

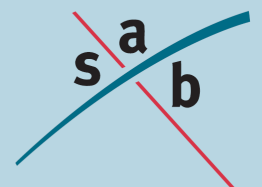
Ruimtelijke onderbouwing

Veerdijk 41, 57, 59

Gemeente Wormerland

i.o.v. Stichting Bassein & Stichting Forte Florence

Datum: 22 november 2016
SAB-Projectnummer: 150444



INHOUD

1	Inleiding	1
2	Projectgebied en omgeving	3
2.1	Locatie	3
2.2	Omgeving	3
3	Het project - beschrijving van het initiatief	5
3.1	Bassein (Veerdijk 41)	5
3.2	Herinnering (Veerdijk 57) en Geloof (Veerdijk 59)	5
4	Huidig bestemmingsplan	8
4.1	Toegestane gebruiks- en bouwmogelijkheden	8
4.2	Afwijkingen t.o.v. geldend bestemmingsplan	8
5	Relevant beleid	9
5.1	Inleiding	9
5.2	Rijksbeleid	9
5.3	Provinciaal beleid	10
5.4	Regionaal beleid	12
5.5	Gemeentelijk beleid	13
6	Uitvoerbaarheid	16
6.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
6.2	Bedrijven en milieuzonering	18
6.3	Geluid	19
6.4	Geur	22
6.5	Bodem	23
6.6	Luchtkwaliteit	26
6.7	Externe veiligheid	28
6.8	Water	29
6.9	Ecologie	32
6.10	Archeologie en Cultuurhistorie	33
6.11	Verkeer	34
6.12	Economische haalbaarheid	37
6.13	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

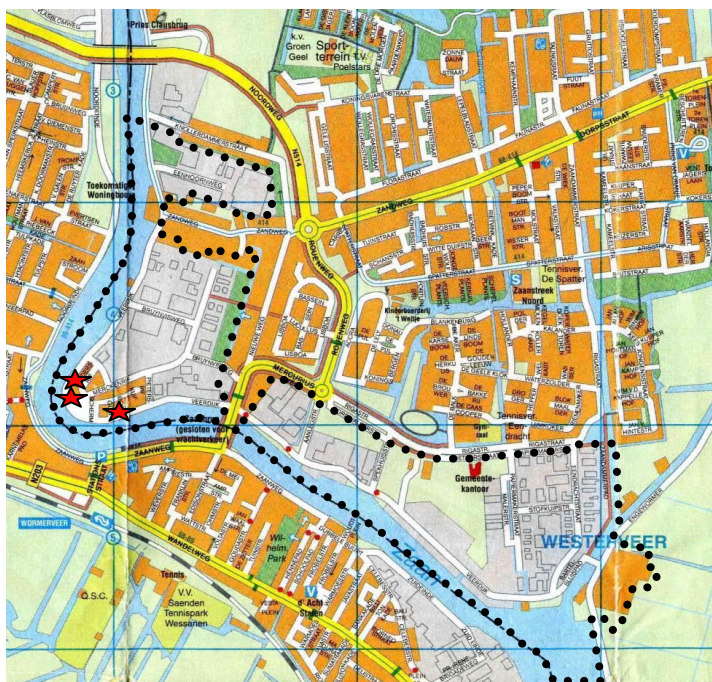
- 1 Nader bodemonderzoek Zaanbocht te Wormer, deellocaties B, D, E; Wareco;
AB09a.011ss.rap.doc; d.d. 6 juni 2001

- 2 Saneringsplan terrein Zaandriehoek te Wormer; Wareco; Kenmerk AB09c.009js.rap; d.d. 2 juli 2002;
- 3 Verkennend bodemonderzoek Veerdijk 58 Wormer; APS – Milieu B.V.; projectcode R12-B468; d.d. november 2012;
- 4 BUS-melding van Veerdijk 56-58; APS Milieu BV; kenmerk R12-B485; d.d. 18 december 2012;
- 5 Verkennend bodemonderzoek R16-B275 Veerdijk 57 Wormer; APS – Milieu B.V.; april 2016;
- 6 Memo bestemmingsplan Bedrijventerreinen; Milieudienst Waterland; d.d. 7 april 2010;
- 7 Rapportage externe veiligheid en verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Bedrijventerreinen; Witteveen+Bos; projectcode WOR-13-1; d.d. 5 december 2011;
- 8 Flora- en faunarapportage Zaandriehoek en Zaanoever – Wormer; SAB; Project-nummer 120597; d.d. 19 november 2012.
- 9 Quick scan flora en fauna Veerdijk 41, 57, 59; SAB; d.d. 14 maart 2016;
- 10 Verbouwing “Bassein – situatietekening nieuwe toestand; projectnr 090122; datum 24-03-16;
- 11 Veerdijk 57&59 parkeren; datum 04-05-16

