westzijde als passend is bevonden. Aan de Klokbaai wordt een massa van afwisselende hoogtes en rooilijnen in een geleidelijke opbouw van schaal vanaf het westen richting de dijk (Westzijde) eveneens als passend gezien. In het aangepaste plan is te zien dat er rekening gehouden is met het verschil in cultuurhistorische waarden aan de Westzijde (dijk) en de Klokbaai (pad). Dat vertaalt zich onder andere in het verschil schaal tussen het blok aan de Westzijde en de bebouwing aan de Klokbaai. Hiertussen is een overgang van dijk naar pad (van groot naar klein) gekomen ten opzichte van het eerste plan. Beide delen, Westzijde en Klokbaai, hebben een eigen vormtaal en schaal die meer passend is bij de historische kenmerken van de dijk en het voormalige pad dan het vorige plan. Wat betreft de bebouwing aan de Klokbaai is goed gekeken naar de kenmerkende diversiteit in verschijningsvorm en de kapvorm, ook de materiaalkeuze sluit hierop aan. Het bouwdeel aan de Westzijde is met het rechter bouwdeel als zelfstandig bouwdeel sterker geworden, de variatie in nok, goot en bouwstijl sluit aan bij de beeldentaal van de historische bebouwing aan de Westzijde.

5.4 Stedenbouwkundige verantwoording

De Westzijde was de oorspronkelijke hoofdontsluiting en kenmerkt zich met bebouwing met meer allure en massa. Langs de paden stonden veelal kleinschalige arbeiderswoningen. Kenmerkend voor dit gebied is de structuur van straten die haaks op het lint staan, de zogenaamde 'kamstructuur'.



Figuur 5.7: Kenmerkende 'kamstructuur' (links) en accent van de nieuwe bouwmassa aan Westzijde (rechts)

De volumes die aan het lint zijn gesitueerd hebben meer massa dan de volumes aan de oude padenstructuur. De omgeving is opgebouwd uit gebieden met verschillende functies, te weten: woongebieden, woon/werkgebieden, werkgebieden, een stenig plein en een groen plein. Ruimtelijk en functioneel gezien moet deze heldere structuur behouden blijven. Met het initiatief wordt ingespeeld op de bestaande groenstructuren en pleinstructuren. Met het initiatief verschuiven de grenzen en sluit de woonfunctie beter aan op het stenige plein. Ruimtelijk gezien is het wenselijk om woningen aan het plein te realiseren. Hiermee wordt de oude kamstructuur van het gebied hersteld, ook in functionele zin. Het pand aan de Klokbaai 2-4 speelt in op het herstellen van de kamstructuur met woningen.

De Westzijde kent nu een variatie aan bebouwing die afhankelijk van zijn karakteristiek een planologische hoogte (goot/nok) kent van respectievelijk 4/7, 6-9/9-12 en plat afgedekt van 10 á 14 meter. Het bouwplan geeft een nieuwe maat die nog niet voorkomt aan dit stuk aan het lint. Veel panden aan de Westzijde zijn herenhuizen met allure. Deze huizen hadden vaak een directe relatie met de fabrieken aan de (overzijde van de) Zaan en geven het belang van deze plek in die tijd weer. De panden hebben hoge verdiepingen en zijn in afmeting vergelijkbaar met bouwwerken van drie lagen met kap. Deze en diverse andere panden zijn in hun verschijningsvorm van belang voor de cultuurhistorische identiteit van de Westzijde. Bij nieuwbouw wordt niet de bestaande architectuur nagebootst, maar wordt een eigentijdse laag toegevoegd.

De Westzijde kent vanuit het centrum een schaalvergroting van bebouwing. Hier was eerder sprake van bebouwing van één laag met kap. Nu is dit veelal twee lagen met kap. De huidige vraag op de woningmarkt maakt het van belang om te kijken hoe verdichting ter plaatse mogelijk is. De huidige kavel kent daarbij geen bebouwing van cultuurhistorisch significante waarde. De bebouwing vormt met een nokhoogte van ca. 13,5 meter een relatief kleine schaalsprong, die vanuit de nabijheid van het centrum logisch op de eerdere schaalsprongen volgt. Door de goothoogte te verlagen naar ca. 10 meter wordt het bouwplan binnen de relatieve kleinschaligheid van de plek gevoegd en is de schaalsprong in totaliteit beperkt. Door de geleding van de bovenste verdieping, met twee dakkapellen, enkele schuine dakvlakken en een dwarskap, wordt het complex optisch opgedeeld waardoor een smallere korrel herkenbaar is gemaakt die de kleinschaligheid en individualiteit versterkt.

De Klokbaai is een oud, smal zijpad van Westzijde. De typische kenmerken van een smal pad met kleinschalige arbeiderswoningen is hier niet meer herkenbaar. Verderop aan de Klokbaai zijn nog wel

delen behouden gebleven. De zijpaden kenmerken zich met meer kleinschalige bebouwing dan aan de Westzijde. Dit komt in dit bouwplan tot uiting met een herkenbare opdeling in smallere korrels en wisselende dakopbouwen/-vomen in drie lagen met kap. Hiermee grijpt de bebouwing terug naar de oorspronkelijke identiteit met een schaal die past bij de bestaande omliggende bebouwing.



Figuur 5.8 Verbetering van de structuur door toevoegingen aan Westzijde en Klokbaai

Proces tot aan eerste omgevingsvergunning

Een eerste planinitiatief is begin januari 2017 besproken met de wijkbewoners en directe omwonenden. Gepresenteerd is een complex van maisonnettewoningen en appartementen van drie lagen met kap of plat afgedekt. Dit complex was uniform in opbouw en in uitstraling een industrieel en stedelijk karakter. Op basis van de informatieavond is het plan aangepast en is er een plan opgesteld van drie lagen, plat afgedekt.

