



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Bestemmingsplan Gouwpark

Gemeente Zaanstad

Projectnummer: wil/R201736/1801w
IDN: NL.IMRO.0479.STED3861BP-O301
Status: Vastgesteld
Datum: 2-10-2019
Auteur: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Gebiedsbeschrijving.....	4
2.1.	Directe omgeving.....	4
2.2.	Locatie	4
2.3.	Plan voor woningen	4
2.4.	Stedenbouw.....	4
2.5.	Infrastructuur en parkeren	5
2.6.	Fietsverbinding	5
2.7.	Milieu.....	5
2.8.	Water.....	5
3.	Ruimtelijk beleidskader.....	6
3.1.	Inleiding	6
3.2.	Rijk	6
3.3.	Provincie	7
3.4.	Omgevingsvisie Noord Holland 2050	8
3.5.	Gemeente	8
4.	Thematische beleidskaders.....	13
4.1.	Stedenbouwkundige aspecten en welstand	13
4.2.	Infrastructuur en parkeren	16
5.	Milieuaspecten	22
5.1.	Bedrijven- en milieuzonering	22
5.2.	Geluid.....	25
5.3.	Geur en stof.....	28
5.4.	Luchtkwaliteit	29
5.5.	Bodem.....	30
5.6.	Externe veiligheid	31
5.7.	M.e.r.-beoordeling.....	33
6.	Water.....	34
6.1.	Europese regelgeving.....	34
6.2.	Waterschap.....	34
6.3.	Beschermingszones	35
7.	Natuur.....	36
7.1.	Juridisch kader	36
7.2.	Gebiedsbescherming - natuurgebieden.....	36
7.3.	Ecologie.....	38
7.4.	Duurzaamheid.....	40
7.5.	Archeologie.....	40
8.	Beschrijving bestemmingsregeling	42
8.1.	Bestemmingsplan	42
8.2.	Begrippen en Wijze van meten.....	43
9.	Uitvoerbaarheid.....	46
9.1.	Economische uitvoerbaarheid	46
9.2.	Planschade.....	46
9.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
10.	Conclusie.....	51
	Bijlagen	52

1. Inleiding

Het Zaans Medisch Centrum is ondergebracht in een nieuw ziekenhuiscomplex. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de transformatie van het terreindeel van het oude ziekenhuisterrein (De Heel) naar woningbouw.

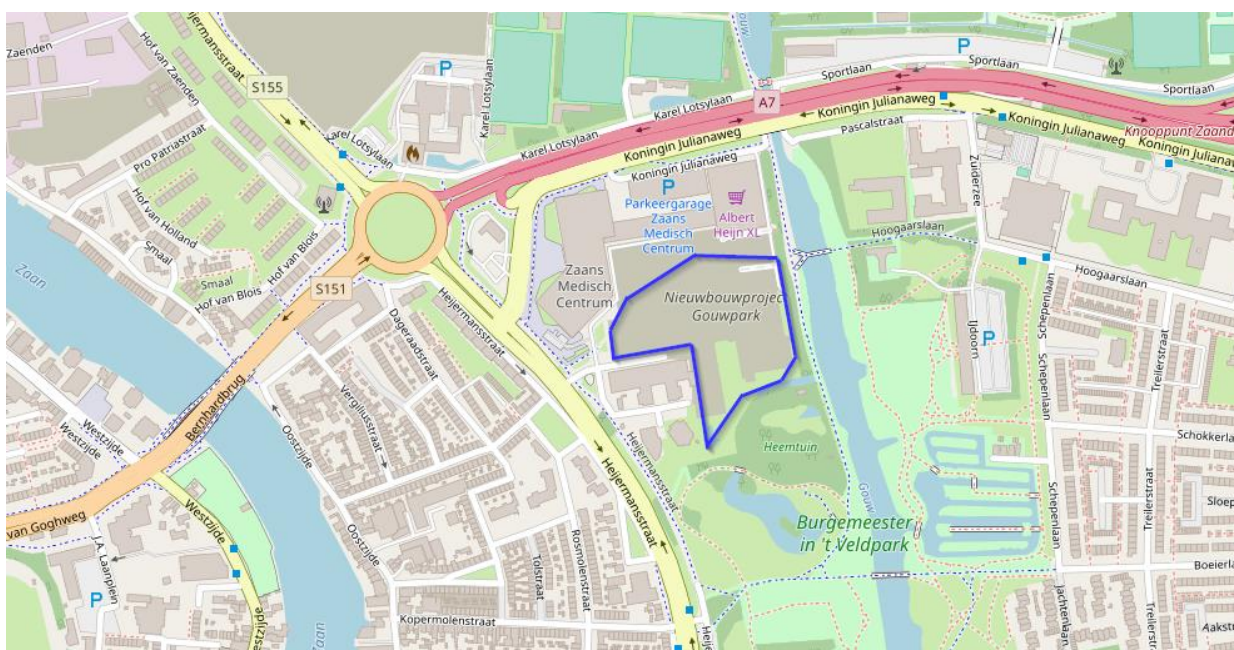
Met de compactere nieuwbouw van het ZMC ziekenhuis ontstaat er ruimte op het voormalig ziekenhuisterrein om een woonbuurtje te maken met een ruimtelijke structuur die aansluit op de woonbebouwing in de omgeving. In het geldende bestemmingsplan voor de nieuwbouw van het ZMC is reeds voorzien in een woonbestemming voor de locatie waar voorheen het oude ziekenhuis stond, door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarin de optie van woningbouw is vastgelegd. Echter met onderhavig plan zal de begrenzing van deze wijzigingsbevoegdheid worden overschreden. Oorspronkelijk – in het kader van deze wijzigingsbevoegdheid – was gekozen voor meer appartementen. In het huidige plan is juist ingezet op meer grondgebonden woningen als basis voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Op dit punt is ook een masterplan opgesteld. In de thans gekozen stedenbouwkundige opzet is daarbij ook gekozen voor een betere, vloeiende overgang naar de Heemtuin (Burgemeester In 't Veldpark) en een goede verbinding van het gebied met het Zaans Medisch centrum. Ten einde de gewenste kwaliteit te kunnen realiseren en het stedenbouwkundig plan in te passen, is het noodzakelijk gebleken om de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid enigszins te overschrijden. Om die reden is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan. Hierdoor is de plangrens iets verlegd ten opzichte van het vorige plan.

Die extra ruimte is niet alleen functioneel noodzakelijk om een goede inrichting van de openbare ruimte te verzorgen (wegen, parkeren, groen etc.), maar ook om de echt goede kwaliteit in de wijk te creëren. Om die reden is gekozen voor een bestemmingsplanwijziging. Voor het overige wordt aangesloten bij wat eerder als uitgangspunten bij de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan ZMC is geformuleerd. In navolgende hoofdstukken wordt hier nader op ingegaan.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Directe omgeving

De locatie maakt onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied van Zaanstad. Ten westen, aan de overzijde van de Heijermansstraat, bevindt zich (voornamelijk grondgebonden) woonbebouwing met daarachter de Zaan. Ten noorden bevindt zich het ziekenhuis en de Albert Heijn supermarkt en zorgboulevard met daarachter, aan de overzijde van de Koningin Julianaweg, Prins Bernhardlaan/A7 en Karel Lotsylaan, het hoofdkantoor van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland alsook een brandweerkazerne. Ten oosten is sprake van een park met de Gouw en daarachter scholen en woonbebouwing. Ten zuiden is eveneens sprake van een parkgebied (Burgemeester In 't Veldpark en de Heemtuin Zaanstad).



Figuur: Overzicht locatie en omgeving, plangebied indicatief in het blauw aangegeven. (Bron: OpenStreetMap, bewerkt).

2.2. Locatie

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Zaandam, sectie L, nummer 6289 (gedeeltelijk). In bovenstaande afbeelding is het plangebied indicatief met een blauwe belijning gemarkeerd.

2.3. Plan voor woningen

Met het plan voor woningen wordt een nieuwe invulling gevonden voor het terreingedeelte dat het Zaans Medisch Centrum niet meer nodig heeft.

2.4. Stedenbouw

In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om aan de noord- en westzijde van het plangebied hogere bebouwing toe te laten. Dit in aansluiting op de hogere bebouwing van het ZMC.

Aan de zuid- en oostzijde wordt lagere bebouwing toegelaten, waarbij ook de bebouwingsdichtheid richting het aangrenzende park aan de zuidzijde afneemt. Op deze wijze sluit de nieuwe

woonbebouwing goed aan op de aangrenzende parken. Ook in het plangebied zelf zal sprake zijn van het nodige openbare groen om een goede overgang richting de naastgelegen parken te waarborgen.

Zie voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten ook paragraaf 4.1.1 over de gemeentelijke welstandsnota en bijlage 12.

2.5. Infrastructuur en parkeren

2.5.1. Ontsluiting

De ontsluiting van de nieuwe woningen wordt afgewikkeld via de Heijermansstraat. De Heijermansstraat is een gebiedsontsluitingsweg. De dimensionering/capaciteit van deze weg is ruim voldoende om het verkeer van de nieuwe woningen op te vangen daar er hoogstens 250 woningen gebouwd zullen worden.

2.5.2. Parkeren

In het plangebied zelf zal worden voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woonfuncties. Hierbij zal worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Zaanstad. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4.3 komt het aspect parkeren nader aan de orde.

2.6. Fiets- en voetverbinding

Het plan voorziet in een fietsverbinding tussen de Rosmolenbuurt een brug naar de Heemtuin voor langzaam verkeer.

2.7. Milieu

In hoofdstuk 5 komt in detail aan de orde hoe zal worden voldaan aan de omgevingsparameters geluid, bodem, externe veiligheid en dergelijke voor wat betreft de nieuw te bouwen woningen.

2.8. Water

Het plan voorziet in het realiseren van compenserend oppervlaktewater in het plangebied zelf en in het Burgemeester In 't Veldpark. Dit aspect komt verder aan de orde in hoofdstuk 6.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk volgt een korte weergave van het bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde ruimtelijke beleidskader.

3.2. Rijk

Het algemene rijksbeleid beperkt zich sinds het Barro tot de bescherming van rijksinfrastructuur (wegen, hoogspanningsverbindingen, kustverdediging etc.). Voor onderhavige locatie is dit beleid niet relevant, aangezien op de onderhavige locatie geen sprake is van direct betrokken rijksinfrastructurele belangen.

3.2.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling

Het plan heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd. In de volgende paragraaf wordt in deze context nog ingegaan op de luchthaven Schiphol.

3.2.2. Schiphol

In de Nota Ruimte (2004) is aangegeven, dat bij de inrichting van de Noordvleugel van de Randstad voor andere ruimtevragende functies voldoende ruimte moet worden gelaten voor de verdere ontwikkeling van de mainport Schiphol. Dit betekent dat woningbouw in de omgeving van de luchthaven op plaatsen waar dit uit een oogpunt van geluid en veiligheid niet wenselijk is, moet worden vermeden. In de praktijk betekent dit dat er buiten de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties (Vinex en Vinac) geen nieuwe uitleglocaties kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw binnen de 20 Ke-contour behorende bij het vijfbanenstelsel en binnen het beperkingengebied als vastgelegd in Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Beoordeling

Daar het plangebied niet gelegen is binnen de beperkende grenzen van het LIB en niet in de nabijheid van de 20 Ke-contour gelegen is vormt dit geen beperking voor onderhavig plan. Evenmin vormt de hoogte van de toe te laten bebouwing een beperking en is de aanduiding vogelaantrekkelijk gebied niet van toepassing voor Gouwpark.

3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening

Per 1 oktober 2012 (gewijzigd 1 juli 2017) is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)¹. Zo dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden onderbouwd. Indien het een ontwikkeling betreft buiten het bestaand stedelijk gebied dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderhavige ontwikkeling betreft een herstructurering van bestaand stedelijk gebied. De locatie is immers gelegen in bebouwd gebied was en zelf ook al bebouwd.

Dit betekent dat enkel de behoefte aan de nieuw te realiseren woningen een punt van aandacht vormt in de context van de ladder van duurzame verstedelijking.

Beoordeling

Er is voldoende vraag naar de te realiseren woningen, zo blijkt ook uit de Woonvisie Zaanstad uit 2015. Er wordt rekening gehouden met een woningbehoefte van 600 nieuwe woningen per jaar, terwijl de visie MAAK. Zaanstad zelfs spreekt van een behoefte van 1.000 nieuwe woningen per jaar. Op dit punt kan ook worden verwezen naar het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de Woonvisie Zaanstad (zie daarvoor paragraaf 3.5.3).

Ook het Regionaal Actieprogramma Wonen² spreekt van vraag naar alle soorten woningen in de Zaanstreek.

3.3. Provincie**3.3.1. Structuurvisie Noord Holland 2040**

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld en deze in 2015 geactualiseerd. Het provinciebestuur presenteert in deze structuurvisie de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Holland en de manier waarop dit gerealiseerd dient te worden. Het provinciaal bestuur stelt drie belangen in de structuurvisie voorop. Dit zijn klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit.

De provincie blijft inspelen op de ruimtelijke vraagstukken door waar nodig mee te veranderen en door bestaande kwaliteiten te helpen ontwikkelen. In 2014 is dan ook het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie losgekoppeld van de langetermijnvisie, om zo nieuwe projecten eenvoudiger aan het uitvoeringsprogramma toe te voegen.

¹ Artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening

² Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam Zaanstreek-Waterland (vhn Stadsregio Amsterdam)

3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Naast de provinciale structuurvisie heeft het college van provinciale staten de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld (laatst gewijzigd op 23 april 2018). Deze Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Beoordeling

Het te ontwikkelen gebied ligt niet binnen een zone waar sprake is van een specifiek provinciaal ruimtelijk belang. Zo is de locatie niet gelegen in zones voor ecologie of blauwe ruimte, de 20 Ke zone van Schiphol, een (groene) bufferzone of in gebied met aardkundige waarden. Evenmin betreft de locatie cultuurhistorisch waardevol gebied. De locatie is aangeduid voor woongebied, landbouwgebied, grond- drink en oppervlaktewater en voor opwekking van duurzame energie. Echter deze aanduiding geldt voor vrijwel de gehele provincie.

Op grond van artikel 8a van de Provinciale Verordening dient nieuwbouw ten behoeve van vitale of kwetsbare functies een beschrijving te bevatten hoe rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming. Onderhavig plan heeft evenwel betrekking op reguliere woningen en niet op vitale of kwetsbare functies in de zin van de verordening. Voor wat betreft het aspect overstromingsrisico kan voor het overige worden verwezen naar de m.e.r.-beoordeling.

Gelet hierop blijkt niet van specifieke provinciale belangen die zich tegen onderhavige ontwikkeling verzetten.

3.4. Omgevingsvisie Noord Holland 2050

Op 12 juni 2018 is de Ontwerp-Omgevingsvisie NH2050 verschenen. In deze omgevingsvisie zal worden geanticipeerd op de nieuwe Omgevingswet. In het nieuwe beleid legt het provinciaal bestuur nieuwe accenten in het bestaande beleid op het vlak van klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking, bereikbaarheid, gezonde leefomgeving, economische transitie en natuur en biodiversiteit.