1 Inleiding

Aanleiding

Eigenaren van het vastgoed Veerdijk 41, 57 en 59 te Wormer hebben eerder het initiatief opgevat om het rijksmonument Pakhuis Bassein (Veerdijk 41) en beide gemeentelijke monumenten pakhuizen Herinnering (Veerdijk 57) en Geloof (Veerdijk 59) te herontwikkelen. Voornoemde pakhuizen zijn gelegen in de zogenaamde Zaanbocht, een gebied waar nog immer het bestemmingsplan Nieuweweg, vastgesteld d.d. 26-04-1976 en goedgekeurd d.d. 12 juli 1977, van kracht is. Dit bestemmingsplan dient op grond van de wettelijke bepalingen geactualiseerd te worden omdat het langer dan tien jaar geleden is vastgesteld. Op 10 september 2013 is om die reden het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen (NL.IMRO.0880.BP2011001001-0104) door de gemeenteraad vastgesteld. Bij de vervaardiging van dit bestemmingsplan zijn naast de bestaande situatie (beheergericht) ook de herontwikkelingsprocessen (ontwikkelingsdeel) in beeld gebracht en mogelijk gemaakt. De herontwikkelingsprocessen van de pakhuizen zijn binnen dit bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.



(NL.IMRO.0880.BP2011001001-0104)

Tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. In de uitspraak van 21 januari 2015 stelt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de milieugevolgen van het bestemmingsplan onvoldoende in beeld zijn gebracht en vernietigt om die reden het bestemmingsplan. Dit betekent dat nieuwe aanvragen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan d.d. 12 juli 1977. Gevolg is nu dat de aanvragen om omgevingsvergunningen voor de pakhuizen in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan en er een uitgebreide procedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient te worden gevolgd.

De gemeente is voornemens het vernietigde bestemmingsplan te repareren en het daarna opnieuw ter inzage te leggen en vast te stellen. De uitspraak van de Afdeling zag niet toe op de projecten in de “Zaanbocht”. De gemeente Wormerland heeft aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van de aanvragen omgevingsvergunning voor de ontwikkelingslocaties van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Dat gebeurt dan basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. Bij het volgen van deze procedure dient dan een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd, waarin de afwijkingen van het bestemmingsplan, toegespitst op de voorgenomen initiatieven, worden gemotiveerd.

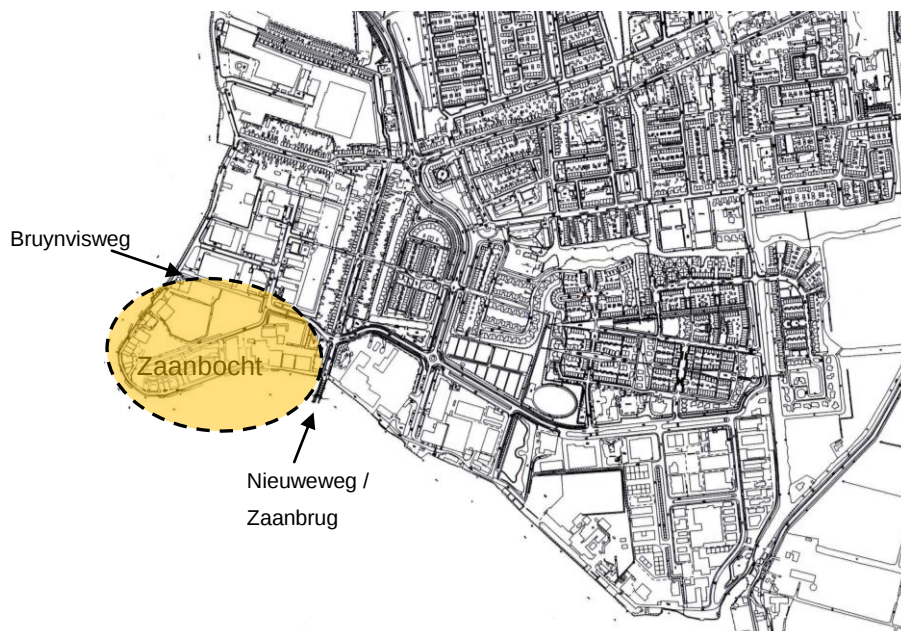
Procedure

Het huidige bestemmingsplan laat delen van het initiatief voor aanpassing en gedeeltelijke functiewijziging niet toe. Op grond van artikel 2.12 lid 3 van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om een besluit te nemen om af te wijken van het huidige bestemmingsplan. In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing voor de afwijkingen van het bestemmingsplan. Hierin wordt inzicht gegeven in de aard en omvang van het project, de ruimtelijke effecten en de (beleidsmatige) motivering.

2 Projectgebied en omgeving

2.1 Locatie

De ligging van alle pakhuizen is gelegen in het plangebied “Zaanbocht” en wel op de adressen Veerdijk 41 (locatie “Bassein”), Veerdijk 57 (locatie “Herinnering”) en Veerdijk 59 (locatie “Geloof”) te Wormer.