Het planvoornemen is met de supervisor en stedenbouwkundige in juni 2017 besproken. Deze gaven aan om aan de zijde van de Klokbaai te kiezen voor de Zaanse identiteit. In dit gebied is de Zaanse bouw voor nieuwbouw beter passend dan de industriële stijl. Concreet zijn door de stedenbouwkundige ook maten genoemd voor bebouwing aan de Klokbaai en bebouwing aan de Westzijde. Vervolgens is met de supervisor en stedenbouwkundige overleg gevoerd over het beoogde plan en zijn opnieuw verschillende aanpassingen doorgevoerd. In januari 2018 is het plan besproken in het supervisieoverleg. De supervisor en stedenbouwkundige gaven toen aan dat met dit plan voldoende kwaliteit wordt toegevoegd aan de locatie.

Vervolgstappen naar aanleiding van zienswijzen

Vanaf 2020 is het bouwplan naar aanleiding van diverse zienswijzen (op het eerste plan) opnieuw aangepast. De geprojecteerde bebouwing betekent met een nokhoogte van 13,5 meter een (kleine) schaalsprong aan het lint, welke schaalsprong logisch is gezien de eerdere schaalsprongen. De goothoogte is daarbij verlaagd naar 10 meter. Hiermee is het bouwplan nog sterker naar de kleinschaligheid van de plek gevoegd en wordt de schaalsprong visueel beperkt. Door de bebouwing op te delen en te voorzien van drie kappen haaks op de straat, in combinatie met het versmallen van de voorgevel, is er een smallere bebouwingsvorm gecreëerd die de kleinschaligheid verder versterkt. Er werd geconstateerd dat er te weinig ruimte in de openbare ruimte was in de aansluiting van de Klokbaai aan de Westzijde. Door het terugleggen van de Klokbaaigevel op de hoek zouden verschillende problemen worden opgelost, met name waar het gaat om de entree van het complex.

Huidig plan

Omdat de aanvraag omgevingsvergunning thans op onderdelen afwijkt van hetgeen door supervisie eerder is geaccordeerd is er opnieuw advies gevraagd. Supervisie vindt het nog immer een positieve en mooie ontwikkeling, die de stad repareert en die voortbouwt op 'de pareltjes van het centrum'. Stedenbouwkundig wordt het ontwerp akkoord bevonden. De architectuur en de verdere uitwerking van de detaillering dient via de omgevingsaanvraag en Welstand te verlopen.

5.5 Parkeren

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

Het projectgebied ligt in de 'Zeer sterk stedelijke zone A'. In de oude situatie was sprake van een garagebedrijf van 800 m² bvo. Voor deze norm geldt een norm van 1 parkeerplaats per 100 m² bvo (want een garage is een arbeids- en bezoekersintensief bedrijf). In de nieuwe situatie is sprake van 16 starters appartementen (gbo < 55 m²). De parkeernorm bedraagt 0,6 parkeerplaatsen per starterswoning. Voor de 7 kleine appartementen (van 55 – 80 m²) geldt een parkeernorm van 0,8, voor 4 grondgebonden woningen geclassificeerd als grote eengezinswoning (> 110 m²) geldt een parkeernorm van 1,1. Daarnaast is sprake van een kantoor (142 m²) met een norm van 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² BVO.

Tabel 5.1: parkeerbalans (auto)

Woningtype	Aantal/ oppervlakte	Norm Aantal pp	Bruto aantal pp	Aanwezigheidspercentage werkavond	Netto Aantal pp
Starterswoningen	16	0,6/woning	9,6	100	9,6
Kleine appartementen	7	0,8/woning	5,6	100	5,6
grote eengezinswoning.	4	1,1/woning	4,4	100	4,4
Kantoor	12 m2	0,9/100 m2 BVO	1,28	5	1,28
Totale parkeerbehoefte (afgerond, maatgevende avond)			19,6		19,6

Uit de berekening volgt een parkeereis van afgerond 20 autoparkeerplaatsen op de maatgevende werkavond. Er worden in het project 24 inpandige parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (binnen de begane grondlaag van het complex), hetgeen voldoende is. De parkeerplaatsen worden ontsloten via de weg Dorst. In de begane grondlaag van het complex wordt een poort gerealiseerd voor de ontsluiting van de inpandige parkeerplaatsen.

Er komen door de planontwikkeling vier openbare parkeerplaatsen te vervallen. Er wordt aanspraak gemaakt op de zogenaamde POOS-regeling (paragraaf 3.5.2 van de Uitvoeringsnota Parkeren 2016) voor het verantwoorden van dit gegeven.

POOS-regeling en parkeertellingenonderzoek

Voor dit bouwplan wordt de parkeervraag opgelost op het eigen terrein. Maar om de nodige toegang te verschaffen moeten 4 openbare plaatsen vervallen. Om te beargumenteren dat dit niet tot problemen leidt dient een parkeertellingenonderzoek. In de eerdere omgevingsvergunning werd reeds gebruik gemaakt van een parkeertellingenonderzoek dat vanuit de gemeente zelf was geïnitieerd, in

2017. Dit onderzoek is inmiddels te oud om opnieuw te kunnen gebruiken. Daarom is een nieuw parkeeronderzoek uitgevoerd in mei door een ter zake kundig verkeersbureau (rapport Zaandam Westzijde Parkeerdruk, 2 juni 2023; verkeersbureau Trajan). Daarin was de vraagstelling of binnen een straal van 250 meter de parkeerdruk in de openbare ruimte niet meer bedraagt dan 80% met inbegrip van de nieuwe ontwikkeling. Alleen officiële en openbare parkeerplaatsen zijn hierin meegeteld.

Resultaat parkeertellingonderzoek

De algemene parkeerdruk binnen een straal van 250 meter is 65,7 procent; dit is de gemiddelde parkeerdruk gemeten over alle meetmomenten en geeft een idee van de drukte in het onderzoeksgebied. De parkeerdruk is geen van de tien meetmomenten hoger dan 80 procent geweest. Dat is de maximaal acceptabele parkeerdruk die de gemeente Zaandam hanteert. De hoogste parkeerdruk is waargenomen tijdens de donderdagavondmeting van 25 mei 2023 (69,4 procent). De laagste bezetting is tijdens de zaterdagavondmeting van 27 mei 2023 waargenomen: 58,9 procent. Tijdens alle meetmomenten is sprake geweest van een ruime restcapaciteit.

