

Ruimtelijke onderbouwing

Smeeke Ven Assendelft

definitief revisie 6
22 mei 2026

Opdrachtgever

Stichting Parteon
Postbus 22
1520 AA Wormerveer

datum	beschrijving	vrijgave
13 apr 2026	definitief	

Inhoudsopgave

Blz.

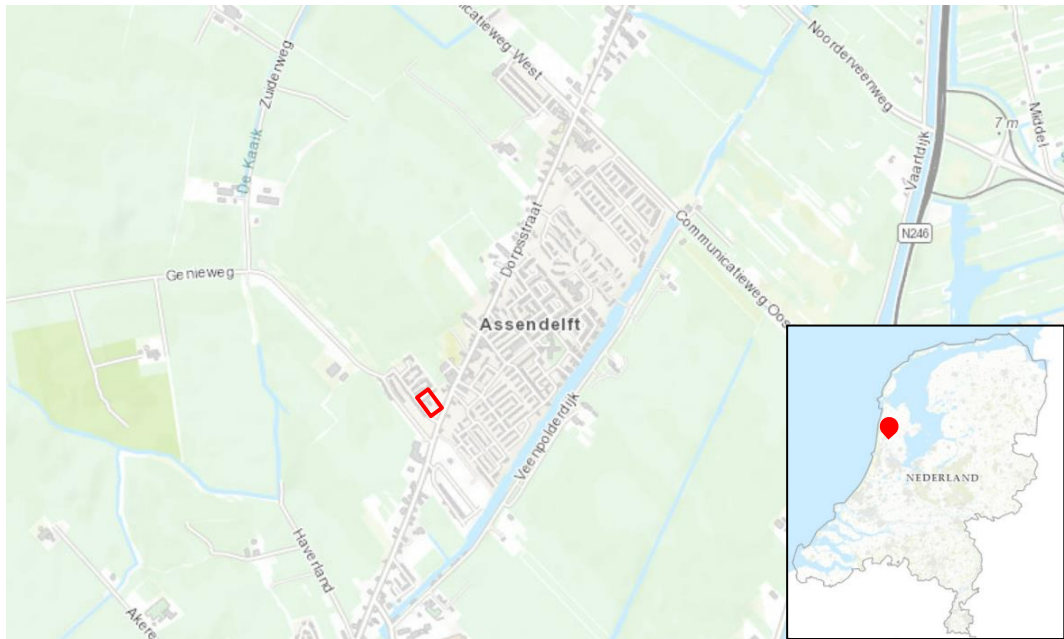
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel van de ruimtelijke onderbouwing	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Projectbeschrijving	3
2.1	Locatie	3
2.2	Huidige invulling plangebied	4
2.3	Voorgenomen ontwikkeling	4
3	Toets bestemmingsplan	8
4	Vigerend beleid	10
4.1	Rijks-, provinciaal en regionaal beleid	10
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
4.1.4	Structuurvisie Noord-Holland 2040	10
4.1.5	Provinciale Omgevingsverordening NH2020	11
4.1.6	Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025	11
4.2	Gemeentelijk beleid	11
4.2.1	Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad 2020	11
4.2.2	Woonvisie Zaanstad & uitvoeringsagenda 2019 -2024	12
4.2.3	Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 en Parapluplan Parkeren Zaanstad (2018)	12
4.2.4	Groen- en waterplan Zaanstad (2018)	13
4.2.5	Zaans Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021 – 2026	13
5	Ruimtelijke onderbouwing project	14
5.1	Stedenbouwkundige onderbouwing	14
5.2	Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking	14
5.3	Verkeerstechnische onderbouwing	15
6	Milieu- en omgevingsaspecten	18
6.1	Waterhuishouding	18
6.2	Archeologie en cultuurhistorie	19
6.3	Ecologie	22
6.3.1	Gebiedsbescherming	22
6.3.2	Soortenbescherming	24
6.4	Geluid	27
6.5	Wet milieubeheer en milieuzonering	30
6.6	Luchtkwaliteit	30

6.7	Externe veiligheid	31
6.8	Bodem	32
6.9	Kabels en leidingen	34
6.10	Milieueffectrapportage; aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling	34
7	Uitvoerbaarheid	36
7.1	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	36
7.2	Economische uitvoerbaarheid	36
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
8	Conclusie ruimtelijke onderbouwing	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Parteon heeft het voornemen om (senioren)appartementen en grondgebonden eengezinswoningen aan de Smeeke Ven te Assendelft te realiseren. De voorgenomen ontwikkelingen bestaat uit het slopen en verwijderen van de bestaande bebouwing en het realiseren van in totaal 50 nieuwe woningen. Daarnaast zijn gemeenschappelijke buitenruimtes, bergingen en parkeerplaatsen onderdeel van het plan. Een deel van het plangebied heeft de bestemming bedrijventerrein, waar in de toekomst een woonbestemming op komt.



Figuur 1 Ligging van Assendelft in provincie Noord-Holland.

1.2 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit 31 (senioren)appartementen en 19 grondgebonden eengezinswoningen. Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Het bouwplan leidt op een aantal onderdelen tot afwijking van het huidige bestemmingsplan, zoals de aanleg van woningen op een zone die is bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden' en een parkeerterrein op een zone die in het huidige plan bestemd is als 'Erven'. Aan de zuidzijde zijn de afwijkingen beperkter (bouwvlak wordt overschreden) en wordt in een vrijwel vergelijkbaar stramien als de huidige situatie een rij woningen teruggebouwd.

Om het bouwplan te realiseren, dient een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan te worden verkregen. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet

algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten waarin het project ruimtelijk en milieutechnisch wordt gemotiveerd. Het bouwplan dient hiertoe vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin het project ruimtelijk en milieutechnisch wordt gemotiveerd. Dit document voorziet hierin.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de voorgenomen ontwikkeling toegelicht en in hoofdstuk 3 is de toelichting van het huidige bestemmingsplan te vinden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het vigerende beleid geanalyseerd.

De hoofdstukken 5 t/m 6 zijn gericht op de gevolgen van de beoogde ontwikkeling en of de voorgenomen ontwikkeling aan te merken is als goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Tot slot sluit het rapport af met de conclusie in hoofdstuk 8.

2 Projectbeschrijving

2.1 Locatie

Het plangebied voor de beoogde (senioren)appartementen en eengezinswoningen is gelegen in Assendelft, in de provincie Noord-Holland. Smeeke Ven is gelegen in de wijk Assendelft-Zuid. De straat is gelegen aan de historische lintbebouwing met aan de westzijde uitzicht op het uitgestrekte poldergebied dat ontstaan is door veenontginning.



Figuur 2 Ligging van het plangebied in de omgeving.

Figuur 3 laat de begrenzing zien van het plangebied. Het plangebied wordt begrensd door:

- De Westerpolder aan de noordzijde;
- Overige woningen aan de Smeeke Ven aan de west- en zuidzijde;
- De woningen aan de Dorpsstraat aan de oostzijde.



Figuur 3 Plangebied Smeke Ven te Assendelft.

2.2 Huidige invulling plangebied

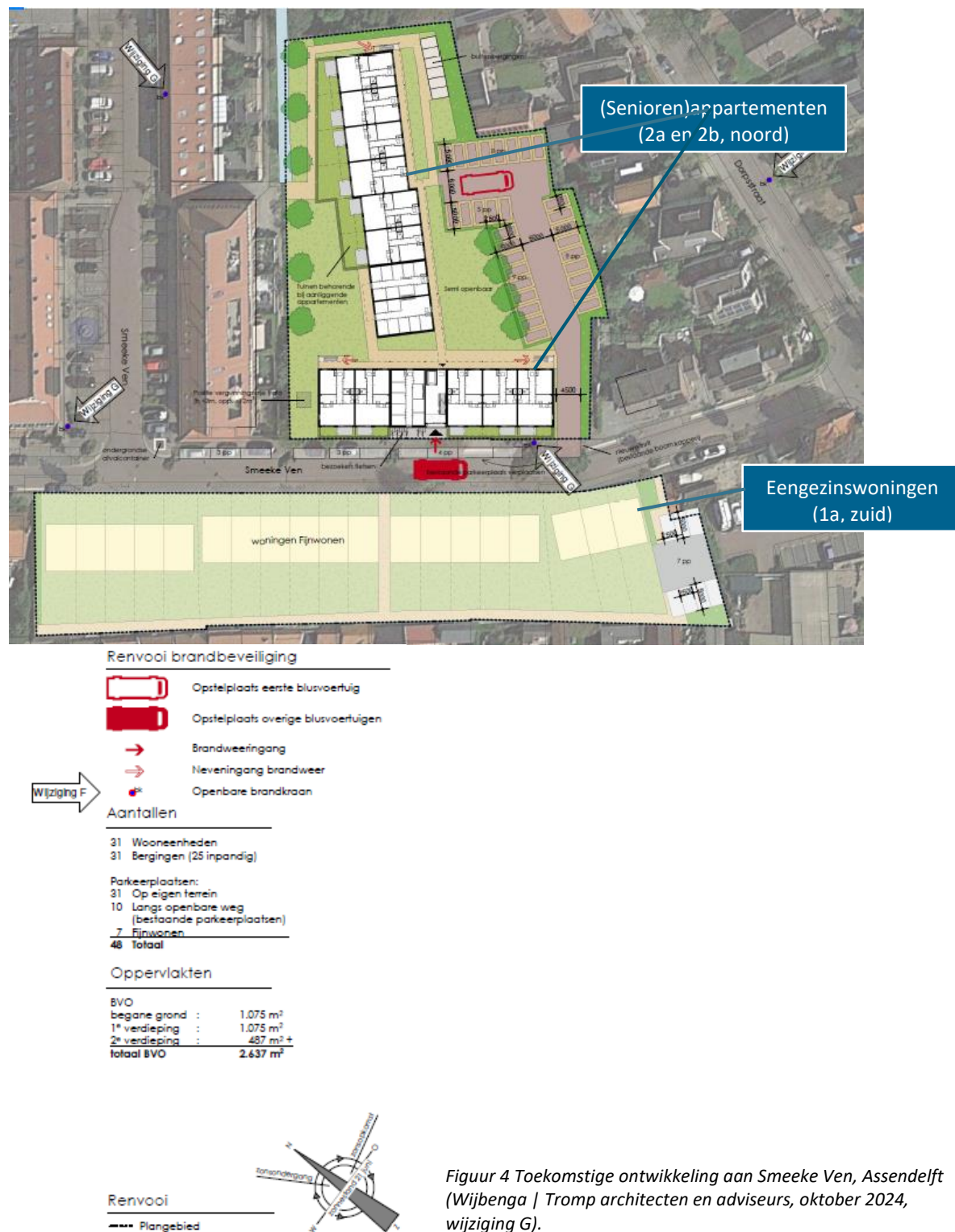
De huidige invulling bestaat uit verschillende grondgebonden eengezinswoningen, zoals te zien in figuur 3. Aan de zuidzijde van de Smeke Ven staan er 18 eengezinswoningen en aan de noordzijde twee blokken met in totaal 8 eengezinswoningen. De rest van het terrein is braakliggend terrein.