Met de omgevingsvisie zal zowel een provinciale structuurvisie, een provinciaal milieubeleidsplan, een regionale watervisie, een provinciaal verkeers- en vervoersplan en een provinciale natuurvisie omvatten.

3.5. Gemeente

3.5.1. MAAK.Zaanstad

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

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

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

- het streven is om in Zaanstad tot 2040 tussen de 15.000 en 20.000 woningen te realiseren. Dit aantal extra woningen kan bereikt worden door nieuwbouw, of door alternatieven zoals transformatie van panden en door splitsing/aan- of bijbouwen bij bestaande woningen.
- Waarbij voor de komende 10 jaar gestreefd wordt de bouwproductie te verhogen naar 1000 woningen per jaar.
- binnen de stedelijke contouren wordt gebouwd.
- bij gebiedsontwikkeling ruimte dient te worden gegeven aan (maatschappelijke) voorzieningen.
- extra inzet op kwaliteit van de openbare ruimte nodig is om de stad schoon, heel, veilig én mooi te maken.
- de openbare ruimte tegelijkertijd bijdraagt aan de versterking van het toerisme. Duidelijke en aantrekkelijke routes verbinden de eigenschappen van de stad met het toeristisch potentieel. Het toerisme zorgt voor werkgelegenheid en is één van de dragers voor een goed aanbod van horeca en winkels.
- het inzetten op een “compacte” stad bijdraagt aan draagvlak voor voorzieningen en de stad zodoende sterker maakt. Naast het binnenstedelijk verdichten wordt ingezet op het verkorten en aantrekkelijker maken van de (langzaam verkeers-) routes tussen de verschillende delen van de stad binnen de rode contouren;
- de stad een grote diversiteit en meer kwaliteit (duurzaam en met een goede fundering) aan bestaande en nieuwe woningen nodig heeft, waarbij speciale aandacht is voor bijzondere doelgroepen.

Beoordeling

Zoals aangegeven is onderhavige locatie gelegen in bestaand stedelijk gebied en is sprake van een herstructureringslocatie. Voor onderhavige locatie wordt verder aan deze doelstellingen invulling gegeven door te kiezen voor een gediversifieerd woningbouwprogramma en een hoogwaardige inrichting (zie paragraaf 4.1) van de openbare ruimte.

3.5.2. Structuurvisie Zichtbaar Zaans

Op 7 juni 2012 is de Ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaans door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft een overzicht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Belangrijk element hierin is de verbinding met Amsterdam en de economische concurrentiepositie in de Metropoolregio. Daarnaast staat het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap centraal, evenals de wens om de milieubelasting in het gebied te reduceren.

Het toevoegen van woningbouw in het gebied is eveneens een van de kernpunten van de structuurvisie. Zo heeft de gemeente in metropoolverband afgesproken dat in de periode 2010 – 2030

minstens 150.000 woningen gebouwd zullen worden. Zaanstad zal hierin voorzien door 10.000 woningen toe te voegen aan de gemeente, waarvan er 6.000 tot 2020 toegevoegd zullen moeten worden.

Door te voorzien in nieuwe, kwalitatief hoogwaardige woningen in parkachtige omgeving wordt de gemeente Zaanstad aantrekkelijker voor hoger opgeleiden en midden- en hogere inkomensgroepen. Deze bevolkingsgroepen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het draagvlak van lokale voorzieningen en tevens de bevolkingssamenstelling van de gemeente in balans brengen. Het uitbreiden de woningvoorraad te worden gerealiseerd op een manier zodat de kwaliteit van de leefomgeving wordt gewaarborgd en eventuele milieubelasting beperkt blijft.

Beoordeling

De locatie is gelegen in het stedelijke gebied zoals weergegeven op de gebiedsprofilenkaart. Het beleid voor dit gebied is gericht op het versterken en beheren van de stedelijke functies.

3.5.3. Woonvisie Zaanstad

Binnen afzienbare tijd zal de nieuwe woonvisie worden vastgesteld. Vigerend en van toepassing op dit bestemmingsplan is nu nog de Woonvisie Zaans Mozaïek 2008-2020 (en de actualisatie uit 2015 'Samen verder met Zaans Mozaïek'). Met deze visie slaat de gemeente een nieuwe koers in en kiest voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. Door te bouwen in gevarieerde woonmilieus en de diversiteit van het woningaanbod te vergroten wil de gemeente inzetten op woonkwaliteit en de positie in de regio verbeteren. Om er voor te zorgen dat er diverse woonmilieus worden gerealiseerd zullen er in de toekomst met name in het midden en hogere prijssegment koopwoningen moeten worden toegevoegd.

De volgende vier beleidsopgaven geven richting aan het Zaans Mozaïek:

- Door sterker te sturen op kwaliteit en gedifferentieerde woonmilieus kan Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad blijven en haar positie binnen de regio versterken.
- Het tegengaan van verval en benutten van kansen in de wijken versterkt de fysieke, economische en sociale kwaliteit van de wijken en draagt bij aan de verscheidenheid van de stad.
- De vergrijzing en het streven om mensen met een zorgvraag te laten participeren in de samenleving vraagt om een verdere uitrol van het ingezette beleid van wonen, welzijn en zorg.
- Duurzaamheid als basis is een voorwaarde voor een op de langere termijn kwalitatief hoogwaardige, aantrekkelijke, veilige en gezonde stad.

In oktober 2015 is de actualisatie op de woonvisie vastgesteld, onder de naam 'Samen verder met Zaans Mozaïek'. Met de uitvoeringsagenda Wonen 2015 – 2019 wordt hierin de koers van de gemeente voor de komende jaren uitgezet.

De gemeente blijft als beschreven in de hernieuwde visie streven naar een veelzijdig en kwalitatief woonaanbod, voor de verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Dit kwalitatieve woningaanbod

geldt niet alleen voor de huidige bewoners van de gemeente, maar ook voor mensen die graag in de gemeente willen komen wonen. Om dit te realiseren wil de gemeente de woningkwaliteit verbeteren en het woningaanbod vergroten. Dit houdt in dat niet alleen verbetering moet plaatsvinden in de bestaande woningvoorraad door bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen toe te passen, maar ook dat de woningproductie moet voorzien in een divers, kwalitatief aanbod. Zaanstad voorziet hierin door jaarlijks minstens 600 woningen in verschillende segmenten bij te bouwen. De stad blijft hierdoor in de toekomst een aantrekkelijke plek om in te wonen.

Het bouwen van voldoende woningen blijft derhalve een belangrijke opgave in het woonbeleid. Niet alleen om in de lokale en (een deel van de) regionale behoefte te voorzien, maar ook om de samenstelling van de woningvoorraad te veranderen.

Beoordeling

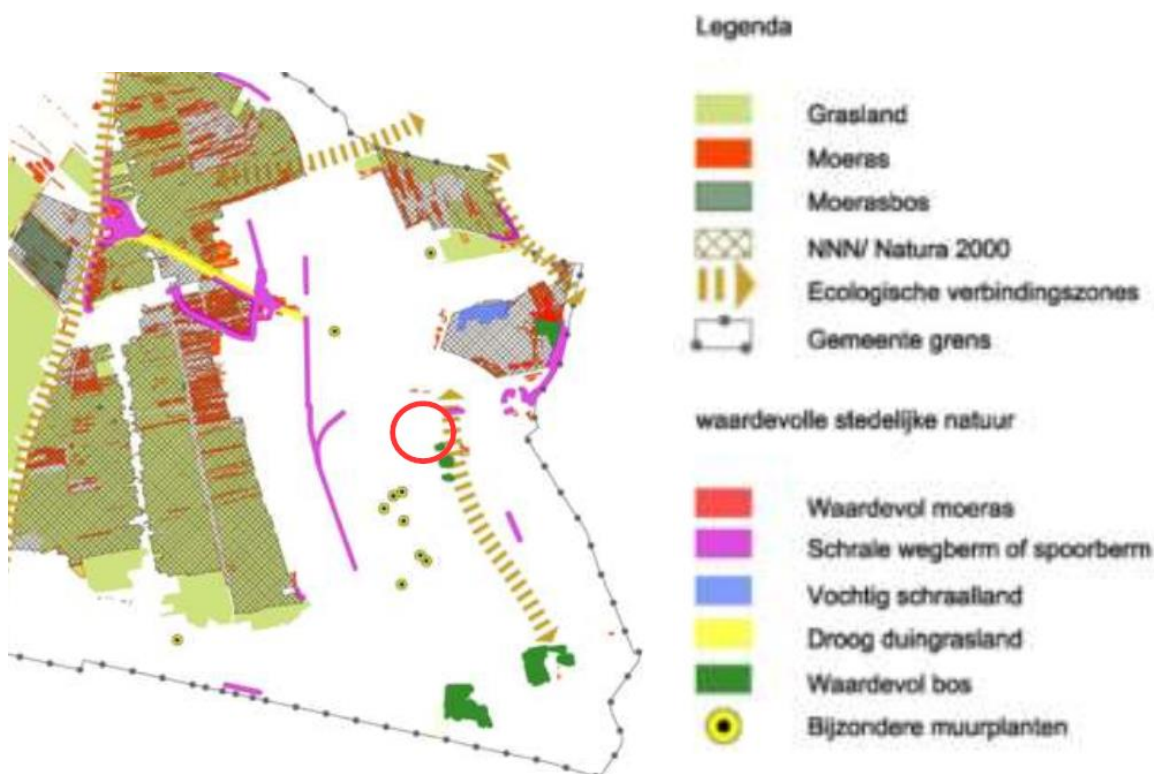
De woningen in Gouwpark maken onderdeel uit van een divers woningaanbod en zijn gelegen op een aantrekkelijke locatie nabij stedelijk groen, voorzieningen en hoofdontsluitingswegen. Zij vormen daarmee een waardevolle en kwalitatieve toevoeging aan het woonmilieu in Zaanstad en de stadsregio Amsterdam. Tegelijkertijd wordt door toevoeging van deze woningen voorzien in aanbod voor doorstromers op de woningmarkt.

Daarnaast zijn de woningen in Gouwpark ook noodzakelijk als het gaat om een kwantitatieve toevoeging. Gezien de toekomstige economische en demografische ontwikkelingen zijn er in de metropoolregio Amsterdam tussen 2010 en 2030 zo'n 150.000 woningen extra nodig. De gemeente Zaanstad maakt deel uit van metropoolregio en levert daaraan een bijdrage van zo'n 10.000 woningen: 6.000 tot 2020 en 4.000 tot 2030. Het realiseren van de woningen in Gouwpark sluit zodoende aan bij de woonvisie van de gemeente.

3.5.4. Groen- en waterplan Zaanstad

In februari 2018 is het "Groen- en waterplan Zaanstad" vastgesteld. Dit beleidsplan is bedoeld om het in de gemeente aanwezige groen en water op een betere wijze in te passen en te behouden. Het in de gemeente aanwezige groen en water vormt een belangrijke kernwaarde voor wat betreft, wonen, recreëren en werken. Het behoud van aanwezig groen en water draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

In de tot dit beleidsplan behorende kaartbijlage is ter plaatse van de Gouw een ecologische verbindingzone geprojecteerd. Voor wat betreft onderhavig plangebied is van belang dat hier langs de Gouw een fietspad ligt dat de hoofdverbinding vormt tussen Zaandam Centrum en Kogerveld/Het Kalf. De ruimte voor een ecologische verbindingzone wordt hierdoor beperkt tot de relatief smalle oeverstrook tussen de Gouw en dit fietspad. In lijn met het beleidsplan is voor deze oeverstrook voorzien in een aanduiding voor 'ecologische verbindingzone', op grond waarvan de instandhouding van deze ecologische verbinding primair is ten opzichte van de andere toegelaten functies in de groenbestemming.



Figuur: uitsnede kaart bijlage Groen- en waterplan Zaanstad

3.5.5. Bestemmingsplan

Ter plaatse gold voorheen het bestemmingsplan 'Zaans Medisch Centrum', vastgesteld op 17 oktober 2013.

Zaans Medisch Centrum

De locatie is aangeduid voor de bestemming 'maatschappelijk'. Tevens is in het gebied een aanduiding voor 'wro-zone wijzigingsgebied 1' aanwezig. Verder is sprake van een aanduiding voor 'groen' op grond waarvan sprake is van een bestemming voor groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, toegangswegen en vergelijkbare voorzieningen.

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt gekozen voor een woonbestemming. Tegelijkertijd zal een groter percentage van het plangebied worden voorzien van een groene invulling middels een groenbestemming of tuinbestemming, waardoor het plangebied beter zal aansluiten bij het park ten oosten en ten zuiden en de verbinding tussen het ZMC en de Heemtuin als goede kwaliteit in het gebied geborgd wordt.

4. Thematische beleidskaders

4.1. Stedenbouwkundige aspecten en welstand

4.1.1. Stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling

De huidige ontwikkeling borduurt voort op het Masterplan van het ZMC uit 2013. Sinds 2013 is de behoefte aan laagbouw in Zaandam toegenomen, waardoor het model uit het masterplan niet meer actueel is. Derhalve is de visie voor de invulling van het gebied aangepast naar een beeld waarin meer ruimte is gereserveerd voor laagbouw en er gekozen is voor een ruime planopzet. De visie op de ontwikkeling van het plangebied is hieronder nader uitgewerkt.

Aansluiting

Het nieuwe ZMC-ziekenhuis is compact opgezet waardoor er op het voormalig ziekenhuisterrein ruimte is ontstaan om een woonbuurt te realiseren. De woonbuurt krijgt een ruimtelijke structuur die zorgt voor een vloeiende overgang van het ziekenhuis aan de noordzijde naar het groene, open karakter van het park ten zuiden van de woonbuurt.

Om een goede overgang te waarborgen aan de zuidzijde op de grens met het park, wordt voor de achtertuinen van de hier te realiseren woningen gekozen voor een bestemming 'tuin' in plaats van 'wonen' (erf), waardoor er direct op de grens met het park geen (vergunningvrije) bijgebouwen ('bijbehorende bouwwerken') zullen mogen worden opgericht. De rechtspraak op dit punt biedt de gemeente immers de mogelijkheid om via het bestemmingsplan te bepalen waar vergunningvrije erfbebouwing mag worden opgericht³. Het is uiteraard niet de bedoeling om vergunningvrije erfbebouwing bij deze woningen geheel en al uit te sluiten. Bij deze woningen is hoe dan ook voorzien in voldoende grondoppervlak waar de woonbestemming de mogelijkheid insluit om vergunningvrije erfbebouwing op te richten.

Op grond van artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor en de daarin opgenomen definitie van 'erf', kan in een bestemmingsplan immers de bouw van vergunningvrije bebouwing worden uitgesloten door een inrichting als erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te verbieden. Dit mag in principe ook plaatsvinden door een bouwperceel te verdelen in een gedeelte dat wel als erf mag worden gebruikt en waar dus vergunningvrij mag worden gebouwd en een gedeelte van het perceel waar dit niet mag. Voorwaarde hierbij is wel dat sprake moet zijn van locatie-specifieke omstandigheden, welke een beperking van het vergunningvrij bouwen rechtvaardigen. Immers in het andere geval zou de uitdrukkelijk in het Bor gemaakte keuze om in algemene zin vergunningvrij bouwen mogelijk te maken, op onaanvaardbare wijze worden doorkruist.