Zaanbochtgebied

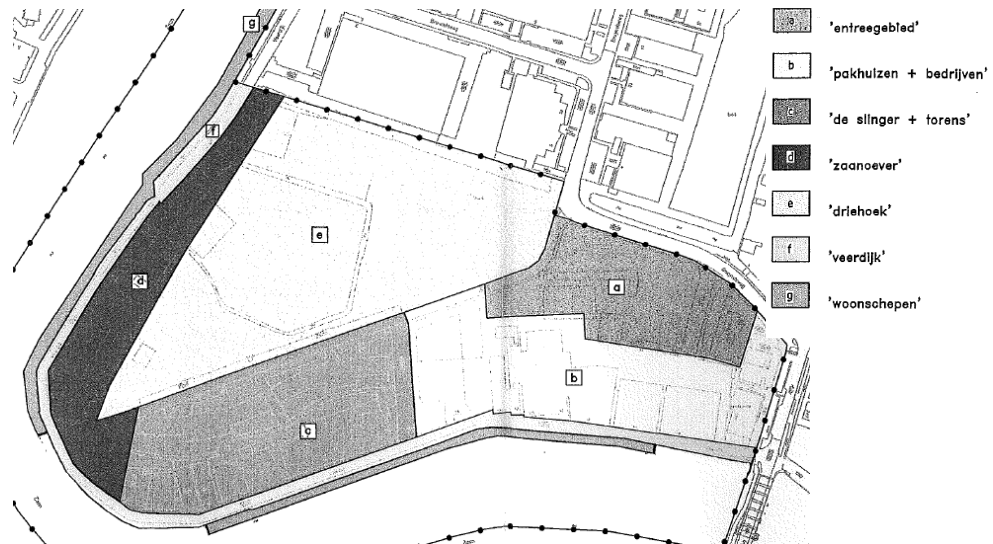


Ligging Veerdijk 57 (Herinnering) , 59 (Geloof) en 41 (Bassein) (Bron: Google Earth)

2.2 Omgeving

Al langere tijd wordt gewerkt aan meerdere herontwikkelingen in het gebied van de “Zaanbocht”. Dit gebied ligt tussen de Nieuweweg, Bruynvisweg, Veerdijk en de Zaan. De hoofddoelstelling zoals weergegeven in de Nota van uitgangspunten Zaanbocht d.d. juni 2000, is ervoor te zorgen dat het gebied zich ontwikkelt tot een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkgebied, met onderscheid in een gemengd gebruik van wonen, bedrijvigheid / kantoren in het entreegebied (gebied ten westen van de rotonde Nieuweweg- Bruynvisweg), de bestaande historische pakhuizen (gebied

Veerdijk 39- 44) en het Zaanoevergebied (gebied Veerdijk 56-70), appartementengebouwen in de vorm van woontorens en een slingervormig gebouw, hoofdzakelijk grondgebonden woningen op het gebied tussen Merckenrif, de bebouwing aan de Zaan en de huidige bedrijvigheid aan de Bruynvisweg en woonschepen langs de Veerdijk.



Globaal te onderscheiden stedenbouwkundige deelgebieden Zaanbocht (Bron: Nota van uitgangspunten Zaanbocht d.d. juni 2000)

De grond van het “Zaanbochtgebied” is in eigendom van meerdere eigenaren. Herontwikkeling vindt mede daardoor, niet in één keer plaats. Een deel van de herontwikkelingen is inmiddels gerealiseerd, zoals de appartementengebouwen langs de Zaan (woontorens Zaanslinger) en verkeersmaatregelen aan en langs de Veerdijk en de Zaan. Voor een deel geldt evenwel dat het herontwikkelingsproces nog niet is afgerond.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet toe op een deel van deze ontwikkelingen, namelijk:

- Het toestaan van 13 nieuwe appartementen aan de Veerdijk 41;
- Combinatie van sloop-nieuwbouw-verbouw van bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Herinnering (Veerdijk 57) en Geloof (Veerdijk 59).

3 Het project - beschrijving van het initiatief

3.1 Bassein (Veerdijk 41)

In aansluiting op het beleid voor herontwikkeling van de Zaanbocht (zie paragraaf 2.2) heeft Stichting Bassein het initiatief genomen om een gedeelte van het pakhuis Bassein aan de Veerdijk 41 in gebruik te gaan nemen/verbouwen t.b.v. wonen.



Veerdijk 41 Pakhuis Bassein

Een ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen is aanleiding geweest om de ontwikkeling mogelijk te maken in dat bestemmingsplan (betreft zienswijze op het ontwerp van het vernietigde bestemmingsplan: zie paragraaf 1). De benodigde onderzoeken en onderbouwing voor wat betreft uitvoerbaarheid van het plan zijn aangeleverd met de zienswijzen. Dit betekent dat in bestemmingsplan Bedrijventerreinen een regeling was opgenomen die het mogelijk maakt om in de bestaande bebouwing van Veerdijk 41, in totaal 13 nieuwe appartementen te realiseren. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is daarop gebaseerd.

3.2 Herinnering (Veerdijk 57) en Geloof (Veerdijk 59)

In aansluiting op het beleid voor herontwikkeling van de Zaanbocht (zie paragraaf 2.2) hebben de eigenaren van Veerdijk 57 en 59 het initiatief genomen om op deze locaties woningen te realiseren in de bestaande bebouwing van de pakhuizen Herinnering en Geloof. De planvorming hiervoor loopt al langere tijd.



