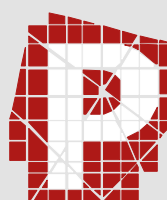


Bestemmingsplan
Kalverringdijk Noord
te Zaandam

Gemeente Zaanstad



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Identificatiecode: NL.IMRO-0479.STED3829BP-0301

Datum: 4 juni 2018

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes, Dhr. Ing. J. Stork

Kenmerk Plannen-makers: PM15049

Opdrachtgever: Dhr. N. Nijenhuis - KWP



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Aanleiding en doelstelling | 4 |
| 1.2 | Leeswijzer | 4 |
| 2 | Het plan | 5 |
| 2.1 | Ligging van het plangebied..... | 5 |
| 2.2 | Beschrijving plan..... | 6 |
| 2.3 | Stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing | 8 |
| 3 | Motivering nut en noodzaak woningbouw | 10 |
| 3.1 | Algemeen..... | 10 |
| 3.2 | uitvoeringsregeling nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017 | 11 |
| 4 | Beleidsmatige onderbouwing | 13 |
| 4.1 | Rijksbeleid | 13 |
| 4.2 | Provinciaal en Regionaal beleid | 13 |
| 4.3 | Gemeentelijk beleid | 17 |
| 5 | Milieutechnische uitvoerbaarheid | 25 |
| 5.1 | M.E.R..... | 25 |
| 5.2 | Bedrijven en milieuzonering | 25 |
| 5.3 | Geluidhinder | 26 |
| 5.4 | Flora en Fauna | 28 |
| 5.5 | Bodem | 29 |
| 5.6 | Geur..... | 30 |
| 5.7 | Luchtkwaliteit | 39 |
| 5.8 | Externe Veiligheid..... | 40 |
| 5.9 | Archeologie..... | 43 |
| 5.10 | Waterhuishouding..... | 43 |
| 5.11 | Parkeren | 47 |
| 5.12 | Duurzaamheid | 47 |
| 5.13 | Waarom kiezen we voor dit plan? | 48 |
| 6 | Juridische planbeschrijving..... | 50 |
| 6.1 | Plansystematiek..... | 50 |
| 6.2 | Opzet van de regels | 50 |
| 6.3 | De bestemmingen..... | 51 |
| 7 | maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid..... | 52 |
| 7.1 | Economische uitvoerbaarheid | 52 |
| 7.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 52 |
| 8 | Bijlagen | 53 |



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Zaanstad geeft op diverse locaties vorm en uitvoering aan een groot aantal nieuwbouw- en herstructureringsprojecten. De gemeente bereidt deze plannen voor uit oogpunt van stedelijke vernieuwing en om te kunnen voldoen aan de (regionale) woningbouwbehoefte. Het betreft een aantal plannen in een vergevorderd stadium en een aantal in een onderzoeks- of voorbereidingsstadium.

Op de site plancapaciteit.nl staat een overzicht van de plannen, onderverdeeld in harde (vastgestelde) en zachte woningbouwplannen (in voorbereiding). Voor die laatste categorie heeft de gemeente o.a. het perceel op de hoek Kalverringdijk – Engewormer op de site genoemd. Dit is een braakliggend perceel naast een bestaand bedrijf voor jachtenbouw. Deze locatie is al meerder jaren in beeld als potentiële woningbouwlocatie. De eigenaar van het perceel, KondorWessels Projecten, heeft als ambitie dit perceel in ontwikkeling te brengen en zo te voorzien in een bijdrage binnen de genoemde woningbouwbehoefte. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Op 11 juli 2017 heeft het college van B&W van Zaanstad (*kenmerk 201728265*) ingestemd met de anterieure overeenkomst en het onderliggende stedenbouwkundige plan voor het plangebied.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 is de motivering van de nut en noodzaak van woningbouw gegeven. In hoofdstuk 5 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

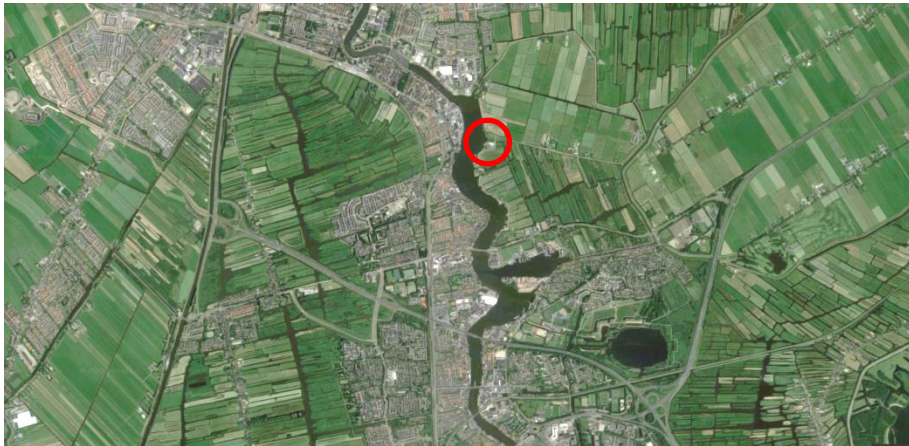
Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de 'Zaanse Schans' in de gemeente Zaanstad. Het plangebied is ongeveer 10.000 m² groot en grenst aan de oostzijde aan de Kalverringdijk. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan Claasens Shipyard (jachtbouw) aan de Kalverringdijk 40 en aan de westzijde ligt de Zaan. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een sloot parallel aan de straat Engewormer. De Engewormer ligt in buurgemeente Wormerland.



Uitsnede luchtfoto's, plangebied in rode cirkel (bron: google Earth)

Onderste luchtfoto Kalverringdijk, met globale plangrens (bron: google Earth)



2.2 Beschrijving plan

Het plan bestaat uit negentien grondgebonden woningen variërend in hoogte met een kap. Een deel van de woningen wordt vrijstaand uitgevoerd en een deel als twee onder één kap. Grenzend aan het plangebied liggen aan de Engewormer (gemeente Wormerland) twee bestaande woningen, nrs: 17 en 18. Het plangebied zelf wordt ontsloten via een inrit aan de Kalverringdijk en de Engewormer. Het autoverkeer van en naar het plangebied wordt afgewikkeld via de Engewormer richting gemeente Wormerland of richting A7/Zaanstad.

Om de verkeerssituatie in Bartelsluis in Wormerland te verbeteren wordt een brug gerealiseerd tussen de Veerdijk te Wormer en de Engewormer. Doordat een nieuwe brug wordt gerealiseerd hoeft het verkeer tussen de Engewormer en de Veerdijk niet langer door de Bartelsuisbuurt en het Bartelsluispad te gaan. De Bartelsuisbuurt wordt daarbij autoluw gemaakt. Het Bartelsluispad mag in de toekomst niet langer door autoverkeer worden gebruikt.

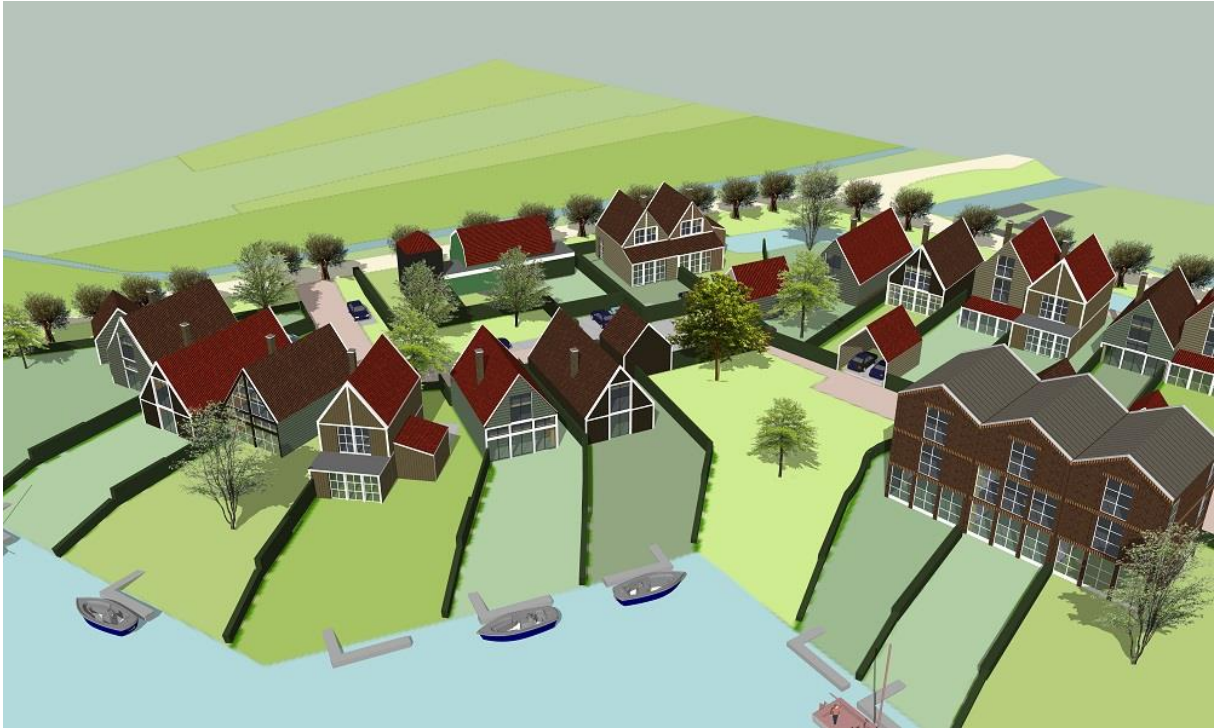
Het plangebied is onderdeel van de waterkering langs de Zaan. Deze waterkering ligt langs de Zaan en daarmee in het plangebied. De Kalverringdijk en Engewormer aan de oost- en noordzijde zijn, anders dan de naam doet vermoeden, hier dus geen onderdeel van de waterkering.

De parkeerbehoefte wordt geheel binnen het plangebied opgelost.



Concept stedenbouwkundig inrichtingsplan (bron: Mulleners Architecten)





Impressie stedenbouwkundig ontwerp (bron: Mulleners Architecten)



Impressie straatbeeld (bron: Mulleners Architecten)



2.3 Stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing

Het plangebied is onderdeel van een voormalig industrieel gebied (op de meest noordelijke punt stond ooit een molenschuur). Direct ten zuiden van het plangebied is het bedrijf Claasen Jachtbouw gelegen. Direct ten noorden van het plangebied staat ook een dubbele dijkwoning.

In gebieden waar water zowel de belangrijkste verkeersroute alsook de grootste bedreiging was zijn specifieke stedenbouwkundige structuren ontstaan. Clustering langs een dijk (lintbebouwing in Noord-Holland, bijv. Westzaan), clustering op verhoogde terpen in het landschap (bijvoorbeeld Werven op Marken) en industriële bebouwing/pakhuizen in tweede lijn tegen het water (industriële bebouwing tussen dijk/woningen en Zaan) zijn bekende en aansprekende voorbeelden. Het bebouwingsplan bestaat uit een aantal clusters van woningen die elk op hun eigen manier reageren op het landschap en hun locatie in het plangebied.

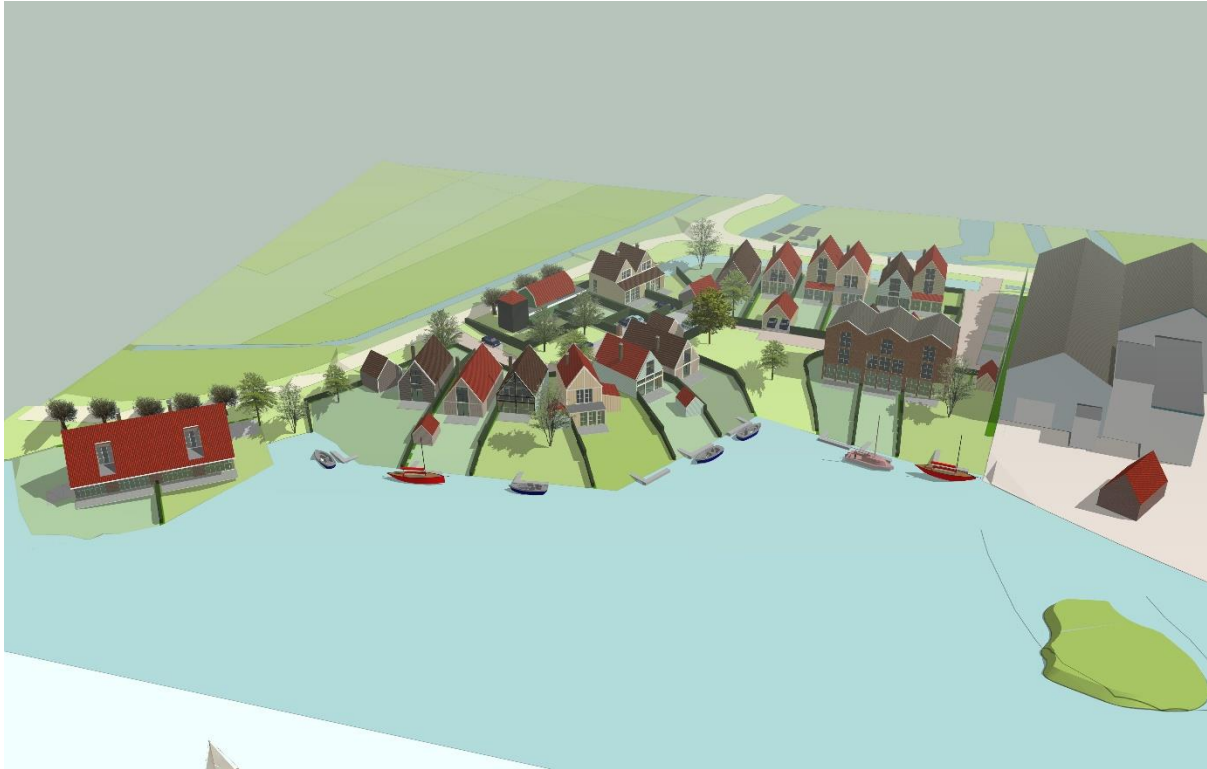


Afbeelding clustering van bebouwing overeenkomstig voormalige bebouwing (bron: Mulleners Architecten)

De clusters reageren elk op hun eigen manier op hun directe omgeving, in hiervoor passende vormen:

- Het cluster aan de Zaan volgt de contouren van de waterlijn en sluit zich naar het binnengebied.
- De terpwoning(en) direct aan de Zaan vormen een helder volume dat in de directe omgeving aan het water vaker voorkomt. Deze woningen refereren aan de oude molenschuur die op deze locatie stond.
- De tweelinghuisjes naast de bestaande woningen vormen een solitair cluster gericht op het landschap van de polder.
- Het cluster aan de dijk volgt de contouren van de dijk, verspringen in rooilijn versterken het gegroeide karakter.
- Het cluster met fabriekswoningen sluit aan bij de naastgelegen en regionale industriële bedrijvigheid. Deze fabriekswoningen refereren ook aan een fabriekshal die op de locatie gestaan heeft.
- De overige woningen zijn een moderne variant van de Zaanse houtbouw.