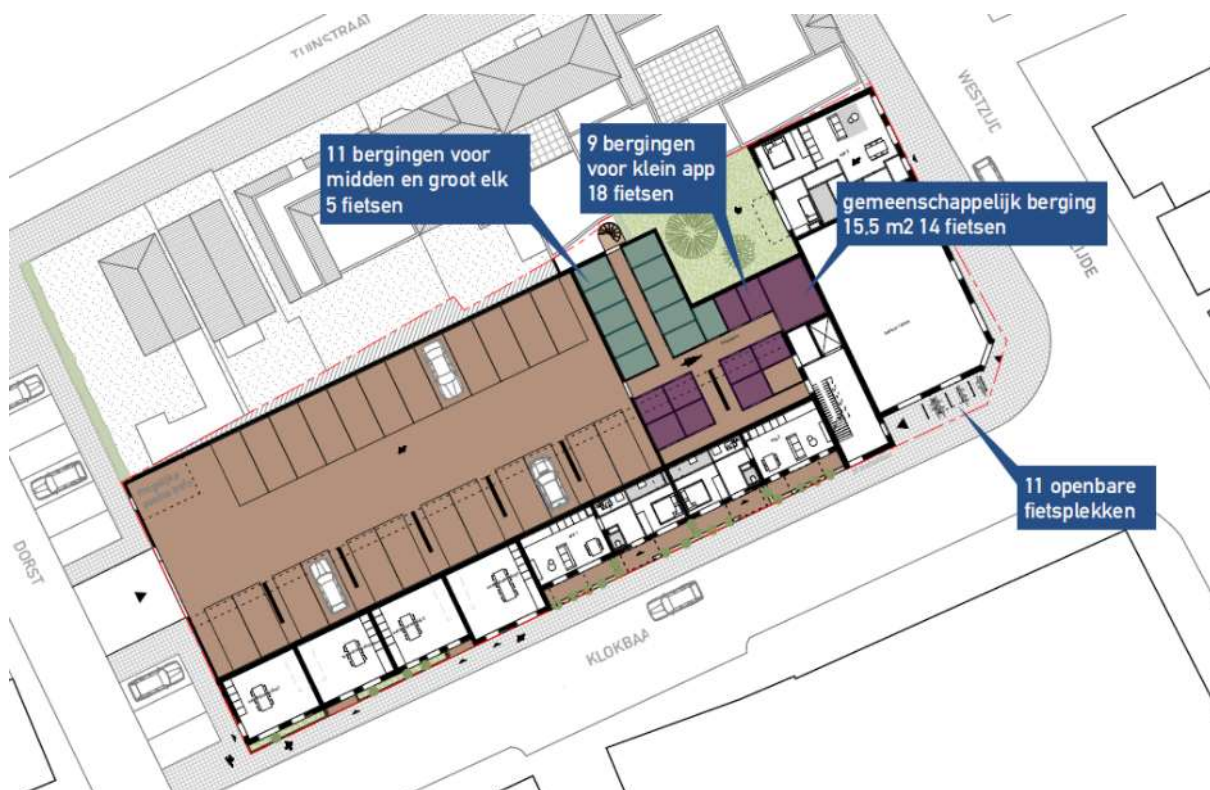


Figuur 5.9 Autoparkeren in het project

Fietsparkeren

In de nieuwe situatie is sprake van 16 startersappartementen (gbo < 55 m²). De parkeernorm voor fietsen bedraagt 2 fietsparkeerplaatsen per starterswoning. Voor de grotere appartementen en grondgebonden woningen (van 55 – 125 m²) geldt een parkeernorm van 3 respectievelijk 5 fietsparkeerplaatsen. In totaal is er behoefte aan 87 fietsparkeerplaatsen. In het project zijn deze voorzien binnen de bergingen.

Voor bezoekers is rekening te houden met 0,3 a 0,5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de woningen en 5 parkeerplaatsen voor de kantoorruimte. Dit totaliseert op 16 parkeerplaatsen. Deze fietsparkeerplaatsen zijn niet de gehele dag nodig. Maatgevend moment is de werkdagavond, waarbij sprake is van een netto behoefte van 11 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd op de hoek van Klokbaai-Westzijde, in de vorm van fietsbeugels.



Figuur 5.9 Fietsparkeren in het project

5.6 Duurzaamheid

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

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

Het plan maakt de bouw van 27 woningen en één kantoorruimte mogelijk. In overleg tussen de gemeente en initiatiefnemer is bepaald dat er gasloos zal worden gebouwd conform bouwbesluit. Er wordt gestreefd naar een minimum aan warmteverlies, gecombineerd met passieve opwekking en zonnepanelen. De initiatiefnemer deelt de ambities van Zaanstad om een bijdrage te leveren aan de verduurzaming van de stad door te anticiperen op de nieuwe milieuwetgeving. Door het terrein zo min mogelijk te verhard en waar mogelijk halfverharding toe te passen, kan regenwater goed doordringen in de grond en warmt de omgeving minder snel op tijdens warm weer.

Een met groen begroeid parkeerdak zorgt voor een toename van de biodiversiteit en werpt schaduw op de onderliggende parkeerplekken en auto's waardoor deze minder snel opwarmen dan een reguliere parkeerplaats. Tevens is sprake van waterretentie door de toepassing van sedum op een dikke leeflaag. Deze combinatie draagt bij aan een klimaatadaptieve stad. Ook zullen de platte daken van de woningen worden voorzien van zonnepanelen.