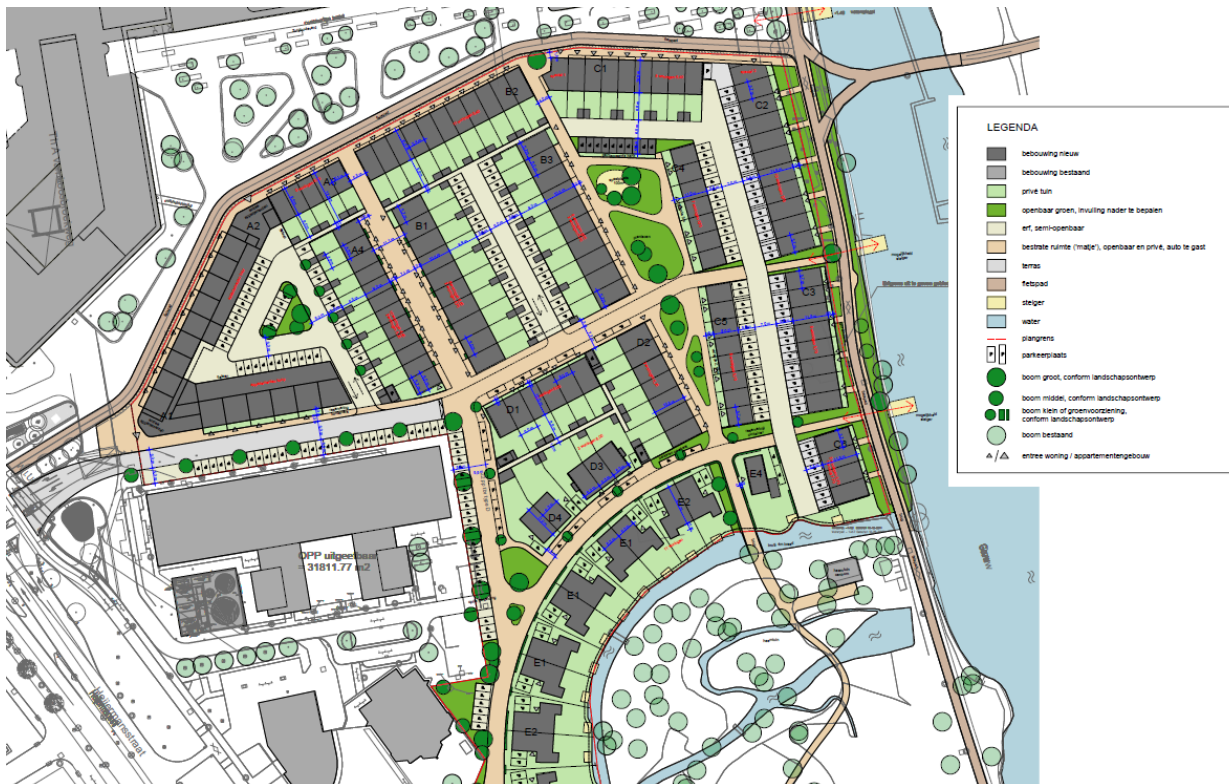
Daar is in de gegeven omstandigheden aanleiding toe aan de zuidzijde van het plangebied, waar de nieuwe woonpercelen grenzen aan het park. Met het oog op een goede aansluiting op het park is het onwenselijk dat direct op de grens met het park bijgebouwen en vergunningvrije bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Langs de rand met het park is om die reden gekozen voor een tuinbestemming, op grond waarvan deze bebouwing niet mag worden opgericht.

³ ABRvS 21 februari 2018, 201609126/1/R2

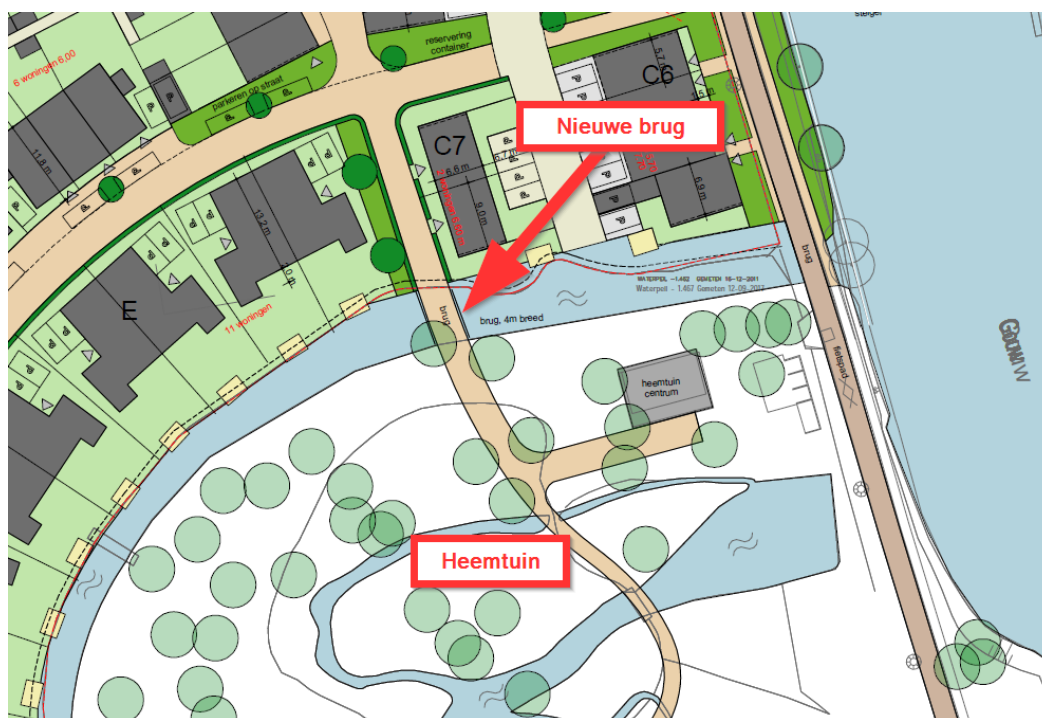
Een uitgangspunt van dit plan is de realisatie van een zo groen mogelijke verbinding tussen het ZMC en het Burgemeester in 't Veldpark/de Heemtuin. Met het oog hierop voorziet onderhavig plan ook in een nieuwe brug naar de Heemtuin welke goed toegankelijk zal zijn voor minder validen (met het oog op wandelende ziekenhuisbezoekers/patiënten). Met de beheerders van de Heemtuin zullen afspraken worden gemaakt over de toegankelijkheid van de Heemtuin via deze brug.

Ook voor de zone aan de oostzijde langs de Gouw zal sprake zijn van een zo groen mogelijke overgang tussen de woningen en de bestaande fietsverbinding. Dit ook in verband met de omstandigheid dat langs de Gouw rekening dient te worden gehouden met een ecologische verbingszone.

Onderstaand worden enkele impressies gegeven van de beoogde stedenbouwkundige opzet van de nieuwe wijk. Voor een meer gedetailleerde stedenbouwkundige impressie wordt verwezen naar bijlage 12 bij deze toelichting.



Figuur: Impressies stedenbouwkundig plan (groen in de wijk en verbinding met de omgeving)



Figuur: detail stedenbouwkundig plan met daarin de nieuwe brug naar de Heemtuin

4.1.2. Welstandsnota

Eind 2013 is de nieuwe welstandsnota van Zaanstad vastgesteld, als resultaat van een discussie in de gemeenteraad over de te volgen welstandskoers. Het uitgangspunt daarbij was dereguleren en vereenvoudigen, maar met behoud van ruimtelijke kwaliteit in de stad. Het resultaat van de discussie in de raad is het uitgangspunt voor de Welstandsnota Zaanstad 2013: een gedifferentieerde aanpak met minder en eenvoudiger regels waar het kan en nauwkeurige welstandssturing waar het moet.

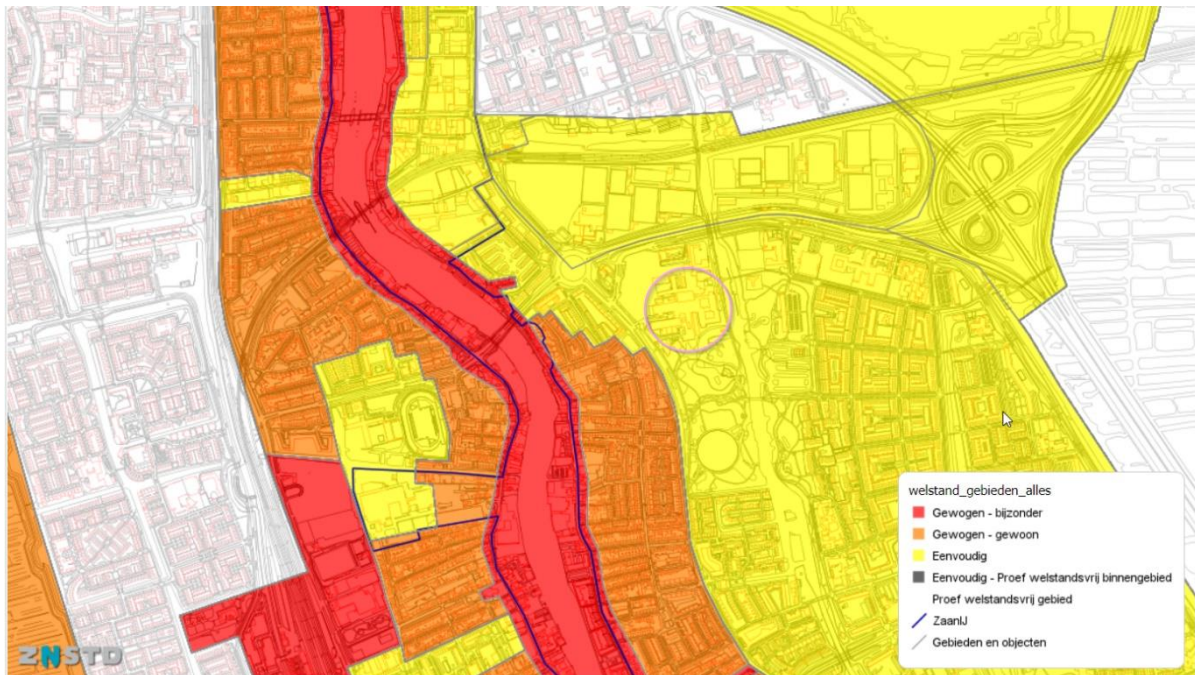
In woonwijken die een gelijksoortige, seriematige opbouw hebben en waar vooral veel kleine uitbreidingen worden aangevraagd, zijn de regels vereenvoudigd en teruggebracht in aantal. In deze gebieden ligt de nadruk op beheer en is het uitgangspunt 'sturen op basiskwaliteit', vooral door middel van een welstandstoets.

In gebieden die typisch Zaanse zijn of door andere kwaliteiten vragen om meer sturing op ruimtelijke kwaliteit geldt een gewogen beleid. Dit betekent niet dat er niets kan, maar dat er aan de bestaande eigenschappen van het gebied grote waarde wordt toegekend en dat de bewijslast om met een nieuw plan hiervan af te wijken groter is. De criteria geven aan dat in die gevallen extra zorgvuldigheid en ontwerpdeskundigheid vereist zijn.

De onderhavige locatie is gelegen in gebied waar een eenvoudig welstandsniveau geldt. Echter nu een geheel nieuwe wijk tot ontwikkeling komt, dienen er hierbij keuzen te worden gemaakt waarmee in feite ook het welstandsregime van deze nieuwe wijk tot stand komt. Met het oog hierop is een beeldkwaliteitsplan opgesteld⁴ dat dient als uitgangspunt bij het ontwerp van deze nieuwe woonwijk. Kenmerkend voor de bouwstijl van de woonwijk is dat er hoofdzakelijk laagbouw wordt gerealiseerd. De woningen aan de oostzijde bestaan uit maximaal drie bouwlagen en hebben een kenmerkende en

⁴ Bijlage 12 – Beeldkwaliteitsplan Gouwpark

gevarieerde gevelarchitectuur. Voor een verdere specificering van het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 12 van de toelichting.



4.2. Infrastructuur en parkeren

4.2.1. Zaans Verkeer Vervoer Plan (ZVVP)

Op 12 februari 2009 heeft de gemeenteraad met een overgrote meerderheid het 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.

4.2.2. Zaans Verkeers- en Vervoersplan

Op grond van afspraken uit het convenant Duurzaam Veilig, gesloten tussen Rijk, Provincie en de Vereniging Nederlandse Gemeenten, is het Zaans Verkeers- en Vervoersplan in concept tot stand gekomen. Het belangrijkste onderdeel van dit plan is de wegategorisering van de binnen de gemeente gelegen wegen. Doel van het categoriseren van wegen is te komen tot voor de weggebruiker herkenbaar wegtypes en het daarbij behorende gedrag.

De hoogste categorie is de stroomweg. Deze weg is gericht op het snel laten doorstromen van het verkeer. De laagste categorie wordt gevormd door de erftoegangswegen. Dit zijn hoofdzakelijk wegen in woongebieden. De weg wordt gebruikt door auto's en fietsers. Het verkeer moet echter ook rekening houden met spelende kinderen en overstekende voetgangers. Van de weggebruiker wordt een lage snelheid verwacht. De inrichting van de weg moet dit duidelijk maken, bijvoorbeeld door het aanbrengen van drempels of versmallingen. De tussenliggende categorie is de gebiedsontsluitingsweg. Deze vormen een schakel tussen de stroomwegen en de erftoegangswegen. Vaak vormen zij ook een verbinding tussen verschillende delen van de stad. De wegen dienen grotere stromen verkeer af te wikkelen. Doorstroming is belangrijk; de snelheid ligt echter duidelijk lager dan op stroomwegen.

Beoordeling

In het plangebied worden uitsluitend erfdoegangswegen aangelegd met bijbehorende snelheidsrestricties. De wegen worden zodanig ingericht dat stapvoets moet worden gereden omdat de auto hier te gast is (30 km/u en/of woonerf). Voor wat betreft de aansluiting voor autoverkeer op de Heijermansstraat is voorzien in voldoende uitzicht voor wat betreft de doorkruising van de bestaande fietsverbinding. Verder zal sprake zijn van een verkeersveilige aansluiting van het plangebied op bestaande fietsverbindingen.

Uitgangspunt bij het verkeerskundig ontwerp van het Zaan Medisch Centrum was een goede doorstroming op het hoofdwegennet en veilige bereikbaarheid van ziekenhuis, zorgboulevard, Supermarkt en de toekomstige woningen voor al het verkeer. In lijn daarmee zal alle infrastructuur in het plangebied voldoen aan de standaard CROW ontwerprichtlijnen.

Bij het verkeerskundig ontwerp van de wegen in het plangebied wordt verder rekening gehouden met:

1. Aansluiting op bestaande wegennet (aangrenzende wegen zijn van het type gebiedsontsluiting B).
2. Uitgangspunt is dat de aansluitingen voor alle verkeersdeelnemers veilig moeten zijn en een goede doorstroming moeten hebben.
3. Het snelheidsregime is afgestemd op de functie van de weg (voor doorgaand verkeer 50 km/ u en op het eigen terrein 30 km/ u).