Plattegrond huidige situatie Veerdijk 57 (voor en achter) en Veerdijk 59

Ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein en inspraak tijdens de voorronde van de gemeenteraad, zijn aanleiding geweest om op de locaties van de bestaande gebouwen ook woningen toe te staan (N.B. betrof zienswijze op het ontwerp van het vernietigde bestemmingsplan: zie paragraaf 1). Dit betekent dat in het (beoogde) bestemmingsplan bedrijventerrein een regeling wordt opgenomen die het mogelijk maakt om in de bestaande bebouwing van Veerdijk 57 en 59, in totaal 20 nieuwe appartementen te realiseren.



Voormalige situatie Veerdijk



Huidige situatie Veerdijk



Impressie beoogde toekomstige situatie Veerdijk 59 en 57



Impressie beoogde toekomstige situatie Veerdijk 57achterzijde

De bouwplannen zijn als volgt ruimtelijk onderbouwd:

- Verbouw van bestaand pakhuis Veerdijk 57 door interne verbouw en aanbrengen van een dakopbouw. Veerdijk 57 blijft toch onder 13 meter. Voor de beoogde indeling van het te verbouwen pand geldt de begane grond gemengde gebruiksmogelijkheden heeft en dat in de 2e, 3e en 4e bouwlaag, in totaal maximaal 15 luxe appartementen worden gerealiseerd.
- Verbouw van bestaand pakhuis Veerdijk 59 door verbouw en aanbrengen dakopbouw. De bouwhoogte van het middendeel aan de voorzijde verandert niet en bedraagt maximaal circa 20 meter. De bouwhoogte van het overige deel van het gebouw bedraagt maximaal circa 13 meter. Voor de beoogde indeling van het

te verbouwen pand geldt de begane grond gemengde gebruiksmogelijkheden heeft. Dit geldt ook voor de 2e, 3e en 4e bouwlaag met dien verstande dat verdeeld over de verschillende bouwlagen, in totaal maximaal 5 luxe appartementen worden gerealiseerd.

4 Huidig bestemmingsplan

4.1 Toegestane gebruiks- en bouwmogelijkheden

Beoogde bestemmingsplanregime

Op 10 september 2013 is het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (NL.IMRO.0880.BP2011001001-0104) door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin heeft het projectgebied de bestemming Gemengd gekregen. Tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingplan is beroep aangetekend bij de Raad van State. In de uitspraak van 21 januari 2015 stelt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de milieugevolgen van het bestemmingsplan onvoldoende in beeld zijn gebracht en vernietigt om die reden het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Het gevolg is dat nog steeds het bestemmingsplan Nieuwe Weg het geldende bestemmingsplan is waar vergunningaanvragen aan worden getoetst.

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan “Nieuwe Weg” van de gemeente Wormerland. Dit bestemmingsplan is op 26 april 1976 vastgesteld door de gemeenteraad en is op 12 juli 1977 goedgekeurd door de provincie Noord-Holland. Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Industriële bedrijven met bijbehorende erven”. De gronden zijn bestemd voor gebouwen ten dienste van handel en nijverheid, met uitzondering van detailhandel, met de daarbij behorende andere bouwwerken en erven. De hoogte mag 9 meter bedragen met een vrijstellingsbevoegdheid tot ten hoogste 12 meter over ten hoogste 20% van de bebouwde oppervlakte. Een bouwperceel mag ten hoogste tot 70% worden bebouwd.

4.2 Afwijkingen t.o.v. geldend bestemmingsplan

Veerdijk 41 – afwijkingen van geldend bestemmingsplan

- Gebruik: in de bestaande bebouwing van Veerdijk 41, in totaal 13 nieuwe appartementen;

Veerdijk 57 – afwijkingen van geldend bestemmingsplan

- Gebruik: Voor de beoogde indeling van het te verbouwen pand geldt de begane grond gemengde gebruiksmogelijkheden heeft en dat in de 2e, 3e en 4e bouwlaag, in totaal maximaal 15 luxe appartementen worden gerealiseerd.
- Hoogte: Verbouw van bestaand pakhuis Veerdijk 57 door interne verbouw en aanbrengen van een dakopbouw. De bouwhoogte bedraagt maximaal circa 13 meter.

Veerdijk 59

- Gebruik: Voor de beoogde indeling van het te verbouwen pand geldt de begane grond gemengde gebruiksmogelijkheden heeft. Dit geldt ook voor de 2e, 3e en 4e bouwlaag met dien verstande dat verdeeld over de verschillende bouwlagen, in totaal maximaal 5 luxe appartementen worden gerealiseerd.
- Hoogte: Verbouw van bestaand pakhuis Veerdijk 59 door verbouw en aanbrengen dakopbouw. De bouwhoogte van het middendeel aan de voorzijde verandert niet en bedraagt maximaal circa 20 meter. De bouwhoogte van het overige deel van het gebouw bedraagt maximaal circa 13 meter.