6. WATER

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

Beleidskader

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

De rapportage is gebaseerd op de relevante vigerende wet- en beleidsregelgeving. De waterparagraaf hangt samen met de hieronder vermelde beleidsnota's aangaande de waterhuishouding, met als doel een duurzaam waterbeheer. De beleidskaders, van Europees tot en met lokaal niveau (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan 2022-2027, Nationaal Bestuursakkoord Water, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeheer 21ste eeuw, Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA), Wet Ruimtelijke Ordening, Provinciaal Waterplan, Keur waterschap, gemeentelijk Waterplan en Zaans Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026) waaraan wordt voldaan, staan hieronder deels samengevat.

Het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 is vastgesteld door de Provinciale Staten op 31 januari 2022 als opvolger van de provinciale Watervisie 2016-2021. Het Regionaal Waterprogramma geeft invulling aan het waterbeleid in Omgevingsvisie NH2050 voor zover het uitvoering van Europese richtlijnen over water betreft en aan de Waterwet (artikel 4.4). Met het programma wordt tevens geanticipeerd op de Omgevingswet (artikel 3.8). Het waterprogramma is in beginsel alleen een voor de provincie bindend programma. Het programma is opgesteld in overleg met gemeenten, waterbeheerders, drinkwaterbedrijven, veiligheidsregio's en aangrenzende provincies. Voor het programma is ook een Milieueffect Rapport (MER) opgesteld. De centrale elementen van het programma betreft een goede waterkwaliteit, duurzaam voorraadbeheer en bescherming tegen overstroming. Voor de deelprogramma's; oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage kan worden geleverd. Ook is er extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwemwateren, die volgens Europese richtlijnen worden beschermd.

Water is een belangrijk factor waarmee rekening gehouden moet worden. Belangrijk voor; industrie, landbouw, drinkwater en energievoorzieningen, het is dan ook van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met het watersysteem. Met het programma wilt de provincie haar bijdrage leveren aan een duurzaam beheer en gebruik van het water en de hoogwaardige bescherming tegen het water.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016

De Deltavisie is vertaald in een Waterplan (WBP6) voor de middellange termijn, bevattend de koers voor de periode 2022-2027 waarmee wordt voortgebouwd op de regionale Deltavisie uit 2012, het

Waterprogramma 2016-2021 en het Collegeprogramma 2019-2023. Als er werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlakte water en waterkeringen (dijken) uitgevoerd worden is er een watervergunning nodig. De 'Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016' bevat regels die de basis vormen voor de watervergunning.

De keur bevat regels voor het beheer, het gebruik en het onderhoud van waterstaatswerken, zoals waterkeringen en watergangen. De regels hebben tot doel watersystemen in stand te houden en waterstaatswerken goed te laten functioneren. Daarvoor zijn in de Keur verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen. Op grond van de keur zijn binnen de begrenzing van het waterstaatswerk en de beschermingszone bepaalde handelingen verboden. Voor werkzaamheden die plaats vinden binnen deze zones moet contact gezocht worden met het hoogheemraadschap. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden of bestemmingswijzigingen moet waarschijnlijk een watervergunning worden aangevraagd.

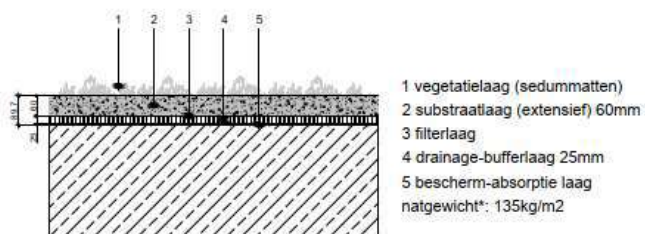
De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten en vormt een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke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

In het Handboek watertoets geeft het hoogheemraadschap aan hoe de advisering in het kader van ruimtelijke plannen of besluiten plaatsvindt en welke toetsingscriteria daarbij een rol spelen. Uit de online watertoets volgt een conceptwateradvies van het Hoogheemraadschap. In het wateradvies staat o.a. de te volgen procedure, hoeveel er gecompenseerd dient te worden, welke onderdelen vergunningsplichtig zijn en met welke aspecten er rekening gehouden moet worden, alvorens ingestemd kan worden met de ontwikkeling. De rapportering van dit proces is opgenomen in deze waterparagraaf. Het beleid van de gemeente Zaanstad sluit hierop aan en is geborgd in het Waterplan en het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Zaanstad (Zaanstreek-Waterland) 2020-2024. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak afneemt, heeft de aanvoer van afgekoppeld hemelwater beperkte gevolgen (tenzij reeds wateroverlast ervaren wordt). Naar verwachting is voor de planontwikkeling dus geen compensatie noodzakelijk.

Zaans Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026

Het uitvoeringsplan richt zich op vier punten, te weten de inrichting van de openbare ruimte, de inrichting van het landschap, het betrekken van bewoners en bedrijven en het realiseren van koppelkanalen. In het uitvoeringsplan zijn kaders gesteld aan gebiedsontwikkelingen met als doel om woonwijken beter in te richten om de gevolgen van het veranderende klimaat op te vangen. Klimaatadaptatie maakt integraal onderdeel uit van dit plan- en besluitvormingsproces bij gebiedsontwikkelingen. Het heeft een plek in elke grondexploitatie en anterieure overeenkomst. Klimaatadaptatieve maatregelen zijn gericht op de aspecten extreme wateroverlast, hogere temperaturen, droogte en bodemdaling en stromen en hoog water.

Voor het project Westzijde 71 Zaandam is in het kader van de klimaatadaptatie een beplantingsadvies opgesteld (zie bijlage). Conform dit advies wordt een groendak toegepast op het dak van de parkeergarage. Met het oog op de maximaal toelaatbare belasting op de constructie en de fundering is gekozen voor een sedumdak op substraatlaag; hiermee wordt een substantieel deel van de vereiste waterretentie opgelost. Voor de opbouw wordt uitgegaan van de opbouw conform onderstaand figuur:



Watertoets

BRO heeft in samenwerking met Aeres Milieu bij de start van het planinitiatief een waterparagraaf opgesteld. Deze rapportage is daarna geactualiseerd³ op basis van het huidige plan. De belangrijkste bevindingen worden hieronder besproken. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

Voor het (toekomstige) projectgebied is in onderstaande tabel een overzicht van de verharde oppervlakken weergegeven. Er wordt ter plaatse geen kelder gerealiseerd.