2.3 Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van de (senioren)appartementen en eengezinswoningen. De huidige woningen zijn in slechte staat waardoor herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) noodzakelijk is. In totaal wordt het volgende gerealiseerd:

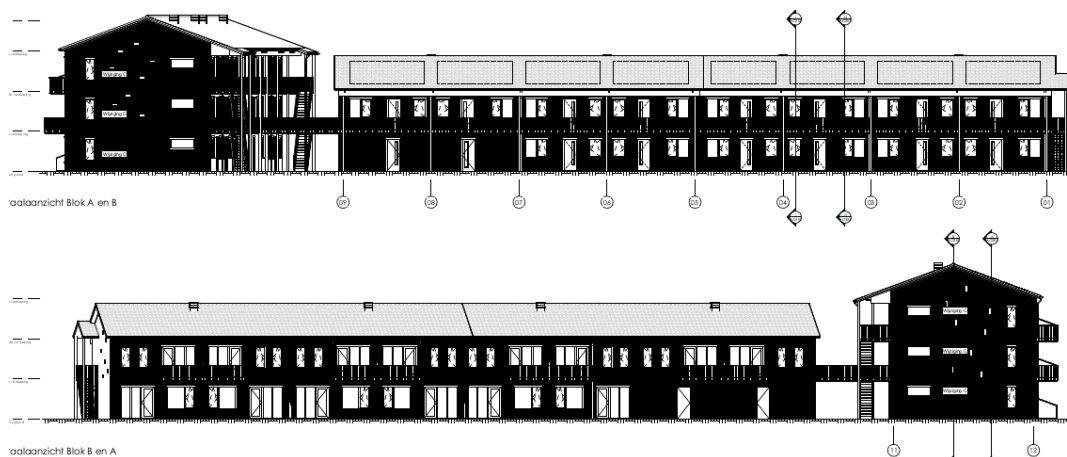
- 31 (senioren)appartementen van ca. 65 m²;
- 19 grondgebonden eengezinswoningen van 109 m²;
- 31 bergingen waarvan 25 inpandig;
- 31 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 10 (bestaande) parkeerplaatsen op de openbare weg;
- 7 parkeerplaatsen Fijnwonen.

De herontwikkeling bestaat uit twee delen. Het eerste gedeelte bestaat uit de 31 (senioren)appartementen met gedeeld groen en parkeerplaatsen (noord) en het andere deel bestaat uit eengezinswoningen met eigen tuin (zuid). De twee verschillende woningtypen zijn weergegeven in figuur 4, 5 en 6. De eengezinswoningen zijn onderdeel van Fase 1a en de (senioren)appartementen zijn onderdeel van Fase 2a en 2b.



Figuur 4 Toekomstige ontwikkeling aan Smeekke Ven, Assendelft (Wijbenga | Tromp architecten en adviseurs, oktober 2024, wijziging G).

De (senioren)appartementen hebben een hoogte van twee en drie verdiepingen, ofwel respectievelijk 8,3 meter en 11,3 meter hoog. De appartementen met drie verdiepingen liggen direct aan de Smeeke Ven, de andere appartementen op het terrein waar nu een bedrijventerreinbestemming is. De eengezinswoningen hebben twee verdiepingen, met een hoogte van 9,3 meter, en zijn gevestigd aan de andere zijde van de Smeeke Ven.



Figuur 4 Voor- en achtergevel van de (senioren)appartementen aan de Smeeke Ven (Bron: Wijbenga/Tromp architecten adviseurs, jan 2023).



Figuur 5 Voorgevels van de eengezinswoningen aan de Smeeke Ven (Bron: Venster Architecten).

Kap van boom

Om de voorgenoemen ontwikkeling te realiseren dient er een boom gekapt te worden voor werkzaamheden. Tijdens een terreinbezoek is er gecheckt of er, volgens de Wet natuurbescherming, beschermde soorten in de boom tegenover Smeeke Ven 107 verblijven of gebruik maken als functionele leefomgeving. Naar aanleiding van nader ecologisch onderzoek is uitgesloten dat er beschermde soorten in leven (d.d. 8 februari, 2023). Wel moet voor het kappen van de boom gekeken worden of er op dat moment broedplaatsen aanwezig zijn om te voorkomen dat broedplaatsen worden vernietigd. Onderstaand figuur geeft de locatie van de te kappen boom weer.



Figuur 6 Locatie van de te kappen boom (blauw omlijnd)

3 Toets bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan is genaamd 'Centrum Assendelft' d.d. 26 juni 2008. Dit plan is onderhevig aan de veranderingen zoals gemeld in de 'Beheersverordening Centrum Assendelft' d.d. 17-05-2018. Het doel van dit bestemmingsplan is een planologisch/juridisch kader te bieden voor het behouden en versterken van de woonfunctie en om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Dit doel wordt bereikt door het bestemmingsplan aan de eigentijdse wensen te laten voldoen, terwijl het karakter van het plangebied wordt behouden. Daarnaast is het Paraplubestemmingsplan Parkeren Zaanstand van toepassing (zie verder paragraaf 4.2.3).

De beheersverordening verklaart de voorschriften en plankaart van het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' opnieuw van toepassing, alsmede verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken. Het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' en daarbij behorende toelichting, regels (voorschriften) en verbeelding (kaart) zijn opgenomen als bijlage bij deze quickscan.

De beheersverordening is een vormvrij alternatief voor een bestemmingsplan waarmee het bestaande recht binnen een gebied opnieuw wordt vastgesteld. Het is niet mogelijk om met een beheersverordening nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiervoor dient met een omgevingsvergunning afgeweken te worden van de beheersverordening, of moet een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden. De mogelijkheden om in afwijking van de beheersverordening een ontwikkeling mogelijk te maken zijn daarin niet anders dan de mogelijkheden voor het afwijken van een bestemmingsplan.

De relevante bestemmingen in het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' zijn:

- Woondoeleinden – Artikel 4;
- Tuinen – Artikel 6;
- Erven – Artikel 7;
- Bedrijfsdoeleinden – Artikel 14;
- Verkeersdoeleinden – Artikel 21.

Overige relevante artikelen zijn:

- Hoogteaanduidingen – Artikel 28;
- Algemene vrijstellingsbevoegdheden – Artikel 29;
- Beperkingengebied Schiphol – Artikel 30;
- Gebruik van gronden en bouwwerken – Artikel 31;
- Algemene procedurevoorschriften – Artikel 32.
- Archeologie als dubbelbestemming.

Het bouwplan leidt op een aantal onderdelen tot afwijking van het huidige bestemmingsplan, zoals de aanleg van woningen op een zone die is bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden' en een parkeerterrein op een zone die in het huidige plan bestemd is als 'Erven'. Aan de zuidzijde zijn de afwijkingen beperkter (bouwvlak wordt overschreden) en wordt in een vrijwel vergelijkbaar stramien als de huidige situatie een rij woningen teruggebouwd.

De huidige regels en bestemmingen in het plangebied bieden onvoldoende mogelijkheden om het beoogde bouwplan te ontwikkelen wanneer de huidige regels worden vergeleken met het

beoogde bouwplan. Ook is renovatie niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat er moet worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan met een omgevingsvergunning om de beoogde ontwikkeling via sloop/nieuwbouw mogelijk te maken.

Beleidsregels afwijken bestemmingsplannen en beheersverordeningen

Met de aangevraagde omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er is gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarom wordt de aanvraag voorzien van een RO. Als met een dergelijke de omgevingsvergunning wordt afgeweken van een bestemmingsplan of beheersverordening heeft B&W een vvgb nodig van de gemeenteraad (artikel 6.5 Bor). Er is geen vvgb nodig op basis van artikel 3.1.1, derde lid, van de Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

4 Vigerend beleid

4.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' ligt niet binnen de invloedssfeer van de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu. Deze structuurvisie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' zijn geen nationale belangen gelegen. Het Barro vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' is overwegend conserverend van aard. Het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' maakt derhalve in principe geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk. Daarentegen wordt de voorgenomen ontwikkeling aan de Smeete Ven wel geassocieerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien het de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt. Zodoende is de ontwikkeling ladderplichtig en dient er een ladderonderbouwing te worden opgesteld.

4.1.4 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland vastgesteld. De provincie zet in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk en recreatief landschap. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Er wordt

gestreefd naar verdere stedelijke verdichting en het optimaal gebruik van bestaand bebouwd gebied. De provincie wil er voor zorgen dat gemeenten (en andere partijen) zoveel mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden voor binnenstedelijk bouwen en verdichting.

4.1.5 Provinciale Omgevingsverordening NH2020

Het te ontwikkelen gebied ligt binnen het gebied LIB5 Schiphol zoals vastgesteld in de Omgevingsverordening NH2020. In dit gebied zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan. Gezien de te ontwikkelen locatie binnen aangewezen stedelijk gebied ligt ondervindt de ontwikkeling geen gevolgen aan deze regeling. De omgevingsverordening vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.1.6 Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025

De provincie Noord-Holland heeft de Woonagenda Provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. De speerpunten voor het woonbeleid 2020-2025 van de provincie Noord-Holland zijn:

1 - Een woning voor iedereen:

- A - Adaptief en vraaggestuurd programmeren;
- B - Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie;
- C - Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod;

2 - Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale omgevingsvisie en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Via 'woonakkoorden' worden afspraken gemaakt met regio's en gemeenten over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. De Woonagenda vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Het plan past binnen de bovenstaande speerpunten.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad 2020

In de Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad 2020 werkt de gemeente Zaanstad haar ruimtelijke ambities uit voor de periode 2020-2030 aan de hand van vier ruimtelijke ontwikkelopgaven:

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

Door alle ontwikkelopgaven heen werkt de gemeente aan maatregelen waarmee de milieubelasting kan worden teruggedrongen en nieuwe mogelijkheden worden gecreëerd voor

duurzame energieopwekking. Gezien de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren en vernieuwen van het stedelijk gebied in de gemeente Zaanstad vormt deze structuurvisie geen belemmering voor de ontwikkeling. Het plan sluit aan bij de genoemde ontwikkelopgaven.