5 Relevant beleid

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook dit bestemmingsplan is getoetst op uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

5.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Analyse nationale belangen en consequenties voor het Project

Het project betreft de herontwikkeling van een drietal locaties (Veerdijk 57, Veerdijk 59 en Veerdijk 41) binnen bestaand stedelijk gebied. Met het project worden geen Nationale belangen geschaad. De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening is hierbij een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Een en ander betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting ('Nut en noodzaak'). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.1.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro.

Beoordeling project

Het Barro bevat geen regels die moeten worden doorvertaald in randvoorwaarden voor de planvorming van voorliggend project.

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, de structuurvisie voor de ontwikkeling van de Randstad tot 2040 vastgelegd. Met

behulp van de structuurvisie Randstad 2040 wil het kabinet bereiken dat de Randstad een duurzame en internationaal concurrerende topregio wordt. Hiertoe zijn robuuste en flexibele keuzes gemaakt. Robuust in de zin dat ook bij onvoorziene omstandigheden en ontwikkelingen de keuzes meerwaarde hebben. Flexibel omdat op weg naar 2040 ook ruimte moet zijn en moet blijven om nieuwe inzichten en innovaties toe te kunnen passen in de invulling van de keuzes.

Een van de leidende principes in de structuurvisie is “kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood”. Een van de elementen binnen dit leidende principe is de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke differentiatie. Het combineren van water, landschap, cultuurhistorie, wonen en werken zorgt voor een veelzijdige leefomgeving. De structuurvisie beoogt de kwaliteiten en contrasten van het landschap te versterken en nieuwe landschappen met groen en water in de omgeving van steden te ontwikkelen. Vanuit de maatschappij is er veel vraag naar recreatief groen vlakbij of in de stedelijke omgeving. Een van de ambities is wat dat betreft het ontwikkelen van “metropolitaine parken” rond de grote steden als toegankelijke recreatieruimten voor de stedeling. Uitgangspunten zijn differentiatie, landschappelijke contrasten en maatwerk. Zoekgebieden zijn onder andere Midden Delfland, Deltapoort en (het zuidelijk deel van de regio) Waterland. Excellent groen mag gekoppeld worden aan excellent rood door creatieve en kapitaalkrachtige private partijen. Voor woningbouw in de Randstad wordt uitgegaan van de bouw van tenminste 500.000 woningen tot 2040, allereerst door verdichting, intensivering/hoogbouw en herstructurering.

Beoordeling project

Het projectgebied betreft bestaand stedelijk gebied. De in de structuurvisie uitgesproken ambities als “kwaliteit maken door een sterkere wisselwerking groen, blauw en rood” en het ontwikkelen van “metropolitaine parken” rond de grote steden hebben geen directe relatie met dit project.

5.3 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie

De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten, Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;

- Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Provinciale belangen omgeving plangebied

In de Structuurvisie behoort het gehele projectgebied tot het gebied dat is aangemerkt als:

- Bestaand Bebouwd Gebied: Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid. Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde 'onrendabele toppen' die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen.

Beoordeling project

Het project betreft de herontwikkeling van voormalige bedrijfsgebouwen tot woningen. Het plangebied is gelegen binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Hiermee past het plan binnen de doelstelling om nieuwe stedelijke functies middels herstructurering in bestaand stedelijk gebied te realiseren en hiermee de ruimte effectiever te benutten. Onderhavig project past verder binnen de ruimtelijke visie die voor het gebied "De Zaandriehoek" is opgesteld. Het gemeentelijke beleid is al langere tijd gericht op transformatie van dit gebied in een woon / woon-werk gebied. Wat betreft de SER-ladder (ook wel: ladder voor duurzame verstedelijking) wordt verwezen naar hetgeen hierover is vermeld in paragraaf 6.1.

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Uit de kaart van de PRV is op te maken dat onderhavig projectgebied binnen het BBG is gesitueerd. Voorts is ook uit het tekstuele deel van de verordening op te maken dat sprake is van BBG. De functiewijziging vindt plaats binnen de bestaande bouwvlakken.

Beoordeling project

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 11 van de PRV (regels voor bedrijventerrein in bestaand bebouwd gebied) is de volgende afweging aan de orde: Het projectgebied betreft geen nieuw bedrijventerrein, maar een bestaand bedrijventerrein waarvoor geldt dat het gemeentelijk beleid al langere tijd toeziet op transformatie van werkgebied in een woon-werkgebied. Het project betreft transformatie van bestaande gebouwen die nu alleen gebruikt mogen worden door bedrijven in gebouwen waarin ook gewoond kan worden. Er is dan ook geen sprake van verlies aan bedrijventerrein.