Soort oppervlak	Huidige situatie ca. [m2]	Toekomstige situatie ca. [m2]
Verharde daken	1.200	1.090 minus sedumdak 400 = 690
Wegen, paden, parkeervakken	455	75
onverhard	0	Groen: 80+7
Totaal Verhard	1.655	765

Door het planvoornemen zal het verhard oppervlak niet toenemen maar meer dan halveren. Derhalve eist het hoogheemraadschap geen watercompensatie. Ter plaatse kan eventueel nog water vastgehouden worden voor hergebruik. Gezien de beperkte beschikbare ruimte op het perceel en de verwachte hoge GHG is de inpassing van hemelwaterberging ter plaatse niet toepasbaar geacht. Indien er geen mogelijkheden bestaan het hemelwater op eigen terrein te verwerken (of op oppervlaktewater te lozen), dan mag het hemelwater gescheiden aangeboden worden aan de perceelgrens. Gezien de bestaande verharde situatie wordt door het bijkomend groen en sedumdak hydrologisch gezien positief ontwikkeld.

Wateradvies

Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via de online watertoets voor het planvoornemen (dossier-nummer 20161220-12-14297). Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is hiermee nader geïnformeerd over de ruimtelijke planvoornemen. De waterparagraaf is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap en opmerkingen zijn verwerkt in de rapportage. Door de ligging binnen de beschermingszone is de normale procedure van toepassing (zie onderstaand). Gezien de bestaande

³ Aeres Milieu, Waterparagraaf Westzijde 71 te Zaandam, AM16375, 30 juni 2023

toestand zal het planvoornemen naar verwachting echter geen bezwaar opleveren.

Procedure

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

Conclusie

De watertoets is recentelijk geactualiseerd. De conclusie is dat het wateraspect geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7. MILIEUASPECTEN

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

7.1 M.e.r.-beoordeling

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

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

Met deze ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfslocatie gesaneerd en 27 extra wooneenheden en een kantoorruimte mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking projectgebied

De bouw van woningen valt onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het is echter de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval zijn de ontwikkeling van 27 wooneenheden en een kantoorruimte in een gebied dat grotendeels is ontwikkeld als (gemengd) woon- /winkelgebied. Daarbij is sprake van een sanering van een bedrijfslocatie (autogarage). Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing dat er geen sprake is van (een cumulatie van) nadelige gevolgen voor het milieu. De aard en omvang van het project sluiten aan bij de maat en schaal van de omgeving, de Zaanse identiteit en het gemengde centrumgebied (wonen, werken, winkels) in de omgeving. De wijziging is de derhalve niet

afwijkend in haar ruimtelijke en functionele context en is passend binnen de beleidsambities die de gemeente met het gebied heeft: 'wonen in cultuurhistorische setting', zoals vastgelegd op de ontwikkelkaart 'herstructureren/revitaliseren' (zie ook par. 4.4.1).

Conclusie

Voorgaande maakt dat de woningbouw in het projectgebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

7.2 Geur

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

Doorwerking projectgebied

Onderhavig initiatief betreft de transformatie van een bedrijfslocatie naar woningbouw (27 woningen) en een kantoorruimte. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Daarnaast neemt het aantal blootgestelden toe, indien ter plaatse van de locatie niet voldaan wordt aan de streefkwaliteit. Voor deze woningen streeft de gemeente naar een streefkwaliteit voor de geurbelasting. Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzoneering, milieuvoorschriften\ geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling. Bepalend voor de ontwikkeling in het projectgebied is het bedrijf Koninklijke Verkade NV.

Verkade

Verkade valt sinds 2013 onder het Activiteitenbesluit en is een zogeheten type B-bedrijf. De vergunning geldt daardoor niet meer, wat betekent dat Verkade een geur emitterend bedrijf is en er vooralsnog geen maatwerkvoorschrift van toepassing is. De geursituatie van het bedrijf is daarmee niet vastgelegd. De gemeente Zaanstad heeft, in samenwerking met Verkade, een onderzoek uitgevoerd naar de geursituatie van de huidige situatie. Hiervan is destijds een rapport opgesteld (evaluatie geursituatie Koninklijke Verkade (versie 4), SGS, 22 november 2016, EZGE-2016-01-00028). De inhoud van dit rapport is akkoord bevonden door zowel Verkade als het bevoegd gezag. Uitgangspunt is om de geursituatie, op basis van dit geurrapport, alsnog vast te leggen in een maatwerkvoorschrift.

Uit het geurrapport blijkt de geurbelasting van het bedrijf, aan de hand daarvan is de geurcontour van de streefkwaliiteit voor standaard geurgevoelige objecten bepaald. In onderstaande figuur is de geurcontour van de hedonische waarde $H=-1$ weergegeven. De hedonische waarde geeft de onaangenaamheid van de geur aan. De $H=-1$ is de waarde waarbij de geur licht onaangenaam is. Deze hedonische waarde geldt als streefkwaliiteit voor standaard geurgevoelige objecten, zoals woningen.



Figuur 7.1: Contour van de $H=-1$ bij 5 OUE/m^3 als 98 percentiel

Het projectgebied valt buiten de $H=-1$ countour waardoor er geen sprake is van een belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van Verkade en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied is gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

7.3 Bodem

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

Doorwerking projectgebied

SGS Search heeft een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd aan de Westzijde 71 te Zaandam⁴. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uit het onderzoek besproken. De rapportage is toegevoegd als bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing.