Impressie stedenbouwkundig ontwerp (bron: Mulleners Architecten)

Het doel van het plan is op deze locatie een regionaal verantwoorde invulling te realiseren. De architectuur zal door het gebruik van eerlijke materialen aansluiting vinden bij “Hollandse houtbouw” maar eigentijdsheid niet schuwen: energetische opgaven van deze tijd bijvoorbeeld vragen om een zorgvuldige inpassing. In het plan worden wel een aantal duidelijke ontwerputgangspunten gehanteerd:

- Diversiteit in korrelgrootte (breedtes, dieptes, goot- en nokhoogtes) zowel binnen als tussen clusters verschillen om diversiteit te borgen.
- Het gebruik van (gedeeltelijk) houten casco's geeft gelegenheid unieke elementen in de vormtaal van houtbouw toe te passen (ranke hoekoplossingen in gevels).
- Het gebruik van natuurlijke materialen (gebakken, oude genuanceerde kleine pannen en genuanceerde stenen) versterken het aardse, “alsof het er altijd al heeft gestaan”.
- Een zorgvuldig opgesteld kleurenplan met “oorspronkelijke” kleuren uit de Zaanstreek (uitgevoerd in hedendaagse natuurlijke verfsystemen) geeft de gelegenheid zowel een complementair palet aan pannen en stenen te geven alsook een unieke sfeer en ecologische kwaliteit aan het plan te geven.
- Herstel van oorspronkelijk dijkprofiel vanuit de Zaan en versterking van de dijkbeleving langs de Kalverringdijk. Een heldere strook over de lengte van het plangebied die bij de dijk hoort wordt aangeplant met knotwilgen om zo ook op ooghoogte de bochten in de dijk visueel meer te begeleiden.

De verschillen in goot- en nokhoogtes, beukmaten, materialen en kleuren generen een beeld dat dezelfde diversiteit heeft als een organisch gegroeide, natuurlijke ontwikkeling. Het water, de dijk, de open doorkijken in het landschap en de gemeenschappelijke groene oever binden de clusters en smelten het plan aan elkaar als een geheel.

Het stedenbouwkundig plan is intensief besproken in het Supervisor overleg van de gemeente Zaanstad. Op 11 juli 2017 heeft het college van B&W van Zaanstad (*kenmerk 201728265*) ingestemd met de anterieure overeenkomst en het onderliggende stedenbouwkundige plan voor het plangebied.



3 Motivering nut en noodzaak woningbouw

3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet afgewogen worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit spits zich doorgaans toe op twee hoofdonderwerpen: de milieutechnische haalbaarheid/-uitvoerbaarheid van een plan en de beleidsmatige onderbouwing van een plan. De beleidsmatige onderbouwing wordt toegelicht in hoofdstuk 3 en de milieutechnische haalbaarheid wordt in hoofdstuk 5 beschreven.

Tevens speelt de ladder duurzame verstedelijking een belangrijke rol om te bepalen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van het Bro is voorgeschreven dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de laddertoets uitgevoerd dient te worden. De ladder duurzame verstedelijking is recent vernieuwd en op 1 juli 2017 gewijzigd vastgesteld. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking eveneens vastgelegd in haar beleid waaronder de structuurvisie en de provinciale verordening.

De ladder stelt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied ingevuld moeten worden. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt dan wordt voldaan aan de ladder. Wanneer buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd wordt is aanvullende motivering noodzakelijk. Voor de uitleg, definiëring en jurisprudentie van de ladder wordt vanuit de provincie aangesloten op het landelijk beleid en de Rijkshandleiding opgesteld als toelichting bij de vernieuwde ladder.

Voor voorliggende planlocatie dient dus eerst bepaald te worden of het hier gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zo ja of het plangebied voor de ontwikkeling onder bestaand stedelijk gebied valt. Op basis van jurisprudentie, zoals ook vermeld in de Rijkshandleiding, is eenvoudig te beantwoorden dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling: *'Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling'*. Aangezien voorliggend plan maximaal 19 woningen mogelijk maakt is er dus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om te bepalen of er sprake is van bestaand stedelijk gebied geeft de Rijkshandleiding van de ladder de volgende uitleg: *'In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.*

Voorliggende locatie is onderdeel van een strook bebouwing langs de Kalverringdijk aan de Zaan. Het is een strook van ruim anderhalve kilometer tussen de N515 Zaanstad in en de Engewormer. Langs deze strook liggen diverse bestemmingen waaronder, horeca, wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke bestemming en cultuur en ontspanning. De bestemming van het plangebied zelf is bedrijf. De locatie is in de bestaande situatie onbebouwd maar in het verleden langdurig voor lichte industrie bebouwd geweest.

Gezien bovenstaand is er voor het plangebied dus sprake van bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet daarmee aan de ladder.



Voorts geeft de ladder aan dat de behoefte in het bestemmingsplan aangetoond moet worden. Dit staat los van het feit of de ligging wel of niet in bestaand stedelijk gebied is. Onderstaand is ingegaan op de behoefte van woningbouw voor de locatie op basis van provinciaal instrumentarium.

3.2 uitvoeringsregeling nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017

Met de 'uitvoeringsregeling nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017' bij de provinciale verordening (PRV) geeft de provincie aan waar regionale afspraken over moeten gaan. De regionale afspraken geven inzicht in aantallen woningen en locaties per gemeente worden afgestemd naar kwantiteit, kwaliteit (bijvoorbeeld woonmilieus en woningtypen) en tijdsfasering. Onderstaand wordt ingegaan op de inhoudelijke aspecten van de uitvoeringsregels opgesteld voor woningbouw. Op het punt bestaand stedelijk gebied wordt niet nader ingegaan omdat dat in voorgaande paragraaf reeds beantwoord is.

Regionale afstemming

Zowel Zaanstad als de metropoolregio Amsterdam hebben onderzoek gedaan naar de woon- en woningbehoefte in Zaanstad en de regio. De aantallen die genoemd worden voor de behoefte aan woningen in de Metropoolregio zijn onverminderd hoog. Kalverringdijk Noord is als woningbouwlocatie opgenomen in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP). Het plan is nader met de regio afgestemd en door de gemeente ingebracht als project in het in 2016 te actualiseren Regionale Actieprogramma Wonen. Formeel moet de meest recente woningbehoefte nog regionaal worden vastgelegd.

Het plan is ook opgenomen op de site www.plancapaciteit.nl als plan in voorbereiding, onder de naam 'Kalverringdijk locatie Tijsterman'. Dit is de site waarop in de provincie Noord-Holland de lokale en regionale woningbouwplannen centraal geregistreerd worden. Deze gegevens vormen input voor de provinciale prognoses over behoefte en capaciteit.

lokale en regionale kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve behoefte op regionaal vlak is de Prognose Provincie Noord-Holland (PPNH) versie 8 september 2015 geraadpleegd. De onderstaande tabel toont dat in 2015-2020 voor Zaanstad een woningbehoefte is van 3600 woningen, verdeeld over diverse doelgroepen (huishoudens). De beoogde realisatie van de woningen in voorliggend plan vallen in deze periode. Op regionaal vlak is derhalve duidelijk een behoefte aanwezig.

Zaanstad

| Gemeente | 2015 | 2015-2020 | 2015-2030 | 2015-2040 | 2040 | % 2015-2040 |
|--|----------------|--------------|---------------|---------------|----------------|-------------|
| Bevolking totaal | 151.100 | 4.600 | 13.800 | 22.200 | 173.300 | 15% |
| Jongeren <15 jaar | 26.100 | -500 | 600 | 1.700 | 27.800 | 7% |
| Potentiele Beroepsbevolking (15-67 jaar) | 102.500 | 1.700 | 3.800 | 3.700 | 106.200 | 4% |
| Ouderen 65+ jaar | 26.200 | 3.100 | 10.200 | 17.100 | 43.300 | 65% |
| Huishoudens totaal | 67.800 | 3.500 | 9.700 | 14.300 | 82.100 | 21% |
| Huishoudens <35 jaar | 11.600 | 200 | 700 | 500 | 12.100 | 4% |
| Huishoudens 35-65 jaar | 38.600 | 800 | 800 | 600 | 39.200 | 2% |
| Huishoudens 65-75 jaar | 10.000 | 1.200 | 2.800 | 4.200 | 14.200 | 42% |
| Huishoudens 75+ jaar | 7.600 | 1.400 | 5.400 | 9.100 | 16.700 | 120% |
| Woningbehoefte | 66.400 | 3.600 | 9.700 | 14.300 | 80.700 | 22% |

| Gemeente | Bevolking | | | | | Huishoudens | | | | |
|----------|-----------|---------|---------|---------|-----------|-------------|--------|--------|--------|-----------|
| | 2015 | 2020 | 2030 | 2040 | 2015-2040 | 2015 | 2020 | 2030 | 2040 | 2015-2040 |
| Zaanstad | 151.100 | 155.700 | 164.900 | 173.300 | 22.200 | 67.800 | 71.300 | 77.500 | 82.100 | 14.300 |

Tabel Prognose Provincie Noord-Holland (Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden, sept. 2015)



Om te toetsen of voorliggend plan binnen de behoefte past, is het van belang te weten hoeveel woningbouwplannen er op dit moment in de 'pijplijn' zitten. Er kan hierbij gekeken worden naar de zogenaamd harde en zachte plannen. Harde plannen zijn planologisch onherroepelijk of vastgesteld. Zachte plannen zijn nog in ontwikkeling. Voor de beoordeling van de behoefte wordt uitgegaan van harde plannen.

In Zaanstad zijn momenteel 1.200 woningen in vergevorderde planvorming, zie onderstaande tabel uit de PPNH. Gezien de behoefte aan 3.600 woningen, bestaat er in Zaanstad nog een tekort van 2.400 woningen. Uitvoering van een groot deel van de 'zachte plannen' is daarmee gewenst. Het plan Kalveringdijk Noord kan daaraan bijdragen.

| Netto Plancapaciteit, bron: www.plancapaciteit.nl | | | |
|---|---------------|----------------|---------------------|
| Netto plancapaciteit | Hard | Zacht | Totaal Netto |
| Kop van Noord-Holland | 3.000 | 3.000 | 6.000 |
| West-Friesland | 5.000 | 6.700 | 11.700 |
| Regio Alkmaar | 9.900 | 2.600 | 12.500 |
| Noord-Holland Noord | 17.900 | 12.300 | 30.200 |
| Waterland | 3.900 | 4.900 | 8.800 |
| Zaanstad* | 1.200 | 13.000 | 14.200 |
| IJmond | 1.400 | 2.000 | 3.400 |
| Zuid-Kennemerland | 1.200 | 9.000 | 10.200 |
| Amstelland-Meerlanden | 6.800 | 32.500 | 39.300 |
| Amsterdam* | 29.500 | 60.500 | 90.000 |
| Gooi & Vechtstreek | 2.400 | 9.400 | 11.800 |
| Noord-Holland Zuid | 46.400 | 131.300 | 177.700 |
| Noord-Holland | 64.300 | 143.600 | 207.900 |
| Almere/Lelystad | Onbekend | | 65.500 |
| Metropoolregio Amsterdam | 46.400 | 196.800 | 243.200 |

*Inclusief Ambitie Structuurvisie Gemeente Amsterdam en Zaan/IJ-oevers

lokale en regionale kwalitatieve behoefte

Voor Zaanstad is het interessant haar woningbouwprogramma op meerdere doelgroepen te richten. Het PPNH zegt daar het volgende over:

Zaanstad is in toenemende mate populair bij huishoudens uit de gemeente Amsterdam. Doordat ook het migratiesaldo met de overige regio's niet langer negatief of zelfs positief is, groeit de gemeente de afgelopen periode vooral door vestiging van buitenaf. Dit hangt mede samen met de bouw van de nieuwbouwwijk Saendelft en de ontwikkelingen langs de Zaan. In de prognose verwachten we dat deze ontwikkeling zich doorzet. (...) Bij het doorgaan van deze ontwikkelingen neemt in Zaanstad het aantal inwoners (+22.200) en huishoudens flink toe (14.300). Ook in Zaanstad is de vergrijzing groot, maar in tegenstelling tot Noord-Holland Noord groeit ook het aantal jongeren en de beroepsbevolking. Het overgrote deel van de huishoudensgroei is ouder dan 65+, het aantal jonge huishoudens neemt nog licht toe. (blz 32, PPNH, sept. 2015)

Voor onderhavige locatie is het stedenbouwkundig plan met de verschillende woningtypen tot stand gekomen na diverse overleggen met het Supervisor overleg van de Zaan. Deze overleggen hebben geresulteerd in de diversiteit van woningtypen die kwalitatief aansluiten op de directe omgeving en bij de bebouwingstypologie langs de Zaan. Ten tweede zijn de plannen uitgewerkt op basis van advies van een lokale makelaar. Hiermee wordt geborgd dat woningen aansluiten bij zowel de kwantitatieve maar ook de kwalitatieve vraag uit de omgeving en de regio.



4 Beleidsmatige onderbouwing

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Planspecifiek

Het plangebied 'Kalverringdijk Noord' ligt nabij de in de SVIR beschreven Metropoolregio Amsterdam (MRA) en gebiedsontwikkeling Zaan- IJ-oeveren. In die regio wordt prioriteit gelegd bij diverse economische topsectoren. Daarbij is aangegeven dat het voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de MRA nodig is om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Het plangebied kan bijdragen aan de voorraad woningen. Voorliggend plan sluit derhalve aan op het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal en Regionaal beleid

4.2.1 Provinciale structuurvisie 2040

De Structuurvisie 2040 is op 21 juli 2010 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland aangenomen. In de structuurvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar moet ontwikkelen. Samen met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV) opgesteld. De PRV draagt zorg voor een heldere doorwerking naar de gemeentelijke bestemmingsplannen. Na vaststelling van de structuurvisie heeft een aantal partiële herziening plaatsgevonden. De laatste herziening dateert van 28 september 2015.

In de structuurvisie legt de provincie drie hoofdbelangen vast:

1. ruimtelijke kwaliteit;
2. duurzaam ruimtegebruik;
3. klimaat bestendigheid.

De provincie stelt dat het bestaand stedelijk gebied verder wordt verdicht door de bouw van zo'n 200.000 woningen in de provincie. Er wordt eveneens ingezet op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten. Het doel is om hiermee meer ruimte in het buitengebied te behouden en voldoende mogelijkheden te behouden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

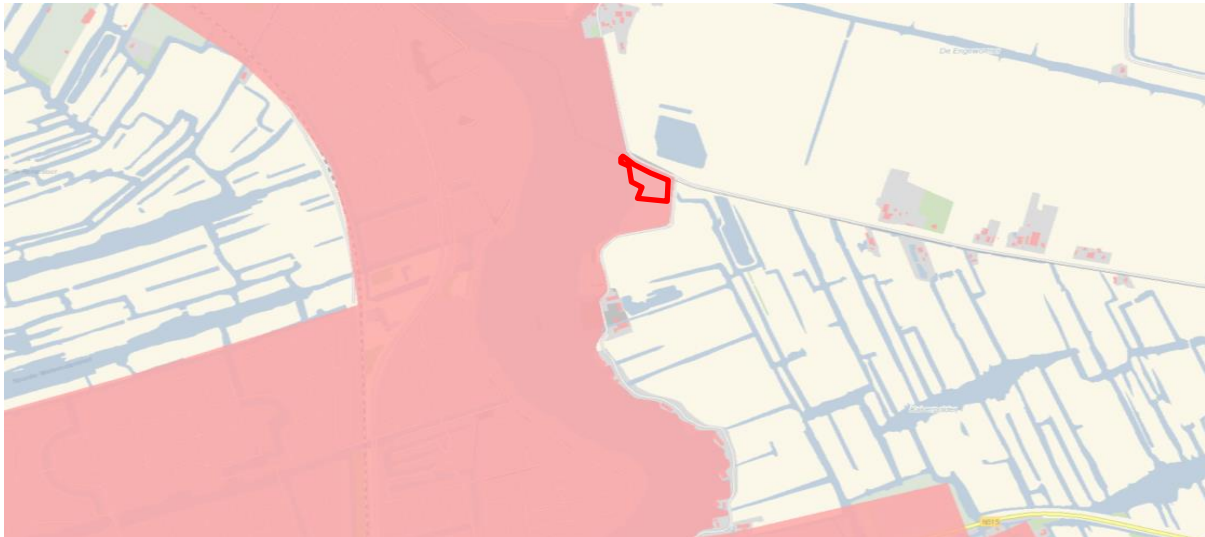


In de structuurvisie is een kaart opgenomen. Hierin is aangegeven welke functie onderhavig plangebied heeft. Aan de hand hiervan kan worden bepaald welke voorwaarden worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de functie.