4.2.2 Woonvisie Zaanstad & uitvoeringsagenda 2019 -2024

De gemeente Zaanstad blijft inzetten op gedifferentieerde woonmilieus, kwalitatief goede woningen en goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in de Woonvisie Zaanstad & uitvoeringsagenda 2019 -2024 zes belangrijke opgaven benoemd die doorslaggevend zijn voor de verdere groei en ontwikkeling van Zaanstad: verstedelijking, economische ontwikkeling, kansengelijkheid, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. Deze opgaven hebben verschillende dwarsverbanden met de woonvisie en het uitvoeringsprogramma.

Relevant voor de beoogde ontwikkeling is vooral de inzet van de gemeente Zaanstad op groei van het aspect 'Wonen' die tevens de kwaliteit van het wonen vergroot. De grote bouwopgave wordt binnenstedelijk ingevuld. De beoogde ontwikkeling vult deze ambitie goed in door het bestaande woningaanbod te verruimen en te verduurzamen. Hierdoor vormt deze woonvisie geen belemmering voor de ontwikkeling en is het plan in lijn met het Zaanse woonbeleid.

4.2.3 Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 en Parapluplan Parkeren Zaanstad (2018)

Voldoende parkeerruimte is een randvoorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente stelt daarom als voorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen dat er in afdoende mate in parkeerruimte wordt voorzien. Door middel van beleid geeft de gemeente invulling aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening en leefomgeving. Faciliteren van parkeervraag en -aanbod is een eerste stap in het parkeerbeleid, dat bijdraagt aan een goede leefomgeving¹.

In de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 zijn de inhoudelijke kaders van het parkeerbeleid van de gemeente Zaanstad vastgelegd. De nota beschrijft in detail hoe de gemeente bouwplannen en gebruikswijzigingen toetst op het parkeren van auto's en fietsen. Relevant voor de beoogde ontwikkeling is het inventariseren van de nieuwe situatie, bepalen van de parkeerbehoefte en eventuele mogelijkheid om de oud voor nieuw regeling toe te passen, gezien het een sloop voor nieuwbouw ontwikkeling is. In paragraaf 5.3 van deze Ruimtelijke Onderbouwing wordt aangegeven hoe er invulling wordt gegeven aan de uitvoeringsnota.

Het Parapluplan Parkeren Zaanstad is een paraplubestemmingsplan of 'thematische herziening'. Dat is een bijzondere variant op een regulier bestemmingsplan. Het doel van dit bestemmingsplan is uitsluitend het vastleggen van het gemeentelijk parkeerbeleid voor het grondgebied van de gemeente Zaanstad.

¹ Gemeente Zaanstad, 2016, Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad. 14 juli 2016.

4.2.4 Groen- en waterplan Zaanstad (2018)

In het Groen- en waterplan Zaanstad worden de kaders voor het behouden en versterken van de groene en blauwe structuren in de gemeente vastgelegd. De gemeente heeft hier het kwadrantenmodel voor ontwikkeld, groen en water valt grotendeels in het kwadrant regisseren; kernkwaliteiten behouden. Hiermee geeft de gemeente ruimte aan partijen om initiatieven op te starten. Het doel van het Groen- en waterplan is het verkrijgen van een integrale visie en een afwegingskader voor het groen en water in en om het stedelijk gebied van Zaanstad. Dit beleidskader moet zowel sturing geven aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als ruimte geven bieden voor diverse invullingen van ontwikkelingen. Het plan is in overeenstemming met het Groen- en waterplan.

4.2.5 Zaans Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021 – 2026

Het plan past binnen de gemeentelijke doelstellingen Zaans Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026. Dit uitvoeringsplan richt zich op vier punten:

1. de inrichting van de openbare ruimte;
2. de inrichting van het landschap;
3. het betrekken van bewoners en bedrijven;
4. het realiseren van koppelkansen.

Het uitvoeringsplan stelt kaders aan gebiedsontwikkelingen om woonwijken beter in te richten om de gevolgen van het veranderende klimaat op te vangen.

Klimaatadaptatie maakt integraal onderdeel uit van het 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, bodemdaling, stormen en hoog water. Het stedenbouwkundig ontwerp en het omliggende landschap houdt rekening met de gestelde eisen. Voor het plan is een uitwerkingstekening- en berekening opgesteld.

5 Ruimtelijke onderbouwing project

5.1 Stedenbouwkundige onderbouwing

De woonbuurt dateert van na de oorlog en is destijds door de woningbouwvereniging “Goed wonen” ontwikkeld. Nabij en in het plangebied liggen een aantal verschillende type oorspronkelijke rijwoningen (bouwjaar 1954 in de jaren 60 en 70 gerenoveerd).

Haaks op de Smeeke Ven zijn een aantal ontsluitingswegen aangelegd. Oorspronkelijk stonden hier ook rijwoningen. In 2008 zijn direct naast het plangebied de rijwoningen gesloopt en is er een appartementengebouw gebouwd. Verderop is de ontsluitingsweg zijn in 1993 nog een aantal rijwoningen gebouwd. Deze rijwoningen zijn door een steeg gescheiden van het oudere deel van het woonbuurtje.

Langs de zuidwest zijde van de Smeeke ven worden de bestaande rijwoningen vervangen door 19 nieuwe rijwoningen. Deze rijwoningen worden grotendeels in de fabriek geproduceerd en op de locatie in elkaar gezet (prefab woningen). De goot- en bouwhoogte van deze woningen zijn vergelijkbaar met, maar iets hoger dan, die van de bestaande rijwoningen aan de Smeeke Ven. Door de positie van de rijwoningen, de ritmiek, accenten in het metselwerk en de vormgeving van de rijwoningen wordt aangesloten op het straat- en bebouwingsbeeld van de Smeeke Ven.

Aan de Noordoostzijde van de Smeeke Ven wordt een appartementengebouw met een bijbehorend parkeerterrein gerealiseerd. De nieuwe woningen gelegen aan de openbare ruimte houden eenzelfde voorgevelrooilijn aan als de bestaande situatie. Appartementen blok A is opgebouwd uit drie lagen met een flauwe kap. De voorgevel wordt voorzien van balkons en een hoofdentree. Daarmee onderscheid het pand zich van de bebouwing in de omgeving. Appartementen blok B is opgebouwd uit twee lagen met een flauwe kap. De voorgevel wordt voorzien van een galerij. De galerijen en trappen worden opgenomen onder de dakkappen. De appartementengebouwen sluiten in vorm, kleur en materiaal aan bij de bestaande context.

5.2 Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 Bro opgenomen (hierna: de Ladder). De Ladder is van toepassing op ieder bouwplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit kan een bouwplan zijn dat u als planontwikkelaar wilt realiseren, maar kan ook een bouwplan van de overheid zijn. Het doel van de Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Bij ruimtelijke besluiten moet daarom worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Voor woningbouwlocaties geldt dat vanaf twaalf woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Smeeke Ven is een ontwikkeling van 50 nieuwbouwwoningen en is daarmee ladderplichtig. De voorgenomen ontwikkeling is een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangezien er

een nieuw beslag wordt gelegd op de beschikbare ruimte ten opzichte van de huidige situatie, waarbij 26 woningen bestaan.

Behoefte

Er moet behoefte bestaan aan de nieuwe ontwikkeling. In 2019 is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties (Woonvisie Prestatieafspraken). Deze overeenkomst legt de concrete doelen voor de komende vier jaar vast:

- groei van de woningproductie met minimaal 300 sociale huurwoningen en 100 woningen voor lage middeninkomens;
- een woonprogramma dat de doorstroming stimuleert en zoveel mogelijk ten goede komt aan Zaanse woningzoekenden;
- ruimte bieden voor toevoeging van middeldure en dure woningen;
- nieuwe woningen duurzaam en levensloopbestendig bouwen;
- jaarlijkse toevoeging van 175 woningen voor senioren (nultreden, koop en huur) en 35 geclusterde woningen voor senioren;
- 10% van de nieuwe sociale huurwoningen voor kwetsbare groepen en jongeren;
- voor projecten vanaf 100 woningen geldt dat minimaal 30% sociale huur moet zijn;
- projecten met 50+ sociale huurwoningen krijgen voorrang in gemeentelijke begeleiding.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan meerdere speerpunten, zoals het stimuleren voor doorstroming voor woningzoekende, duurzaam en levensloopbestendig bouwen en toevoeging van woningen voor senioren. Door vergrijzing ontstaat er een grotere behoefte aan levensloopbestendige woningen, waardoor tevens starters en jongere gezinnen kunnen doorstromen naar woningen die door deze doelgroep wordt achtergelaten.

Hiermee wordt voldaan aan de Ladder door aan de behoeften in de samenleving en de gemeente in te spelen.

Binnen bestaand stedelijk gebied

De wet verstaat onder bestaand stedelijk gebied een “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”. Het woningbouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied, hiermee wordt voldaan aan de Ladder.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de behoefte van de voorgenomen ontwikkeling en er wordt tevens gebouwd in bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en vormt de ontwikkeling geen belemmering.

5.3 Verkeerstechnische onderbouwing

Met de voorgenomen ontwikkeling zijn woningen beoogd en deze woningen genereren verkeer. In deze paragraaf worden de verkeersgeneratie en de parkeervoorzieningen beschouwd.