De locatie is verdacht vanwege de voormalig aanwezige bodembedreigende activiteiten op de onderzoekslocatie. Op basis van het historisch bodemonderzoek kunnen de volgende verdachte deellocaties worden gedefinieerd:

1. Voormalige HBO-tank (5 m³);
2. Voormalig pompeiland;
3. Voormalige ondergrondse benzinetanks;

⁴ SGS Search, Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 Westzijde 71 te Zaandam, projectnummer 25.17.00043.1, 10 maart 2017

4. Voormalige olie-waterafscheider en benzinetanks;
5. Voormalige ondergrondse afgewerkte olietank;
6. Werkplaats, wasplaats en smeerstation (ca. 270 m²);
7. Overig terrein (ca. 1.365 m²).

Om te bepalen of op de verdachte deellocaties daadwerkelijk verontreinigingen aanwezig zijn is het terrein nader onderzocht door middel van een verkennend bodemonderzoek.

Verdeeld over het terrein zijn 19 boringen verricht. In de boorgaten zijn peilbuizen geplaatst. In totaal zijn de volgende analyses uitgevoerd:

- 12 grond(meng)monsters op de parameters minerale olie en vluchtige aromaten;
- 3 grondmengmonsters op het NEN-grondpakket;
- 3 grondmonsters op de parameter lood;
- 2 grondwatermonsters op het NEN-grondwaterpakket.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de grond op het westelijk deel van de onderzoekslocatie (onder de bebouwing) plaatselijk sterk verontreinigd is. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien voor de overige deellocaties geen beperkingen te worden gesteld aan het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Aanbevolen wordt een nader bodemonderzoek conform de NTA 5755 uit te voeren ter plaatse van boringen 701, 702 en 704. Dit onderzoek bepaalt de ernst en omvang van de grond en waterverontreiniging met lood, minerale oliën en vluchtige aromaten. Zodra de opstallen zijn verwijderd van het bouwperceel kan dit onderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie

Een groot deel van het terrein is geschikt voor het beoogde gebruik. Er worden voor dit terreindeel geen beperkingen gesteld. Voor een klein deel van het terrein is nader onderzoek noodzakelijk (na sloop van de opstallen uit te voeren). Als de ernst en omvang van de verontreiniging is bepaald kan een plan van aanpak worden opgesteld om ook dit terreindeel geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Er wordt vanuit gegaan dat de verontreiniging opgelost dan wel ingeperkt of verwijderd kan worden. Er zullen voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning om dit aspect te borgen c.q. nader onderzoek voorwaardelijk te verplichten.

7.4 Geluid

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

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

Doorwerking projectgebied

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielaawaai. In het projectgebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt. Ten behoeve van het projectgebied hoeft alleen het akoestisch klimaat voor het wegverkeerslawaai in kaart te worden onderzocht.

BRO heeft in samenwerking met K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek wegverkeer⁶ uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat, de volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 3. Het bouwplan is gelegen binnen de geluidzone van de Westzijde, er is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder. De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet.

Wegverkeerslawaai:

- Voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh);
- Maximale ontheffingswaarde stedelijke wegen: 63 dB (art. 83, lid 2 Wgh)

Bevindingen en oplossingen

- Daar waar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor de Westzijde is een dove gevel in het ontwerp opgenomen en wordt de woning akoestisch gunstig ingedeeld, e.e.a. conform het Zaanse geluidbeleid (Actieplan omgevingslawaai 2019-2023) en de beleidsregel hogere waarde Zaanstad. Ter plaatse van de verblijfsgebieden zijn geen te openen delen opgenomen. Om onder de beperking van de "dove-gevel" uit te komen is een gevelscherm toegepast dat de gevelbelasting met tenminste 3 dB doet afnemen.
- Alle te openen delen (voor zover grenzend aan een geluidgevoelige ruimte) zijn aan de buitenzijde geluidluw uitgevoerd.
- Bij geluidgevoelige functies waar niet de maximale ontheffingswaarde maar wel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is door middel van een hogere waarde vaststelling en gevelmaatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Hierbij is het gevelontwerp zodanig uitgewerkt dat voldaan wordt aan de eisen van het geluidbeleid van de gemeente Zaanstad, waarbij er bij tenminste 1 vertrek sprake is van een geluidluwe gevel.
- In bijlage IIb van het akoestisch onderzoek is een overzicht opgenomen van de gecumuleerde geluidbelastingen alsmede de op grond van het Bouwbesluit vereiste minimale geluidwering. In de rechter kolom is de vereiste geluidwering opgenomen afgestemd op de gecumuleerde gevelbelasting minus 33 dB (comforteis).

Omdat verschillende geluidsreducerende maatregel aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan het gebouw bezwaren met zich meebrengen, is het realistisch om hogere waarden aan te vragen voor 16 of 26 wooneenheden, 16 als er een "dove-gevel" wordt opgenomen op waarneempunten 1 t/m 3, 26 als de gevelbelasting in waarneempunt 1 t/m 3 wordt teruggebracht tot 63 dB of lager (Tabel 7.1 in Bijlage Akoestisch onderzoek).

De voorwaarde voor het verlenen van hogere waarden is dat de woningen die zijn voorzien van een dove gevel of waarvoor hogere waarden worden verleend in principe een stille zijde dienen te hebben. Daaronder wordt verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De achtergevel is de geluidluwe gevel. Bij de hoekappartementen op de eerste en tweede verdieping

⁶ K+ Adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bouwplan 27 wooneenheden Zaandam, 8 november 2022

en de twee appartementen op de begane grond aan de Klokbaai is met een SilentAir windows de geluidbelasting met 13 dB gereduceerd, zodat deze worden teruggebracht tot 48 dB. Daarmee is in een geluidsluwe gevel(deel) voorzien. Daarnaast zitten er nog meer SilentAir windows op de gevels aan de westzijde. Deze zitten hier om de ruimtes erachter te kunnen spuien. Een overzicht van de bouwtechnische geluidwerende voorzieningen is opgenomen in bijlage 11.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt vanwege het treffen van maatregelen en hogere waarde vaststelling geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Doorwerking projectgebied

Het gebied waar de ontwikkeling in plaatsvindt kan worden gekenmerkt als een gemengd gebied. Er liggen winkels, woningen, kantoren, en detailhandelsvoorzieningen in de omgeving van het projectgebied. Dit betekent dat de richtafstand met één afstandstap kan worden verminderd. In de volgende tabel staan de richtafstanden van nabijgelegen inrichtingen aangegeven.

	Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
Kapper	1	10	0
Meubelzaak	1	10	0
Adviesbureau	1	10	0
Makelaar	1	10	0

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

Conclusie

Met het project wordt aan de richtafstanden voldaan. Op grond van het aspect bedrijven en milieuzo-nering kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect be-drijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

7.6 Luchtkwaliteit

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

Doorwerking projectgebied

Een van de categorieën van gevallen die in de regeling NIBM worden genoemd betreft een project met 1.500 woningen. Dit betekent dat de bouw van 27 woningen en een kantoor ook als NIBM kan worden gezien.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voortgang van de ontwikkeling.

7.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het ge-bruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

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

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

de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

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

Doorwerking projectgebied

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

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen) (Bevt en Bevb);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Transport over water

Het projectgebied bevindt zich niet binnen 80 meter van een waterweg, maar over deze waterweg mogen geen transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over vaarwegen gelden geen beperkingen voor het project.

Transport over spoor

Het projectgebied bevindt zich op een afstand van circa 600 meter ten oosten van de spoorlijn Amsterdam-Alkmaar. Het spoorvlak is niet opgenomen in het Basisnet. Over deze spoorlijn vindt geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Overeenkomstig het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en de HART (Handleiding Risicoanalyse Transport) hoeven derhalve geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld. Uit de HART volgt een invloedsgebied van ten hoogste 4.000 meter vanaf spoorwegen waarover het transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor onderhavig project geldt dat spoorwegen met transporten met gevaarlijke stoffen op grotere afstand liggen. Het invloedsgebied reikt niet tot het projectgebied. Het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen vormt geen belemmering voor het project.

Transport over de weg

Het projectgebied bevindt zich op 570 meter van de N203, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de vuistregels blijkt op basis van de afstand dat de hoogte van het groepsrisico niet hoeft te worden bepaald. Er zijn geen andere wegen in de directe omgeving van het projectgebied gelegen waarvan de het invloedsgebied tot het projectgebied reikt. Er hoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden gedaan.

Buisleidingen

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat op een afstand van ongeveer 1.800 meter van het projectgebied een aantal buisleidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig is. Het betreft een aardgas-transportleiding. De inventarisatieafstand van deze leiding reikt niet tot over het projectgebied. Berekening van de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Inrichtingen

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

Conclusie

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

7.8 Archeologie

Op de leidende Archeologiekarta van de gemeente Zaanstad heeft het projectgebied een Nationale waarde aw1. Het gaat om de zones van oude woonlinten en kernen. Er geldt een onderzoeksplicht bij projectgebieden vanaf 50 m² en bij verstoringen vanaf 50 cm-mv.

Doorwerking projectgebied

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd⁷. Het onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd. De bodem bestaat uit opgebrachte pakketten uit de nieuwe tijd en een omgewerkte laag uit de late middeleeuwen B, mogelijk al gevormd vanaf het einde van de late middeleeuwen A. In die tijd waren de ontginningen van het veen al achter de rug. In het oudste pakket is een fragment grijsbakkend aardewerk aangetroffen dat gedateerd kan worden in de 13^e of 14^e eeuw. De hoge archeologische verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd blijft na uitvoering van het booronderzoek gehandhaafd. Archeologische resten uit de nieuwe tijd komen vanaf het maaiveld tot een diepte van circa 1,0 a 1,5 meter-mv voor. Plaatselijk kunnen die ook dieper reiken. Eventuele laatmiddeleeuwse archeologische resten kunnen worden verwacht vanaf circa 0,7 a 1,2 meter –mv. De basis van het modern ophoogzand ligt veelal rond 0,5 meter –mv. Geplande graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 meter –mv, kunnen een bedreiging van eventuele archeologische waarden vormen. Geadviseerd wordt dat ter plaatse van het hele projectgebied vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd indien er sprake is van verstoringen dieper dan 0,3 meter –mv (potentieel archeologisch niveau op 0,5 meter –mv met een buffer van 0,2 meter). Dit vervolgonderzoek wordt uitgevoerd door archeologische begeleiding bij sloop vanaf maaiveld.

Conclusie

Met in acht name van het advies voor vervolgonderzoek vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het initiatief.

7.9 Kabels en leidingen

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

⁷ Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Westzijde 71 te Zaandam, AM16375, 21 december 2016

8. NATUURWAARDEN

8.1 Beleid en regelgeving

Het aspect natuur is een van de aspecten ten aanzien waarvan de haalbaarheid van het project dient te worden onderzocht. In een aparte onderzoeksrapportage (zie bijlage 5) zijn de binnen het aspect natuur optredende milieueffecten beschouwd: de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De verplichtingen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, voor zover die zien op gebiedsbescherming, zijn geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. Deze gebieden maken deel uit van het Natura 2000-netwerk.

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

8.2 Onderzoek

Toetsing gebiedsbescherming stikstofdepositie

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Polder Westzaan' is gelegen op circa 1,5 kilometer ten westen van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 27 woningen en een kantoor betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 7⁸.

Stikstofdepositieonderzoek

De ontwikkeling voorziet in het amoveren van een garagebedrijf om ruimte te creëren voor de realisatie van 27 woningen en een kantoor. In verband met de te volgen juridisch planologische procedure is het van belang om inzicht te hebben of met onderhavige ontwikkeling sprake is van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Hierbij is gekeken naar zowel de gebruiksfase als de bouw-fase⁹.