Planspecifiek

Voor onderhavig plan is de digitale kaart van de provincie geraadpleegd. Door in de digitale kaart op het plangebied te klikken wordt aangegeven wat het relevante beleid is voor het plangebied. Het gaat voor het plangebied om het volgende beleid:

- a. Kaartmatig Binnen Stedelijk Gebied (BSG),
- b. fijnmazige waterberging;
- c. regionale waterkering;
- d. gecombineerde landbouw;
- e. kleinschalige oplossingen voor duurzame energie;
- f. Het plangebied ligt in Metropolitain Landschap 'Laag Holland'
- g. Veenpolderlandschap.



Uitsnede uit kaart provinciale structuurvisie 2040: contour Bestaand Stedelijk Gebied. De rode lijn de globale plangrens.

- Ad a) Het plangebied is volgens de kaart gelegen in BBG gebied. Dit onderdeel van het beleid is achterhaald vanwege de nieuwe ladder duurzame stedelijke ontwikkeling. Voor dit onderwerp wordt verwezen naar hoofdstuk 3.
- Ad b) Voor wat betreft het bestaande open water van de Zaan, de waterkering en de Kalverringdijk treden er geen wijzigingen op. Het terrein wordt wel extra verhard. Over het plan is overleg gevoerd met het waterschap. In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan.
- Ad c) Dit betreft de gehele oeverstrook langs de Zaan. Bouwwerkzaamheden in een waterkering moeten voldoen aan de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan.
- Ad d) Geheel Noord Holland Zuid (incl. stedelijk gebied) valt onder deze aanduiding. Gezien de aard en kleinschaligheid van het plangebied lijkt hier voorshands geen specifieke betekenis of rol in te kunnen worden verleend.
- Ad e) Een duurzame wijze van bebouwen en inrichten van het plangebied wordt vormgegeven aan de hand van het gemeentelijke duurzaamheidseisen voor bouwen en door te voorzien in watercompensatie binnen het eigen plangebied. Tijdens het traject voor de omgevings-



vergunning voor het bouwen wordt hier nader aandacht aan besteed. In paragraaf 5.12 wordt hier nader op ingegaan.

- Ad f) Het landelijk gebied in en rond de Metropoolregio Amsterdam wordt gezien als recreatiegebied voor de stedeling. Behoud, versterking en ontwikkeling van de groenblauwe structuur is daarin van wezenlijk belang. De provincie stelt een geïntegreerd programma op voor behoud en ontwikkeling van de 'metropolitane landschappen'. Hierbij gaat de provincie uit van een extensievere inrichting op grotere afstand van de stad.
- Ad g) Het Veenpolderlandschap is één van de provinciale cultuurlandschappen. De provincie wil dat ontwikkelingen die buiten bestaand stedelijk gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. De "Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen" (ARO) adviseert Gedeputeerde Staten over ruimtelijke ontwikkelingen met impact buiten het bestaand stedelijk gebied.

Elk landschapstype heeft specifieke kernkwaliteiten die gebieden een eigen karakter en identiteit geven. Hieronder worden deze nagelopen voor het plangebied:

- *archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond')*: op basis van de provinciale digitale kaart valt de locatie niet in een archeologisch waardevol gebied. Het gemeentelijk aspect archeologie wordt in hoofdstuk 5 toegelicht.
- *aardkundige waarden*: aardkundige waarden: op basis van de provinciale digitale kaart valt de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied.
- *landschaps-DNA (historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte)*: het omliggende gebied heeft een open karakter. Het plangebied ligt in de beslotenheid van een bestaand bedrijf (jachtenbouw) en bestaande dijkwoning. De ligging nabij de Zaan geeft aanleiding om het ontwerp van het plangebied vorm te geven in lijn met de rivierloop.
- *dorps-DNA*: de (woon)bebouwingskarakteristiek van het omliggende landschap en linten langs de Zaan vormen een goede basis voor de vormgeving van nieuwe woningen in het plangebied.

Bovenstaande kaderstelling voor de planvorming wordt geïntegreerd in de ontwikkeling van het perceel en is daarmee een uitwerking die past in de provinciaal ruimtelijke structuurvisie.

4.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Tegelijk met de Structuurvisie 2040 is door Provinciale Staten (PS) de Provinciale Verordening (Prsv) aangenomen. Op 12 december 2016 is de werking van de Prsv opnieuw bekrachtigd door PS. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De provinciale verordening is opgesteld naar aanleiding van het vervallen van de goedkeuring door Gedeputeerde Staten van bestemmingsplannen met de invoering van de Wro per 1 juli 2008. Inhoudelijk gaat de verordening hoofdzakelijk in op het realiseren van stedelijke functies buiten bestaand stedelijk gebied, het vrijkomen van agrarische bebouwing en natuur- en landschapsbescherming.

Planspecifiek

Onderstaand is per relevant artikel van de ruimtelijke verordening gemotiveerd in hoeverre voldaan wordt aan de verordening of in hoeverre gemotiveerd van de verordening afgeweken kan worden.

Artikel 5a nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

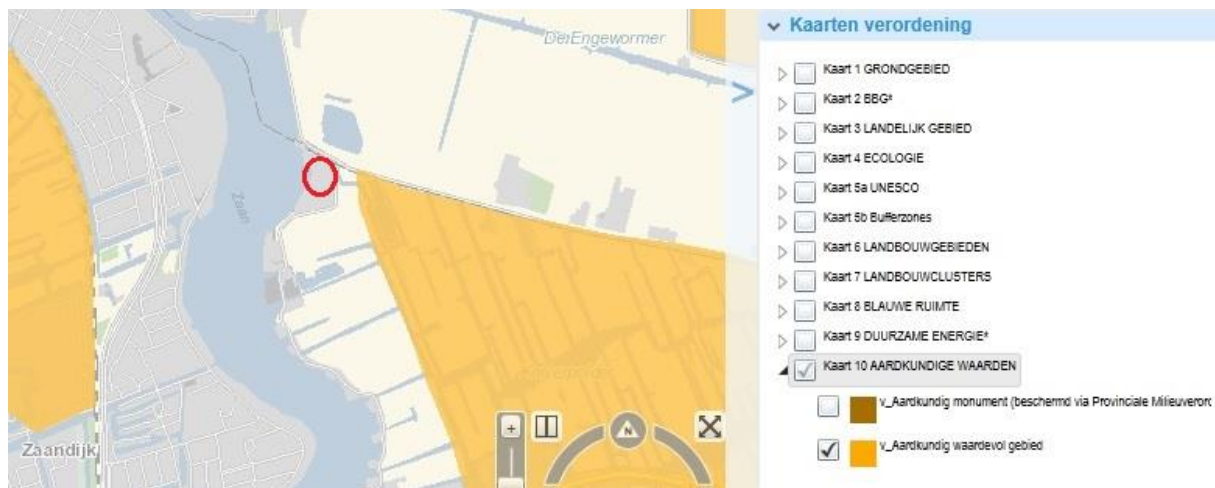


Voor het onderwerp nieuwe stedelijke ontwikkeling en daaraan gekoppeld bestaand stedelijk gebied wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Artikel 8 Aardkundig waardevolle gebieden

In de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. Het plangebied is gelegen ten westen van de Kalverpolder.

Aardkundige waarden hebben betrekking op geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen en processen (niet-levende natuur) en vormen ons aardkundig erfgoed. Voorliggend plan bestaat uit het opnieuw invullen van een reeds lang bebouwd deel van de Zaan. Het plangebied grenst niet aan de Kalverpolder en vormt vanuit de ontginningsgeschiedenis geen direct onderdeel van de Kalverpolder. De beoogde ontwikkeling tast de aldaar aanwezige waarden niet aan.



Uitsnede kaart 10 provinciale verordening aardkundige waarden

4.2.3 Provinciale Woonvisie 2010- 2020

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:

1. Afstemming vraag en aanbod. Het aanbod van woningen kan beter worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio. Het gaat daarbij onder andere om de behoeften van doelgroepen zoals starters, jongeren, ouderen en zorgvragers;
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie. Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten. Deze zijn in voorbereiding in de vorm van Regionale actieprogramma's (RAP's), zie hieronder.

In de woonvisie wordt geconstateerd dat vooral in Amsterdam het woningtekort bovengemiddeld groot is. De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt.

Planspecifiek

Het bouwplan voor 'Kalverringdijk Noord' draagt bij aan de uitgangspunten van de provinciale Woonvisie om de knelpunten op de woningmarkt op te lossen.



4.2.4 Regionaal actieprogramma Wonen

Om uitvoering te geven aan de woonvisie worden Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) ontwikkeld. Dit gebeurt door de regio's in samenspraak met de provincie. Op basis van deze RAP's en de projectvoorstellen die in het kader van de RAP's gemaakt worden, verdeelt de provincie gelden die ze beschikbaar heeft voor woonbeleid.

Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionale woningbouw-programmaring, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma kan een robuust kader bieden voor lokale differentiatie en het maken van afspraken daarover. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is nodig om een passende verdeling van woningtypen en woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten. Door op regionaal niveau afspraken te maken over het kwantitatieve en kwalitatieve programma, wordt beoogd ongewenste concurrentie tussen regio's en gemeenten te voorkomen.

Planspecifiek

De woningbouwopgave tot 2020 is in 2009 in MRA-verband vastgelegd in Verstedelijkingsafspraken. Hierin is de Stadsregio Amsterdam onderverdeeld in vier subregio's. Per subregio is het aantal te bouwen woningen afgesproken voor de perioden 2010 tot en met 2014 en voor 2015 tot en met 2019. Voor de Zaanstreek gaat het om respectievelijk 3.100 en 2.700 woningen. Voorliggend plan kan een bijdrage leveren aan die ambitie.

N.b. in hoofdstuk 3 is de behoefte eveneens gemotiveerd. Hierbij is gebruikgemaakt van het meer recentere beleidsstuk de Provinciale Prognose Noord-Holland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaaans

Op 7 juni 2012 is de Ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaaans door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft een overzicht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020.

De opgave

Zaanstad staat voor de opgave om enerzijds de milieubelasting terug te dringen en het beschermde buitengebied te behouden en anderzijds de noodzaak tot groei, verstedelijking en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

Vier ruimtelijke opgaven tot 2020

Zaanstad werkt haar ruimtelijke ambities uit aan de hand van vier ruimtelijke ontwikkelopgaven:

- verbinden (verbeteren van de lokale en regionale bereikbaarheid);
- intensiveren en transformeren (verstedelijking door middel 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.

Gebiedstyperingen

De ruimtelijke doelstellingen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt in gebiedstyperingen en -profielen. De gebiedsprofielen vertalen ruimtelijke opgaven en bijzondere karakteristieken in referentiebeelden en meetbare eenheden. Hiermee heeft de gemeente een instrument in handen dat als leidraad dient voor



ontwikkeling, vernieuwing en/of uitbreiding. Aan de hand van deze leidraad kan voor specifiekere gebieden door gemeente en/of marktpartijen een uitwerking worden gemaakt in onder andere gebiedsvisies en ontwikkelvisies.

Planspecifiek

Voor het plangebied gelden geen specifieke ontwikkelopgaven. Het betreft hier een (her)ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de ontwikkelopgaven van Zaanstad (intensiveren/herstructureren) en op het bestaande karakter van de openbare ruimte. Geconcludeerd kan worden dat het plan passend is binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Toekomstvisie Zaans Evenwicht

Zaans Evenwicht is de overkoepelende toekomstvisie van de gemeente die in 2009 is vastgesteld. Zaanstad werkt op twee fronten aan een evenwichtige ontwikkeling van de stad. Binnen de gemeentegrenzen én als stad in relatie tot de omgeving, de metropoolregio. Dat doel wordt bereikt door te:

1. Investeren in toekomstbestendigheid;
2. Investeren in de ruimtelijke kwaliteit;
3. Investeren in mensen.

Toekomstbestendigheid vraagt om een duurzame en gezonde inrichting van de stad en vereist in sociaal en economisch opzicht voldoende diversiteit zodat de samenleving weerbaar is en ingesteld is op veranderingen. Meer ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de positie in de regio, betekent gericht verstedelijken en verlevendigen, een functionele en aantrekkelijke openbare ruimte en voldoende aantrekkelijke woonmilieus. Door te investeren in de sociaal economische positie van de Zaanse, gemengde veilige wijken en een optimale aansluiting van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt wordt een sociaal sterke stad behouden. De inkleuring van deze drie hoofdpogaven is specifiek Zaans.

In Zaans Evenwicht worden zes kwaliteiten onderscheiden die kenmerkend zijn voor het typisch Zaanse. Door uit te gaan van eigen kracht onderscheidt Zaanstad zich van andere steden en blijft Zaanstad Zaans, in een dynamische metropoolregio. De kwaliteiten zijn:

1. De Zaanse (sociaal maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen);
2. Ondernemerschap (blijven stimuleren);
3. Diversiteit in woonmilieus (diversiteit waar mogelijk versterken);
4. Cultuur historisch landschap (verstedelijking met voldoende toegankelijkheid voor het groen);
5. De Zaan (potentierijke plek voor ontwikkeling);
6. De locatie (een dominante plek in de metropoolregio)

Planspecifiek

Het bestemmingsplan is met inachtneming van de bestaande kwaliteiten opgesteld. Het plangebied ligt aan de Zaan, kwaliteit 5. De ontwikkeling maakt specifiek gebruik van deze kwaliteit en door de architectonische uitwerking, zoals beschreven in hoofdstuk 2 vormt het ook een versterking van deze kwaliteit.

4.3.3 Toekomstvisie MAAK.Zaanstad

In juni 2016 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie MAAK.Zaanstad vastgesteld. In deze visie wordt een duidelijk beeld gegeven van hoe Zaanstad er in 2040 uit zou moeten zien. Kern is de keuze voor kwaliteit in de verdere ontwikkeling van Zaanstad. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar woningbouw en infrastructuur, maar ook naar de kwaliteit van leven, wonen en werken. Er wordt naar gestreefd om tot 2040 tussen de 15.000 en 20.000 woningen te realiseren. Die groei dient in de stad (bebouwd gebied) plaats te vinden en niet in het groen. MAAK.Zaanstad heeft tot doel om er samen voor te zorgen dat Zaanstad ook op de lange termijn een sociaal duurzame en veilige stad is, waar mensen zich thuis



voelen en met plezier wonen, werken en leven. In de visie wordt met name ingezet op de gebieden: centrum van Zaandam, Krommenie/Wormerveer, Zaanstad midden en Poelenburg-Achtersluispolder. De visie zet in op betere verbindingen in de stad, naar het groen en met de regio. Daarnaast kunnen grote stappen worden gezet in het bereiken van de ambitie op het gebied van duurzaamheid door in te zetten op energiebesparing bij woningen.

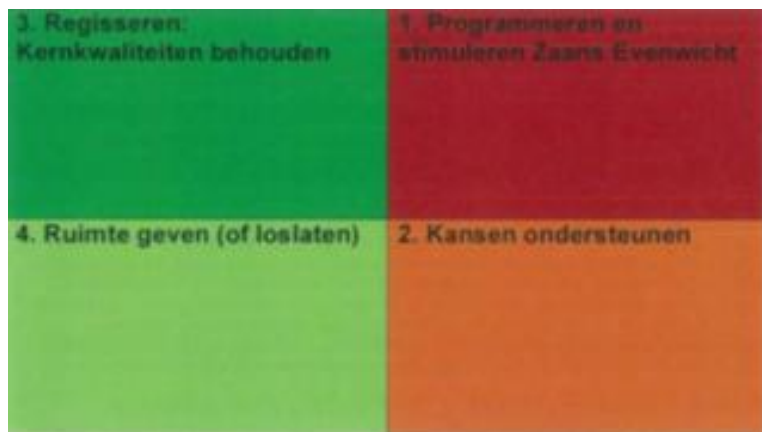
Planspecifiek

In MAAK.Zaanstad wordt het plangebied (Kalverringdijk Noord) niet expliciet genoemd, maar door de ligging is het een kansrijke woningbouwlocatie langs de Zaan. De ontwikkeling draagt bij aan het streven om tot 2040 tussen de 15.000 en 20.000 woningen te realiseren.