Verkeer

Volgens de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016, ligt het ontwikkelgebied in de zone matig stedelijk. Met behulp van CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" (2018) is het aantal motorvoertuigbewegingen per woningen bepaald. Gemiddeld per woning kan uitgegaan worden van circa 8 motorvoertuigen (mvt) per etmaal per woning. Dit betekent dat het plan, exclusief saldering, leidt tot een toename van circa 400 mvt/etmaal, zoals weergegeven in Tabel 5.1

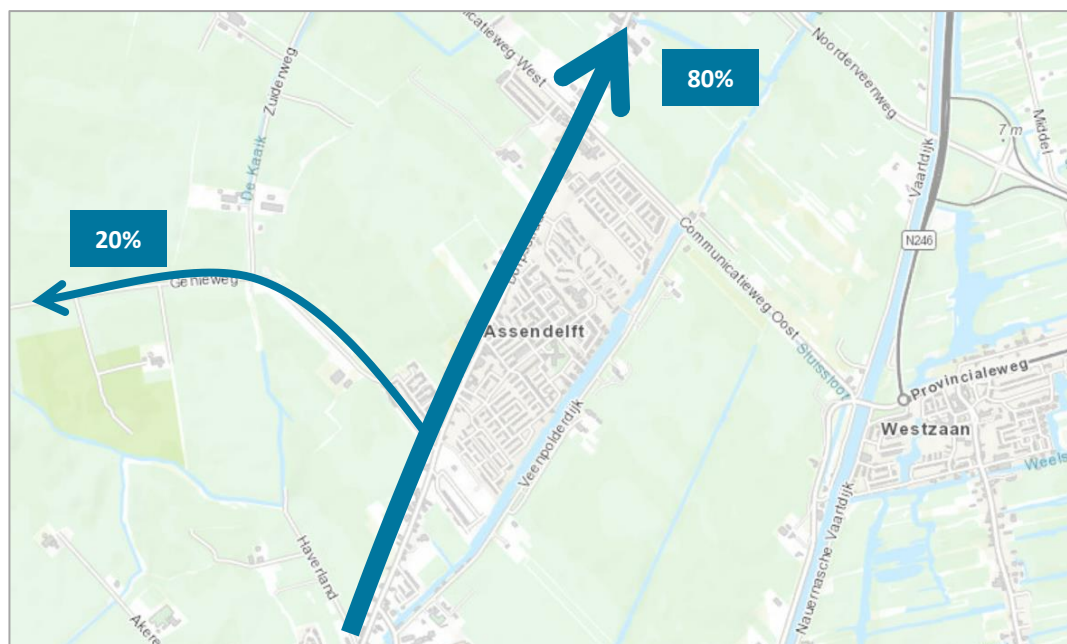
De absolute stijging van de voertuigbewegingen is relatief klein, aangezien de huidige functies ook verkeer genereren (saldering). De toename komt neer op 192 extra bewegingen per etmaal.

Tabel 5.1 Verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie.

	Huidige situatie	Plansituatie	Toename (mvt/etmaal)
Aantal woningen	26	50	+24
Verkeersgeneratie	208	400	+192

Verkeersspreiding

De relatief ruime capaciteit van de omliggende wegen en de beperkte verkeerstoeiname door de ontwikkeling leidt ertoe dat er geen knelpunten te verwachten zijn op het gebied van verkeersdoorstroming. Ongeveer 80 procent van het verkeer wikkelt af via de Dorpsstraat naar het noorden toe. Dit is de snelste route richting de snelweg A8 en regio Amsterdam. Het andere autoverkeer zal door het polderlandschap rijden richting Beverwijk en Heemskerk. Het gaat om een kleine toename van verkeer (circa 200 mvt/etmaal), wat snel wordt opgenomen in het huidige verkeersbeeld. In de spits zal er een kleine toename van circa 20/etmaal zijn.



Figuur 7 Verkeersspreiding via de Dorpsstraat richting Amsterdam (80%) en de Genieweg richting Heemskerk/Beverwijk (20%) in Assendelft.

Autoparkeren

Bij de zone 'matig stedelijk' hoort een parkeereis van 1,2 parkeerplaatsen per woning. In het plan worden 38 parkeerplekken in het projectgebied gerealiseerd, waarvan 31 op eigen terrein, 10 langs de openbare weg en 7 aan de zijkant bij de Fijn Wonen woningen. De parkeernormen die gelden voor de nieuwe ontwikkeling staan in de tabel hieronder. Het aandeel bezoek is meegerekend in deze norm en staat ook in deze tabel weergegeven.

Tabel 5.2 Overzicht parkeerbehoefte auto.

Categorie	Aantal:	Parkeernorm:	Totaal:	Waarvan bezoekers:
Appartement >65 m² - <95 m²	31	1,2	37,2	0,3
Eengezinswoning	19	1,7	32,3	0,3
Totaal woningen	50		69,5	

Oud voor nieuw

Bij dit initiatief kan de regeling 'oud voor nieuw' worden toegepast omdat er vervangende nieuwbouw wordt ontwikkeld.

De oud voor nieuw regeling houdt in dat de bestaande parkeerplaatsen van de nieuwe parkeerbehoefte mogen worden afgehaald. In de huidige situatie zijn er 26 woningen aanwezig. Dit betekent dat voor de appartementen en eengezinswoningen een parkeerbehoefte ontstaat van 69,5 – 31,2. Oftewel een parkeereis van 38,3. De parkeereis inclusief de oud voor nieuw regeling van de woningen worden in de tabel hieronder weergegeven.

Tabel 5.3 Parkeereis auto met oud voor nieuwregeling.

Categorie	Aantal:	Parkeernorm:	Totaal:	Waarvan bezoekers:
Appartement >65 m² - <95 m²	31	1,2	37,2	0,3
Eengezinswoning	19	1,7	32,3	0,3
Totaal woningen	50	-	69,5	
Oud voor nieuw regeling	-26	1,2	31,2	
Totaal:			38,3	

Volgens de berekening conform de parkeernorm van gemeente Zaanstad (zie tabel 5.3) zijn er 38,3 parkeerplaatsen nodig. In het plangebied zullen 48 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt de parkeereis ruim voldoende behaald. Eventueel kunnen de extra parkeerplaatsen worden ingezet voor toekomstige ontwikkelingen van Parteon in of nabij de Smecke Ven.

Conclusie

Er worden geen nadelige gevolgen ten aanzien van het verkeer en parkeren verwacht.

6 Milieu- en omgevingsaspecten

6.1 Waterhuishouding

Door Antea Group (dd 17 juni 2024) is middels een watertoets de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied beschouwd. In deze paragraaf wordt ingegaan op grondwater, oppervlaktewater, waterafvoer en de waterkeringen in het gebied.

Grondwater

Ter plaatse van het plangebied is één peilbuis aanwezig. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op ca. 0,8 m onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt op ca. 1,2 m onder maaiveld.

Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten en droogleggingseisen. De waargenomen GHG in de omgeving van het plangebied bevindt zich op 0,8 m onder maaiveld. De ontwateringsdiepte bij handhaving van huidig maaiveld is onvoldoende ten opzichte van de minimumvereiste (bouw)peilen voor bebouwen met kruipruimte (0,9 m onder maaiveld).

Om schade door water op straat en grondwateroverlast te voorkomen, moet bij de verdere uitwerking van het plan rekening gehouden worden met het advies van de gemeente om een afstand tussen vloerpeil en straatpeil van 20 cm aan te houden of kruipruimte-loos te bouwen. Hiermee wordt rekening gehouden in het plan.

Oppervlaktewater

In de klimaateffectatlas is onder andere de stedelijke wateroverlast in beeld gebracht bij extreme buien van 70 mm in 2 uur. In het plangebied is er sprake van een zeer kleine kans op water op straat. Bij een extreme bui van 70 mm kan het water op straat een waterdiepte tussen 10 en 20 cm bereiken.

Conform het beleid van de gemeente moet de vuil- en hemelwaterafvoer in de toekomstige situatie gescheiden worden afgevoerd. Hiertoe wordt aanbevolen om het bestaande oppervlaktewater uit te breiden. Voor het plan is hiervoor een uitvoeringstekening en -berekening gemaakt.

Om de waterhuishouding niet te verslechteren dient ter compensatie voor de aanleg van nieuwe verhardingen in het plangebied waterberging te worden aangelegd. Hiervoor is een uitwerking gemaakt en ter goedkeuring bij deze aanvraag ingediend. Ter compensatie van de uitbreiding van het verhard oppervlak geldt een compensatieberging van 10% van de toename. Met de ontwikkeling van de nieuwbouw neemt het verharde oppervlak met ca. 2.200 m² ha toe ten opzichte van de huidige situatie. De benodigde compensatie bedraagt ca. 163 m². De oplossing voor de watercompensatie wordt gezocht binnen in de landschappelijke inpassing, zie landschapsplan. Dat plan is een bijlage bij het Ruimtelijk Programma van Eisen.

Waterberging dient conform de gemeentelijke beleidsregels op het eigenterrein te worden verwerkt. Dit wordt gedaan in volgens de voorkeurstrategie; hergebruiken, vasthouden, bergen en hergebruiken of in de bodem brengen. Hiermee wordt de kans op wateroverlast wordt verkleind.

Dit kan worden gerealiseerd aan de hand van verschillende potentiële maatregelen, deze zijn hieronder toegelicht:

- Minimalisering van verharding: De voet- en looppaden kunnen worden voorzien van halfverharding.
en/of natuurlijke verharding toegepast (houtsnippen). Hemelwater zal hier (deels) infiltreren in de bodem. Door de aanwezigheid van veen en klei in het gebied kan de infiltratie beperkt zijn.

Wadi: In het openbaar gebied kan een beringsvoorziening worden ingericht waarin afstromend wegwater kan worden opgevangen en langzaam infiltreren. Middels een overstort kan overtollig water worden geloosd in een HWA. Het water mag niet eerder dan 24 uur afgevoerd worden en de berging dient binnen 48 uur weer beschikbaar te zijn. De oplossing voor de watercompensatie is gezocht binnen in de landschappelijke inpassing. Deze is zichtbaar in het landschapsontwerp zoals opgenomen in de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Waterafvoer

Door de herontwikkeling van de Smeeke Ven neemt de vuilwater belasting toe. Ter plaatse van het plangebied is een gemengd riool aanwezig. In de huidige situatie zal de grootste belasting van het stelsel bestaan uit regenwater. Op basis van *expert judgement* wordt geconcludeerd dat het bestaande rioolstelsel de extra afvoer van de vuilwaterbelasting als gevolg van de ontwikkeling zonder problemen kan verwerken.