Voor het wegontwerp wordt 2022 als referentiejaar aangehouden voor de verkeersintensiteiten, waarbij het definitieve verkeerskundige ontwerp statisch en dynamisch zal worden doorgerekend om de goede doorstroming door de nieuwe wijk aan te tonen, waarbij alle stromen verkeersdeelnemers zullen worden betrokken (gemotoriseerd verkeer, bus, fiets, voetgangers, etc.)

4.2.3. Openbaar Vervoervisie concessiegebied Zaanstreek

Op 9 oktober 2003 is de Openbaar Vervoervisie concessiegebied Zaanstreek (OV-visie) door de gemeenteraad van Zaanstad vastgesteld. Hierin is het openbaar vervoerbeleid van de gemeenten Oostzaan en Zaanstad vastgelegd.

De gemeente Zaanstad is zelf niet bevoegd voor het openbaar vervoer; het SRA is de formele opdrachtgever. Om bij de aanbesteding van het openbaar busvervoer Zaanse wensen in te kunnen brengen, is in de OV-visie een ideaal openbaar vervoernetwerk geschetst. De basis van het ideale busnetwerk wordt gevormd door ontsluitende lijnen die de woongebieden met het ziekenhuis, het centrum van Zaandam en de knooppunten verbinden. Daarnaast zijn er verbindende buslijnen die inwoners over grotere afstand snel vervoeren. In de spitsuren zijn er lijnen die de woongebieden rechtstreeks met een aantal belangrijke werkgelegenheidsgebieden verbinden.

In late avonduren is er een aangepast net. Naast deze reguliere lijnen acht de gemeenteraad ook een collectief vraagafhankelijk vervoersysteem (CVV) zeer wenselijk.

Beoordeling

Mede vanwege de aanwezigheid van het ziekenhuis zullen de toekomstige woningen optimaal zijn aangesloten op het openbaar vervoersnetwerk. Concreet kan gebruik worden gemaakt van de volgende busverbindingen: 64, 69 391, 395 en 398.

4.2.4. Fietsnota Bevorderen fietsverkeer Zaanstad

Op 29 november 2007 heeft de gemeenteraad de fietsnota 'Bevorderen fietsverkeer Zaanstad' vastgesteld. Met de fietsnota en de uitvoering ervan wil de gemeente het fietsgebruik in Zaanstad bevorderen. Dit onder andere ter verbetering van het milieu en ter verlichting van de autodruk in de verblijfsgebieden. Ook moet de (verkeers-) veiligheid van en voor de fietser versterkt worden.

De fietsnota Zaanstad is tot stand gekomen met raadpleging van diverse belangengroepen, zoals de Fietsersbond, Veilig Verkeer Nederland, de Ondernemerskring Zaanstreek en de wijkoverlegorganen.

Beoordeling

Zoals aangegeven zullen de toekomstige woningen goed worden ontsloten voor de fiets. Bij de woningen zal worden voorzien in afdoende stallingsruimte voor fietsen (bergingen, bijgebouwen), overeenkomstig de gebruikelijke gemeentelijke standaard (zie ook volgende paragrafen). Onderdeel van het plan vormt overigens eveneens de realisatie door het ZMC van een nieuwe fietsverbinding naar de Rosmolenbuurt (zie ook 4.1.1).

4.2.5. Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

De Beleidsnota Ruimte voor parkeren is uitgewerkt in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Deze uitvoeringsnota beschrijft in detail hoe de gemeente bouwplannen toetst op het parkeren van auto's en fietsen enz. Deze nota is op basis van de regels van dit plan onderdeel gemaakt van het toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen.

De Nota vormt het uitgangspunt bij het realiseren van maatwerkoplossingen ten aanzien van het aspect parkeren. In de nota staat voorop dat zowel parkeertekorten moeten worden voorkomen alsook de realisatie van overbodige parkeerplaatsen.

In onderhavig bestemmingsplan wordt het standaard parkeerbeleid verankerd zoals dat ook is neergelegd in het 'Parapluplan Parkeren Zaanstad', vastgesteld op 7 juni 2018.

4.2.6. Parkeren

De Parkeernota 2016 en de Uitvoeringsnota 'Ruimte voor parkeren' gelden als toetsingskader voor ingediende aanvragen voor omgevingsvergunning. Dit beleid is op 14 juni 2016 vastgesteld. Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid worden bouwplannen beoordeeld om te voorkomen dat parkeeroverlast op de omgeving wordt afgewenteld zonder dat de ontwikkelaar moet voorzien in te veel parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de in het beleid opgenomen basisnormen is de onderhavige locatie gelegen in de 'zeer sterk stedelijke zone B'.

Beoordeling

Voor onderhavige locatie is relevant dat alle benodigde parkeerruimte in het plangebied zelf zal worden gerealiseerd. Dit is in de planregels geborgd op basis de standaard parkeerregeling van de gemeente Zaanstad⁵. Conform het geldende parkeerbeleid zal per woningcategorie worden voorzien in voldoende parkeerruimte voor bewoners op eigen terrein bij de woningen en voor bezoekers in het in het plangebied te realiseren openbare gebied. Eveneens zal worden voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen.

Ter illustratie is onderstaand een voorbeeld parkeerbalans weergegeven.

Voorbeeld parkeerbalans sterk stedelijke zone B									
	aantal	norm auto's per woning				norm fiets per woning			
		bewoners		bezoekers		bewoners		bezoekers	
woningen duur	12	1,2	14,4	0,3	3,6	1	12	1	12
woningen midden	122	1	122	0,3	36,6	1	122	1	122
woningen goedkoop	116	0,6	69,6	0,3	34,8	1	116	1	116
serviceflat aanleunwoning		0,1	0	0,2	0	0,5	0	0,3	0
kamer verhuur		0	0	0,2	0	1	0	0,3	0
starterswoning		0,3	0	0,2	0	2	0	0,3	0
studentenwoning		0	0	0,2	0	1	0	0,3	0
				auto's	fietsen				
Maximaal op eigen terrein bij woningen			206	250					
Minimaal te realiseren in openbaar gebied			75	250					
Totaal benodigd			281	500					

⁵ De regeling zoals opgenomen in het 'Parapluplan Parkeren Zaanstad' van 7 juni 2018.



Figuur: Overzicht woningen en openbare parkeerplaatsen

4.2.7. Parkeerregulering

In de directe nabijheid van het plangebied zijn een aantal publiek aantrekkende voorzieningen gevestigd: het Zaans Medisch Centrum (hierna: ZMC) en de Albert Heijn XL (hierna: AH XL). Zowel het ZMC als de AH XL hebben het parkeren voor personeel en bezoekers gefaciliteerd in gebouwde parkeervoorzieningen. Voor het gebruik van deze gebouwde parkeervoorzieningen moet worden betaald. Het Gouwpark is op een dusdanig korte afstand gelegen van deze ontwikkelingen dat het in de lijn der verwachting ligt dat de parkeerplaatsen van Gouwpark een aantrekkelijk alternatief zijn voor personeel en bezoekers die niet wensen te betalen voor deze parkeerplaatsen die speciaal voor hen zijn aangelegd op het terrein van ZMC en AH XL. Hierdoor komt de bereikbaarheid van de woningen en de leefbaarheid in het plangebied onder druk te staan zelfs als tot op zekere hoogte sprake kan zijn van dubbelgebruik.

Niet alleen omdat parkeerplaatsen niet meer beschikbaar zijn voor bewoners en bezoekers aan bewoners, maar ook omdat zoekverkeer zorgt voor meer verkeersbewegingen. Een hoge

bezettingsgraad zorgt daarnaast voor meer onoverzichtelijke verkeerssituaties en foutparkeren is niet alleen hinderlijk voor langzaam verkeer, in extreme situaties kan het voorkomen dat de buurt minder goed toegankelijk is voor nood- en hulpdiensten. Om te stimuleren dat de juiste parkeerder gebruik maakt van de juiste parkeerplaats, is het wenselijk om over te gaan tot een vorm van parkeerregulering.

In de Nota ruimte voor Parkeren 2016 zijn de voorwaarden beschreven om over te gaan tot parkeerregulering. In deze nota staat dat uitbreiding van parkeerregulering kan plaatsvinden indien er sprake is:

- Van een hoge parkeerdruk of in het geval van een hoge parkeerdruk met zekerheid zal gaan ontstaan ten gevolge van bepaalde ontwikkelingen (proactief reguleren).
- Er draagvlak bij buurtbewoners en bedrijven bestaat voor de invoering van Parkeerregulering;
- Er een logische opbouw van de reguleringsgebieden ontstaat zodat het begrijpelijk blijft voor de gebruikers en beheersbaar voor de gemeente.

Deze criteria kunnen voor Gouwpark als volgt worden beoordeeld.

Vanwege de aanwezigheid van het ZMC en de AH XL met betaalde parkeervoorzieningen op eigen terrein, geldt voor het Gouwpark dat met zekerheid een hoge parkeerdruk zal gaan ontstaan als geen maatregelen worden getroffen. Bij de bepaling van het benodigde aantal parkeerplaatsen in Gouwpark is namelijk het uitgangspunt geweest dat werknemers en bezoekers van ZMC en AH XL parkeren op eigen terrein en dat de parkeerplaatsen voor Gouwpark bestemd zijn voor bewoners en bezoekers aan bewoners.

Het draagvlakcriterium is niet van toepassing, aangezien er geen bewoners in het plangebied woonachtig zijn. Nieuwe bewoners worden door de ontwikkelende partijen wel geïnformeerd over de invoering van parkeerregulering voor zij hun nieuwe woning betrekken. De logische opbouw van het reguleringsgebied is gelegen in het feit dat het een samenhangend gebied is met één ontsluitingsweg, waardoor het een beheersbaar gebied is voor de gemeente en begrijpelijk voor de gebruikers omdat het duidelijk met bebording en eventuele straatmarkering kan worden aangegeven. Daarnaast sluit het plangebied aan op het eigen terrein ZMC en de AH XL waar moet worden betaald om te kunnen parkeren. Hiermee wordt aan alle drie de voorwaarden voldaan om over te kunnen gaan tot de invoering van parkeerregulering.

Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt tevens parkeerregulering in het plangebied geïntroduceerd in de vorm van parkeervergunningen voor de bewoners en hun bezoekers. Dit bestemmingsplan vormt de grondslag om in het kwartaal voorafgaand aan de oplevering van de eerste woningen in Gouwpark, over te gaan tot parkeerregulering conform de regels die daarover zijn opgenomen in de dan geldende parkeernota.

5. Milieuaspecten

5.1. Bedrijven- en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (16 april 2009). In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de activiteit kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het realiseren van een milieugevoelige functie buiten de betrokken afstanden is in principe acceptabel. Indien een milieugevoelige functie binnen een afstand moet worden gerealiseerd is maatwerk nodig waarbij gericht kwantitatief onderzoek noodzakelijk kan zijn om beter te kunnen beoordelen of sprake zal zijn van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning). In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan op grond van de VNG richtlijnen een kortere afstand worden aangehouden voor de aspecten geur en geluid. Onder 'gemengd gebied' wordt gebied verstaan, waar naast woningen ook winkels, horeca- en bedrijven aanwezig zijn (of zullen worden toegelaten). Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, worden ook tot dit omgevingstype gerekend vanwege de verhoogde geluidbelasting⁶. Ook onderhavige locatie kan vanwege de ligging langs de Heijermansstraat en het ziekenhuis en nieuwe supermarkt worden aangemerkt als gemengd gebied.

Tot slot hanteert de VNG een afzonderlijke categorisering voor functiemenging. Een benadering op grond van deze categorisering kan worden gehanteerd in stads- en dorpscentra waar veel verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn, soms zelfs in hetzelfde gebouw.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van deze afstanden in relatie tot de categorisering.

⁶ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, *Bedrijven en milieuzonering*, 16 april 2009, pagina 30 tekstvak bovenaan.

milieu- categorie	normafstand rustige woonwijk	normafstand gemengd gebied ^{*)}		
1	10	0		
2	30	10		
3.1	50	30		
3.2	100	50		
4.1	200	100		
4.2	300	200		
5.1	500	300		
5.2	700	500		
5.3	1.000	700		
6	1.500	1.000		
^{*)} reductie afstand met 1 stap, maar enkel voor de aspecten geluid en geur				
categorie				
functiemenging	normafstand			
A	scheiding cf. Bouwbesluit			
B	bouwkundig afgescheiden			
C	als A/B, maar met goede aansluiting hoofdinfrastructuur			

Voor de onderhavige locatie zijn de volgende functies relevant:

- Zaans Medisch Centrum c.a. (SBI 8511) – 2;
- Kinderopvang de Paradijsvogel (SBI 853) – 1;
- Zorghotel (SBI 5511) – 1;
- Pascal College (SBI 803, 804) – 2;
- Zuiderzee college (SBI 803, 804) – 2;
- Brandweerkazerne (SBI 8511) – 2;
- McDonalds (SBI 553) – 1;
- Albert Heijn (SBI 5211/2, 5246/9) – 1;
- Biomassa-energiecentrale – 3.2.

Zoals in voorgaande alinea's aangegeven wordt het plangebied ingedeeld in 'gemengd gebied', waardoor er voor de aspecten geur en geluid kortere afstanden mogen worden gehanteerd. Wat betreft de in de omgeving aanwezige functies gaat het dus (met uitzondering van de bio-energiecentrale) om bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 of 2. De maatgevende afstand hierbij bedraagt in principe 30 meter voor geluid en 10 meter indien rekening wordt gehouden met de gebiedstypering als gemengd gebied. Aan deze afstand wordt voldaan, aangezien geen van de bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 binnen 10 meter van de grens van het plangebied is gelegen.

De geluidbelasting vanwege het ZMC komt in paragraaf 5.2 nog nader aan de orde, aangezien er op dat punt akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Hierdoor is in het kader van de milieuzonering enkel de bio-energiecentrale relevant. Voor deze energiecentrale is vergunning verleend op 24 oktober 2014 voor vestiging aan de Pascalstraat 6. Een dergelijke centrale kan worden aangemerkt als (een vorm van) afvalverbranding. De bio-energiecentrale wordt gestookt op houtpellets en heeft een thermische capaciteit van 2,5 MWth en een elektrische capaciteit van circa 150 kWe. Verder is voorzien in een gasgestookte installatie die dient als back-up en om pieken in de vraag te voorzien. Deze installatie heeft een vermogen van 4 MWth. Een dergelijke bio-energiecentrale wordt overeenkomstig de VNG publicatie ingedeeld in milieucategorie 3.2 (SBI code 35). In de VNG brochure staan voor de vier verschillende aspecten afstanden aangegeven waar bij een dergelijke bio-centrale rekening mee dient te worden gehouden. De grootste, en daardoor maatgevende, afstand van de vier aspecten betreft die voor geluid (100 meter). Voor de aspecten geur, gevaar en stof bedraagt de afstand 50 meter of minder. Daar er echter sprake is van gemengd gebied, mogen de kortere afstanden gehanteerd worden. De maatgevende afstand, voor geluid, is daardoor 50 meter.