Ook draagt dit plan bij aan het realiseren van de ambitie op het gebied van duurzaamheid zoals nader toegelicht in paragraaf 5.12.

4.3.4 Nota prioritering: Kiezen is noodzakelijk

De nota 'Project Prioritering: Kiezen is noodzakelijk' geeft de aanzet om gemeentelijk beleid te kunnen differentiëren. Op die onderwerpen of in die gebieden waar sturing nodig is, moeten heldere regels gesteld worden. Op locaties of thema's die of minder kwetsbaar zijn of die de markt zelf goed kan oppakken, wil de gemeente initiatiefnemers meer ruimte bieden. De nota is een model van prioritering met als leidend principe een gedifferentieerde aanpak van de stad om zo de beschikbare capaciteit gericht te kunnen inzetten op de prioritaire opgaven na de invoering van bezuinigingen. Er wordt gedifferentieerd: ruimere bestemmingsplannen om ontwikkelingen te stimuleren en faciliteren en meer behoudende plannen om de bestaande kwaliteiten te borgen waar nodig en meer vrijheid te geven waar kan. De doelen uit deze nota zijn vertaald naar een model van 4 kwadranten: het model van prioritering (zie onderstaande afbeelding). Op basis van ambities en criteria worden de opgaven, projecten en gebieden in de stad verdeeld over de kwadranten. Voor elk kwadrant is bepaald in welke mate de gemeente bereid is te interveniëren, of er proactief of meer reactief gehandeld wordt en welke kaders er bepalend zijn. Het model is een dynamisch model, wat wil zeggen dat gebieden, buurten en projecten van plek kunnen veranderen in het model.



Afbeelding: model van prioritering

Het rechter deel van het model, de kwadranten 1 en 2, betreffen het ontwikkelen van de stad. Hierin neemt de gemeente een actieve rol om ruimtelijke ontwikkelingen tot stand te brengen. In het linker deel van het model, kwadranten 3 en 4 neemt de gemeente als overheid vooral een toetsende rol aan op basis van duidelijke kaders. De bovenzijde van het model, kwadranten 1 en 3, vragen een sterke regie vanuit de gemeente, gericht op het behouden van de kernkwaliteiten en het mogelijk van de ambities uit Zaanse Evenwicht. De onderkant van het model, kwadranten 2 en 4, is te typeren als 'de rode loper'. Dat doet de gemeente door actief kansen te ondersteunen en/of te zoeken naar ruimte voor ontwikkeling door het stellen van minimale kaders waarbinnen veel bewegingsruimte voor initiatiefnemers te vinden is.



Planspecifiek

Dit plan valt onder kwadrant 4: Ruimte geven (of loslaten). De gemeente neemt een terughoudende rol aan bij deze ontwikkeling en toetst vooral aan de kaders. Zo zet het programma ZaanIJ in op duurzame ontwikkeling van de Zaan en haar oevers, één van onze benoemde kernkwaliteiten van de stad. Bij deze ontwikkeling gaat het hier meestal niet om het behouden van al bestaande kernkwaliteiten, maar om het benutten van de toegevoegde waarde die de Zaan kan hebben voor ontwikkeling van haar oevers.

Zoals aangegeven in voorgaande paragraaf maakt voorliggend plan gebruik van de bestaande kwaliteit van de Zaan en versterkt deze eveneens. De kwaliteiten hoe deze benut worden is beschreven in paragraaf 2.2.

4.3.5 Nota Woonbebouwing

De Nota Woonbebouwing Zaanstad 2012, in werking getreden op 1 juni 2012, is de basis voor de ervenregeling in de bestemmingsplannen van de gemeente Zaanstad en is tevens toetsingskader voor het wel of niet medewerking verlenen aan verzoeken tot afwijken van het bestemmingsplan of een afwijking van de bouwverordening.

De nota is bedoeld om een verantwoorde, eenduidige afweging te kunnen maken over uitbreiding van woningen en bijbehorende bouwwerken.

De nota heeft betrekking op:

- vergroting van het hoofdgebouw;
- dakkapellen;
- bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen);
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals dakterrassen, zwembaden, erfafscheidingen, etc.)

Er is aansluiting gezocht bij de regels voor het vergunningvrij bouwen om tegenstrijdige voorschriften te voorkomen en eenduidigheid in het begrippenkader te scheppen.

Planspecifiek

De (bouw)regels in onderhavig bestemmingsplan sluiten aan op de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2012.

4.3.6 Zaans Mozaïek, Woonvisie 2009-2020, geactualiseerd in 2015

De Raad van de gemeente Zaanstad heeft op 22 januari 2009 de woonvisie vastgesteld. De actualisatie van de woonvisie 'Samen verder met Zaans Mozaïek' is in 2015 vastgesteld. Het woonbeleid was in het verleden sterk gericht op kwantiteit: hoge productie om het woningtekort te verminderen. Het primair sturen op kwantiteit geeft echter geen afdoende antwoord meer op de Zaanse uitdaging om een vitale stad in de metropool met Amsterdam als kern te worden. De strategische doelstelling van de woonvisie is daarom het gericht benutten en versterken van verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad: het Zaans Mozaïek. Hierbij is vraaggericht bouwen en daarmee een divers nieuw aanbod creëren, een belangrijke pijler. Naast sociale woningbouw moeten ook huur- en koopwoningen in het midden en het hoge (duurdere) segment worden gebouwd, want voor hogere inkomensgroepen biedt Zaanstad in verhouding nog (te) weinig mogelijkheden. Door hier op in te zetten ontstaat er een betaalbaar aanbod voor mensen met verschillende inkomens.

Planspecifiek

Bij deze nieuwe woningbouwontwikkeling worden de beleidsopgaven vanuit deze visie nagestreefd. De nadruk ligt hierbij op grondgebonden woningen, waarnaar nog voldoende vraag is zoals uit de woonvisie blijkt. Dit zullen woningen zijn tot en met midden-dure tot dure woningsegment.



4.3.7 Uitvoeringsagenda Wonen 2015-2019

In het verlengde van de woonvisie 'Samen verder met Zaans Mozaïek' heeft de gemeente Zaanstad de Uitvoeringsagenda Wonen 2015-2019 vastgesteld. Door middel van deze agenda wordt een extra impuls gegeven aan het Zaans woonbeleid. De uitvoeringsagenda is samengesteld op basis van een programmatische aanpak rond vijf deelthema's (actieprogramma's):

- Versnelling en kwaliteit van nieuwbouw;
- Verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad;
- Beter benutten sociale voorraad en borgen betaalbaarheid;
- Wijkontwikkeling;
- Langer zelfstandig wonen.

Deze actieprogramma's gaan over concrete en zichtbare stappen die de gemeente zet om de ambities uit de woonvisie dichterbij te brengen. De uitvoeringsagenda richt het vizier vooral op de korte en middellange termijn. Met dit uitvoeringsprogramma zet de gemeente in op onder andere duurzaamheid, (betere) doorstroming door middel van een gedifferentieerd woningaanbod.

Planspecifiek

Deze ontwikkeling draagt bij aan het vergroten van het woningbouw door het realiseren van kwalitatieve nieuwbouw. Het plan sluit daarmee aan op de doelstelling van de uitvoeringsagenda.

4.3.8 Erfgoedbeleid Zaanstad

1. ERFGOEDVISIE 2011-2018

Zaanstad is een historisch gegroeide streek, waarbinnen het erfgoed een belangrijke identiteitsdrager is. Men wil dat met het erfgoed zorgvuldig wordt omgesprongen, nu en in de toekomst. Deze visie beschrijft hoe de gemeente Zaanstad, als beheerder van het erfgoed, daar in de periode 2011- 2018 aan gaat voldoen. Het doel is om de bestaande identiteit te versterken en voorwaarden te creëren om die identiteit uit te bouwen, nu en in de toekomst. Daarmee is erfgoed tevens de basis van de ruimtelijke ontwikkeling en wordt duidelijk dat erfgoedonderdelen niet langer op zichzelf staan, maar onderdeel zijn van een groter geheel: de context.

2. ERFGOEDVERORDENING ZAA NSTAD (2010)

Op 1 oktober 2010 is de Erfgoedverordening Zaanstad 2010 van kracht geworden. Voor alle wijzigingen en werkzaamheden aan Rijks-, provinciale- en gemeentelijke monumenten is een omgevingsvergunning nodig. Omdat de erfgoedverordening ook een archeologische deel bevat is gekozen voor de overkoepelende term 'erfgoed' verordening in plaats van 'monumenten' verordening. In de erfgoedverordening is het mogelijk om op gemeentelijk niveau dorpsgezichten, historisch groen en roerende zaken te beschermen. Tevens kunnen er via de erfgoedverordening monumenten aangewezen worden. Daarnaast regelt de erfgoedverordening de instandhouding van al het Zaanse erfgoed.

3. CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART (2006)

In 1999 is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de gemeente Zaanstad door het gemeentebestuur goedgekeurd als beleidsinstrument voor het opstellen van bestemmingsplannen. Op de kaart staan alle gebieden binnen de gemeente aangegeven, die van cultuurhistorisch belang zijn. Het betreft monumenten, historisch geografische waarden en archeologische waarden. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied.

4. ARCHEOLOGIENOTA ZAA NSTAD (2009)

In deze nota zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Monumentenwet 1988 (thans: Erfgoedwet) 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 ontheffingen van het bestemmingsplan.

Planspecifiek

Het plan is opgesteld met in acht neming van het gemeentelijk erfgoedbeleid. Voor de specifieke beoordeling van het archeologiebeleid wordt verwezen naar paragraaf 5.9. In deze paragraaf is toegelicht met welke voorwaarden het plan rekening moet houden voor wat betreft het onderwerp archeologie. In hoofdstuk 2 is toegelicht op welke wijze hoe in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden is met de cultuurhistorie.

4.3.9 Zaans Verkeer Vervoer Plan (ZVVP)

Op 12 februari 2009 heeft de gemeente Zaanstad het Zaans Verkeer- en Vervoersplan (ZVVP) vastgesteld. Het ZVVP is een integraal beleidsplan op het gebied van verkeer en vervoer. In het ZVVP staan de uitgangspunten die het bestuur hanteert om behalve oplossing van verkeersvraagstukken, ook oplossingen voor een schoner milieu dichterbij te brengen.

Planspecifiek

De uitgangspunten voor verkeer zijn nader uitgewerkt in paragraaf 5.11 De verkeerskundige uitgangspunten sluiten aan bij het beleid en de nadere uitwerking zal getoetst worden aan de vigerende beleidsregels.

4.3.10 Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

Op 14 juli 2016 is de gemeentelijke parkeernota vastgesteld. De parkeernota geeft invulling aan de aspecten autoparkeren, Kiss & Ride, fietsparkeren en laden en lossen. In de nota is onderscheid gemaakt in diverse stedelijke en niet-stedelijke gebieden. Voor elk gebied geldt een aparte parkeernorm. Voor elke norm geldt dat een deel van de parkeerplaatsen in ieder geval openbaar toegankelijk moeten zijn in verband met het 'aandeel bezoek'.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in 'Niet stedelijk gebied C'. Dit houdt in dat er binnen deze zone weinig functiemenging plaatsvindt en dat bij nieuwe ontwikkelingen de aanvrager moet voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Omdat het plangebied in een niet stedelijk gebied is gelegen, ligt de parkeernorm hoger dan bijvoorbeeld in een sterk stedelijke zone met veel functiemenging en openbaar vervoersvoorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in parkeren op eigen terrein, waarbij de normen uit de parkeernota worden aangehouden. In paragraaf 5.11 wordt hier nader op ingegaan.

4.3.11 Welstandsnota Zaanstad 2013

De Welstandsnota Zaanstad 2013 is eind 2013 vastgesteld met als uitgangspunt dereguleren en vereenvoudigen, maar met behoud van ruimtelijke kwaliteit in de stad. Een gedifferentieerde aanpak met minder en eenvoudiger regels waar het kan en nauwkeurige welstandssturing waar het moet. In de meeste woonwijken, die vaak een gelijksoortige, seriematige opbouw hebben en waar vooral veel kleine uitbreidingen worden aangevraagd, zijn de regels vereenvoudigd en teruggebracht in aantal. In deze gebieden ligt de nadruk op beheer en is het uitgangspunt 'sturen op basiskwaliteit', vooral door middel van een welstandstoets.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in een gewogen welstandsniveau, waarbij er onderscheid is gemaakt in gewone en bijzondere gebieden. De locatie Kalverringdijk Noord valt onder het gewone welstandsregime, waar het regime wat strenger is dan in eenvoudige gebieden. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 is het plan intensief besproken in het gemeentelijk supervisor overleg.



4.3.12 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Zaanse Schans'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 februari 2012. Het bestemmingsplan is een hoofdzakelijk consoliderend bestemmingsplan. Dit houdt in dat de bestaande situatie vastgelegd wordt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierdoor maar beperkt mogelijk.

Planspecifiek

Onderstaand is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is globaal aangegeven met een rode lijn. Binnen het plangebied gelden de volgende bepalingen:

Bestemming Bedrijf (paars op de kaart)

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging" vallen onder de categorieën A en B en voor bedrijfswoningen.

Dubbel bestemming waterstaat

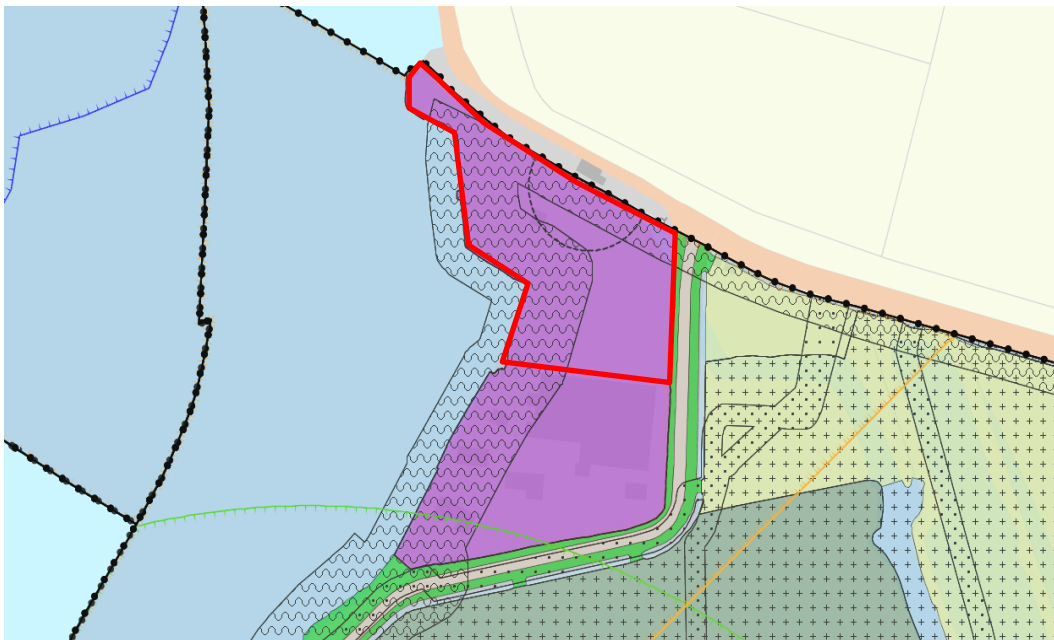
De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en/of overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Functieaanduiding (zwart gestreept)

Aan de noordelijke grens is een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1. Daar zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met categorie 3.1 zoals genoemd in de "Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerreinen". De contour ligt om de bestaande woning aan Engewormer 17.

Gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie' (gele lijn)

dit is een zone rond industrieterrein Nieuweweg Zuid-West en Croklaan, aan de overzijde van de Zaan.
Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale plangrens (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



De beoogde woningbouw is zowel functioneel als bouwkundig niet toegestaan op de locatie. Om de ontwikkeling te realiseren is een nieuw planologisch beleidskader nodig. Voorliggend plan voorziet in het nieuwe planologische kader



Plandeel gemeente Wormer

Het plangebied grenst aan de noordzijde direct aan de gemeentegrens van Wormer. De voortuinen aan deze liggen deels op het grondgebied van de gemeente Wormer. Deze functie komt overeen met het huidige gebruik van de twee reeds aanwezige woningen. Er ontstaat dan ook geen strijdigheid met het huidige gebruik.



5 Milieutechnische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet voorzien in een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wro ex art 3.1 stelt. De invulling van dit vereiste is in de jurisprudentie verder gepreciseerd. Onderstaand is per woon- en omgevingsaspect beoordeeld of en wat voor een wijziging er optreedt en of een goed woon- en leefklimaat voor zowel de omgeving als het plangebied zelf gegarandeerd blijft.

5.1 M.E.R.

5.1.1 Toetsingskader

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Doel is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen (zoals het bestemmingsplan) en besluiten (zoals een vergunning).

Er zijn drie routes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht, waarbij de activiteit(-en) waarop het plan of besluit betrekking heeft (hebben) bepalend zijn. Deze worden hieronder genoemd en getoetst.

In volgorde van frequentie van voorkomen:

1. Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.): Het Besluit m.e.r. is een algemene maatregel van bestuur (AmvB). Het Besluit m.e.r. is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. De m.e.r. is wettelijk verankerd in Hoofdstuk 7 Wet milieubeheer (Wm).
2. Passende beoordeling: In het geval van een plan toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig.
3. Toetsing aan de provinciale milieuverordening: Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten aanwijzen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht.

5.1.2 Planspecifiek

Voorliggend plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Dit betekent dat er sprake is van een vormvrij mer beoordeling. Ten aanzien van de effecten op beschermde natuurgebieden, passende beoordeling wordt verwezen naar paragraaf 5.4. Tot slot volgt uit de provinciale milieuverordening geen m.e.r.-plicht voor het plan.

Voor onderliggend plan kan derhalve voor de milieugevolgen op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten geoordeeld worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar beperkt of voorkomen en wordt het voor bedrijven of woonfuncties mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure zijn de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Voorliggend plangebied is gezien de aanwezigheid van het naastgelegen bedrijf Claasens Shipyard, de



industrieterreinen Nieuweweg Zuid-West en Croklaan, aan de overzijde van de Zaan en de agrarische gebieden aan de noord-, en oostzijde aan te wijzen als een gemengd gebied.
De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen aan de Zaan. Langs de Zaan zijn diverse bedrijven en bedrijventerreinen aanwezig. Voor voorliggend plan zijn het volgende bedrijf en bedrijventerrein relevant:

1. Jachtenbouwbedrijf Claasen shipyards direct ten zuiden van het plangebied.
2. Industrierrein Nieuweweg Zuid-West en Croklaan aan de overzijde van de Zaan;

Om woningen te kunnen bouwen is het noodzakelijk om (een deel van) de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming. Ter plaatse van het jachtbouwbedrijf Claasen shipyard blijft de bedrijfsbestemming behouden. De nieuwe woonbestemming en de bedrijfsbestemming grenzen hierdoor direct aan elkaar.

Het bedrijf Jachtbouwbedrijf Claasen heeft, zoals beschreven is in de toelichting van het bestemmingsplan Zaanse Schans, een milieucategorie van 3.1. Het bedrijf Jachtbouw Claasen is meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit. In 1994 is voor het bedrijf een milieuvergunning afgegeven voor de activiteit 'vervaardigen van pleziervaartuigen' toen deze activiteit nog vergunningsplichtig was. Het aspect geluid is de bepalende hinderfactor vanuit het bedrijf dat beoordeeld dient te worden. In de navolgende paragraaf over geluid is op basis van de uitgangspunten van de milieuvergunning bepaald of ter plaatse voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van het industrieterrein Nieuweweg Zuid-West en Croklaan geldt dat de nieuwe woningen binnen de geluidzone van het industrieterrein komen. Gevoelige functies, zoals wonen, zijn niet zomaar toegestaan binnen deze zone. In de volgende paragraaf is eveneens voor industrieterrein Nieuweweg Zuid-West en Croklaan berekend wat de feitelijke geluidbelasting is om zo te bepalen ter plaatse van de woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Claasen shipyards met hijsdeel nabij perceelgrens (bron: Claasenshipyards.com)



5.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Om te bepalen of het plan binnen de wettelijke normen t.a.v. geluidhinder blijft is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. Onderstaand zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven:

Verkeerslawaaai

Op de hoek Engewormer-Kalverringdijk aan de Zaan in Zaandam worden 19 woningen gerealiseerd. De woningen liggen binnen de geluidzone van de Engewormer. Een deel van de Engewormer is gezoneerd (60 km/uur), een deel is niet-gezoneerd (30 km/uur). Voor wat betreft toetsing van de geluidbelasting op de woningen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is alleen het gezoneerde deel van belang. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op het gezoneerde deel bedraagt maximaal $L_{den}=48$ dB. Dit is eveneens de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai. Ook de geluidbelasting vanwege het niet-gezoneerde deel (30 km/uur) is laag; maximaal $L_{den}=53$ dB, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Industrielawaai

Croklaan, aan de overzijde van de Zaan, is gelegen op een gezoneerd industrieterrein. Het bouwplan ligt binnen de geluidzone van dit industrieterrein. De geluidbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein Croklaan bedraagt maximaal ongeveer $L_{tm}=51$ dB(A) ter plaatse van waarneempunt 25 en 26. Bij de overige waarneempunten treedt geen overschrijding op de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai. Deze waarde overschrijdt de voorkeursgrenswaarde met 1 dB(A). Er wordt geadviseerd om een Hogere waardeprocedure te worden doorlopen. De geluidbelasting vanwege Croklaan vormt geen belemmering voor de planrealisatie.

Claasen Shipyards, direct zuidelijk grenzend aan het bouwplan, valt onder het Activiteitenbesluit. De activiteiten van Claasen zijn niet van een zodanige aard dat het de planrealisatie in de weg staat. Dit blijkt uit het akoestisch onderzoek dat is gedaan in het kader van dit bestemmingsplan. Hierbij zijn de geluidbronnen van het bedrijf opgenomen en is het uitgangspunt gehanteerd dat er ter plaatse van het open terreindeel een erfafscheiding (geluidscherm) van 3,5 meter hoog aanwezig is. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ruimschoots onder de normen uit het activiteitenbesluit blijft.

Belangrijk aspect hierbij is de gunstige positionering van de gebouwen van Claasen ten opzichte van de te realiseren woningen. Met name de bedrijfshal en in mindere mate de erfafscheiding vormen een effectieve geluidafscherming. Op het buitenterrein vinden alleen transportbewegingen plaats, de werkzaamheden aan de jachten vinden binnen plaats, in een goed geïsoleerde hal, hoofdzakelijk in de dagperiode. De werkzaamheden van Claasen Shipyards staan de realisering van de nieuwe woningen niet in de weg. Er kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening..

Conclusie

De geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaaai en industrielawaai staan de realisering van de nieuwe woningen niet in de weg. Er kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ordening.



5.4 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt, dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt het verbreden van een watergang en het kappen van struiken en enkele bomen of heesters in. Om te bepalen of er geen schadelijke effecten voor beschermde soorten optreden is een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd. De quickscan is uitgevoerd door Aveco de Bondt, zie bijlage 2.

Beschermde soorten

In de quickscan wordt geconcludeerd dat met de voorgenomen plannen geen nestlocaties worden aangetast van jaarrond beschermde vogelsoorten, zoals gierzwaluw, huismus en uilen.

Daarnaast zijn in de directe omgeving van het projectgebied zeer recent waarnemingen van rugstreeppad gedaan (binnen 500 meter). Er kan niet worden uitgesloten dat het terrein gebruikt wordt als winterhabitat door de rugstreeppad. Er is in het terrein namelijk veel beschutting en los zand aanwezig. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient het terrein door middel van een amfibiescherm afgeschermd te worden, om te voorkomen dat de soort aanwezig is in het plangebied tijdens de werkzaamheden. Dit dient te gebeuren in de periode april t/m augustus, wanneer de rugstreeppad zich rondom voortplantingswateren bevindt.

Leefgebieden van andere strikt beschermde soorten worden niet verwacht in het projectgebied.

In de ecologische quickscan wordt geadviseerd de werkzaamheden uit te voeren of te starten buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt van globaal medio maart – medio juli, maar is afhankelijk van de soort en temperatuur.

Beschermde gebieden

In het kader van gebiedsbescherming is gekeken of de toekomstige ontwikkelingen leiden tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Er is gekeken naar de effecten op gebieden beschermd middels de Wet natuurbescherming waaronder het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder. Deelgebied Kalverpolder ligt op korte afstand van het projectgebied, aan de andere kant van de Kalverringdijk. De Kalverpolder is uitsluitend aangewezen als Habitatrichtlijngebied. In de Kalverpolder komen de habitatsoorten bittervoorn en rivierdonderpad voor. Tevens fungeert de Kalverpolder als foerageergebied voor de meervleermuis. De beoogde herontwikkeling van het projectgebied heeft geen directe aantasting van aangewezen habitattypen of leefgebied van aangewezen habitatsoorten tot gevolg. Het projectgebied ligt namelijk niet binnen de begrenzing van Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder. Externe werking tijdens de bouwwerkzaamheden door verstoring is niet bij voorbaat uit te sluiten vanwege de geringe afstand tot de Kalverpolder. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder worden niet verwacht mits eventuele heiwerkzaamheden buiten het voortplantingsseizoen van vissen, april t/m augustus, worden uitgevoerd.

De Kalverpolder en polder de Engewormer, gelegen aan de andere kant van de Kalverringdijk en Engewormer, zijn aangewezen als onderdeel van het NNN. Het NNN heeft, in tegenstelling tot Natura 2000-gebieden, geen 'externe werking' die een toetsing van gebruik aangrenzend aan het natuurgebied



verplicht stelt. Aantasting van het NNN als gevolg van de geplande ontwikkeling is niet aan de orde, aangezien het projectgebied buiten de begrenzing van het NNN ligt. Nadere toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de natuurwaarden van het NNN is niet nodig.

Voor de volledigheid is, ondanks dat op basis van de quickscan geen externe werking verwacht wordt op naastgelegen natuurgebieden, een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie vanuit het plangebied op deze natuurgebieden, zie bijlage 4. De conclusie van het onderzoek luidt:

'Op basis van de uitgevoerde luchtkwaliteitsberekeningen blijkt dat het planvoornemen leidt tot een verhoging van de stikstofdepositie met 51,95 kg per jaar. In de referentiesituatie is de depositie gelijk aan nul.

Middels het programma Aerius zijn de (mogelijke) effecten op de nabijgelegen Natura-2000 gebieden doorgerekend. Hieruit blijkt dat de maximale toename door het planvoornemen dermate klein is dat de uitkomst luidt: "Er zijn geen natuurgebieden met reken resultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn." Noch op het naastgelegen Wormer-en Jisperveld & Kalverpolder, noch op andere Natura-2000 gebieden in de omgeving wordt de KDW overschreden. Er hoeft met andere woorden geen ontwikkelingsruimte in deze gebieden aangesproken te worden. De stikstofdepositie als gevolg van het planvoornemen leidt niet tot significant negatief effect binnen deze gebieden. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen..'

Conclusie

Voor onderhavig plan houdt dit in dat de beoogde woningbouw inclusief de verlegging van de watergang vanuit ecologisch oogpunt niet bezwaarlijk is. Voor het realiseren van de woningen zal geen ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd behoeven te worden. Wel zijn maatregelen ten aanzien van het weren van de rugstreep vereist. Deze maatregelen zullen tijdens de bouw toegepast worden en het aspect ecologie vormt derhalve geen belemmering voor het project.

5.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Onderhavig plan wijzigt de bestemming van Bedrijf naar Wonen. Bepaald moet worden of de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik. Nader onderzoek vanuit het aspect bodem is voor de ruimtelijke (planologische) motivering derhalve noodzakelijk.

Voor de locatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De locatie is in de bestaande situatie met minimaal 0,5 meter opgehoogd bestaande uit een heterogene samenstelling. In de onderzoeken is geconstateerd dat er verschillende verontreinigingen aanwezig zijn.

Om de woonfunctie mogelijk te maken zal sanering van de bodem moeten plaatsvinden. Ten behoeve van deze sanering is een saneringsplan opgesteld door Eco Contraol BV, zie bijlage 3. In het saneringsrapport wordt beschreven dat de olieverontreinigingen in de bodem en de olie en vluchtige verontreinigingen verwijderd zullen worden. Vervolgens zal ter plaatse van de tuinen en de kabels & leidingscunetten een leeflaag van 1 meter aangebracht worden en ter plaatse van de groenvoorzieningen een halve meter.



De sanering is uitgevoerd in oktober 2001. De gemeente Zaanstad heeft in een brief de beoordeling van de sanering gegeven, zie bijlage 4. De sanering is op drie onderdelen gewijzigd uitgevoerd.

- Gezien het verloop van de grondwatersanering is te verwachten dat de rest verontreiniging van het grondwater zeer moeilijk te saneren zal zijn. Er kan dan ook ingestemd worden met het beëindigen van de grondwatersanering.
- Een deel van de restverontreiniging is gelegen in een waterkering. Sanering kan de waterkerende functie aantasten. Op basis van nader onderzoek is geconstateerd dat het om een beperkte verontreiniging van 10 m³ gaat. Er kan ingestemd worden met het saneringsplan.
- In het saneringsplan staat dat delen met een 0,5 meter dikke leeflaag opgehoogd zullen worden en de geplande tuinen met een 1,0 meter leeflaag. De sanering is uitgevoerd met overal een 0,5 meter hoge leeflaag. Dit is niet conform het saneringsplan. In overleg is bepaald om in afwijking van de beschikking het gehele plangebied af te dekken met een 1 meter hoge leeflaag.

De aanvullende 0,5 meter leeflaag zal vooruitlopend op de uitvoering van het project als onderdeel van het bouwrijp maken van de locatie gerealiseerd worden. Door het saneren van de bodem en de afspraken over het ophogen van het terrein met een leeflaag van in totaal 1 meter is de ondergrond geschikt voor de beoogde functie. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

5.6 Geur

In deze paragraaf wordt het aspect geur in het plangebied getoetst aan het Zaans geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van afwijkingen van het bestemmingsplan moet beoordeeld worden in hoeverre er, met het oog op mogelijke geurhinder, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor zogenaamde geurgevoelige objecten, zoals de woningen in het plangebied, is het Zaans geurbeleid gericht op het behalen van de streefkwiteit voor geurbelasting.

Voor de hoofdlijnen van het geurbeleid en regelgeving wordt in zijn algemeenheid verwezen naar nationale wet- en regelgeving en in het bijzonder het Zaans geurbeleid 2016. Het gemeentelijke geurbeleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad www.zaanstad.nl en op de algemene website van de overheid:

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Zaanstad/411607/411607_1.html.

Het beleid is niet van toepassing op veehouderijen omdat hiervoor landelijke regels gelden.

In deze paragraaf gaan we in op de volgende aspecten:

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien? Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van het plangebied?
3. Is deze geurbelasting aanvaardbaar? Voldoet de geurbelasting aan de streefkwiteit voor de betrokken geurgevoelige objecten?
4. Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

In het plangebied zijn enkel nieuwe geurgevoelige objecten voorzien. Het betreft 20 woningen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Het plangebied ligt ten noorden van de 'Zaanse Schans' in de gemeente Zaanstad. Het plangebied is ongeveer 10.000 m² groot en wordt begrensd door de Zaan, de kalverpolder en de Engewormer. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij dit plangebied?



Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvorschriften¹, geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van dit plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in onderstaande tabel en worden hierna toegelicht.

| Bedrijf | SBI code (2008) | Locatie | Afstand tot dichtstbijzijnde geurgevoelig object gelegen op de planlocatie | Richtafstand geur (gemengd gebied) | Klachten bekend | Geurrapport | Relevantie voor het plangebied |
|-------------------|-----------------|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------------|--|--------------------------------|
| Claasen jachtbouw | 3315.1 | Kalverringdijk 40 Zaandam | 10 m | 10 m | Nee | Nee | Nee |
| AAK Netherlands | 104102.1 | Kreeftstraat 1 Zaandijk | 640 m | 100 m | Nee | Geurrapport aanwezig van vergunde situatie (betreft een beschrijvend geurrapport). | Nee |
| Loders Croklaan | 104102.1 | Hogeweg 1 Wormerveer | 210 m | 100 m | Nee | Ja | Nee |
| Olam | 10821.1 | Stationsstraat 76 Koog ad Zaan | 1250 m | 300 m | Ja, Zeer incidenteel. | Geurrapport bij aanvraag revisievergunning (geaccepteerd) | Mogelijk |
| Duyvis | 1089a | Diederik Sonoyweg 17 Zaandam | 1250 m | 100 m | Onbekend | Geurrapport aanwezig van vergunde situatie | Nee |

Tabel: mogelijke geurrelevante bedrijven

Claasen shipyard

Claasen shipyard voldoet aan de richtafstand. Het bedrijf moet daarnaast voldoen aan de standaard geurvoorschriften uit het Activiteitenbesluit waarmee geurhinder wordt voorkomen.

AAK Netherlands

De geurgevoelige objecten liggen buiten de richtafstand van Aak. Het bedrijf dient op basis van het Activiteitenbesluit, maatregelen te nemen om geurhinder te voorkomen. In de aanvraag van de omgevingsvergunning van februari 2009 is een rapportage uit 1997 opgenomen waarbij een inventarisatie naar de geursituatie is uitgevoerd. Er zijn geen voorschriften in de vergunning opgenomen. De maatregelen in acht nemende waarvan in deze rapportage al melding wordt gemaakt (o.a. afdekken/verwijderen vetsloot), de procesoptimalisaties die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden, kan er redelijkerwijs van uit gegaan worden dat voldaan zal worden aan de vergunningvoorschriften. Er zijn geen recente geurklachten bekend en er is geen andere informatie bekend waaruit blijkt dat het bedrijf nog geurrelevant is. Geur, afkomstig van AAK, vormt daarmee geen belemmering voor de geurgevoelige objecten binnen het plangebied.

¹ Milieuvorschriften:

- de voorschriften die vastgesteld zijn in het kader van: besluiten over een, al dan niet aangevraagde, vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder e en i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze in het besluit dan wel in de bij het besluit behorende aanvraag zijn opgenomen (dat wil zeggen bij een vergunning voor het oprichten, veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting)
- verklaringen van geen bedenkingen
- maatwerkvoorschrift



Loders Croklaan

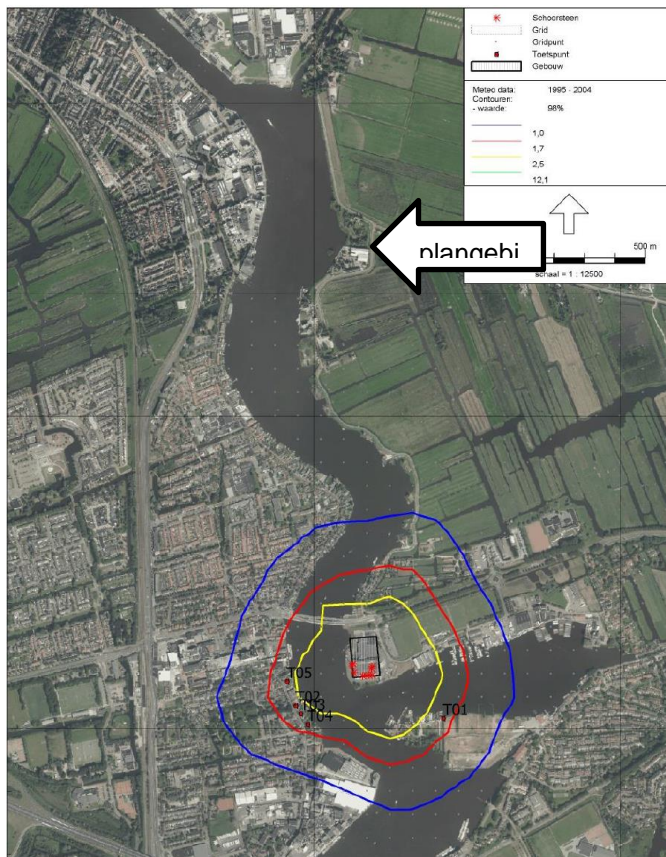
De geurgevoelige objecten liggen buiten de richtafstand van Loders Croklaan. Loders Croklaan blijkt op basis van Geurberekening waterzuivering (LBP|Sight, 16 juli 2014) en Geurbeschuiving IOI Loders Croklaan (Blauw, 29 september 2014) niet geurrelevant voor het plangebied. Op basis van deze onderzoeken is in de vergunning van 17 mei 2016 opgenomen dat geurhinder naar de omgeving niet te verwachten is. Dit bedrijf veroorzaakt geen geurhinder die relevant is voor dit plangebied. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal toenemen of zal worden veroorzaakt. Met het oog op dit bedrijf is geur daarom geen belemmering voor dit plangebied.

Duyvis

Het plangebied ligt buiten de richtafstand van het bedrijf maar mogelijk wel in het invloedsgebied van het bedrijf Duyvis. Dit bedrijf behoort tot de voedingsmiddelenindustrie. Voor dit bedrijf gelden milieuvorschriften, welke zijn opgenomen in een maatwerkvoorschrift geur van 7 december 2016. Bij deze milieuvorschriften behoort ook een geurrapport Geuronderzoek Duyvis Productions BV te Zaandam (Odournet, DUYV15A1 d.d 31 augustus 2015). Uit deze milieuvorschriften en dit geurrapport blijkt de vergunde geurbelasting.

Voor de woningen in het plangebied is het Zaans geurbeleid gericht op het behalen van de streefkwaliteit voor geurbelasting. Voor woningen is de streefkwaliteit gelijk aan de concentratie horend bij de hedonische waarde $H=-1$. Met het begrip hedonische waarde wordt de onaangenaamheid van de geur gerelateerd aan de geurconcentratie. Op basis van de milieuvorschriften is de geurcontour van de streefkwaliteit 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 streefkwaliteit voor standaard geurgevoelige objecten, zoals woningen.



Figuur: streefwaardecontour van de $H=-1$ bij $1,7 \text{ OUE}/\text{m}^3$ als 98 percentiel (rode lijn)

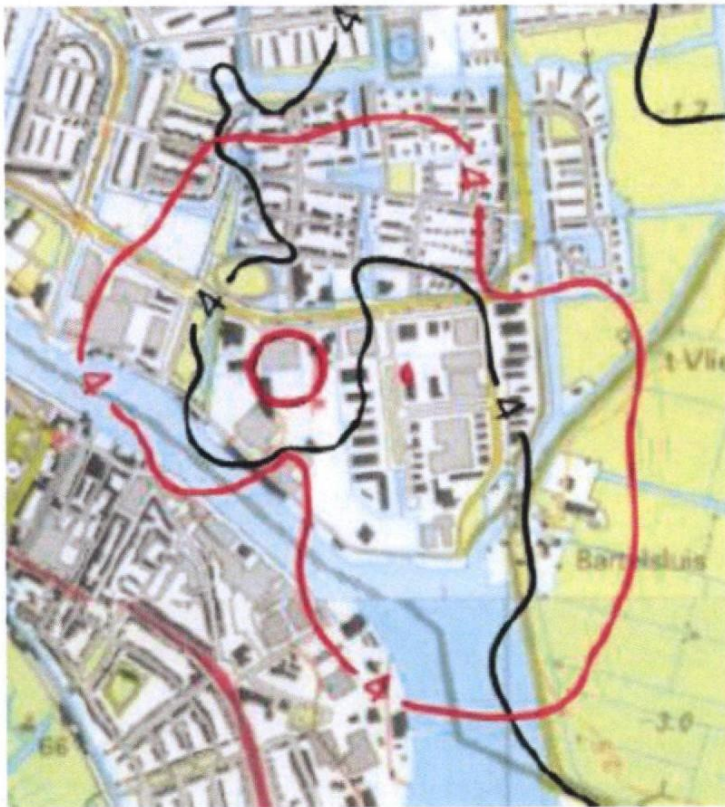


Uit deze contour blijkt dat het plangebied buiten de H=-1 contour ligt. Daarmee wordt voldaan aan de streefkwaliteit. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Met het oog op dit bedrijf is geur daarom geen belemmering voor dit plangebied.

Olam Wormer

Het bedrijf Olam in Wormer is een cacaoverwerkend bedrijf. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan waren geen officiële geurgegevens van dit bedrijf bekend. Wel liep een melding Activiteitenbesluit, maar de melding en onderliggende rapporten waren nog niet akkoord bevonden door de OD-IJmond. Ook uit gesprekken met het bedrijf d.d. 8 november 2017 kon nog geen uitsluitsel gegeven worden over het vaststellen van de geurcontouren rond de locatie in Wormer.

Op 26 februari 2018 heeft een gesprek plaatsgevonden met de gemeente Wormerland over de plannen. Zij hebben het plan laten toetsen door de OD-IJmond. OD-IJmond heeft aangegeven dat het plangebied net buiten de geurcontour van Olam Wormer ligt.



Olam Koog aan de Zaan

Het bedrijf Olam Koog aan de Zaan is cacaoverwerkend bedrijf. Uit een geurrapport blijkt dat het bedrijf relevante geurhinder veroorzaakt. Onder punt 3 en 4 wordt hier nader op ingegaan.

3. Streefkwaliteit voor geurbelasting in dit plangebied

Voor de woningen in het plangebied is het Zaanse geurbeleid gericht op het behalen van de streefkwaliteit voor geurbelasting. De streefkwaliteit wordt uitgedrukt in een hedonische waarde voor de geurbelasting. Met het begrip hedonische waarde wordt de onaangenaamheid van de geur gerelateerd aan de geurconcentratie. De hedonische waarde H=-1 staat voor een licht onaangename geur en de hedonische waarde H=-2 staat voor een onaangename geur.



Omdat de concentratie waarin een geur als onaangenaam wordt ervaren per type geur verschilt, wordt per bedrijf, aan de hand van de overheersende geuruitstoot, bepaald welke geurconcentratie bij welke hedonische waarde behoort. De geurconcentratie wordt in odourunits per m³ uitgedrukt (OU_E/m³).

Voor woningen is de streefkwaliiteit een concentratie horend bij H=-1 bij continue bronnen (98-percentiel). De hedonische waarden kunnen worden weergegeven in geurcontouren.

4. Beschrijving en beoordeling van de geursituatie in het plangebied

Beschrijving van de geurbelasting vanwege Olam Koog ad Zaan (verder genoemd Olam)

Op 4 april 2017 zijn met een Besluit maatwerkvoorschriften (zaaknummer: 2798071), maatwerkvoorschriften voor het aspect VOS, NH₃ en geur vastgesteld. Naar aanleiding van de maatwerkvoorschriften is een geurrapport opgesteld door SGS (geurrapport Olam Koog a/d Zaan, geursituatie na plaatsing van RTO op de afdeling BMW, SGS, dd.15 september 2016, kenmerk: EZGE-2015-07-0014R3). In het rapport is de situatie na het treffen van de concreet voorgenomen en aangevraagde maatregelen aangegeven. Het betreft een thermische naverbrander om de afgassen van het malen/prepareren van de cacao bonen van de westelijke fabriek (BMW) te reinigen. Deze maatregelen zijn op dit moment feitelijk al geïmplementeerd en worden met het Besluit maatwerkvoorschriften vastgelegd.

Geurconcentraties bij hedonische waarden

Voor het bedrijf Olam blijkt uit het geurrapport van september 2016 dat de volgende geurconcentraties bij de volgende hedonische waarden behoren:

- H=-1 bij 4 ou/m³
- H=-2 bij 15 ou/m³

Deze waarden zijn gebaseerd op de waarden die gelden voor cacao geur zoals neergelegd in het eindrapport Evaluatie Bijzondere regeling cacao industrie, deelrapport 2, dosis-effectrelatie van cacao geur, (tabel 5.1) van SGS van 9 april 2010).



In de volgende figuur is de contour van de concentratie horend bij $H=-1$ weergegeven. Deze contour maakt onderdeel uit van het in voorbereiding zijnde besluit met de maatwerkvoorschriften. Het betreft de geursituatie zoals deze nu, met de geplaatste naverbrander op de westelijke fabriek, is.



Figuur: contour $H=-1$ bij 4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, na implementatie van de RTO op de westelijke fabriek (SGS d.d. 15 september 2015, kenmerk EZGE-2015-07-07-0014R3)



In onderstaande figuur is, uitgaande van dezelfde situatie, de contour van de concentratie horend bij $H=-2$ weergegeven. Deze contour maakt onderdeel uit van het in voorbereiding zijnde besluit met de maatwerkvoorschriften.



Figuur: contour $H=-2$ bij 14 ou/m^3 , na implementatie van de RTO op de westelijke fabriek (SGS d.d. 15 september 2015, kenmerk EZGE-2015-07-07-0014R3)

Beoordeling van de geurbelasting

Uit de geurcontouren blijkt dat de geurbelasting vanwege Olam Koog aan de Zaan naar schatting circa 6 a $7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ bedraagt. Daarmee wordt voor de woningen niet voldaan aan de geurconcentratie behorend bij de streefkwaliteit, die $4 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ is. De gemeente acht geurgevoelige objecten in gebieden waarin de streefkwaliteit wordt overschreden mogelijk als er voldoende waarborgen bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; goed woon- en leefklimaat. Voor de woningen is een nadere onderbouwing noodzakelijk.

Hierna gaan wij in op de randvoorwaarden die daarvoor in het Zaans geurbeleid 2016 zijn geformuleerd.

Geurimmissie is beter dan onaangenaam

In gevallen waarin de $H=-2$ contour wordt overschreden wordt de geur als onaangenaam ervaren. Conform het Zaans geurbeleid 2016 mogen er daarom in beginsel géén nieuwe standaard



geurgevoelige objecten (zoals woningen) en minder gevoelige objecten (type 2) worden geprojecteerd in een gebied gelegen binnen een geurcontour die een hedonische waarde van H=-2 overschrijdt.

Uit het geuronderzoek blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van het plangebied ca. 6 a 7 OU_E/m^3 bedraagt. De geurbelasting is daarmee lager dan de concentratie horend bij de H=-2, zijnde 15 OU_E/m^3 . Ter plaatse van het plangebied wordt dan ook voldaan aan het criterium dat de geurhinder beter is dan onaangenaam.

Cumulatie voldoet aan de randvoorwaarde

Om ontoelaatbare cumulatie te voorkomen is in het geurbeleid opgenomen dat standaard geurgevoelige objecten niet binnen meer dan twee H=-1 contouren mogen staan. Staan standaard geurgevoelige objecten binnen meer dan twee H=-1 contouren dan is de geurimmissie ontoelaatbaar omdat in dat geval deze veelvuldig geurbelast zullen zijn door verschillende bedrijven. Uit het onderzoek blijkt dat de standaard geurgevoelige objecten binnen de H=-1 contour van alleen Olam Koog liggen. Er wordt daarmee voldaan aan de randvoorwaarde dat de locatie niet binnen meer dan twee H=-1 –contouren mag liggen. Ter plaatse van de ontwikkeling is geen sprake van een ontoelaatbare cumulatie.