Waterkering

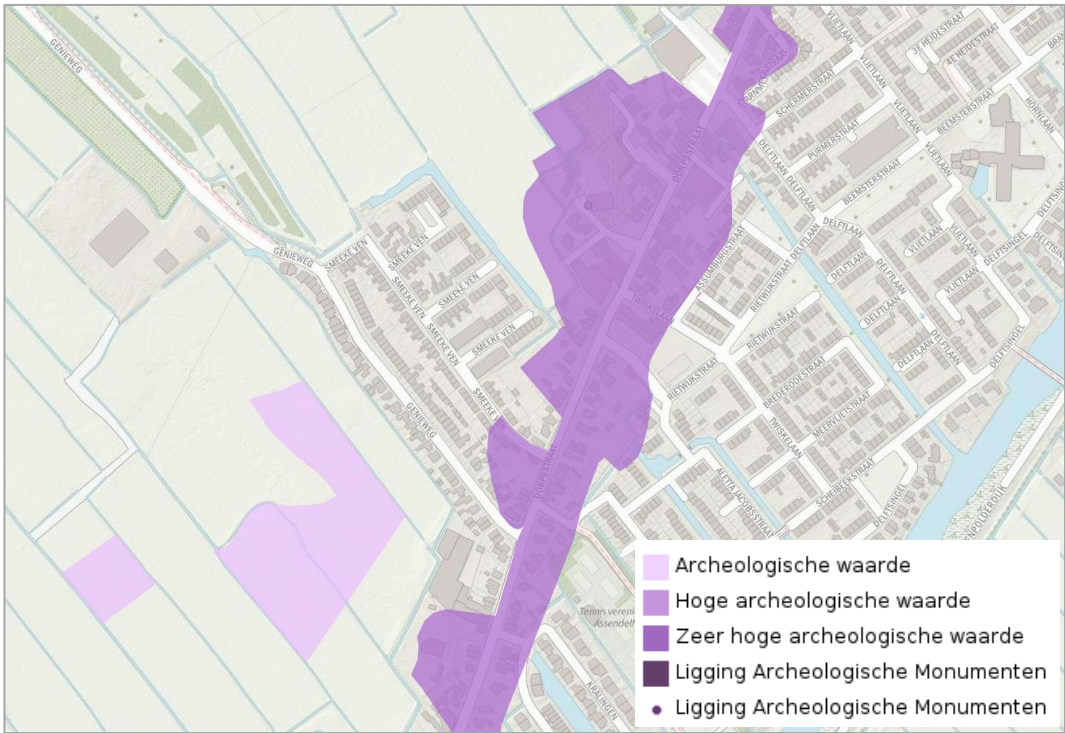
Op basis van de legger van het HHNK is te zien dat het plangebied zich bevindt buiten de beschermingszone van een regionale waterkering. Om deze reden worden geen effecten verwacht op de waterveiligheid.

Conclusie

De uitvoeringstekening en -berekening van het plan toont aan dat er voorzien wordt in de benodigde compensatie en daarmee vormt het aspect water geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Archeologie en cultuurhistorie

In het plangebied is sprake van een archeologische dubbelbestemming. Uit het archeologische informatiesysteem (Archis) is duidelijk dat het plangebied in ieder geval niet in een archeologisch monument ligt maar dat er in de omgeving wel enkele archeologische onderzoeken en waarnemingen zijn gedaan. Rondom het plangebied liggen enkele gebieden met aangewezen archeologische waarden, zoals de Dorpsstraat vanwege de historische kern en in het poldergebied vanwege historische nederzettingen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effecten op de omliggende archeologische waarden.



Figuur 8 Archeologische waarden rondom Smeeke Ven (Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Cultuurhistorie

Volgens de ZaanAtlas ligt het te ontwikkelen gebied niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook bevinden zich in het gebied geen monumenten, alleen omliggend zijn verschillende cultuurhistorische monumenten aanwezig (zie figuur 10). Daarmee worden geen negatieve effecten verwacht op cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Wel heeft de gemeente in de Erfgoedstrategie (2019-2023) beschreven dat het zichzelf ten doel stelt de cultuurhistorische waarden van de Wederopbouw wijken te bepalen en te behouden. Dit zijn wijken die tussen 1950 en 1964 gebouwd zijn. De huidige bebouwing is gebouwd in 1954 en daarmee de oudsten in de wijk. Aangezien de ontwikkeling wordt teruggebouwd met het karakter van de huidige bebouwing worden geen belangrijke nadelige gevolgen verwacht.



Figuur 9 Cultuurhistorische monumenten in de omgeving van het plangebied (ZaanAtlas).

In opdracht van de gemeente Zaanstad is er in 2021 in het kader van de aanstaande renovatie van een deel van de woningen of sloop-nieuwbouw van het plangebied is er cultuurhistorische verkenning naar Smeeke Ven opgedaan.

In deze verkenning wordt ingegaan op de stedenbouwkundige context van het plangebied en op de geschiedenis van de bebouwing. Vervolgens is de cultuurhistorische waardering opgesteld. Dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 1 in de Ruimtelijke Programma van Eisen. De rapportage is door Supervisie bekeken en positief beoordeeld in de planvorming.

Waardering:

Architectuurhistorische waarde

De woningen aan Smeeke Ven 2-36 (even getallen) en Smeeke Ven 107-121 (oneven getallen) hebben enige architectuurhistorische waarde als voorbeeld van kleine serie van typische, naoorlogse traditionele woningbouw met gemetselde gevels, houten vloeren en houten dakbeschotten met pannen. Waardevol zijn de reeks van subtiele details die zijn aangebracht om binnen de sobere sociale woningbouw variatie en decoratie te verkrijgen.

Cultuurhistorische waarde

Het ensemble en de woningbouw heeft enige cultuurhistorische betekenis als onderdeel van het oeuvre van de Assendelftse architect D. Noé die een vooraanstaande rol binnen de enige woningbouwvereniging van het dorp had.

Stedenbouwkundige/ situationele waarde

Het ensemble van woningen heeft stedenbouwkundige waarde dankzij de aanleg binnen de typische langgerekte kavelstructuur langs de Dorpsweg en langs de Genieweg. Bijzonder is de visuele verbinding met het open landschap en met de Kerkbuurt, die eeuwenlang het centrum van het lintdorp was. Het oorspronkelijke beplantingsplan heeft situationele waarde. Het gehele ensemble heeft door de positionering ten opzichte van het lintdorp, de Kerkbuurt en het open

landschap en door de zorgvuldige inrichting met beplantingsplan bijzondere stedenbouwkundige waarde.

Gaaf en herkenbaar

De desbetreffende bouwblokken zijn vrij gaaf en goed herkenbaar als naoorlogse sociale woningbouw. Het plantsoen is niet meer goed herkenbaar is, ook een deel van het originele groenplan in de straten en tuinen is verdwenen.

Aanbevelingen

De architectuur lijkt een grootschalige renovatie goed aan te kunnen en de woningen zouden aangepast kunnen worden aan de hedendaagse eisen van wooncomfort en duurzaamheid. De stedenbouwkundige en groenwaarden dienen behouden en versterkt te worden. De inrichting van de openbare ruimte, heggen en tuinen en zouden op basis van het oorspronkelijke beplantingsplan een verbeteringsslag kunnen krijgen. Door het gebrek aan heggen en door meerdere geheel verharde tuinen maakt het wijkje her en der een sleetse indruk.

Bij verdere verdichting van Smeeke Ven zouden de visuele relaties met het achterliggende openlandschap en met de Kerkbuurt het uitgangspunt moeten blijven evenals de langgerekte kavelrichting en het tracé van de Genieweg.

Door de kwaliteit van de woningen en fundatie problematiek is behoud en renovatie voor deze ontwikkeling niet mogelijk. Na een proces waarin team erfgoed, stedenbouw en supervisie van gemeente Zaanstad in overleg zijn geweest is het geval van deze casus dat de woningen plaats maken voor nieuwe woningen. Dit hoeft het ensemble niet onaanvaardbaar aan te tasten. Wel is het van belang dat de stedenbouwkundige en groenwaarden behouden en versterkt worden, binnen de kleinschaligheid van de bestaande wijk.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.3 Ecologie

Als gevolg van het slopen van de huidige bebouwing en het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling kunnen groenstructuren zoals bomen, struiken en kruidlagen verdwijnen. Verder kan het leefgebied van (beschermde) soorten worden aangetast. Volgens de Wet natuurbescherming dient onderzocht te worden of een plan effect heeft op beschermde soorten, beschermde gebieden of houtopstanden. In het kader van deze wetgeving is een natuurtoets opgesteld door Antea Group. (d.d. 19 juni 2023).

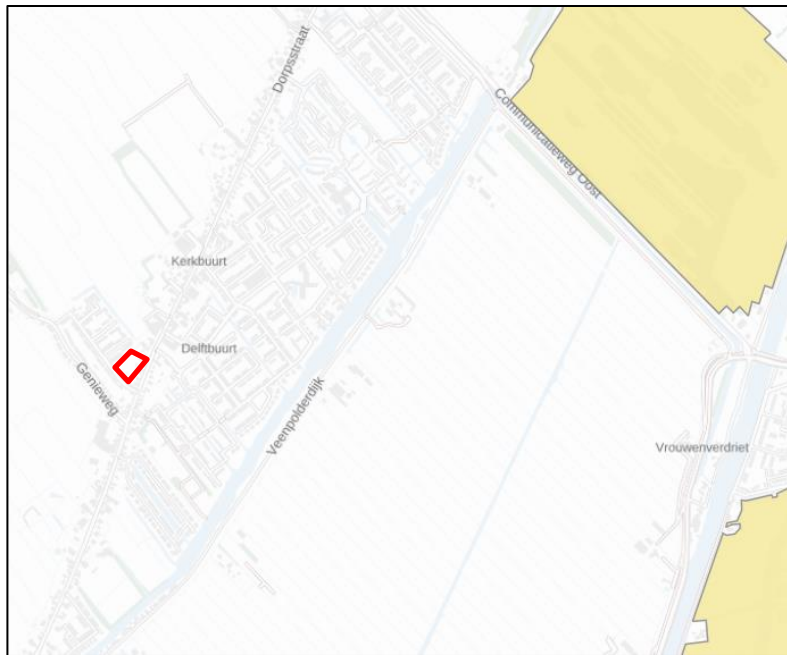
6.3.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Een activiteit

mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken.

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden en daarmee zijn ruimtebeslag en versnippering van Natura 2000-gebieden uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Polder Westzaan ligt op circa 1,4 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied (zie ook Figuur 11). Directe effecten op Natura 2000-gebieden (zoals verstoring door geluid, licht en trillingen of verdroging) kunnen vanwege de afstand worden uitgesloten.