Resultaat en conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de bouw-fase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-

⁸ BRO, Aeries-berekening woningbouw Westzijde 71 Zaanadam, gemeente Zaanstad, 16 november 2023

gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Quickscan flora en fauna

Er is ten tijde van het eerste plan een quickscan flora en fauna verricht¹⁰. Later is een actualisatie uitgevoerd¹¹ op basis van het nieuwe/huidige plan. Deze is inmiddels drie jaren geleden uitgevoerd. De situatie binnen het plangebied is vrijwel identiek aan de situatie in de eerste quickscan en actualisatie ervan, waardoor deze gebruikt kan worden voor de beoordeling.

Planologische gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde wettelijke beschermde natuurgebieden zijn de Natura-2000 gebieden Polder West-zaan op 1,4 km afstand, Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder op 3,4 km afstand, Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske op 2,1 km afstand. Het NNN in de omgeving van het plangebied is niet gewijzigd. Negatieve effecten zijn op voorhand uitgesloten.

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

Soorten bescherming

Vleermuizen

Het projectgebied bevat geen gebouwen met geschikte invliegopeningen voor vleermuizen. Nader vleermuisonderzoek naar vaste rust- of verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen is niet nodig.

Vogels

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

Overig

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

¹⁰ BRO, Quickscan Flora en Fauna herontwikkeling Klokbaai/Westzijde te Zaandam, 26 oktober 2016

¹¹ BRO, Actualisatie Quickscan Flora en Fauna herontwikkeling Klokbaai/Westzijde te Zaandam, 21 juni 2021

Algemene zorgplicht

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

Actualisatie

De bebouwing ter plaatse is iets meer vervallen dan in 2016, maar nog steeds in redelijke staat. Er zijn geen nieuwe nestgelegenheden of geschikte verblijfplaatsen ontstaan voor huismus, gierzwaluw of een vleermuissoort. De klimop is nog steeds onderdeel van het leefgebied van de huismus. De hoeveelheid groen in de omgeving van het plangebied is echter vergelijkbaar met voorheen. De klimop functioneert daarmee niet als essentieel leefgebied voor de huismus. Wel kunnen in de klimop “algemene” vogels nestelen. Het verwijderen hiervan dient daarom buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Gezien de volledige verharding is aanwezigheid van beschermde reptielen, amfibieën, vissen, ongewervelden en vaatplanten op voorhand uitgesloten. Wel dient men bij de werkzaamheden rekening te houden met (incidenteel) aanwezige individuen van een algemene soort. Het doden en verwonden hiervan dient voorkomen te worden. Dieren krijgen de kans het plangebied op eigen kracht te verlaten of worden hiermee geholpen.

Conclusie

Ondanks de wijzigingen in natuurwetgeving en –beleid, en de leeftijd van het onderzoek zijn de conclusies in de quickscan flora en fauna van oktober 2016 en de actualisatie van juni 2021 nog steeds geldig. Met inachtnaam van het broedseizoen en de zorgplicht kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

10. VOOROVERLEG EN BURGERPARTICIPATIE

10.1 Vooroverleg

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

10.2 Burgerparticipatie

Een eerste planinitiatief is begin januari 2017 besproken met de wijkbewoners en directe omwonenden. Gepresenteerd is een complex van maisonnettewoningen en appartementen van drie lagen met kap of plat afgedekt. Dit complex was uniform in opbouw en in uitstraling een industrieel en stedelijk karakter. Op basis van de informatieavond is het plan aangepast en een plan opgesteld van drie lagen plat afgedekt. Een verslag van de bijeenkomst is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Het uiteindelijke plan, zoals met onderhavig ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, bestaat uit verschillende bebouwingselementen met een wisselende goot- en nokhoogte. Het aantal bouwlagen van het complex is per element verschillend, tussen twee en vier bouwlagen. Het hoogste deel van het complex ligt aan de straat Westzijde en heeft een bouwhoogte van circa 15 meter (vier bouwlagen).

Voor de bespreking van het planinitiatief in januari 2017 is er door de initiatiefnemer een bezonningsstudie opgesteld. In de bezonningsstudie is de bestaande situatie, het op basis van de het vigerende bestemmingsplan mogelijke en de voorgestelde situatie opgenomen. De voorgestelde situatie is inmiddels gewijzigd (mede n.a.v. de informatieavond en overleg met gemeente). De bezonningsstudie is opgenomen in bijlage 8.

10.3 Informatieavond Westzijde

Op 13 december 2022 is door Halmar Projectontwikkeling een digitale informatieavond georganiseerd voor de nieuwbouwplannen. Ontwikkelaar Alex Baltus heeft toegelicht dat in november 2020 de vergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is vastgesteld en dat er hard is gewerkt aan de verdere uitwerking van de plannen. Deelnemers zijn geïnformeerd dat het plan vertraging heeft opgelopen door lopende beroepen vanuit omwonenden.

Toegelicht is dat het functioneel programma gelijk is gebleven maar dat er is gekozen voor meer differentiatie daarbinnen. Er is ook gewerkt aan de bouwkundige en architectonische uitwerking van het plan. De massa is op enkele plekken verlaagd en de diepte van het gebouw is afgenomen. Balkons zijn verplaatst naar de voorzijde van het complex aan de Klokbaai, om privacy te kunnen bieden aan de bewoners van de Tuinstraat.

Omwonenden zijn door de projectleider van Heilijgers Bouw te woord gestaan omtrent de werkzaamheden die uitgevoerd gaan worden:

- asbestsanering, sloop, bodemsanering en het bouwrijp maken van het terrein;
- planning en bouwen van het project;
- aan- en afvoer route van transport.

Verder zijn vragen over de heimethode, bouwhekken, rapportages en de communicatie voorafgaand en tijdens de werkzaamheden behandeld. Naast de informatie-avond zijn er diverse losse overleggen geweest met de directe belanghebbende uit de Tuinstraat. Het volledige verslag is als bijlage toegevoegd aan de onderbouwing (bijlage 9).

11. ZIENSWIJZEN

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

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 6: Memo: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 7: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 8: Beplantingsplan

Bijlage 9: Verslag informatieavond

Bijlage 10: Bezonningsstudie

Bijlage 11: Overzicht geluidwerende voorzieningen