Geurbelasting op minst geurgevoelige objecten (type 3)

Het Zaans geurbeleid 2016 geeft aan welke geurbelasting op een minst geurgevoelig object aanvaardbaar is. Er liggen enkel standaard geurgevoelige objecten in het plangebied. Daardoor is de afweging van geurbelasting op minst geurgevoelige objecten niet aan de orde.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De volgende geurrelevante aspecten zijn van belang bij de afweging of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Hoogte geurbelasting

De geurconcentratie ter plaatse van de ontwikkeling bedraagt ca. 6 a 7 OU_E/m^3 98 percentiel. Deze concentratie ligt boven de streefkwaliteit van 4 OU_E/m^3 98 percentiel. Wel ligt de concentratie ver onder de concentratie welke in beginsel als onaanvaardbaar wordt beschouwd, zijnde 15 OU_E/m^3 98 percentiel.

Afname geurbelasting in de toekomst

In het besluit met de maatwerkvoorschriften voor geur zijn de huidige geursituatie en de reeds genomen maatregelen geborgd. In deze maatwerkvoorschriften worden naast de reeds genomen maatregelen nog andere maatregelen voor beperking van geurhinder opgelegd.

Op de oostelijke fabriek (BMO genaamd) is namelijk nog geen nageschakelde techniek toegepast om de afgassen van het malen/prepareren van de cacao bonen te reinigen. Onderzocht wordt welke techniek daarvoor het geschiktst is en wat het verwijderingsrendement daarvan is. In het ongunstigste geval zal een techniek worden toegepast met een rendement van naar verwachting 70% (gaswastechniek), met een emissie vanaf de bestaande schoorsteen. Deze maatregel is BBT en is daarmee verplicht.

In de nieuw af te geven beschikking wordt een maatwerkvoorschrift, op grond van artikel 2.7 Activiteitenbesluit, opgenomen waarin het treffen van een nageschakelde techniek op de BMO, binnen uiterlijk 21 maanden na het van kracht worden van dat maatwerkvoorschrift, is vastgelegd. Aanvullend wordt in een maatwerkvoorschrift op grond van artikel 2.7.a van het Activiteitenbesluit vastgelegd, dat na het treffen van de maatregelen de geurbelasting vanwege de gehele inrichting moet worden onderzocht. Deze geurbelasting geldt dan als nieuwe standstill situatie.



Als gevolg van de nog te nemen maatregelen op de BMO zal de geurbelasting op de locatie afnemen ten opzichte van de huidige situatie. We verwachten dat op basis van de voorschreven nageschakelde techniek de geurbelasting in het plangebied zal dalen naar een niveau onder de 4 OUE/m³ 98 percentiel. Daarmee wordt voldaan aan de streefkwaliteit.

Daarmee is er zicht op een vermindering van de geurbelasting. De verwachte geurbelasting is zodanig dat er, direct of op termijn, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat binnen afzienbare tijd voldaan zal worden aan de streefkwaliteit zijn verdere maatregelen aan de woningen niet noodzakelijk.

Overleg met het geuremitterende bedrijf

De ruimtelijke onderbouwing voor geur is afgestemd met Olam. Deze is op 12 december 2016 met Olam gedeeld.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied tussen bestaande woningen en komt niet dichterbij de inrichting dan de reeds bestaande woningen. De ontwikkeling zal daarmee geen beperkingen geven voor de milieuvorschriften van Olam Koog aan de Zaan.

Conclusie

Op 14 jul 2016 is door de raad van de gemeente Zaanstad het 'Zaans geurbeleid 2016' vastgesteld. Zaanstad is een stad waarin van oudsher de voedingsmiddelenindustrie sterk is vertegenwoordigd. De voedingsmiddelenindustrie is een belangrijke economische drager voor de stad. Historisch is een situatie ontstaan waarbij woningen en bedrijven naast elkaar staan. Deze menging van wonen en werken maakt deel uit van de Zaanse identiteit. De combinatie van wonen en werken heeft tot gevolg dat de geuremissies van bedrijven kunnen leiden tot geurhinder.

Doel van het geurbeleid is de geurhinder in Zaanstad te beperken waardoor de kwaliteit van de leefomgeving verbetert en Zaanstad voor huidige en toekomstige bewoners prettiger is om te wonen. De bedrijven passen door de geurreductie beter in de woonomgeving, waardoor de Zaanse identiteit met een sterke menging van wonen en werken behouden blijft. Door het terugdringen van geurcontouren ontstaan meer mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het geurbeleid biedt duidelijke kaders voor de toetsing van woningbouw en andere geurgevoelige functies.

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd en zijn bestaande woningen aanwezig. Woningen zijn standaard geurgevoelige objecten. In het Zaans geurbeleid 2016 is voor deze geurgevoelige objecten een streefkwaliteit opgenomen voor de geurbelasting vanuit bedrijven.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- In het plangebied wordt niet voldaan aan de streefkwaliteit voor woningen als gevolg van de geurbelasting door Olam Koog. Gelet op het Zaans Geurbeleid 2016 is woningbouw wel mogelijk. Er zullen in dat geval voldoende waarborgen moeten bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; een goed woon- en leefklimaat;
- Overige bedrijven veroorzaken geen relevante geurhinder in het plangebied;
- Vanwege de geurbelasting van Olam Koog is voor de woningen nader onderbouwd of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat:
 - de geurimmissie van Olam Koog in het plangebied is beter dan onaangenaam;
 - er is geen sprake van onaanvaardbare cumulatie van geur;
 - de overschrijding van de streefkwaliteit ter plaatse van het plangebied is op dit moment c.a. tweemaal de streefkwaliteit. De geurbelasting ligt wel ver onder de geurbelasting die in beginsel als onaanvaardbaar wordt beschouwd;
 - voor de vaststelling van het bestemmingsplan zullen aanvullende maatregelen worden vastgelegd. Deze maatregelen zijn BBT en moeten worden genomen. Als gevolg van deze



nog te nemen maatregelen zal de geurbelasting in het plangebied naar verwachting binnen 2 jaar dalen naar een niveau onder de streefkwiteit;

- De ontwikkeling zal het bedrijf niet beperken omdat de ontwikkeling ligt in een bestaand woongebied en de woningen niet dichterbij het bedrijf komen te liggen dan de reeds bestaande woningen.

Ofschoon nog niet alle geurreducerende maatregelen bij Olam zijn vastgelegd kan hiervan wel worden uitgegaan omdat deze maatregelen voldoen aan BBT. Uitgangspunt is daarom dat de geurbelasting naar verwachting binnen twee jaar zal dalen naar een niveau onder de streefkwiteit.

Uit bovenstaande blijkt dat de geurbelasting in het plangebied op dit moment niet voldoet aan de streefkwiteit voor woningbouw van H= -1. In de nabije toekomst wordt naar verwachting wel voldaan aan de streefkwiteit.

Wij menen daarom dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit mede gelet op alle betrokken belangen en de afweging daarvan, zoals verwoord in Hoofdstuk 5, de paragraaf 'Waarom kiezen we voor dit plan?' in de toelichting van het bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

| Stof | Toetsing van | Grenswaarde | Geldig |
|------------------------------------|--|-------------------------|--------------------|
| Stikstofdioxide (NO ₂) | jaargemiddelde concentratie | 40 µg / m ³ | sinds 2015 |
| | Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden) | 200 µg / m ³ | |
| Fijn stof (PM ₁₀) | jaargemiddelde concentratie | 40 µg / m ³ | vanaf 11 juni 2011 |
| | 24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden) | 50 µg / m ³ | vanaf 11 juni 2011 |
| Fijn stof (PM _{2,5}) | jaargemiddelde concentratie | 25 µg / m ³ | Sinds 2015 |

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.



Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de realisatie van 19 woningen in. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1.500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorliggend plan..

5.8 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit



algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient vooralsnog plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

De overheid is momenteel bezig om een Basisnet te ontwikkelen waarin veel regelgeving over vervoer van gevaarlijke stoffen langs Rijks-, vaar, spoor en wegen gebundeld is. Dit Basisnet is al uitgewerkt maar nog niet definitief in werking getreden. Verwacht wordt dat het per 1 juli 2014 in werking zal treden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), een onderdeel van het Basisnet, in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).



Planspecifiek

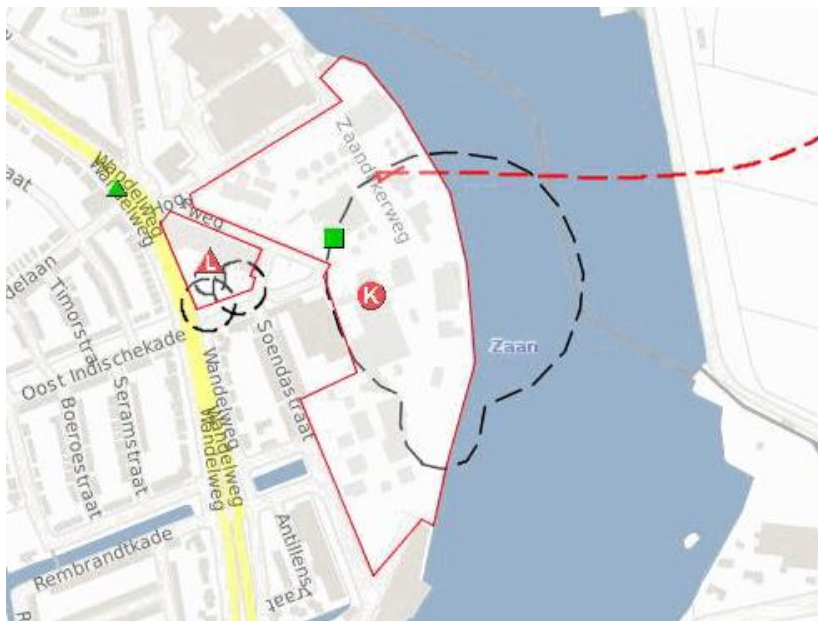
Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart (bron: IPO), plangebied in rode cirkel

De risicokaart toont dat nabij het plangebied de volgende risico-thema's onderzocht moeten worden:

- Rode stippellijn: 219 mm buisleiding (gasunie), Uit de site risicokaart.nl blijken geen nadere gegevens omtrent Risico effect bevolking (*plaatsgebonden risico of Groepsrisico*).
- Rode punt: Bedrijf in productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water (Loders Croklaan). Het bedrijf heeft in zijn koelinstallatie(s) 200 kilo of meer ammoniak per installatie. Voor dit bedrijf is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd (bron: risicokaart). De risicokaart geeft aan dat een groepsrisicocontour van 165 meter geldt en de plaatsgebonden risicokaart is weergegeven op de onderstaande afbeelding. De contouren liggen niet over het plangebied en hoeven daarmee niet nader verantwoord te worden.
- Rode driehoek met L: Bedrijf met LPG installatie (garage Merel). Het betreft hier een LPG installatie met een maximale plaatsgebonden risicoafstand van 25 meter en een afstand voor verantwoording groepsrisico van 150 meter. De contouren liggen niet over het plangebied en hoeven daarmee niet nader verantwoord te worden.



uitsnede risicokaart met plaatsgebonden risicocontouren Loders Croklaan



5.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

Archeologisch onderzoek

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden en de planontwikkeling aantasting van deze ondergrond in zal houden. De locatie is in het verleden ook bebouwd geweest met een molen en een boerderij. Dit maakt het archeologisch een interessante vindplaats. In de bestaande situatie is de locatie reeds opgehoogd met ca 0,5 meter zand en of puin. In de nieuwe situatie zal op delen nog nieuwe leeflaag aangebracht worden. De hoogte van de nieuwe leeflaag wordt tussen de 0,5 en 1 meter. Archeologisch onderzoek is voor het plan dan ook niet noodzakelijk.

Archeologische waarden

De planlocatie is momenteel binnendijs gebied, vroeger lag het grotendeels buitendijs. De Kalverringdijk is eind vorige eeuw verlegd naar zijn huidige locatie. De oude dijk dateert uit 1637. Binnendijs werd in 1686 pelmolen De Jonge Prinses gebouwd, iets later, maar vóór 1694 verrees buitendijs, vrijwel op de grens met Wormer, oliemolen De Jonge Prins. Deze laatste molen werd in 1888 afgebroken, De Jonge Prinses onderging hetzelfde lot in 1937.

Op de plaats van De Jonge Prinses stond tot aan het einde van de vorige eeuw de fabriek van Wakker Kitchemie. De standplaats van De Jonge Prins was niet bebouwd met grote gebouwen of installaties.

De archeologische waarden in het gebied zijn de uit 1637 daterende dijk en de plaats van de twee 17e eeuwse molens. Tussen 2000 en 2005 hebben een aantal saneringen plaatsgevonden. Daarbij is de bodem met een halve meter opgehoogd. Dit betekent dat resten van de oude molens en de oude dijk nog in de bodem aanwezig kunnen zijn. Uit een archeologisch vooronderzoek is gebleken dat, op de Hemmes, direct ten zuiden van de Kalverpolder, onder soortgelijke omstandigheden de resten van molens bewaard zijn gebleven.

Daarom zijn op de verbeelding van het bestemmingskaart de oude dijk en de molenplaatsen aangegeven als gebieden van archeologische waarde. In de regels is hiervoor de dubbelbestemming Waarde-archeologie 5 opgenomen. Door middel van deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden afdoende beschermd.

5.10 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.



Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeheerplan

Het Beleid van hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is vastgelegd in een Deltavisie. De concrete projecten die hieruit voortkomen, staan in het Waterprogramma 2016-2021. Hierin is uitgewerkt hoe het hoogheemraadschap in de planperiode invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit.

Planspecifiek

Beschrijving watersysteem met waterkeringen:

Het plangebied ligt in de Kalverpolder met een streef waterpeil van -1,20 meter. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een regionale waterkering die de polder beschermt tegen het boezemwater in de Zaan. Langs de noordzijde van het plangebied ligt de waterkering Engewormer die de scheiding vormt tussen de Kalverpolder en de Engewormer. Het plangebied watert middels een duiker onder de Kalverringdijkweg af op het overige deel van de Kalverpolder.

Voor bouwen in een waterkering is een watervergunning nodig op basis van de Keur.

Waterberging

Bij een toename van het oppervlak aan verharding met 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of



alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden.

In voorliggend plan zal een watergang vergraven en deels gedempt worden. Dit water wordt één op één binnen het plangebied gecompenseerd. Daarnaast zal het verhard oppervlak in het plangebied op basis van de voormalig bebouwde situatie afnemen. In de voormalige situatie was het terrein met ca. 5.838 m² verhard. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan het terrein tot 60% (exclusief restricties 70%) verhard worden. Dit komt neer op ca. 11.000 m². Watercompensatie is dan ook niet nodig.



| Oppervlaktes | | |
|---------------------|----------------------|---------------------|
| Onderdeel | Situatie 2000 | Plan |
| Bebouwd | 2634 m ² | 1829 m ² |
| Verhard | 3204 m ² | 1367 m ² |
| Water | 529 m ² | 530 m ² |

Ondanks dat er geen compensatie vereist is, is vanuit het oogpunt van duurzaamheid en verantwoord waterbeheer gekozen om toch watercompensatie toe te passen. De compensatie zal uitgevoerd worden in de vorm van een Wadi wanneer nodig aangevuld met ondergronds waterberging zoals: kratten onder groenstroken, een IT-riool onder de verhardingen en mogelijk een aquaflowsysteem (bergen onder de verharding met steenslag). Het oppervlakte van de Wadi is als volgt bepaald:

Het oppervlak van de toekomstige situatie dat gecompenseerd moet worden op basis van het compensatiebeleid bedraagt $3.196 \text{ m}^2 - 1.000 \text{ m}^2 = 2.196 \text{ m}^2 \times 10-20\% = 220 - 440 \text{ m}^2$ aan wateroppervlak. Het gemiddeld te compenseren wateroppervlak (15%) komt daarmee op ca. 330 m². De Wadi zal aangelegd worden in de aan te brengen nieuwe leeflaag ter plaatse van de groenstrook zoals bovenstaand afgebeeld. De Wadi zal daarmee niet dieper dan 0,5 meter uitgevoerd worden. Afhankelijk van de technische haalbaarheid van de Wadi zal de compensatie dus aangevuld met kratten, een IT-riool en of een aquaflowsysteem om daarmee te kunnen voldoen aan het compensatiebeleid het Waterschap Hollands Noorderkwartier

Gebruik materialen

Voor de nieuwbouw worden materialen die de kwaliteit van het regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden, zoals uitlogbare materialen als koper, zink, lood of geïmpregneerd hout, niet dan wel zo min mogelijk toegepast.