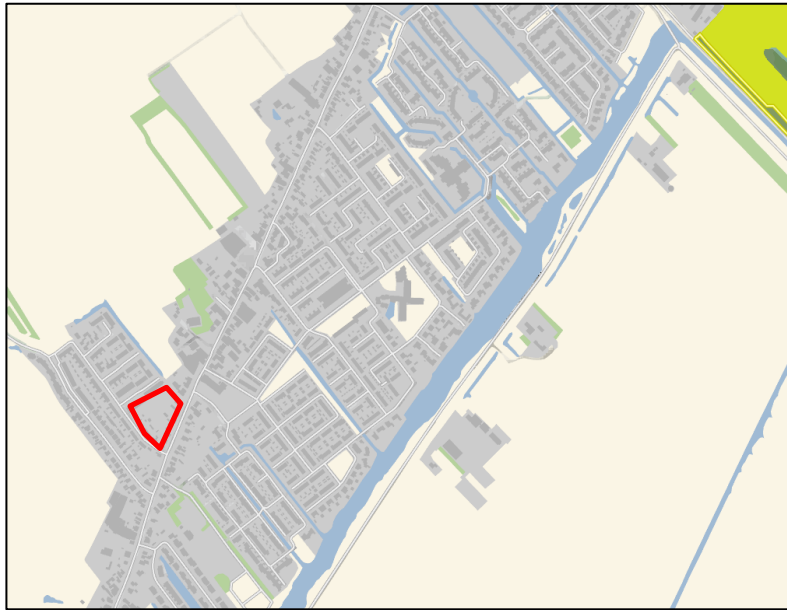
Figuur 10 De ligging van het plangebied (rood omkaderd) t.o.v. het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Polder Westzaan. Bron: AERIUS Calculator, 2022.

Door middel van twee stikstofberekeningen is onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot indirecte gevolgen op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden (via verzuring en vermesting door stikstofdepositie). Sinds de Porthos-uitspraak van woensdag 2 november 2022 – waarin de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de bouwvrijstelling voor stikstof heeft vernietigd – dient ook de realisatiefase te worden doorgerekend.

Uit de berekening blijkt dat het voornemen in **realisatiefase** en in de **gebruiksfase** niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op omliggende Natura 2000-gebieden. Gelet hierop zijn significante gevolgen vanwege stikstofdepositie tijdens de aanlegfase van project Smeeke Ven op voorhand uitgesloten. Daarmee kan worden geconcludeerd dat aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied door het plan met zekerheid is uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is op circa 90 meter ten noorden van het plangebied gelegen (zie Figuur 12). In de omgeving is NNN-gebied met beheertypen 'Kruiden- en faunairijk grasland', 'Hoog- en laagveenbos' en 'Veenmoeras' aanwezig.



Figuur 11 Het plangebied (rood omkaderd) t.o.v. de dichtstbijzijnde NNN-gebieden in de omgeving. Bron: Provincie Noord-Holland, beheertypenkaart 2022.

Gezien het gebruik van het tussenliggende gebied zijn negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN in de nabijheid van het project uit te sluiten. De ontwikkeling in het plangebied heeft geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

6.3.2 Soortenbescherming

Uit de recente verspreidingsinformatie blijkt dat in of nabij het plangebied in het verleden diverse beschermde soorten zijn waargenomen. Dit betreft de beschermde soorten genoemd in Habitatrichtlijn (bijlage IV onderdeel a en b) en de niet-vrijgestelde 'andere soorten' uit bijlage I (onderdeel a en b) van de Wet natuurbescherming alsook vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest. De soorten zijn weergegeven in tabel 6.1.

Tabel 6.1 Overzicht van waargenomen beschermde soorten in de omgeving van het plangebied (met een straal van 2,5km) die in het NDFF door derden zijn ingevoerd. De soorten zijn in te delen in Habitatrichtlijn (HR), lijsten A en B behorende bij artikel 3.10 en vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest (JRB) en zijn aangegeven met een 'X' (NDFF, 2017-2022).

Soortgroep	Soort	JRB	HR	A/B
Vogels met een jaarrond beschermd nest*	Boomvalk	X		
	Buizerd	X		
	Gierzwaluw	X		
	Grote gele kwikstaart	X		
	Havik	X		
	Huismus	X		
	Kerkuil	X		
	Ooievaar	X		
	Ransuil	X		
	Slechtvalk	X		
	Sperwer	X		
Zoogdieren	Boommarter			X
	Hermelijn			X
	Noordse woelmuis		X	
	Vleermuizen**		X	
	Waterspitsmuis			X
	Wezel			X
Amfibieën	Rugstreeppad			X
Reptielen	Geen waarnemingen			
Insecten - Dagvlinders	Geen waarnemingen			
Insecten - Libellen	Geen waarnemingen			
Vissen	Geen waarnemingen			
Planten	Bokkenorchis			X
Overige soortgroepen	Geen waarnemingen			

In de natuurtoets is geconcludeerd dat het niet is uit te sluiten dat vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus, gierzwaluw en van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Voor deze soorten geldt dat aantasting niet zonder meer toegestaan is. Om de functie van het plangebied en tevens het effect van de plannen op deze eventueel aanwezige jaarrond beschermde nesten/verblijfplaatsen te kunnen bepalen, is in 2023 een nader onderzoek naar het voor komen van deze soorten en hun nesten /verblijfplaatsen uitgevoerd.

(Broed)vogels

Er zijn in het nader onderzoek soorten 19 verblijfplaatsen van huismus aangetroffen en geen verblijfplaatsen van de gierzwaluw. Omdat daadwerkelijk verblijfplaatsen van de huismus aanwezig is in de bebouwing en deze wordt gesloopt, worden de beschermde verblijfplaatsen verstoord en vernietigd. Dit is een overtreding van gestelde verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming (artikel 3.1 Wnb).

Vooruitlopend op het nader onderzoek heeft een deskundig ecoloog op 10 januari 2023 het terrein bezocht (zie memo Antea Group, 8 februari 2023 met rapportage bevindingen terreinbezoek). Op basis van dit terreinbezoek is een inschatting gemaakt van de benodigde te plaatsen huismus- en

gierzwaluwkasten. Dit aantal (16 per soort) is op basis van dat terreinbezoek ingeschat om de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige soorten te borgen. Deze voorzieningen zijn snel na het terreinbezoek aangebracht. Op basis van het nader onderzoek is geconcludeerd dat er in totaal 57 additionele (permanente) huismusverblijfplaatsen nodig zijn om de gunstige staat van instandhouding van de huismus te borgen. De tijdelijke huismussenkasten. De te realiseren permanente huismussenkasten worden in de eengezinswoningen en de buiten bergingen verwerkt. Er zijn ook 20 tijdelijke nestkommen voor gierzwaluw aangebracht en er worden gierzwaluwkasten op de kopse kant van de nieuwbouw geplaatst. Deze kunnen ook functioneren voor spreeuwen (omdat in het nader onderzoek ook nestlocaties van spreeuw zijn aangetroffen). Met deze voorzieningen wordt de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige soorten huismus en spreeuw geborgd.

Daarnaast is tijdens dat terreinbezoek geconcludeerd dat in de te kappen boom geen jaarrond beschermde nesten worden verwacht.

Zoogdieren

Het plangebied bevat drie zomerverblijfplaatsen en twee zomer/- en paarverblijfplaatsen (in totaal 5 verblijfplaatsen) van de gewone dwergvleermuis. In het plangebied is eveneens één zomerverblijfplaats van de laatvlieger aanwezig. Vleermuizen zijn beschermde soorten en staan vermeld in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. In het kader van de Wet natuurbescherming is daarom een aantal verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen neergelegd die in principe niet overtreden mag worden door onder andere een ruimtelijke ontwikkeling. Door de toekomstige sloop van de bebouwing is sprake van het verstoren en aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit is een overtreding van gestelde verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming (artikel 3.5 Wnb). Ook is een essentiële vliegroute van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Aantasting is ook een overtreding van gestelde verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming (artikel 3.5 Wnb).

Vooruitlopend op het nader onderzoek heeft een deskundig ecooloog het terrein bezocht en een inschatting gemaakt van de benodigde te plaatsen vleermuiskasten. Dit aantal (16 voor de gewone dwergvleermuis) was naar verwachting ruim ingeschat om de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige soorten te borgen. Deze voorzieningen meteen na het terreinbezoek aangebracht. Op basis van het nader onderzoek blijkt dat additionele kasten nodig zijn om de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten te borgen; 4 voor de gewone dwergvleermuis en 8 voor de laatvlieger. De tijdelijke kasten zijn gedurende het winterseizoen 2023/2024 opgehangen. Ter permanente compensatie van de zomer/- en paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis dienen 20 permanente verblijfplaatsen² in de nieuwbouw verwerkt te worden. In het ontwerp voor de woningen zijn 16 inbouwstenen (2x 8 stuks) opgenomen in de kopse kanten van de van de senioren woningen. Dit betekent dat er ten behoeve van de gewone dwergvleermuis 4 extra voorzieningen benodigd zijn ter permanente compensatie van de te vernietigen verblijfplaatsen. Dit wordt gedaan met 4 “mitigatieschoorstenen” op de kopse gevels van de eengezinswoningen. De mitigatie schoorsteen is opgebouwd uit meerdere compartimenten waardoor een diversiteit in microklimaat in de voorziening gesitueerd wordt die geschikt zijn voor de laatvlieger evenals voor zomer/- kraam/- en paarverblijfplaatsen van de gewone

² Permanente verblijfplaatsen zijn nieuwe verblijfplaatsen die na de uitvoering van het planvoornemen permanent aanwezig zijn.

dwergvleermuis en andere soorten. Met deze voorzieningen wordt de gunstige staat van instandhouding van de aanwezige soorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger geborgd.

Gelet op het planvoornemen kunnen de nieuwe woningen en tuinen aan de westzijde van de straat Smeeke Ven de alternatieve vliegroute vormen, die qua locatie (nagenoeg) overeenkomt met de oorspronkelijke vliegroute.

Daarnaast is tijdens het terreinbezoek geconcludeerd dat in de te kappen boom geen verblijfplaatsen voor vleermuizen worden verwacht.

Conclusie

Concluderend, het aspect beschermde soorten heeft geen beperkende gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling. Er kan redelijkerwijs verwacht worden dat een Wnb-ontheffing voor dit plan verleend kan worden. Er is een Wnb-ontheffing aangevraagd in november 2023. Deze is afgegeven in april 2025.