De gebouwen hebben in de toekomstige situatie een gemengde gebruiksmogelijkheid, waarbij ook een bedrijfsmatig gebruik tot de mogelijkheden behoort. Voor het gebied van de Zaanbocht is onder meer in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen afgewogen dat voor de historische industriële bebouwing langs de zaanoever, het behoud ervan vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt nagestreefd. Hiervoor is het noodzakelijk om aan deze panden een nieuwe bestemming toe te kennen. Een multifunctionele functie (woon-, kantoor-, horeca en bedrijfsfunctie) wordt gezien als een mogelijkheid om deze karakteristieke bebouwing te behouden. Voorliggend project ziet toe op bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met een gemengde gebruiksfunctie op de begane grond met daarboven een woonfunctie (Veerdijk 57 en 59), dan wel op wonen met behoud van het gebruik van de bebouwing voor onder meer bedrijfsmatig gebruik (Veerdijk 41).

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, ontwikkelen met kwaliteit (2010)

De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent aandacht voor de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat we die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Ontwikkelingen zijn dus mogelijk buiten het BBG.

De ingrediënten van ruimtelijke kwaliteit zijn: aardkundige waarden, archeologische waarden, tijdsdiepte, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid, stilte/donkerte en dorps DNA.

Beoordeling project

Voorliggend project ziet toe op de herstructurering van een locatie binnen bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van een kwalitatief hoogstaand herontwikkelingsplan en er wordt rekening gehouden met de bestaande cultuurhistorische waarden.

5.4 Regionaal beleid

Regiovisie Waterland 2040

De regiovisie Waterland is opgesteld in opdracht van het Algemeen Bestuur van het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW). De regio wordt gevormd door de gemeenten Beemster, Edam-Volendam, Landsmeer, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zeevang. De regiovisie is in de Algemene Bestuursvergadering van het ISW op 10 december 2008 vastgesteld. In de regiovisie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke en sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken. Naast maatregelen om het authentieke karakter van het landelijk gebied te bewaren, vergt dat op vele locaties een forse inspanning in de kwaliteit van de leefomgeving, selectieve uitbreiding voor noodzakelijke sociaal-economische ontwikkelingen en duurzame oplossingen voor beheersing en terugdringing van het woon-werkverkeer. Voor de visie gelden twee harde uitgangspunten, namelijk het verbeteren van de bereikbaarheid en realisering van de afspraken over “Waterlands Wonen”.

Voorliggend project betreft de herontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Een van de strategische hoofdlijnen of pijlers van de regiovisie die hierop van toepassing is, zijn de noodzaak van een “plus” op het gebied van woningbouw ter bevordering/instandhouding van de vitaliteit van de kernen en het creëren van werklandschappen in gebieden waar wonen en werken hand in hand kunnen gaan. In deze landschappen moet een optimaal vestigingsklimaat ontstaan voor innovatieve bedrijvigheid passend in het landschap bij het relatief hoge opleidingsniveau in de regio en met bescheiden ruimtebeslag. Purmerend heeft nadrukkelijker een centrumfunctie ook met betrekking tot de maatschappelijke infrastructuur (zorg, onderwijs). Buiten Purmerend moet tot een verdere concentratie van stedelijke functies worden gekomen. Sturend daarbij is vooral de aanhechting aan bebouwd gebied en hoogwaardige vervoersverbindingen. Gestreefd moet worden naar duurzame en klimaatbestendige oplossingen. De strategische beleidslijnen betekenen onder meer:

- Daar waar ruimtelijk verantwoord, mogelijk en gewenst, het stedelijk gebied intensiveren binnen de contouren;
- De mogelijkheden bezien om enkele stedelijke accenten aan te brengen in de vorm van landmarks op zorgvuldig gekozen locaties;
- Opwaarderen en herstructureren van bestaande woon- en werkmilieus, waarbij gezocht wordt naar een nieuwe balans tussen intensivering en extensivering binnen bebouwd gebied;
- Geleidelijke transformatie naar meer diversiteit in woon- en werkmilieus.

De regio wil voor het thema economie onder meer de volgende hoofdlijnen uitwerken:

- Inzetten op herstructurering en intensivering van verouderde delen van bestaande terreinen;
- Ontwikkeling van een ruimtelijk functioneel concept voor “Waterlands Werken”, met kleinschalige woonwerklandschappen en woonwerkeenheden in woonwijken en vrijkomende agrarische complexen.

Beoordeling project

Het projectgebied ligt in gebied dat op het kaartbeeld van de visie is onder meer aangemerkt als:

- Stedelijke herontwikkeling met waterfrontverbetering.
- “Versterking van de sociaal-economische vitaliteit van de kernen door herstructurering en waar mogelijk intensivering, met vergroting van de diversiteit van woon- en werkmilieus”;

Kansen liggen er ook om in herstructureringsgebieden woningen met bedrijfsruimte te bouwen, die een broedplaatsfunctie kunnen vervullen voor innovatieve startende bedrijven en ateliers. De Zaanbocht in Wormerland wordt specifiek genoemd als transformatiegebied in een nieuw gemengd woon-werkmilieu en als locatie waarop woningbouw wordt voorzien. Onderhavig plan kan invulling geven aan deze doelstellingen.