Voorts is het plan in een eerder stadium voorbesproken met de Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier. Het overleg heeft geresulteerd in een aantal brieven met adviezen op het plan. Het plan is aangepast naar aanleiding van de adviezen in de brieven. Voorts is op 14 september 2015 nog een mail gestuurd met uitgangspunten voor het plan. Onderstaand de uitgangspunten van 14-9-'18 waaraan het plan moet voldoen:

- *Er worden geen bouwwerken (dus ook geen boothuizen) gerealiseerd in de zone waterkering (stippellijn op tekening in bijlage)*
- *Vanaf de kruin wordt een strook van 5 meter vrijgehouden voor beheer, onderhoud en inspectie aan de waterkering*
- *In het resterende deel van 9,5 meter (14,5 – 5) kunnen kleine semi-permanente werken worden toegestaan die geen nadeel vormen voor het beheer en de waterkerende veiligheid. Deze werken worden niet gefundeerd en worden niet gemetseld, zodat ze semi-permanent blijven. Denk bijv. aan lage schuttingen (1,5 m hoog), tuinhuisjes (max afmeting 2 *3 m).*
- *Bomen die, indien volgroeid, niet hoger reiken dan 5 meter kunnen in het resterende deel van 9,5 meter worden geplaatst. Indien men hogere/grotere bomen wil plaatsen dient een rapportage te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de ontgrondingskuil van de volgroeide boom het beoordelingsprofiel van de waterkering niet doorsnijdt (bovenkant beoordelingsprofiel op NAP + 0,20 meter)*
- *De oeverbescherming komt niet in onderhoud bij HHNK, dit toekomstig beheer en onderhoud bij voorkeur te leggen bij een overheid, bijvoorbeeld de gemeente of anders de particulier perceeleigenaar.*
- *De ontworpen taludbescherming lijkt ons niet voldoende robuust. De kleibekleding aan te vullen/aan te passen tot een steen bestorting of een rietoever.*
- *Steigers zijn toegestaan tot maximaal 5 meter uit de 'Zaanoevernormaalijn' (zie eerdere email), waarbij de maximale steigerafmeting 6 bij 1 meter is, te plaatsen in langs richting van de oever.*
- *Eventuele ontsluiting van de woningen aan de Kalverringdijk met duikers heeft niet onze voorkeur, i.v.m. de nadeel voor het beheer en onderhoud (groot aantal op een kleine afstand).*
- *Nutstracés zoveel mogelijk bundelen buiten zone waterstaatswerk.*
- *Wij gaan ervan uit dat (potentiele) kopers worden geïnformeerd over de dubbelbestemming 'waterkering' en de daarmee gepaarde beperkingen bij (uit/ver/nieuw)bouw, plaatsen afrasteringen ed. In de dubbelbestemming zijn alle werkzaamheden volgens de Keur HHNK vergunningsplichtig.*

Tot slot heeft HHKN aanvullende eisen gesteld als onderdeel van de art 3.1.1. Bro procedure zijnde:

- *kabels en leidingen binnen de zone waterstaatswerk voldaan moet worden aan NEN 3650 en 3651*
- *Het is belangrijk dat de ontwikkelaar potentiële kopers goed informeert over de beperkingen die binnen de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering' gelden.*

Voorliggend plan voldoet aan deze voorwaarden of vormt geen belemmering voor het gestelde in deze uitgangspunten en eisen. Voorts wordt aangegeven dat voor de planontwikkeling nog een watervergunning aangevraagd moet worden. In deze watervergunning moeten de reguliere verantwoordingen aangetoond worden zoals deze gesteld worden in het kader van de Waterwet en het algemeen beleid van het Hoogheemraadschap.

Voor onderhavig bestemmingsplan is er vanuit waterhuishoudkundig vlak geen belemmering voor het plan.



5.11 Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Verkeer

Onderhavig plan betreft een uitbreiding van 19 woningen. Over de Engewormer rijden op basis van tellingen in 2014 in totaal 3217 voertuigen. De Kalverringdijk is een doodlopende weg voor auto's. De Bartelsluis ten noorden van het plangebied wordt eveneens geschikt gemaakt voor enkel fiets- en voetgangersverkeer (zie ook paragraaf 2.2 Beschrijving plan).

De verkeerstoename betreft: 19 woningen, gemiddeld 8 verkeersbewegingen per woning per dag = toename van 152 verkeersbewegingen (CROW 317). 152 afgezet tegen 3217 is een toename van minder dan 5%. Dit aantal is dusdanig klein dat dat geen problemen op zou moeten leveren. De Engewormer en de Kalverringdijk kunnen deze beperkte toename van verkeer gezien de dimensionering van de wegen goed aan.

Parkeren

Het te ontwikkelen gebied ligt in de matig stedelijke zone C. De te hanteren parkeernorm ligt tussen de 1,4 parkeerplaats voor woningen goedkoop tot 2,0 parkeerplaats voor woningen duur, conform de uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016.

Er is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte voor zowel het autoparken als het fietsparken op eigen terrein op te lossen. Voorliggend plan gaat uit van maximaal 20 woningen. Dat betekent een maximale parkeerbehoefte van 40 parkeerplaatsen. Onderliggend ontwerp, zoals getoond op pagina 6, voorziet in 44 parkeerplaatsen. Het parkeren vindt uit het zicht plaats, deels op eigen terrein en deels in een aan te leggen centrale parkeervoorziening. Er worden dus voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.12 Duurzaamheid

De exploitant deelt de ambitie van Zaanstad om een bijdrage leveren aan de verduurzaming van de stad door te anticiperen op nieuwe milieuregelgeving. De invulling van deze ambitie is dat de exploitant een gemiddelde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) realiseert die aansluit bij de ambitie zoals opgenomen in het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van 7 februari 2017 (nummer 2017/2288). Dit betekent dat de woningen in het Project door de exploitant standaard worden opgeleverd met een EPC van 0,16 (60% lager dan de eis van 0,4 in het Bouwbesluit). Daarnaast worden de woningen gasloos uitgevoerd..



5.13 Waarom kiezen we voor dit plan?

Onderstaand een beknopte uitleg waarom voor deze uitwerking van het plan gekozen is in aanvulling op voorgaande onderbouwing.

Gebiedskwaliteit

Het projectgebied is een voormalige industrieel gebied (op de meest noordelijke punt stond ooit een molenshuur) en gedeeltelijk wordt het gebied nog steeds door Claasen Jachtbouw gebruikt. Op het plangebied staat ook een dubbele dijkwoning.

In gebieden waar water zowel de belangrijkste verkeersroute alsook de grootste bedreiging was zijn specifieke stedenbouwkundige structuren ontstaan. Clustering langs een dijk (lintbebouwing in Noord-Holland, bijv. Westzaan), clustering op verhoogde terpen in het landschap (bijvoorbeeld Werven op Marken) en industriële bebouwing/pakhuizen in tweede lijn tegen het water (industriële bebouwing tussen dijk/woningen en Zaan) zijn bekende en aansprekende voorbeelden.

Op basis van provinciaal beleid is het gebied aangewezen met de karakteristiek van Veenpolderlandschappen. De locatie is echter niet gelegen in de Kalverpolder en grenst er ook niet direct aan. Het plangebied maakt onderdeel uit van (bedrijfs)bebouwing dat zich langs de Zaan vestigde.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een reeds lang braakliggend terrein. Op de locatie heeft in het verleden een (verf)fabriek gestaan en ook een molen. De ligging nabij de Zaan geeft aanleiding om het ontwerp van het plangebied vorm te geven in lijn met de rivierloop. In de uitwerking van het plan zijn daarom verwijzingen naar het verleden en het loop opgenomen. Zo zijn langs de dijk 'dijk'-woningen gemaakt die aansluiten op het polderlandschapskarakter. In het midden zijn 'fabrieks'-woningen uitgewerkt en de woningen langs de Zaan volgen de loop van de rivier. Door de beoogde ontwikkeling wordt een kwalitatief stuk woonmilieu toegevoegd aan Zaanstad en vormt het een verbetering van de bebouwing langs de Kalverringdijk.

De architectuur zal door het gebruik van eerlijke materialen aansluiting vinden bij "Hollandse houtbouw" maar eigentijdsheid niet schuwen: energetische opgaven van deze tijd bijvoorbeeld vragen om een zorgvuldige inpassing. In het plan worden wel een aantal duidelijke ontwerpuitgangspunten gehanteerd:

- Diversiteit in korrelgrootte (breedtes, dieptes, goot- en nokhoogtes) zowel binnen als tussen clusters verschillen om diversiteit te borgen.
- Het gebruik van (gedeeltelijk) houten casco's geeft gelegenheid unieke elementen in de vormtaal van houtbouw toe te passen (ranke hoekoplossingen in gevels).
- Het gebruik van natuurlijke materialen (gebakken, oude genuanceerde kleine pannen en genuanceerde stenen) versterken het aardse, "alsof het er altijd al heeft gestaan".
- Een zorgvuldig opgesteld kleurenplan met "oorspronkelijke" kleuren uit de Zaanstreek (uitgevoerd in hedendaagse natuurlijke verfsystemen) geeft de gelegenheid zowel een complementair palet aan pannen en stenen te geven alsook een unieke sfeer en ecologische kwaliteit aan het plan te geven.
- Herstel van oorspronkelijk dijkprofiel vanuit de Zaan en versterking van de dijkbeleving langs de Kalverringdijk. En heldere strook over de lengte van het plangebied die bij de dijk hoort wordt aangeplant met knotwilgen om zo ook op ooghoogte de bochten in de dijk visueel meer te begeleiden.

Goede ruimtelijke ordening

Bij het bestemmingsplan wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt over de manier waarop functies ten opzichte van elkaar worden gesitueerd, mede in relatie tot de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het plan mogelijk worden gemaakt. Belangrijk



onderdeel hierbij is de situering van milieubelastende en milieugevoelige functies ten opzichte van elkaar.

Voor dit bestemmingsplan zijn geluid en geur belangrijke milieuaspecten. Uit de onderbouwing en nadere afweging in relatie tot de onderstaande gebiedskwaliteit, blijkt dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat, alle belangen afwegend, de geluiden geurhinder als aanvaardbaar wordt beschouwd. De overige milieuaspecten kunnen evenmin worden aangemerkt als een belemmerende factor.

Conclusie

Gedurende een langere periode is gezocht naar een nieuwe invulling van deze planlocatie langs de Zaan. Gezien de met name grote woningbehoefte in Zaanstad en de gehele regio ligt woningbouw als functie voor de hand. De locatie heeft ook als potentie om een kwalitatief woonmilieu te herbergen. Door goed gebruik te maken van het polderlandschap en de Zaan kan een bijzonder woonmilieu gecreëerd worden. Tevens draagt het plan bij aan een verbeterde uitstraling van de Zaan.

Hoewel het project qua geur nog niet voldaan wordt aan de streefkwaliteit, is toch sprake van een goed woon- en leefmilieu. Tenslotte vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering in de omgeving. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening



6 Juridische planbeschrijving

6.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Kalverringdijk Noord' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het direct aangrenzende bestemmingsplan ter plaatse 'Zaanse Schans' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

6.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.



6.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de openbare groene ruimten. In het midden van het plangebied is bewust een openbare groenstrook opgenomen waardoor openheid en toegankelijkheid van de Zaan voor een ieder geborgd is.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is opgenomen om het verschil aan te geven in privégroen en openbaar groen (collectief, niet uitgeefbaar). De bestemming Tuin regelt dat geen bebouwing is toegestaan direct aan de Zaan. Hiermee wordt de beoogde beeldkwaliteit behouden.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

In het plangebied is de belangrijkste ontsluitingsweg als verkeer - verblijfsgebied aangeduid. Deze weg sluit aan op de bestaande verkeersontsluiting aan de Kalverringdijk.

Artikel 6 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. Voor de woningen zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de verschillende woningtypen uitgewerkt kunnen worden. De bouwvlakken zijn iets ruimer dan het onderliggende ontwerp. Hierdoor is het mogelijk om in een later stadium het ontwerp nog enigszins aan te passen. Door deze bouwvlakken ontstaat er flexibiliteit maar is het ook voldoende ingeperkt om de bestaande kwaliteiten van de locatie en van het beoogde plan te behouden.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 5

Op de verbeelding van het bestemmingskaart zijn de oude dijk en de molenplaatsen aangegeven als gebieden van archeologische waarde. Door middel van deze dubbelbestemming blijven de eventueel aanwezige waarden in de ondergrond afdoende beschermd. Zo mogen graafwerkzaamheden in de ondergrond enkel uitgevoerd worden als hiervoor onderzocht is dat dit geen schade toebrengt aan de archeologische waarden.

Artikel 8 Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming geeft aanvullende voorwaarden op de enkelbestemmingen om instandhouding van de aldaar aanwezige waterkering te garanderen. Voorgeschreven is dat wanneer maatregelen getroffen cq uitgevoerd worden, die effect hebben op de waterhuishouding, dat hiervoor toestemming aan de waterbeheerder gevraagd wordt.



7 maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente.

Als onderdeel van de het uitwerken van de plannen is met diverse belanghebbenden gesproken waaronder het waterschap, stichting Zaan en Dijk, bewoners van bestaande woningen, provincie en de gemeente Wormerveer dat direct aan het plan grenst.

Voor wat betreft het voorkomen van belemmering van bedrijfsvoering is specifiek met de bedrijven Claasen Jachtbouw en met IOI Loders Croklaan aan de overzijde van de Zaan. Beide bedrijven hebben na nadere inhoudelijke uitleg per mail bevestigd dat zij de ontwikkeling niet zien als een bedreiging voor hun bedrijfsvoering. Naar aanleiding van deze gespreken is het definitieve plan tot stand is gekomen.

Het plan is tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd van 1 februari tot 14 maart 2018. Tijdens de periode van ter inzagelegging is op 20 februari 2018 een informatie- en inloopavond gehouden in het Zaans Museum te Zaandam. De avond is redelijk bezocht, zo'n 30 geïnteresseerden hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om zich over de plannen te informeren en vragen te stellen. Er zijn 4 zienswijzen en 2 reacties ex artikel 3.1.1 Bro op het plan ingediend, zie bijlage 6 de nota van zienswijzen. In de nota van zienswijzen is aangegeven of en op welke wijze de reactie tot aanpassing van het plan heeft geleid.



8 Bijlagen

1. Weel geluidadvies, Activiteitenbesluit Engewormer te Zaandam, kenmerk PLA 15.06, 23 november 2017
2. Quicksan Flora & Fauna, Aveco de Bondt, projectnummer: 151141, 15 juni 2015
3. Saneringsplan, Eco Control BV, projectnummer 96266, 9 juli 1997
4. Berekening stikstofdepositie, IDDS, Projectnummer: 1609J696/rap1.3, 21 februari 2017
5. Brief instemming aanpassing sanering Wormerringdijk, Kalverringdijk, gemeente Zaanstad, kenmerk BO/AB 03412, 13 februari 2002
6. Nota van zienswijzen