6.4 Geluid

Binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Voor de voorgenomen ontwikkeling van Smeeke Ven is het van belang om na te gaan of geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, geluidhinder ervaren. Dit is wettelijk verplicht onder de Wet geluidhinder.

Antea Group heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het in beeld brengen van de geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen en te beoordelen of deze geluidbelasting voldoet aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Bij het nemen van een ruimtelijk besluit dient de gemeente namelijk de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting in acht te nemen als gevolg van omliggende wegen.

Tabel 6.2 Verkeersgegevens van de onderzochte wegen rondom ontwikkeling aan de Smeeke Ven.

Weg	Intensiteit (mvt/etm)	Snelheid (km/uur)	Wegdek
Genieweg	45-1.953	30	W9a – Elementenverharding in keperverband
Smeeke Ven	95-515	30	W9a – Elementenverharding in keperverband
Dorpsstraat	3.610-6.145	30	W9a – Elementenverharding in keperverband

In Tabel 6.2 zijn de verkeersgegevens van de relevante geluid producerende wegen weergegeven. Alle drie de wegen zijn wegen met een maximale snelheid van 30 km per uur. De gemeente Zaanstad heeft een hogere waarde beleid genaamd 'Actieplan omgevingslawaaï 2019-2023 en beleidsregel hogere waarde gemeente Zaanstad'. In dit beleid is het volgende over 30 km/uur wegen opgenomen:

Weg met maximumsnelheid van 30 km/h

Een weg met een maximumsnelheid van 30 km per uur heeft conform de Wet geluidhinder geen zone. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat voor een goede ruimtelijke ordening van een ontwikkeling (bouwplan), een dergelijke weg in de beoordeling meegenomen moet worden

indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg geluidsniveaus veroorzaakt die hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Dit kan al het geval zijn bij een weg met een intensiteit van 1.500 (asfalt) of 600 (klinkers) motorvoertuigen per etmaal. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden dan stelt de gemeente conform deze beleidsregel dezelfde voorwaarden als die voor een weg mét een zone.

In tabel 6.3 zijn de grenswaarden voor woningen van de drie wegen rondom Smeeke Ven aangeduid.

Tabel 6.3 Grenswaarden voor woningen langs een bestaande weg.

Status van de woning	Voorkeursgrenswaarde [dB]	Maximaal toegestane geluidbelasting [dB]	
		Stedelijk	Buitenstedelijk
Nieuw te bouwen woningen	48	63	53
Vervangende nieuwbouw (woningen)	48	68	58
Nieuw te bouwen agrarische woning	48	58	58
Nieuw te bouwen andere geluidgevoelige gebouwen	48	63	53

De wegen nabij het plangebied (Genieweg, Smeeke Ven en Dorpsstraat) zijn 30 km/uur wegen en dus niet gezoneerd.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van deze wegen op het plan bedraagt ten hoogste 56 dB zonder aftrek ex artikel 110g Wgh en 51 dB inclusief aftrek. Voor 30 km/uur wegen geldt geen formeel toetsingskader ingevolge de Wet geluidhinder. Daarmee is het vaststellen van hogere waarden niet van toepassing op 30 km/uur wegen.

Uit de resultaten blijkt dat de vastgestelde geluidbelasting valt binnen de marges die uit de Wet geluidhinder volgen. De geluidbelasting van ten hoogste 51 dB inclusief aftrek is weliswaar hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB inclusief aftrek), maar niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde (63 dB inclusief aftrek).

De (voorkeurs)grenswaarde wordt overschreden ten gevolge van Smeeke Ven. Met het toepassen van maatregelen aan de ontvanger is het mogelijk om de voorkeursgrenswaarde te halen. Middels ontvangersmaatregelen (toepassing van de vereiste minimale gevelwering van 20 dB voor nieuwbouwwoningen) kan worden voldaan aan het binnenniveau van 33 dB. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat voor de woningen geborgd. Het aanbrengen van een stille klinkerverharding op deze weg is in relatie tot voorgenoemd plan niet kosteneffectief. Het aanbrengen van geluidreducerend asfalt op deze wegen is niet wenselijk, daar het wegen zijn met veel afremmend, wringend en optrekkend verkeer. Deze geluidreducerende wegdekverharding is te kwetsbaar, en stuit daarmee op overwegende bezwaren van technische aard. Maatregelen in het overdrachtsgebied door middel van het toepassen van een geluidscherm/grondwal zijn landschappelijk en stedenbouwkundig niet inpasbaar aangezien het hier een woonkern betreft.

Met het toepassen van maatregelen is het mogelijk om de voorkeursgrenswaarde te halen. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai volgt dat bij alle beoogde woningen sprake is van tenminste één geluidluwe gevel (de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt niet overschreden op de gevel die niet aan de wegzijde is gelegen). Door de aannemer is aangegeven

dat een gevelwering zal worden toegepast waarmee tenminste 23 dB³ aan geluidreductie wordt behaald. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat voor de woningen geborgd.

Luchtverkeerslawaaï

De voorgenen ontwikkeling van Smeeke Ven ligt in de provincie Noord-Holland, vlakbij luchthaven Schiphol. Het plangebied ligt net op de grens van het beperkingsgebied van het Luchthaveninddelingsbesluit.



Figuur 12 Het beperkingsgebied valt ten westen van de groene lijn, oftewel deels buiten het plangebied.

In artikel 2.2.1c van het Luchthaveninddelingsbesluit staat:

Op de gronden die op de kaart bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens:

- bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
- toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;

³ Om aan het binnenniveau van 33 dB te voldoen conform het Bouwbesluit 2012 dient gevelwering te worden toegepast waarmee tenminste $56 - 33 = 23$ dB aan geluidreductie wordt behaald.

- c. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
- d. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
- e. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.

Er is een vermeerdering in woningen, maar een deel van het plangebied valt in het beperkingsgebied. Hierdoor zijn er niet meer dan 11 woningen die worden toegevoegd en daarmee is er geen beperking geldend op het gebied van luchtvaart (zie punt d). Uit de beschouwing van luchtvaartlawaaï volgt dat luchtvaartlawaaï geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling en dat daaruit volgt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Een deel van het plangebied valt binnen het geluidbeperkingen gebied. Omdat het binnen het beperkingengebied gelegen deel minder dan 25 woningen betreft is geen sprake een wettelijke beperking. Het gehele plangebied ligt binnen de 20 ke contour van de luchthaven. Voor de geluidbelasting betekent dit dat het geluid van vliegverkeer zich bevindt in de marge van 51-55 dB. Voor een dergelijke belasting zijn geen extra geluidwerende maatregelen nodig. Geluid van vliegverkeer vormt geen belemmering voor vergunningverlening.

Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.5 Wet milieubeheer en milieuzonering

Er zijn geen bedrijven gelegen in het studiegebied van de voorgenomen ontwikkeling waarvan de milieuzonering reikt tot aan het projectgebied.

Conclusie

Zoneringen in het kader van de Wet milieubeheer vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.6 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit betreft de Wet milieubeheer (Wm). Hierin zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd voor verschillende luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) de belangrijkste zijn. De wettelijke grenswaarden zijn gericht op de bescherming van de gezondheid van mensen.

Onder de Wm valt de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). Hierin is vastgelegd wanneer een plan of project niet in betekenende mate bijdraagt aan de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Een plan of project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de jaargemiddelde concentraties in de buitenlucht niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde van die stoffen. In de Regeling NIBM zijn categorieën

van gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekende mate' zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak.

De voorgenoemen ontwikkeling betreft de realisatie van 50 woningen. Daarmee valt de ontwikkeling binnen de regeling NIMB en is geen toetsing aan de grenswaarden van luchtkwaliteit nodig, omdat er geen significante verandering in de achtergrondconcentraties wordt verwacht.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.7

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis gaat tijdens de opslag, productie of het transport (incl. leidingen) van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Aan de hand van gegevens uit de landelijke risicokaart zijn de risico's in relatie tot het plan in beeld gebracht. Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat de locatie niet binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt, zoals weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 13 Uitsnede risicokaart met projectgebied groen omcirkeld.

De kans op een vliegtuigongeval binnen het plangebied is zeer klein. Deze is in ieder geval kleiner dan 1 op een miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten de LIB 3 zone. Een dergelijk risico wordt aanvaardbaar geacht. Los daarvan wordt veel gedaan om het vliegverkeer zo veilig mogelijk te laten verlopen. Er gelden strenge eisen voor luchthavens, de verkeersleiding, luchtvaartmaatschappijen en vliegtuigen. Daarnaast zijn er regels voor bemanningen, voor mensen die op of in de buurt van de luchthaven werken en voor reizigers. De rijksoverheid controleert of de

organisaties aan de gestelde eisen voldoen. De gemeente kan geen maatregelen treffen om ongelukken met vliegverkeer te voorkomen. De nood- en hulpdiensten treden in het geval van een vliegtuigongeval volgens het hiervoor geldende protocol op. De kwaliteit van de nood- en hulpdiensten wordt door intensieve monitoring steeds verbeterd. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van onderhavig project is rekening gehouden met de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten. Het plangebied is vanaf van meerdere kanten bereikbaar. Er is immers bereikbaarheid vanaf twee kanten vanaf de Dorpsstraat, maar ook vanaf de Genieweg. Daarnaast is bij het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden met voldoende voorzieningen voor bluswater. Bij vergunningverlening zal het op dit punt gevraagde advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland worden betrokken. Geconcludeerd kan worden dat ligging in een afwegingsgebied voor externe veiligheid geen belemmering vormt voor vergunningverlening.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.8 Bodem

Om te onderzoeken of de voorgenomen ontwikkeling te maken krijgt met verontreinigde bodem of leidt tot eventuele bodemverontreiniging is onderzoek uitgevoerd. Allereerst is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Vlam Bodem Advies BV (2021). In het vooronderzoek bleek dat er sprake was van een benodigd nader grondonderzoek, dat uitgevoerd is door Antea Group (juli 2024). Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem.

Resultaten vooronderzoek

Over het algemeen zijn in de boven-en ondergrond diverse zware metalen en/of PCB slechts licht verhoogd aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. Uit verschillende boringen blijkt dat de er wel een overschrijding is van de waarden van koper, zink en PAK. Met dit onderzoek zijn milieu hygiënisch gezien wel nadelige gevolgen voor de te ontwikkelen nieuwbouw verwacht. Op basis hiervan is nader onderzoek uitgevoerd.