5.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Op 21 oktober 2014 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Wormerland 2025 vastgesteld. De structuurvisie is een lange termijn visie op de ruimtelijke toekomst van

Wormerland tot 2025. Van de kernen en de linten vormt Wormer hierin de hoofdkern met een uitgebalanceerd voorzieningenniveau in het centrum, een duurzame woon- en werkomgeving en een nieuw dynamisch stedelijk gebied langs de Zaan. In de historische panden wisselen wonen, werken, horeca en recreatie elkaar af. Naast de hoofdkern vormen de kleinere kernen Neck, Jisp, Oostknollendam en Spijkerboor elk een eigen unieke woonwereld met toegesneden voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. Op de structuurvisiekaart is het projectgebied, overeenkomstig de hiervoor omschreven visie op de toekomst van het stedelijk gebied langs de Zaan, onder meer aangemerkt als zijnde onderdeel van een ontwikkelingslocatie (Veerdijk 57 en 59), bebouwd gebied (Veerdijk 41) en voor stimuleren van recreatie, cultuur en horeca in historische (fabrieks)panden langs de Zaan. Over de ontwikkelingslocatie “de Zaandriehoek” waar voorliggend project deel vanuit maakt, is in de structuurvisie aangegeven dat het de op een na grootste woningbouwlocatie in de gemeente is met ongeveer 200 woningen. De locatie is gelegen direct aan de bocht in de Zaan. Hiermee heeft de locatie een uniek ligging, dat kansen biedt voor een gevarieerd ‘stedelijk’ landschap. Op de locatie zullen niet uitsluitend woningen ontwikkeld worden, maar zal een nieuw dynamisch ‘stedelijk’ gebied ontwikkeld worden waar wonen, werken, recreatie en horeca elkaar afwisselen. De ontwikkeling van de locatie zal omstreeks 2020 zijn afgerond.

Beoordeling project

Voorliggend project ziet toe op bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met een gemengde gebruiksfunctie op de begane grond met daarboven een woonfunctie (Veerdijk 57 en 59), dan wel op wonen met behoud van het gebruik van de bebouwing voor meerdere gebruiksmogelijkheden (Veerdijk 41) en sluit aan op de toekomstvisie zoals geschetst in de Structuurvisie Wormerland 2025.

Wormerland vitaal en groen, woonvisie Wormerland 2007 - 2020

In de woonvisie „Vitaal en Groen”, die door de gemeenteraad in juli 2008 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid beschreven met betrekking tot de ontwikkeling van de Wormerlandse woningvoorraad tot 2020. De woonvisie geeft de ambities en inzet weer van de gemeente Wormerland op het terrein van wonen. Het uitgangspunt van de woonvisie is dat Wormerland ook in de toekomst aantrekkelijk blijft om in te wonen, en dus haar vitaliteit ook voor de langere termijn behouden blijft. Met deze woonvisie geeft de gemeente aan hoe zij aankijkt tegen wonen in Wormerland en waar de prioriteiten liggen.

De functies van de woonvisie zijn als volgt samen te vatten:

- de woonvisie geeft inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- de woonvisie verwoordt de ambities van de gemeente op het terrein van wonen;
- de woonvisie is een kader voor de uitvoering;
- de woonvisie legt de basis voor samenwerking met derden, waaronder prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De woonvisie geeft de richting aan voor de lange termijn en biedt voldoende ruimte om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen. De woonvisie bevat tevens concrete doelen en maatregelen voor de korte en middellange termijn. De gemeente Wormerland wil de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en waar nodig versterken. Belangrijke kernelementen van de gemeentelijke visie op het wonen in gemeente Wormerland zijn:

- inspelen op veranderende wensen van de (vergrijzende) bevolking;

- binden van jonge huishoudens met het oog op de vitaliteit van de gemeente;
- groei van het woonaanbod met respect voor het groene en rustige karakter;
- vergroten van de keuzevrijheid voor de woonconsument met bijzondere aandacht voor starters, betaalbaarheid en wonen met zorg;
- behoud van leefbaarheid van kernen en wijken met oog voor kwaliteit van de woonomgeving en voorzieningen;
- versterken van de regierol van de gemeente.

Nieuwbouwprogramma

De omvang en de samenstelling van het gemeentelijk nieuwbouwprogramma, in de gemeente Wormerland, is gebaseerd op:

- de ambities in de woonvisie ten aanzien van vitaliteit en het vergroten van de kansen van verschillende aandachtsgroepen;
- de woningbehoefte zoals die naar voren is gekomen uit de woningmarktverkenning Wormerland (maart 2007);
- de herstructureringsplannen;
- de huidige nieuwbouwprogrammering;
- de ontwikkelingen en nieuwbouw in de regio (m.n. Zaanstad).