De biomassacentrale aan de Pascalstraat 6 bevindt zich op een afstand van circa 86 meter van het plangebied, dus buiten de afstand van 50 meter. De locatie van het plangebied en de bio-energiecentrale zijn indicatief in het rood weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur: Locatie bio-energiecentrale en plangebied. (Bron: google maps, bewerkt).

Voor de bio-energiecentrale is relevant dat in het kader van vergunningverlening ook rekening is gehouden met de oorspronkelijke positie van het ziekenhuis, welke zich op een afstand van circa 80 meter bevond⁷. Een ziekenhuis vormt een geluidgevoelige functie (de geldende maatschappelijke bestemming laat dit ook toe).

⁷ Bijlage 13: Ruimtelijke onderbouwing van de bio-energiecentrale, vanaf pagina 19. Geluidsrapport in bijlage 6 van deze onderbouwing.

De nieuwe woningen betreffen eveneens geluidgevoelige functies. Uit het geluidonderzoek wat is uitgevoerd ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de bio-energiecentrale, blijkt dat er op een afstand van 80 meter al ruim zal worden voldaan aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het geluidsonderzoek voor de biomassacentrale toont eveneens aan dat de belasting op de gevels van het voormalige ZMC en het Pascalcollege (gelegen ten oosten van de bio-energiecentrale) onder de maximaal toegestane norm blijft van het Activiteitenbesluit.

Zoals gezegd mag er voor wat betreft het aspect geluid, de kortere afstand van 50 meter gehanteerd worden, daar de nieuwe woningen en de bio-energiecentrale gelegen zijn in gemengd gebied. De gevels van de woningen die het dichtst nabij de bio-energiecentrale gelegen zijn bevinden zich op een afstand van minstens 80 meter. Op basis van deze (norm) afstanden kan geconcludeerd worden dat onderhavig plan dus niet tot een andere beoordeling in het kader van de 'bedrijven en milieuzonering'. Inpassing van de nieuwe woningen nabij deze functie stuit niet op ruimtelijke beperkingen en de afstand is voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen te realiseren.

Overigens wordt in de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk nog nader ingegaan op specifieke milieuaspecten.

5.2. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel wegverkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met eventueel luchtvaartverkeerslawaai in de zin van de Luchtvaartwet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden beoordeeld of los van dit wettelijk kader een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt. Op dat vlak is onder meer de geluidbelasting op wegen relevant die in het kader van de Wet geluidhinder niet worden beoordeeld.

De nieuw te bouwen woningen betreffen geluidgevoelige objecten.

5.2.1. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld.

Voor onderhavige ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door het ZMC in het kader van hun vergunningaanvraag⁸. Dit onderzoek is als basis gebruikt voor het integrale onderzoek voor geluid op de locatie⁹. De gemeente Zaanstad heeft een geluidbeleid opgesteld voor het beoordelen van hogere geluidwaarden wanneer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder overschreden wordt. De gemeente heeft aanvullende voorwaarden opgesteld waar aan voldaan moet

⁸ Zie rapportage DGMR B.V. *Akoestisch* onderzoek realisatie woningplan nabij Zaans Medisch Centrum Zaandam, 21 december 2018, kenmerk M.2016.0722.00.R001, bijlage 11.

⁹ Van Kooten, *Woningbouwlocatie Gouwpark te Zaandam Akoestisch onderzoek*, kenmerk: 1839.R01, versie: 2, d.d. 6 februari 2019, bijlage 1.

worden bij het vaststellen van een hogere geluidswaarde. Zo moeten de woningen zijn voorzien van een geluidsluwe gevel, wat inhoudt dat een afzonderlijke bron moet voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 50 dB(A) etmaalwaarde van bedrijven.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat niet wordt voldaan aan de waarde van 50 dB(A) vanwege de nabijheid van het Zaans Medisch Centrum en het kinderdagverblijf. Onderzocht is in hoeverre een (verdere) geluidreductie haalbaar en zinvol is. Er kan (met maatregelen) worden voldaan aan een waarde van 50 of 55 dB(A) (een binnen de Handreiking cq. het Activiteitenbesluit milieubeheer onder voorwaarden toegestane afwijkingswaarde).

In het kader van het onderzoek is een afweging gemaakt over de kosten van de extra maatregelen om te komen tot 50 dan wel tot 55 dB(A), in relatie tot het aantal woningen dat daardoor gebaat zouden zijn én gerelateerd in het uiteindelijk effect voor de woning zelf. Daarbij is ook het referentiegeluid – wegverkeerslawaai – meegenomen. Gebleken is dat niet alleen het referentiegeluid voor een groot deel van de woningen over het algemeen hoger is dan het industrielawaai, maar ook dat de haalbaarheid van de noodzakelijke maatregel, zowel qua kosten, als qua uitvoerbaarheid te wensen overlaat.

Onder die omstandigheid is het gerechtvaardigd om te kiezen voor waarden liggende tussen de 50 en 55 dB(A) op de gevel van een deel van de woningen, mits het woon- en leefklimaat wordt geborgd. Bij de woningen waar een dergelijk hoog geluidsniveau wordt bereikt, worden ter compensatie van de hoge geluidsbelasting voorzien van een geluidsluwe gevel.

Verder heeft het ZMC ten behoeve van het woon- en leefklimaat – voor al ook in de nacht – toegezegd dat ambulances op het ziekenhuisterrein alleen bij calamiteiten gebruik zullen maken van sirenes. Op basis van bovenstaande overwegingen is de hogere geluidsbelasting van het ZMC acceptabel.

Geluid afkomstig van de bio-energiecentrale is – gezien de positie ten opzichte van de woningen en het ziekenhuis, in relatie tot de toegestane afstand (zie hiervoor) niet beoordeeld in het akoestisch onderzoek, aangezien op grond van eerder akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd bij de vergunningverlening van de biomassacentrale blijkt dat dit geen invloed van betekenis zal hebben op het plangebied¹⁰.

¹⁰ Dit aangezien uit het akoestisch onderzoek bleek dat de geluidsbelasting van de bio-energiecentrale op de gevels van het oude ZMC en Pascalcollege (eveneens op 80 meter afstand gelegen van de energiecentrale) onder de maximaal toegestane norm van het Activiteitenbesluit milieubeheer blijft (zie bijlage 13).

5.2.2. Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn forfaitaire geluidzones opgenomen voor wegen. Gelet op de wegenstructuur rondom de projectlocatie is relevant dat voor wegen in stedelijk gebied bestaande uit één of twee rijstroken een geluidzone van 200 meter wordt aangehouden, voor zover het wegen betreft met een maximumsnelheid vanaf 50 km/h.

Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder moet voor nieuwe woningen binnen een geluidzone een maximaal toelaatbare geluidbelasting worden aangehouden van 48 dB (de zogenaamde voorkeursgrenswaarde). Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder kan voor nieuwe woningen een hogere geluidgrenswaarde worden toegelaten tot 63 dB (cq. 53 dB in zogenaamde buitenstedelijke situaties in de zin van de Wet geluidhinder). Op grond van artikel 3.3, lid 1 Bouwbesluit dient daarbij te worden voorzien in gevelwering op grond waarvan een binnenniveau van 33 dB kan worden bereikt. Met andere woorden: als een hogere geluidbelasting op een gevel wordt toegelaten, dient te worden voorzien in een zwaardere akoestische isolatie van de desbetreffende gevel.

Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook te worden onderzocht of gelet op de geluidbelasting vanwege de wegen die niet onder de Wet geluidhinder vallen eveneens een aanvaardbaar leefklimaat kan worden verzekerd (zie hiervoor 5.2.3).

Voor onderhavige ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹¹. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen tot 10 jaar na vaststelling van het planologisch besluit. Uit het onderzoek blijkt, dat vanwege de Rijksweg A7, de Koningin Julianaweg, de Prins Bernhardlaan en de Heijermansstraat de geluidbelasting op de nieuwe woningen hoger zal zijn dan 48 dB, maar lager dan 63 dB norm voor binnenstedelijke situaties (in de zin van de Wet geluidhinder). Andere maatregelen zijn zorgvuldig overwogen, echter is hier geen passende oplossing in gevonden voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden.

Bronmaatregelen

Toepassing van geluidarm asfalt zal in principe onvoldoende soelaas bieden. Dit vormt ook geen voldoende duurzame oplossing. Vanwege de relatief hoge verkeersbelastingen in combinatie met veel accelererend en decelererend verkeer in de nabijheid van de rotonde Heijermansstraat – A7 zal geluidsarm asfalt (te) snel verslijten en daarmee zijn dempende karakteristiek verliezen.

Overdrachtsmaatregelen

Het oprichten van schermen als overdrachtsmaatregel stuit op stedenbouwkundige onwenselijkheden, aangezien dergelijke hoge schermen zouden leiden een onoverzichtelijk en onaantrekkelijk straatbeeld. Tevens sluiten dergelijke schermen niet aan bij de visie van het creëren van een vloeiende overgang van het plangebied naar het ZMC en openbaar groen en dragen ze niet bij aan de integratie van het plangebied in de omgeving. Oprichting van schermen is daarbij evenmin financieel haalbaar. Schermen in openbaar gebied beperken de mogelijkheden voor sociale controle en in de regel komt dit de veiligheid niet ten goede.

¹¹ Zie rapportage DGMR B.V. *Akoestisch onderzoek realisatie woningplan nabij Zaans Medisch Centrum Zaandam*, 11 december 2017, kenmerk M.2017. 0766.00.R001, bijlage 11.

Maatregelen bij de ontvanger

Om die reden vormt het treffen van maatregelen zoals het plaatsen van extra geluidisolatie van de gevels van de woningen) de meest voor de hand liggende optie, gecombineerd met het vast stellen van een hogere geluidgrenswaarde.

Overeenkomstig het gemeentelijke beleid ten aanzien van geluidsluwe zijden aan woningen met een hogere geluidbelasting, zullen voor de betreffende woningen waarbij het geluidsniveau overschreden wordt, geluidsluwe slaapkamers worden gerealiseerd zodat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen kan worden gerealiseerd. Dit kan worden bereikt door zoveel mogelijk te kiezen van een zodanige woningindeling dat er een slaapkamer aan de luwe zijde ligt, dan wel dat een extra glazen voor- of zijgevel een luwe slaapkamer realiseert, zodat een aanvaardbaar binnenniveau in de woningen aanwezig zal zijn. Dit uitgangspunt is in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

5.2.3. Goede ruimtelijke ordening

Het beoordelingskader op grond van de Wet geluidhinder biedt enkel inzicht in de geluidbelasting van individuele bronnen. Daarnaast is de beoordeling in het kader van wegverkeerslawaai beperkt tot wegen met een toegelaten snelheid vanaf 50 km/h. Verder vindt in het kader van de Wet geluidhinder geen volledige inhoudelijke toets plaats voor wat betreft cumulatie van alle in de Wet geluidhinder benoemde soorten geluid en andere vormen van geluid. Om die reden dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden nagegaan of gelet op alle gecumuleerde geluidbronnen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De wegen in het plangebied zelf zijn akoestisch verwaarloosbaar nu deze als woonerf worden ingericht en hier stapvoets zal worden gereden. Het akoestische onderzoek (bijlage 1) maakt duidelijk dat hetzelfde geldt voor het bromfietsgeluid vanwege het nieuwe fietspad. Eventueel geluid afkomstig hiervan zorgt niet voor een te hoge geluidbelasting op de toekomstige gevels van de woningen. Voor industrielawaai worden doeltreffende maatregelen getroffen, die leiden tot een goed woon- en leefklimaat. Die maatregelen worden als doelmaatregelen geborgd in het bestemmingsplan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de gecumuleerde waarden voor geluid voldoen aan het gemeentelijk beleid.

Zoals reeds is overwogen in paragraaf 5.2.1 is de bio-energiecentrale op een voldoende afstand gelegen om geen geluidoverlast te veroorzaken op de woningen. Daar de sirenes van een ambulance wordt uitgeschakeld worden zodra deze de openbare weg verlaat, heeft deze geluidsbron geen specifieke invloed op het plangebied. Uitgaande van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

5.3. Geur en stof

In de directe omgeving zijn geen functies aanwezig ten aanzien waarvan het aspect geurhinder relevant is¹². De enige mogelijke geurbron in de directe omgeving betreft de nabijgelegen bio-energie

¹² Zie voor een overzicht van mogelijke geurbronnen in de gemeente bijlage 1 van het 'Milieuplan Zaan en IJ', augustus 2010.

centrale aan de Pascalstraat 6. Bij de biomassacentrale worden evenwel geen stoffen opgeslagen welke een bron van geuroverlast zouden kunnen zijn. Ook de emissies vanuit de stookinstallatie voldoen ruim aan de eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bovendien is de biomassacentrale op ruim voldoende afstand gelegen (circa 86 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de woning) en valt buiten de gehanteerde afstand van 50 meter voor het aspect geur (zie paragraaf 5.1).

5.4. Luchtkwaliteit

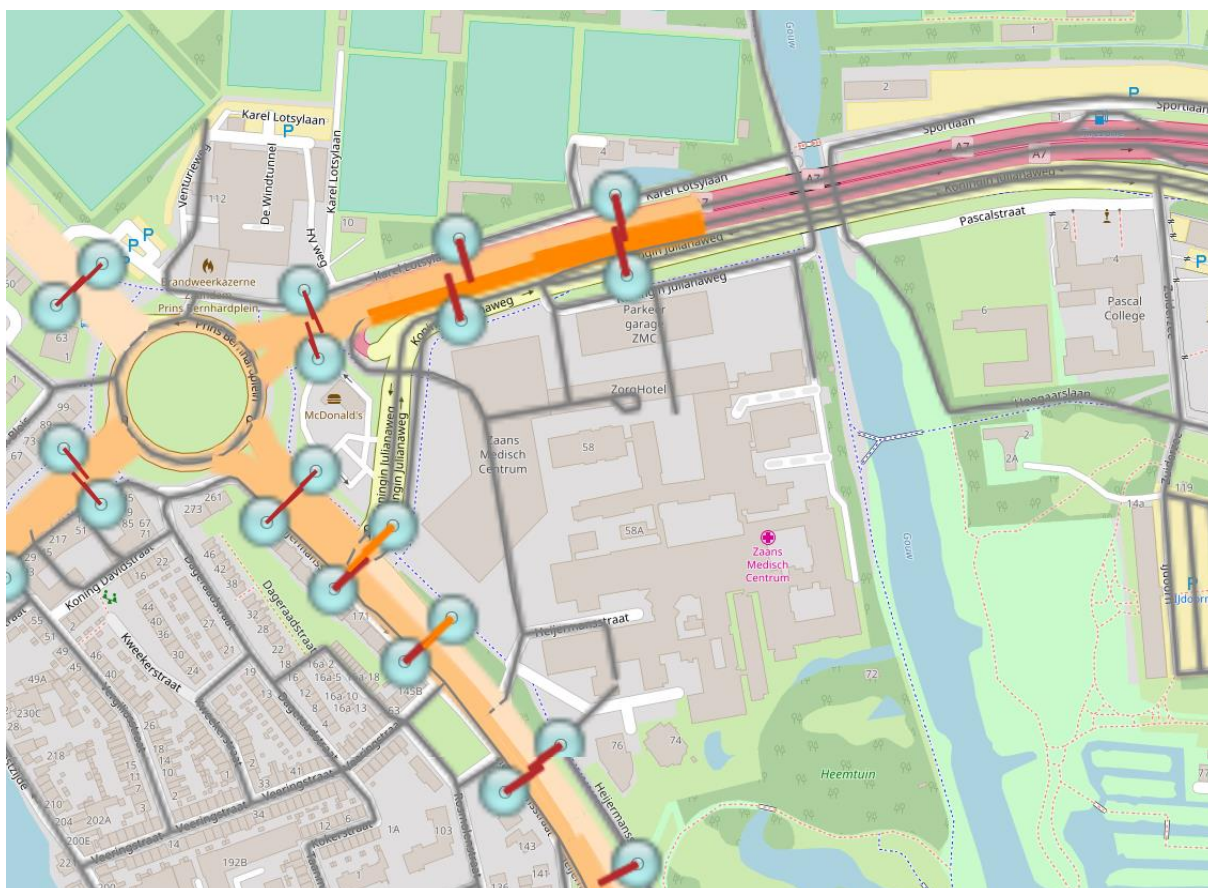
Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. Dit geldt ook voor de bio-energiecentrale, aangezien deze centrale slechts een beperkte capaciteit heeft en moet voldoen aan diverse voorschriften op dit gebied. Het onderhavige plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is. De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen¹³ en onderhavig bestemmingsplan blijft ruim onder deze drempel.