Dit nader bodemonderzoek is uitgevoerd door Antea Group. In dit onderzoek zijn twee percelen onderzocht naar aanleiding van het vooronderzoek, namelijk het braakliggend terrein achter Smeeke Ven 107-121 en in de tuin van Smeeke Ven 2.

Terrein Smeeke Ven 107-121

Er is geconcludeerd dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging met zink op het braakliggende terrein. Met een laagdikte van 0,5 m wordt het volume van de sterk met zink verontreinigde grond geraamd op 305 m³. Op de rest van de puinhoudende venige bovengrond (percelen 1416, 2564 en 2567) is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging van zink.

In het verkennend onderzoek is licht verhoogde gehalten aan PAK gemeten. In het nadere onderzoek kan geconcludeerd worden dat het een geringe omvang betreft en dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK.

Tuin Smeeke Ven 2

In de tuin van Smeeke Ven 2 zijn in de venige ondergrond ten hoogste licht verhoogde gehalten aan koper gemeten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat in de tuin van Smeeke Ven 2 geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Asbest

Uit de gewogen analyseresultaten blijkt dat er in de puinhoudende venige bovengrond sprake is van een geringe hoeveelheid asbest. Gezien de geringe concentraties, zijn er geen nadelige gevolgen te verwachten van een verontreiniging met asbest.

PFAS

In de binnentuin van het noordelijke deel is in de venige bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PFOS gemeten. De grond wordt indicatief ingedeeld in kwaliteitsklasse Wonen / Industrie. Er kan geconcludeerd worden dat hier geen nadelige effecten van te verwachten zijn.

Tuin Smeeke Ven 113 – 121

In het vooronderzoek van Vlam Bodem Advies B.V. (2021) zijn mengmonsters geanalyseerd. Hierin zijn geen verhoogde gehalten gemeten en daarmee is geen nader onderzoek nodig. In de ondergrond van boring 18 zat geen koper.

Aanvullend grondonderzoek bodemkwaliteit 113 – 121

Uit de Zaanatlas blijkt dat de grond heterogeen sterk verontreinigd is (op de ene locatie wel en andere locatie niet). Daarom is op de toekomstige bouwlocatie achter de huizen met nummers 113 - 121 alsnog bodemonderzoek uitgevoerd.

Op basis van het aanvullend grondonderzoek (dd. juli 2024, Antea Group) wordt geconcludeerd dat de bovengrond ter plekke van de percelen 2681 en 2565 sterk verontreinigd is met zink. Op de overige percelen zijn geen overschrijdingen van de interventiewaarde aangetoond en/of niet geverifieerd (boringen 20, 22 en 23 van Vlam Bodem Advies B.V.). Er is **geen** sprake van een substantiële verontreiniging met asbest van de grond of de puinlaag. De gemeten gehalten zijn onder de detectielimiet of ruim lager dan de interventiewaarde. Plaatselijk kan op maaiveld asbesthoudend plaatmateriaal voorkomen. Aanbevolen wordt om voorafgaan aan het bouwrijp maken van het terrein middels handpicking het zichtbare asbesthoudende plaatmateriaal van de locatie te verwijderen. Indien bij het bouwrijp maken en/of graafwerkzaamheden op het terrein asbest wordt aangetroffen wordt aanbevolen dit te melden en op een geëigende manier te verwijderen.

Conclusie

Wat betreft de overschrijding van de waarden van zink op de locaties bij nummers 113 – 121 zullen sanerende maatregelen genomen worden. Dit kan onder meer bestaan uit het wegnemen van de contactmogelijkheden door het aanbrengen van verhardingen.

In de zandige toplaag aan de zuidoostzijde van de binnentuin is een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink geconstateerd. Voor werkzaamheden in deze grond is een melding in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk. Geadviseerd wordt om voor de graafwerkzaamheden op deze locatie een melding categorie immobiel te verrichten in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS).

Toelichting sanering onder de voormalige BUS-melding

De locatie dient te worden gesaneerd. Hiervoor dient ten minste vier weken voor de start van de bouw een melding te worden gedaan volgens de milieubelastende activiteit (MBA) saneren en/of milieubelastende activiteit graven in het omgevingsloket. Aangezien het een omgevingsvergunning betreft die onder de WABO is ingediend, is er geen verplichting om eerder de melding te doen. Dit geldt wel voor aanvragen die onder de Omgevingswet is ingediend. Het bevoegd gezag zal deze verplichting opnemen in de vorm van een voorschrift. Daarnaast geldt er vanuit de wet een verbod op het bouwen in verontreinigde grond. De meldingen in het kader van MBA graven en/of MBA saneren worden door Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied afgehandeld. Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen vier weken een evaluatieverslag in te dienen bij het omgevingsloket. Het bouwwerk kan alleen in gebruik worden genomen nadat de gemeente minimaal een week voor ingebruikname van het bouwwerk is geïnformeerd over de uitvoering van de sanerende maatregelen. Hiervoor moet het evaluatieverslag met de instemming op dit verslag door de Omgevingsdienst worden aangeleverd.

De overige onderzoeksresultaten vormen in het kader van de Wet bodembescherming geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw.

6.9 Kabels en leidingen

Bij de bouw van de eengezinswoningen en appartementen wordt rekening gehouden met de datatransportkabels en riool- en waterleidingen in en nabij het projectgebied. Daar waar mogelijk wordt verplaatsing van de kabels en leidingen voorkomen.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.10 Milieueffectrapportage; aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

Bij veel projecten is het verplicht om aandacht te besteden aan m.e.r. Dit kan variëren van kleine projecten (enkele woningen) tot de grootste projecten (een nieuwe snelweg). De procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Het meest bekend is de m.e.r.-procedure met een Milieueffectrapport (MER).

Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r.. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

De voorgenomen activiteit aan de Smeeke Ven valt onder categorie D.11.2: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. De gevallen en drempelwaarden die behoren bij deze categorie zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel 6.4 Categorie D.11.2. uit Besluit m.e.r.

	Activiteiten	Gevallen	Plan	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer	De structuurvisie bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Voor deze categorie D 11.2 activiteit uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht als er sprake is van één van de gevallen genoemd in de kolom 'Gevallen'. Als de drempelwaarden worden overschreden, geldt er een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

De voorgenomen activiteit aan de Smeeke Ven overschrijdt deze drempelwaarde niet, aangezien de ontwikkeling 50 woningen betreft. Echter, conform artikel 2, lid 5, onder b Besluit milieueffectrapportage moet ook onder de drempelwaarden onderzocht worden of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure zouden moeten leiden. Voorheen was dit vormvrij indien de drempelwaarde niet werd overschreden. Het onderscheid tussen een vormvrije en "formele" m.e.r.-beoordeling is echter vervallen. Dit heeft tot gevolg dat (ook) voor een vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig plan een apart m.e.r.-beoordelingsbesluit door bevoegd gezag noodzakelijk is en dat de informatie hiervoor in een zogenaamde aanmeldingsnotitie beschreven moet worden. Voor dit project is een aanmeldingsnotitie opgesteld.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is een toets, waarin aan de hand van in de Europese m.e.r.-richtlijn opgenomen criteria wordt beoordeeld of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en al of niet sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. De criteria hebben betrekking op de kenmerken van het project, de locatie van de activiteit en de kenmerken van het potentiële effect. Bij de kenmerken van het project gaat het onder andere om de omvang en de cumulatie met andere projecten. Bij de locatie van de activiteit gaat het onder andere om de mate van kwetsbaarheid van het milieu in gebieden waarop de activiteit van invloed zou kunnen zijn. Bij de kenmerken van het potentiële effect gaat het onder ander om het bereik van de effecten.

Conclusie m.e.r.-beoordeling

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de criteria uit bijlage III Europese richtlijn. Daarbij zijn enkel de voor het project relevante criteria beschouwd. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat met de in de aanmeldingsnotitie benoemde mitigerende maatregelen (onder andere met betrekking tot water, ecologie (beschermde soorten) en geluid) er geen belangrijk nadelige milieugevolgen optreden. Er is dan ook geen aanleiding om een milieueffectrapport op te stellen voor deze ontwikkeling.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe de voorgenomen ontwikkeling om (senioren)appartementen en grondgebonden eengezinswoningen aan de Smeeke Ven te Assendelft te realiseren past binnen het overheidsbeleid. Er zijn geen milieukundige belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie, mits de – in de aanmeldingsnotitie - genoemde maatregelen worden uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee uitvoerbaar.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. Parteon, een woningcorporatie in Wormerveer, heeft de grond aangekocht en heeft het voornemen om hier de (senioren)appartementen en eengezinswoningen te realiseren. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Zaanstad wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Een exploitatieplan hoeft ingevolge artikel 6.12 Wro niet te worden opgesteld, omdat het kostenverhaal van de grondexploitatie 'anderszins verzekerd' is. Met dit project worden dus geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die exploitatieplanplichtig zijn. Gelet op het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van de te verlenen omgevingsvergunning voor het project voldoende aangetoond.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Resultaten overleg andere overheden en instanties

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning zal eveneens worden voorgelegd aan de overlegpartners die betrokken zijn bij ruimtelijke besluiten.

Inspreek

Ten behoeve van de Wabo-procedure zal het ontwerpbesluit met ruimtelijke onderbouwing voor de activiteiten afwijken van het bestemmingsplan en bouwen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd worden. Gedurende de termijn van terinzagelegging (6 weken) kan eenieder een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan.

Collegebesluit

Door het College wordt een definitief besluit genomen. Dit kan een verlening van de vergunning afwijking bestemmingsplan of een weigering inhouden.

8 Conclusie ruimtelijke onderbouwing

De realisatie van een (senioren)appartementen aan de Smeeke Ven is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad hebben de mogelijkheid om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt daarvoor de mogelijkheid.

Het project is getoetst aan het beleid. Het project is daarmee in overeenstemming. Op basis van het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing kan - nadat de gemeenteraad van Zaanstad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben - voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling een omgevingsvergunning worden verleend. Het project is getoetst aan vigerende wet- en regelgeving, ruimtelijk relevante en stedenbouwkundige beleidskaders en diverse relevante omgevingsaspecten. Uit deze toetsing van de aangevraagde activiteiten is gebleken dat er onder de voorwaarde dat maatregelen worden genomen, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van dit project.

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.