Via de landelijke voorziening NSL-monitoringstool¹⁴ wordt de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit in Nederland in beeld gebracht. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht gegeven voor de locatie en de directe omgeving. Hieruit blijkt dat ter plaatse geen (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen wordt geprognosticeerd. Er wordt ruim aan de luchtkwaliteitseisen voldaan, zodat in zoverre ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden indien rekening wordt gehouden met de extra emissies vanwege (verkeer van en naar) de nieuwe woningen.

In dit kader is relevant dat de woningen zonder gasaansluiting zullen worden gebouwd. De woningen zullen elektrisch (warmtepompen) worden voorzien van verwarming en warm water, dan wel zullen de woningen worden aangesloten op het toekomstige warmtenet van de bio-energiecentrale (zie paragraaf 5.1). Dit betekent dat ter plaatse geen sprake zal zijn van emissies van stookinstallaties, anders dan die van de nabijgelegen bio-energiecentrale. Dit vormt een positief aspect voor de lokale luchtkwaliteit.

¹³ Bijlage 3a, voorschrift 3A2 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) – uitgaande van een bepalende ontsluitingsweg.

¹⁴ <https://www.nsl-monitoring.nl/>



Figuur: uitsnede kaart www.nsl-monitoring.nl

5.5. Bodem

Mede op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de milieukundige bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen te worden gerealiseerd op bodem die daarvoor op basis van in het kader van de Wet bodembescherming vastgestelde normen geschikt is (of daarvoor geschikt gemaakt kan worden).

Gelet hierop is voor het plangebied een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 2725 en 2540 door Arcadis¹⁵. Het onderzoek van Arcadis bouwt voort op onderzoek van Tauw uit 2009 waarin enkele verontreinigingsspots elders op het ziekenhuisterrein zijn geïdentificeerd.

¹⁵ Zie Arcadis, *MILIEUKUNDIG BODEMONDERZOEK A.P. BUIJSWEG TE ZAANDAM aanvullend onderzoek op te verkopen terreindeel ZMC*, 23 september 2016, bijlage 4.

Uit het onderzoek van Arcadis blijkt dat het grondwater niet is verontreinigd. Evenmin is de aanwezigheid van asbest aangetoond. Wel is de bovengrond diffuus licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Deze diffuse verontreiniging kan waarschijnlijk worden gerelateerd aan lichte bijmengingen met puin. Advies is om op enkele plekken nog gericht de omvang van de aangetroffen verontreiniging in beeld te brengen.

Op basis van het voorhanden onderzoek staat voldoende vast dat het bouwplan realiseerbaar is, ook al zal het nodig zijn om lokaal een beperkte bodemsanering uit te voeren voorafgaand aan de bouw van woningen ter plaatse.

De onderzoeken van Tauw en Arcadis tonen aan dat de bodem geen dusdanige verontreiniging kent dat het plan bij voorbaat al (financieel) onuitvoerbaar is. Het plangebied is daardoor zonder excessieve kosten die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg zouden kunnen staan, geschikt te maken voor woningbouw.

5.6. Externe veiligheid

5.6.1. Algemeen juridisch kader

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoemd risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. (De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen de 10^{-6} begrenzing/plek = $1:1.000.000$, 10^{-5} = kans van $1:100.000$).

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken welke kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten).

Vanuit de rijksoverheid wordt daarbij het belang van voldoende zelfredzaamheid benadrukt. Tot slot speelt ook de aard van het risico (waaronder de beheersbaarheid in geval van een incident) en de responstijd van de hulpdiensten een rol.

5.6.2. Beleid

Bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening dient te voldoen aan de richtlijn van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Hier zal ook aan worden voldaan.

Doormiddel van de campagne "Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand" wordt vanuit gemeente en Veiligheidsregio zorg gedragen voor goede voorlichting en instructie van de binnen het gebied aanwezige personen.

Indien aan de orde kunnen ook maatregelen ten aanzien van het bouwwerk worden voorgeschreven, zoals afsluitbare deuren, ramen, ventilatieopeningen en afsluitbare en uitschakelbare luchtverversingssystemen een hogere weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van buitengevels alsook situering van extra (nood)uitgangen van een risicobron af. Toetsing vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

5.6.3. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

De nieuwe woningen dienen te worden aangemerkt als nieuwe kwetsbare objecten in het kader van de externe veiligheid. Het bouwplan zelf heeft geen betrekking op een risicovolle inrichting of andere risicovolle functie. Voor onderhavig plan is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving¹⁶. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van risicobronnen op zodanige afstand dat dit in het kader van de externe veiligheid of een goede ruimtelijke ordening tot beperkingen kan leiden.

De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft in haar advies¹⁷ ex art 3.1.1 Bro aangegeven dat er buiten het plangebied een aantal risicobronnen aanwezig is, namelijk:

- Tankstation Texaco, met verkoop LPG aan de Prins Bernhardweg 6 (de ondergrondse LPG-tank ligt nabij Esso Express aan de overkant, Prins Bernhardweg 5);
- Vervoer van LPG. Dit is bestemmingsverkeer (bevoorrading tankstation Texaco) van A8 tot en met Prins Bernhardplein.

¹⁶ AVIV, Quickscan Externe Veiligheid ZMCterrein te Zaanstad, 7 december 2017, kenmerk: 173491, bijlage 5.

¹⁷ Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland, advies bestemmingsplan Gouwpark, 21 maart 2019, bijlage 14.

Het plangebied valt buiten het wettelijk bepaalde invloedsgebied van deze risicobronnen. Berekening en afweging van de risico's als gevolg van deze bronnen is daarom formeel niet aan de orde. Bij een eventueel ongeval ter plaatse van de risicobronnen kunnen de aanwezige personen in het plangebied zich goed in veiligheid brengen en blijft de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten. Bij de inrichting van het plangebied wordt de nodige aandacht gegeven aan bluswatervoorzieningen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid (individueel risico en groepsrisico) de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

5.7. M.e.r.-beoordeling

Er is een separate m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, op basis waarvan besloten is dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld voor onderhavige ontwikkeling¹⁸. Er is op dit vlak immers geen sprake van een ontwikkeling welke grote nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben of een negatieve invloed zal hebben op de gezondheid van (toekomstige) bewoners en gebruikers van het plangebied en de omgeving daarvan.

¹⁸ Adromi B.V., *MER-beoordeling Gouwpark*, 20 juli 2018, wil/R201736/1802a, bijlage 10.

6. Water

6.1. Europese regelgeving

In Europees verband is de Richtlijn 2000/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2000 tot vaststelling van een kader voor communautaire maatregelen betreffende het waterbeleid vastgesteld. Deze richtlijn is ook bekend als de Kaderrichtlijn Water. De richtlijn richt zich op de kwaliteit van oppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater.

Door middel van bindende plannen dienen de betrokken overheden te komen tot een verbetering van de waterkwaliteit. De plannen worden per stroomgebied samengevoegd tot een stroomgebiedbeheerplan.

De richtlijn wordt in Nederland geïmplementeerd via de Waterwet.

6.2. Waterschap

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in het gebied.

6.2.1. Waterkwantiteit

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een bestaande situatie waarbij sprake is van herinrichting van terrein dat reeds grotendeels was bebouwd en verhard door nieuwe bebouwing en verharding.

In onderstaand overzicht is weergegeven in welke m² bebouwing en verharding zal worden verwijderd vanuit de bestaande situatie en welke m² verharding wordt toegevoegd in het nieuwe bouwplan.

Bij de realisatie van het nieuwe ziekenhuis is het verhardoppervlakte met 3.500 m² toegenomen maar is er vanuit gegaan dat bij de realisatie van woningen in de locatie van het oude ziekenhuis er een verhardingsafname zou zijn. Bij de planvorming van het Gouwpark is hier invulling aangegeven. Aan de opgave van het Hoogheemraadschap om de waterhuishouding door nieuwbouw niet te verslechteren wordt voldaan door het graven van meer oppervlakte water en het afkoppelen van een deel van de daken en de verharding. Een en ander zoals blijkt uit bovenstaande tabel.

	Bestaand	Nieuw	Toerekening voor watercompensatie
Daken	16.366	9.282	- 7.048
Verharding	6.326	9.974	2.985
Daken afgekoppeld (20%)		2.308	462
Verharding afgekoppeld(20%)		677	133
Verharding nieuw ZMC		3.500	3.500
Toename verhard oppervlakte			32
Te compenseren in te graven oppervlaktewater (15%)			5
Toename oppervlaktewater			51

In de bijlage zijn detailtekeningen en –berekeningen van de waterbalans opgenomen¹⁹.

6.2.2. Waterkwaliteit

Bij de bouw van de nieuwe woningen worden waar mogelijk niet uitlogende materialen toegepast ten einde de waterkwaliteit niet onnodig te belasten.

Voor het overige is de capaciteit van de ontvangende riool ruim afdoende om het water van de toekomstige woningen te ontvangen en te verwerken.

6.2.3. Bruggen

De in het bestemmingsplan opgenomen brug naar de Heemtuin wordt voorzien van een doorvaarthoogte van minimaal 1,20 meter, zodat het water bevaarbaar blijft voor kleinere vaartuigen, bijvoorbeeld in het kader van het onderhoud van de watergang en de oevers. Verder wordt voorzien in een weghelling van maximaal 4% zodat deze ook voor rolstoelgebruikers geen grote hindernis zal vormen.

6.3. Beschermingszones

Binnen het plangebied is geen sprake van (beschermingszones voor) watergangen, kaders en waterkeringen.

¹⁹ Zie bijlage 7.

7. Natuur

7.1. Juridisch kader

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

De Wet natuurbescherming voorgenomen activiteit betreft onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura-2000 gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren.

Bij dit alles is van belang dat sprake is van bestaand stedelijk gebied dat wordt herontwikkeld voor een andere stedelijke functie.

7.2. Gebiedsbescherming - natuurgebieden

Het plangebied ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of een ecologische verbindingszone. Wel zijn enkele Natura 2000-gebieden in de nabijheid van het plangebied gelegen. Zo bevindt zich op een afstand van circa 2 kilometer ten westen van het plangebied de Polder Westzaan. Het gebied Ilperveld, Varkensland Oostzanerveld & Twiske is gelegen op een afstand van 1 kilometer ten oosten van het plangebied. Op een afstand van circa 2,3 kilometer ten noorden van het projectgebied ligt het gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder.

Op een afstand van circa 830 meter van het plangebied ligt de Jagersplas, welke onderdeel uitmaakt van NatuurNetwerk Nederland.



Figuur: Positionering plangebied (blauwe pijl) ten opzichte van de Natura 2000-gebieden. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is onderzoek uitgevoerd²⁰. Uit de uitgevoerde effectbeoordeling, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van 248 woningen en 13 aanlegplaatsen voor pleziervaart op het ZMC-terrein in Zaandam niet leidt niet tot een aantoonbare toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitats in Natura2000-gebieden. Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Gelet op de grote onderliggende afstand en de tussenliggende functies, alsook vanwege de aard en omvang van de ontwikkeling, hoeft niet te worden gevreesd voor een andere negatieve invloed dan stikstofdepositie. Ook hebben eventuele versturende effecten van de tijdelijke bouwwerkzaamheden een beperkte reikwijdte. Deze zullen niet reiken tot het natuurgebied.

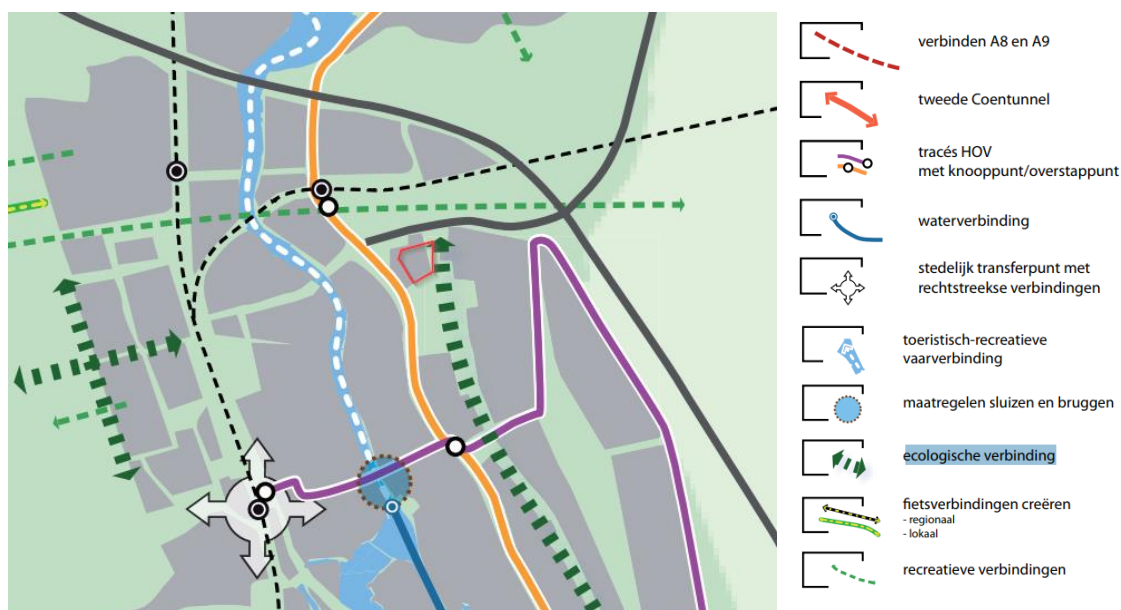
Zoals al aan de orde is gekomen in 3.5.4, is de Gouw aangewezen als ecologische verbindingszone. De Gouw en het Burgemeester in 't Veldpark zijn ook in de gemeentelijke structuurvisie aangeduid als ecologische verbindingszone (zie figuur). Deze zones zijn door de gemeente aangewezen om de migratie van flora en fauna tussen de verschillende natuur- en groengebieden te bevorderen. Voor wat betreft eventuele ruimtelijke ontwikkelingen in dergelijke zones is in de structuurvisie vervat dat dit gecompenseerd moet worden met voldoende kwaliteit in het gebied. Eveneens dient de verbindingszone niet te worden onderbroken, zodat de verbinding tussen de natuur- en groengebieden in tact blijft.

Voor wat betreft onderhavige ontwikkeling zijn de woningen aan de oostzijde van het plangebied gelegen nabij/in deze zone. Echter worden de woningen van de Gouw gescheiden door het reeds aanwezige fietspad. De woningen worden gerealiseerd in reeds eerder bebouwd gebied (bebouwing van het ziekenhuis). Voor de ecologische verbindingszone langs de Gouw wordt zoals reeds beschreven in 3.5.4 voorzien in een adequate bescherming.

Voor wat betreft de woningen die in het gedeelte van het Burgemeester in 't Veldpark komen te liggen wordt een tuinbestemming opgenomen in de meest zuidelijke strook van het plangebied, waardoor de groenverbinding via de tuinen in tact blijft, mede nu de bouwmogelijkheden in deze tuinstrook zullen worden beperkt, zoals reeds aan de orde is gekomen in 3.5.5.

Eveneens wordt in het plangebied voldoende openbaar groen gecompenseerd waardoor de ecologische verbinding kwalitatief in tact blijft. Tevens wordt onderhavige ontwikkeling uitgevoerd in reeds verstedelijkt en bebouwd gebied, aangezien de woningen gerealiseerd worden op grond welke voorheen benut werd voor het ziekenhuis. Hierdoor zijn geen (nieuwe) negatieve effecten op de omliggende natuur- en groengebieden te verwachten.

²⁰ Langelaar milieuvadvis, *Memo effectbeoordeling stikstofdepositie Zaandam ZMC-terrein*, 11 september 2019, kenmerk MI2017007 18010/01, bijlage 3.



Figuur: Ecologische verbindingzone als vervat in de structuurvisie Zichtbaar Zaans. Plangebied indicatief weergegeven. (Bron: Gemeente Zaanstad 2012).

7.3. Ecologie

Wat betreft mogelijk op de locatie zelf aanwezige beschermde dieren en planten is van belang dat de vestigingsmogelijkheden zeer beperkt zijn vanwege de stedelijke inrichting van het perceel.

Met het oog op de sloop van het oude ziekenhuis en het bouwrijp maken van het terrein is op 1 augustus 2016 een ontheffing verleend op grond van de toenmalige Flora- en Faunawet. Deze ontheffing moest verkregen te worden in verband met de mogelijke aanwezigheid van flora en fauna zoals broedlocaties van vogels, vleermuizen en rugstreeppadden. De ontheffing is verlengd op 6 december 2017 op grond van de Wet natuurbescherming²¹ en was geldig tot 31 december 2018. Er worden gelet op het voorgaande geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de Wet natuurbescherming.

Aanvullend is in het kader van de beoogde ontwikkeling nog een ecologie scan uitgevoerd voor het plangebied²². Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat geen rekening behoeft te worden gehouden met het verstoren van beschermde soorten. Ten aanzien van de conclusies omtrent soortenbescherming wordt ook verwezen naar de brief van de ecologisch deskundige.²³

Om de eventuele huidige aanwezigheid van de rugstreeppad te toetsen is nader onderzoek nodig. Als uit het onderzoek blijkt dat de rugstreeppad zich in het plangebied bevindt, moet een (verlenging van de) ontheffing Wnb worden aangevraagd bij de provincie en moeten beschermende maatregelen worden genomen. Aangezien het hier gaat om een algemene soort, gezien de aard van de locatie en de ontwikkeling en op grond van de beschikbare jurisprudentie over vergelijkbare gevallen, is de verwachting dat de ontheffing kan worden verkregen, onder voorwaarde van het nemen van de nodige maatregelen.

²¹ RUD Noord-Holland Noord, *besluit van 6 december 2017*, bijlage 6.

²² Aqua-Terra Nova 301FF, 2180710, *Eco-effectscan ZMC te Zaandam 16 juli 2018*, bijlage 8.

²³ Aqua-Terra Nova, 2180710/AQT301FF/RvS, 25 juli 2018, bijlage 9.

Gelet op de voorhanden gegevens doen zich geen beperkingen voor op het vlak van ecologie.
Uiteraard zal bij het uitvoeren van de werkzaamheden steeds de algemene zorgplicht uit artikel 1.11
Wet natuurbescherming in acht moeten worden genomen.

7.4. Duurzaamheid

Energie

Het onderhavige plan voldoet aan de ambitie van de gemeente om een bijdrage leveren aan de verduurzaming van de stad door te voldoen aan nieuwe milieuregelgeving.

De invulling van deze ambitie wordt geborgd door het ontwikkelen van een aardgasloze woonwijk.

Daarnaast wordt er aan de kopers van de eengezinswoningen in het plangebied extra opties aangeboden om hun woningen nog verder energiezuinig te maken. Conform de gemeentelijke ambities komt door deze maatregelen het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) uit op een waarde van 0,16. Het minimum vereiste voor de nieuwe woningen is een EPC van maximaal 0,2 (op grond van artikel 6p, lid 2, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet). Deze lagere EPC kan worden bereikt door maatregelen te treffen zoals het plaatsen van zonnepanelen.

De te nemen maatregelen worden door de exploitant specifiek gemaakt bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor het project.

Circulariteit

Bij de toepassing van materialen, die bij de realisatie van de woningen worden gebruikt, worden zoveel mogelijk gerecyclede producten en materialen gebruikt. En daar waar het niet voorhanden is worden bewuste materiaalkeuzes gemaakt en een materiaalpaspoort bijgehouden. Dit paspoort beantwoordt de vragen welke materialen worden gebruikt. Vanaf het moment dat de bouw begint worden de materialen die als grondstof voor de gebouwen geregistreerd. Daarnaast wordt de bewerking, het onderhoud en het hergebruik van de materialen bijgehouden.

Waterhuishouding (Klimaatadaptatie)

Klimaatadaptatie is het (duurzame) proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het actuele of verwachte klimaat en de effecten daarvan, om de schade die gepaard kan gaan met klimaatverandering te beperken en de kansen die de klimaatverandering biedt te benutten.

Natuurlijke systemen passen zich uitsluitend aan bij het actuele klimaat en de effecten daarvan; menselijke interventies kunnen aanpassingen in natuurlijke systemen faciliteren'.

Vit betekent dat verantwoord waterbeheer een belangrijk onderdeel is van klimaatadaptatie. Bij de planvorming van het ZMC zullen (duurzame) regeninfiltratievoorzieningen worden toegepast.

Een regenwaterinfiltratievoorziening is een constructie via welke regenwater kan infiltreren in de bodem. Op deze manier afvoeren wordt het rioolstelsel dus niet onnodig belast.

7.5. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. In een ruimtelijke onderbouwing dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Voor onderhavige locatie is blijkens onderzoek sprake van een lage verwachtingswaarde²⁴. Hierbij is verder van belang dat zich vanwege de reeds aanwezige bebouwing, verharding en kabels en leidingen reeds aanzienlijke verstoringen in de ondergrond aanwezig zijn.

Er dient altijd rekening te worden gehouden met zogenaamde toevalsvondsten bij eventuele werkzaamheden in het plangebied, ook buiten de zones waarvoor een verwachtingswaarde geldt. Wanneer tijdens werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan zijn deze meldingsplichtig conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Dit kan in de gegeven omstandigheden als afdoende restbescherming worden beschouwd.

Eventuele aan te treffen archeologische sporen waar waarde aan wordt toegekend, zullen in het voorkomende geval worden gedocumenteerd en/of zeker gesteld voorafgaand aan nieuwbouw en herinrichting van het terrein.

²⁴ Zie Crevasse, 17-11-2017, *Adviesmemo herontwikkeling Zaan Medisch Centrum, gemeente Zaanstad*, bijlage 2.

8. Beschrijving bestemmingsregeling

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn regels opgesteld welke zo veel mogelijk aansluiting vinden bij de standaard bestemmingsplanregels welke in de gemeente Zaanstad worden gehanteerd. Op sommige onderdelen is afgeweken van deze standaard regels gelet op de aard van de materie. In het onderstaande wordt specifiek ingegaan op de afwijkingen van de standaard regels die zijn doorgevoerd.

Voor het overige is dit bestemmingsplan vormgegeven als een globaal plan waarbij de hoofdopzet van de groenstructuur en de infrastructuur is vastgelegd evenals de positie van gestapelde woningen ten opzichte van de grondgebonden woningen. Voor het overige biedt de planregeling flexibiliteit om binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden een optimale invulling te geven.

8.1. Bestemmingsplan

8.1.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en verbeelding. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan en de toelichting vormt de uitleg en onderbouwing van de in de verbeelding en regels vastgelegde mogelijkheden, verplichtingen en verboden.

Het digitale bestemmingsplan 'Gouwpark' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten, vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0479.ZMC02WP-O201) met bijbehorende regels. Het is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De digitale versie van het bestemmingsplan gaat boven de analoge versie. De analoge verbeelding omvat één kaartblad (met kenmerk NL.IMRO.0479.ZMC02WP-O201).

Onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Ook is de Standaard 2018 van Zaanstad gebruikt die gebaseerd is op eerder genoemde SVBP.

8.1.2. Verbeelding

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Welke bestemming er in een bepaald gebied geldt is vastgelegd op de verbeelding. In de regels is vervolgens vastgelegd welke bepalingen voor deze bestemming gelden: waarvoor mag het worden gebruikt en hoe mag het worden bebouwd. Een bestemming kan op één bepaalde plek voorkomen, maar ook op verschillende locaties binnen het plangebied. Op sommige locaties gelden afwijkende bepalingen of voorwaarden. Deze zijn met een aanduiding op de verbeelding weergegeven en in de regels is bepaald welke specifieke regels er gelden.

8.1.3. Regels

De regels zijn gegroepeerd in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die van belang zijn voor een juiste interpretatie van begrippen en bepalingen die in de overige regels zijn opgenomen;
2. Bestemmingsregels In dit hoofdstuk is in de regels per bestemming opgenomen welk gebruik is toegestaan en welke bouwmogelijkheden er zijn;

3. Algemene regels In dit hoofdstuk zijn de algemene regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen en andere onderdelen van het bestemmingsplan. Het gaat onder ander om algemene gebruiks(on)mogelijkheden en afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden;
4. Overgangs- en slotregels In het laatste hoofdstuk staat, naast enkele algemene slotbepalingen, opgenomen welk overgangsrecht geldt ten aanzien van het bestaand gebruik en bebouwing.

8.1.4. Toelichting

In deze toelichting is in de voorgaande hoofdstukken een uitleg, onderbouwing en verantwoording gegeven van de keuzes die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. In de volgende paragraaf worden enkele algemene uitgangspunten weergegeven die bij dit bestemmingsplan zijn gehanteerd. De toelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft daarom geen directe rechtskracht. Wel kan het eventuele onduidelijkheid bij de interpretatie van de regels wegnemen omdat in de toelichting de achtergronden en intentie van de regeling is opgenomen

8.2. Begrippen en Wijze van meten

8.2.1. Begrippen algemeen

In dit bestemmingsplan is terughoudend omgegaan met het opnemen van begripsbepalingen. Enkel wanneer een begrip gebruikt wordt in de regels en wanneer de 'Dikke van Dale' uitleg van dat begrip onvoldoende rechtszekerheid biedt, is een begripsbepaling opgenomen. Als een begrip in dit plan geen begripsbepaling kent, dan wordt dat begrip gebruikt zoals opgenomen in de Dikke van Dale en de beperktere versie daarvan zoals die benaderbaar is op de website www.vandale.nl.

Dakkapel

Een dakkapel wordt in de bouwregelgeving (Wabo, Bor) niet gedefinieerd. Daardoor ontstaat er nog wel eens onduidelijkheid over de vraag 'is dit nog een dakkapel of niet?'. Om die reden is in het plan een begripsbepaling opgenomen voor een dakkapel.

Een dakkapel is een uitbouw in een schuin dakvlak, waardoor stahoogte ter plaatse verkregen wordt, voorzien van een verticaal raamkozijn, een dakvlak en zijwanden. Een dakkapel wordt geplaatst in een schuin dakvlak. Dat wil zeggen dat er rondom de dakkapel sprake moet zijn van een dak (met uitzondering van dakkapellen vanuit de nok). Wanneer een voorgevel gedeeltelijk wordt doorgebouwd boven de goot dan is er geen sprake van een dakkapel maar van een dakopbouw. Ook wanneer het bouwwerk boven de bestaande nok uitkomt, is er sprake van een dakopbouw.

Groenvoorzieningen en ecologische verbindingszone

Ten opzichte van de standaard regels van de gemeente Zaanstad is in dit bestemmingsplan verder voorzien in de begrippen 'groenvoorzieningen' en 'ecologische verbindingszone'. Dit omdat de standaard regels niet in deze begrippen voorzien en de ecologische verbindingszone langs de Gouw onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

8.2.2. Bestemmingen

Functieomschrijving (lid x.1)

De functieomschrijving van een bestemming kent 3 varianten van gebruik. De hoofdfunctie, het gebruik dat bij het hoofdgebruik moet horen ('daarbij behorend') en het gebruik dat ondergeschikt aan het hoofdgebruik moet zijn ('daaraan ondergeschikt').

Ondergeschikt gebruik in relatie tot de hoofdfunctie

Ondergeschikt gebruik hoeft niet te horen bij de hoofdfunctie. Neem bijvoorbeeld nutsvoorzieningen. Deze hebben een groot verzorgingsgebied en zijn vaak niet gekoppeld aan slechts één functie. Nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere functies die als ondergeschikt zijn aangemerkt zijn daarom toegestaan binnen meerdere bestemming, ook als er geen directe relatie is met het hoofdgebruik. De ondergeschikte functies mogen echter qua omvang nooit groter zijn dan de hoofdfunctie, er moet sprake blijven van ondergeschiktheid.

De ondergeschikte functies die binnen de woonbestemming zijn toegestaan, zijn opgenomen in artikel 6.4.2.

Vorrangsregeling gebruiks- en bouwregels

De bestemmingsregels kennen een opbouw van hoofdregel naar specifieke regels. Zo beginnen de bouwregels met de hoofdregels voor het bouwen van gebouwen/hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Daarna worden regels gesteld ten aanzien van specifieke bouwwerken, zoals bijvoorbeeld erfafscheidingen. De gebruiksregels kennen een vergelijkbare opbouw.

In de aanhef van de specifieke regel is bepaald of de regels 'in aanvulling op' of 'in afwijking van' werken op de rest van het artikel. Deze voorrangsregeling in de aanhef van de specifieke regels heeft alleen betrekking op de relatie tot de andere regels in het artikel (de bestemming), niet in relatie tot de algemene regels in artikelen Algemene bouwregels en Algemene gebruiksregels. De algemene regels gelden altijd, tenzij ze nadrukkelijk zijn uitgesloten.

Planspecifieke regels: groenbestemming

Ten opzichte van de standaard regeling van de gemeente Zaanstad worden in de groenbestemming ook speeltoestellen toegelaten en geluidwerende voorzieningen. In overeenstemming met de stedenbouwkundige ambitie van het plan is daarnaast voorzien in een specifieke regeling voor een zogenaamde 'Delftse stoep' waarmee het openbaar gebied direct aan de voorzijde van woningen kan worden vormgegeven zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van het openbaar gebied. Tot slot is een beschermingsregeling voor de ecologische verbindingzone langs de Gouw opgenomen.

Planspecifieke regels: tuinbestemming

In de standaard bestemmingsplanregels van de gemeente Zaanstad is niet voorzien in een tuinbestemming. Met het oog op een goede stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woningen aan de zuidzijde van het plangebied, grenzend aan het park is er in onderhavig bestemmingsplan voor gekozen om een onderscheid te maken tussen de 'tuin' en het 'erf' bij een woning. In een tuinbestemming zijn de (vergunningvrije) bouw mogelijkheden beperkt. Het erf bij een woning is voorzien van een woonbestemming. In die woonbestemming bestaat de mogelijkheid om al dan niet vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op te richten. Op deze wijze wordt voorkomen dat direct op de grens met het park vergunningvrije bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Op dit punt wordt ook verwezen naar hetgeen hierover in 4.1.1 is beschreven.

Planspecifieke regels: verkeersbestemming en waterbestemming

Ten opzichte van de standaard regels zijn enkele voor de hand liggende zaken toegevoegd, zoals een maximering van de te realiseren bebouwing in deze bestemming.

Planspecifieke regels: woonbestemming

Vanwege de keuze voor een globale opzet van het bestemmingsplan is gekozen voor een afwijkende systematiek voor de hoofdgebouwen. Voor het toe te laten type woningen zijn steeds de maximaal toelaatbare afmetingen gegeven, waarbij overeenkomstig het stedenbouwkundige plan op de uiteinden van een rij aangebouwde woningen iets grotere bouwvolumes worden toegelaten. Aan de zuidzijde op de grens van het park is een specifieke invulling met twee-onder-éénkapwoningen vastgelegd met het oog op de goede aansluiting met het park.

De regeling voor de bijgebouwen ('bijbehorende bouwwerken') is overeenkomstig de standaard, met uitzondering van de mogelijkheid om garageboxen op te richten als 'zelfstandige bijgebouwen'. De locatie van de beoogde garageboxen is specifiek aangeduid in de verbeelding.

Tot slot voorzien de regels in enkele specifieke aspecten ten aanzien van de realisatie van gestapelde woningen. Dit betreft de mogelijkheid voor het realiseren van dakterrassen en mogelijkheden voor het realiseren van de benodigde technische installaties op daken.

Planspecifieke regels: bed and breakfast

Het

gebruiken van een woning als bed & breakfast is alleen toegestaan in vormen waarin geen verkeersaantrekkende werking optreedt en het woonkarakter van de woning behouden blijft. Concreet betekent dit dat er een maximum aan gasten en slaapvertrekken is opgenomen ter voorkoming van een verkeersaantrekkende werking. Daarnaast staan de regels niet toe om op de begane grond de bed & breakfast uit te voeren, is een maximum vloeroppervlak opgenomen en moet de bewoner de uitvoerder van de bed & breakfast zijn. Deze laatste eisen waarborgen dat het pand primair een woonkarakter behoudt. Het is mogelijk om met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid af te wijken van het maximum aantal gasten en slaapkamers indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De definitie van voldoende parkeergelegenheid wordt uitgelegd in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 (en latere wijzigingen daarvan). Indien een bed & breakfast meer dan 4 gasten tegelijkertijd ontvangt of wanneer er meer dan 2 slaapkamers verhuurd worden, dan moet tevens een exploitatievergunning voor bedrijfsmatige activiteiten worden aangevraagd.'

9. Uitvoerbaarheid

9.1. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan heeft betrekking op gronden welke in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De uitvoering komt dan ook niet ten laste van de publieke middelen. De kosten die de gemeente moet maken om onderhavige woningbouwontwikkeling niet langer te verbieden worden middels een anterieure overeenkomst ten laste van de initiatiefnemer gebracht.

Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

9.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 of 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

In de onderhavige situatie is sprake van bestemming die een veelheid aan al dan niet grootschalige maatschappelijke functies mogelijk maakt. In lijn daarmee dient rekening te worden gehouden met de nodige afstraling op de omgeving in de vorm van verkeersaantrekkende werking, geluidoverlast en parkeerdruk. Als uitvloeisel van onderhavig plan zal sprake zijn van een invulling met hoofdzakelijk grondgebonden woningen welke qua kavelgrootte, bouwvolume en ontwerp passen in de bestaande ruimtelijke structuur. In de directe omgeving is daarbij overigens ook geen sprake van functies die in het bijzonder gevoelig zijn voor planologisch nadeel. Qua bebouwing en verharding zal een meer extensieve situatie ontstaan. In die zin wordt geen rekening gehouden met een planschaderisico.

9.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan het in procedure brengen van onderhavig plan, zijn in de periode november 2017 diverse direct omwonenden en bedrijven persoonlijk benaderd over de plannen voor de onderhavige locatie. Zo is gesproken met de beheerder van de Heemtuin, het ZMC en de psychiatrische inrichting, de directie van het kinderdagverblijf, de Albert Heijn en de wijkraad Poldermolen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders waar nodig overleg te plegen met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerpbestemmingsplan voor advies voorgelegd aan diverse overleginstanties, waarvan er enkele hierop hebben gereageerd.

Het betreft:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Kamer van Koophandel Amsterdam
- Koninklijke KPN N.V.
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Waterleidingbedrijf Noord-Holland
- Veiligheidsregio Zaanstreek -Waterland
- GGD Zaanstreek-Waterland
- Tennet

Er zijn twee adviezen binnengekomen, te weten van:

1. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland²⁵
2. GGD Zaanstreek-Waterland ²⁶

De provincie Noord-Holland, Tennet en de Gasunie hebben laten weten geen opmerkingen over het bestemmingsplan te hebben. Van de overige overlegpartners is geen advies ontvangen.

Hieronder is per reactie een samenvatting van het advies gegeven en vervolgens een antwoord geformuleerd.

9.3.1. Advies 1 - Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

De Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland heeft advies uitgebracht over de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en hulpverlening en basisbrandweezorg.

Advies

VrZW adviseert gemeente Zaanstad om bij de besluitvorming over het plan de volgende aspecten mee te wegen:

1. de gevaren en gevolgen van een mogelijk ongeval met LPG;
2. het handelingsperspectief dat de aanwezige personen hebben om zichzelf en anderen in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw;
3. de hulpdiensten kunnen een ongeval niet voorkomen en richten zich op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied;

²⁵ Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland, advies bestemmingsplan Gouwpark, 21 maart 2019, bijlage 14.

²⁶ GGD Zaanstreek – Waterland, advies bestemmingsplan Gouwpark, april 2019, bijlage 15.

4. bij de verdere uitwerking van het plangebied in overleg te treden met de afdeling Risicobeheersing over de verdere inrichting van een primaire bluswatervoorziening en de wegen.

En om maatregelen in de volgende denkrichtingen te overwegen:

- a. de woningen te voorziening van een afschakelbare ventilatie;
- b. gerichte risicocommunicatie aan de toekomstige bewoners over externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven.

Indien de maatregelen niet kunnen worden geborgd in het kader van deze procedure adviseren wij u om deze mee te nemen in het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning dan wel het inrichtingsplan.

Commentaar gemeente

De maatregelen zullen voor de uitvoering van de ontwikkeling in overweging worden genomen en daartoe zal nader overleg worden gevoerd met de Veiligheidsregio. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan is dit nog niet aan de orde.

Conclusie

De toelichting bij het bestemmingsplan is naar aanleiding van het advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland gewijzigd.

9.3.2. Advies 2 - De GGD Zaanstreek-Waterland

Onderstaand onze reactie op het bestemmingsplan:

4. Thematische beleidskaders

De GGD adviseert om de nota's uit het sociale domein (gezondheidsbeleid, jeugdbeleid, WMO) op te nemen bij de beschrijving van het gemeentelijk beleid.

In de planonderbouwing adviseert de GGD onderwerpen als geluid, luchtkwaliteit, geur, mobiliteit, duurzaamheid et cetera uit te werken vanuit het perspectief van gezondheidsbevordering en gezondheidsbescherming.

Concreet betekent dit:

4.2: Infrastructuur en parkeren

Door veilige loop en fietsroutes aan te leggen wordt gestimuleerd tot dagelijks bewegen. Tevens wordt geadviseerd de verlichting van de wegen mee te nemen, fiets en autoverkeer te scheiden en aandacht te hebben voor voorzieningen om beweging te stimuleren als speelplekken.

5.2: Geluid

Geluidhinder is een van de grootste milieuproblemen in relatie tot gezondheid. In het bestemmingsplan staat benoemd dat het geluidsniveau op meerdere plekken boven de grenswaarde van 50dB is. Omdat wordt aangegeven dat bronmaatregelen niet voldoende zullen werken, wordt ingezet op maatregelen bij de ontvangers (o.a. geluidsisolatie). Er wordt vermeldt dat er ontheffing tot deze wettelijk ten hoogste toelaatbare grenswaarden is verleend voor bestemmingsplan Gouwpark vanwege wegverkeerslawaai, op twee voorwaarden: 1) geluidsluwe gevels en 2) cumulatie met andere

geluidbronnen is aanvaardbaar. De GGD benadrukt het belang om deze maatregelen te nemen ten behoeve van de gezondheid van de aankomende bewoners.

5.3 Geur en stof

Woningen worden als geurgevoelige objecten beschouwd. De verwachting is dat omringende gebouwen geen geurhinder veroorzaken; desalniettemin adviseert de GGD om geurhinder in de opdracht voor de ontwerpers mee te worden genomen. Zo kan er gedacht worden aan gerichte isolatie en toepassing van mechanische ventilatie binnen de woningen met gerichte keuze voor lucht.

5.4 Luchtkwaliteit

Luchtverontreiniging van het wegverkeer is schadelijk voor de gezondheid. Niet iedereen heeft evenveel last van luchtverontreiniging. Dat komt omdat mensen verschillend reageren op luchtverontreiniging. Sommige mensen zijn er gevoeliger voor en krijgen sneller gezondheidsklachten. Vooral oudere mensen, kinderen en mensen met een hart- of longaandoening zijn extra gevoelig voor vervuilende stoffen in de lucht.

De in de wet vastgestelde grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide geven niet de grens aan tussen ongezond en veilig. Afstand tot de weg is daarvoor een betere maat. Kinderen die dichtbij een snelweg wonen of naar school gaan hebben gemiddeld meer chronische luchtwegklachten en een lagere longfunctie dan kinderen die op grotere afstand van een snelweg wonen. Deze gezondheidsrisico's zijn groter naarmate de afstand tot de weg kleiner is.

Daarom vindt de GGD dat toetsing moet plaatsvinden op basis van afstand tot de weg en niet op basis van de concentratie. Daarnaast is het ook belangrijk om rekening te houden met afstand tot drukke binnenstedelijke wegen. Langs deze wegen is de luchtverontreiniging vaak net zo hoog als vlakbij de snelweg. Ook langs die wegen is het daarom nodig om kwetsbare groepen als kinderen te beschermen.

5.5. Bodem

Het bestemmingsplan vermeldt dat de bovengrond diffuus licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. Dit kan een risico zijn voor kinderen, wanneer zij gronddeeltjes inslikken tijdens het buiten spelen. Indien er een speeltuin komt voor kinderen, is het belangrijk dat op plaatsen waar kinderen mogelijk in contact kunnen komen met bodemmetalen, gemeenten en bewoners maatregelen nemen om de blootstelling tot een zo laag mogelijk niveau te brengen. De GGD adviseert om op deze speelplekken maatregelen te nemen zodat kinderen minder in contact komen met de verontreinigde bodem. Mogelijke maatregelen zijn het aanbrengen van een schone bovenlaag, het aanleggen van (kunst)gras en zandbakken vullen met schoon zand.

7.4 Duurzaamheid

De GGD adviseert om bij de bouw en inrichting te kijken naar gerichte isolatie, toepassing van mechanische ventilatie, maar ook naar zonwering (i.v.m. hitte), beweegvriendelijke buitenspeelplaats en schaduwrijke buitenruimtes.

Algemene aanbevelingen

Het gebied heeft te maken met verschillende milieucontouren. De GGD adviseert om aankomende bewoners goed te informeren over de lucht, geluid en geur waarden waar ze aan blootgesteld zullen gaan worden.

Commentaar gemeente

De gemeente is bezig met de ontwikkeling van de Omgevingsvisie Zaanstad. Gezondheid en kansengelijkheid vormen naast de thema's veiligheid, verstedelijking, economie en duurzaamheid de strategische opgaven waarvoor de kaders bepaald gaan worden. Wanneer de Omgevingsvisie is vastgesteld zullen de thema's nader uitgewerkt en ingekleurd worden in sectoraal beleid is de verwachting.

In deze toelichting is het op dit moment meest actuele ruimtelijk, economisch, milieutechnisch en sociale beleidskader beschreven.

De gemeente hecht veel waarde aan de gezondheid van haar bewoners. Bij de planontwikkeling wordt hiermee zoveel als mogelijk rekening gehouden. Verwezen wordt in dit verband naar de desbetreffende passages in de toelichting over verkeer, luchtkwaliteit, geurhinder, bodem en duurzaamheid.

Wel merken wij op dat het advies van de GGD verder gaat dan de gemeente wettelijk als maatregel kan opleggen. Conclusie is desalniettemin dat deze planontwikkeling ook uit gezondheidsoogpunt verantwoord is.

Conclusie

De toelichting bij het bestemmingsplan is naar aanleiding van het advies van de GGD Zaanstreek-Waterland niet gewijzigd.

9.3.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is van 21 maart t/m 1 mei 2019 voor een ieder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Tevens is op 17 april 2019 een inloopavond over het ontwerpbestemmingsplan gehouden. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

10. Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de in het geldende bestemmingsplan geformuleerde uitgangspunten

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe invulling gegeven aan een deel van het ziekenhuisterrein dat niet langer benodigd is voor het ziekenhuis. Verder blijkt uit de overige aspecten welke in het kader van deze toelichting aan de orde zijn gesteld, dat er geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Het plan is economisch uitvoerbaar en ook maatschappelijk moet het plan uitvoerbaar worden geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is in de bestaande omgeving.

Bijlagen

Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai

Bijlage 2 – Notitie archeologie

Bijlage 3 – Depositieonderzoek

Bijlage 4 – Milieukundig bodemonderzoek

Bijlage 5 – Quickscan Externe Veiligheid

Bijlage 6 – (verlenging) ontheffing flora en fauna

Bijlage 7 – Waterbalans

Bijlage 8 – Eco-effectscan Gouwepark

Bijlage 9 – Brief deskundige ecologie inzake soortenbescherming

Bijlage 10 – MER-beoordeling

Bijlage 11 – Rapportage DGMR

Bijlage 12 – Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 13 – Ruimtelijke onderbouwing biomassa-energiecentrale

Bijlage 14 – Advies Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland

Bijlage 15 – Advies GGD Zaanstreek – Waterland