Omvang gemeentelijk programma

De gemeente wil in de periode 2007 tot 2020 circa 1.000 à 1.200 woningen bouwen, inclusief vervangende nieuwbouw voor sloop. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige en toekomstige woningbehoefte op basis van ontwikkelingen in de eigen bevolking (circa 570 woningen tot 2020). Daarnaast biedt het ruimte voor de plannen van WORMERWONEN wat betreft de vernieuwing van de voorraad. Ook geeft het programma ruimte voor extra nieuwbouw met het oog op een vitale gemeente. De nieuwbouwplannen voor de komende jaren, de zogenaamde plancapaciteit, tellen op tot 1.000 à 1.200 woningen, dit is exclusief locaties die vrijkomen bij herstructurering. De Poort van Wormer, de Zaandriehoek en het WSV'30 terrein zijn de drie grootste locaties, tezamen goed voor circa driekwart van alle nieuwbouw. De resterende nieuwbouw is gepland op kleinere locaties.

Samenstelling nieuwbouwprogramma

De genoemde aantallen woningen en percentages voor specifieke doelgroepen in de Woonvisie van gemeente Wormerland zijn richtinggevend en niet bedoeld als strak keurslijf. De gemeente Wormerland heeft wel de ambitie om 30% sociale huur te realiseren. De 30/70-verhouding geldt in zijn algemeenheid dus gemeentebreed voor alle locaties met meer dan 10 woningen. Het programma geeft de richting aan voor de periode tot 2020. Het is denkbaar dat er per locatie een specifiek programma wordt opgesteld. De woonvisie zal hierom periodiek worden herijkt om de het programma te actualiseren.

Beoordeling van dit project

De Zaandriehoek wordt in de Woonvisie specifiek genoemd als locatie waar nieuwbouw van woningen is voorzien. Met onderhavig project wordt dus invulling gegeven aan de doelstellingen uit de woonvisie. Tevens zijn de beoogde woningtypes passend binnen de beoogde toekomstige samenstelling van het nieuwbouwprogramma.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

In het nationale ruimtelijke beleid is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking (LvDV) geïntroduceerd. Deze houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke verordening (Bro). Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van drie treden die in de Ladder zijn opgenomen. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro waar in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) naar wordt verwezen.

Beoordeling project

Veerdijk 41: project ziet toe op realisatie van in totaal 13 nieuwe appartementen in de bestaande bebouwing van Veerdijk 41;

Veerdijk 57: project ziet toe op realisatie van in totaal maximaal 15 luxe appartementen, met gemengde functies op de begane grond, in de bestaande bebouwing van Veerdijk 57 door interne verbouw en aanbrengen van een dakopbouw;

Veerdijk 59: project ziet toe op realisatie van in totaal maximaal 5 luxe appartementen, met gemengde functies op de begane grond, in de bestaande bebouwing van Veerdijk 59 door interne verbouw en aanbrengen van een dakopbouw.

Stap 0: stedelijke ontwikkeling?

Er is getoetst of bij onderhavig project sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro). Onderhavig plan betreft woningbouw en in beperkte mate gemengde functies (begane grond Veerdijk 59). Echter: deze functies worden grotendeels binnen bestaande bebouwing gerealiseerd: Veerdijk 41 betreft inpandige verbouw. Veerdijk 57 en 59 verbouw waarbij ook sprake is van ophoging. Uit jurisprudentie blijkt dat ingeval bebouwing al aanwezig is en geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

(ECLI:NL:RVS:2015:428). Conclusie: Veerdijk 41 betreft geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de LvDV. Veerdijk 57 en 59 zijn wel een stedelijke ontwikkeling in de zin van de LvDV.

Stap 1: Regionale behoefte?

In het kader van het brengen van meer balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt is door de provincie het Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011-2014 (RAP) opgesteld. Het actieprogramma betreft de stadsregio Amsterdam, de gemeente Wormerland maakt hier onderdeel van uit. Doel van het actieprogramma is er voor te zorgen dat de (groeierende) woningbehoefte niet alleen in kwantitatieve zin wordt bediend, maar ook in kwalitatieve zin.

Om de voortgang van de Verstedelijkingsopgave bij te houden wordt jaarlijks de Monitor woningbouwcapaciteit Metropoolregio van de Metropoolregio uitgevoerd in

opdracht van de provincie Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam (SRA). Hierin wordt steeds de capaciteit van de verschillende (nieuw)bouwlocaties in de Metropoolregio opgenomen om te bezien of er voldoende planlocaties in ontwikkeling zijn om op termijn aan de woningbouwopgaven te kunnen voldoen. Uit de monitor van 2013 blijkt dat de demografische ontwikkeling van de SRA wordt gekenmerkt door een groei van de bevolking. De mate van groei verschilt per deelregio. De SRA heeft als doelstelling opgenomen om 32.517 woningen toe te voegen aan de voorraad in de eerste RAP periode (2011-2014).

Netto plancapaciteit naar status

	1A Onher- roepelijk	1B Onherroepelijk uit te werken	2 Vastgesteld	3 in voorbereiding	4 Potentieel plan	Onbekend/ n.v.t.	Totaal hard	Totaal zacht	Totaal netto capaciteit
Aalsmeer	230	290	0	750	40	0	520	780	1.300
Amstelveen	1.070	120	160	170	6.170	0	1.340	6.340	7.680
Amsterdam	26.540	0	0	27.550	4.860	0	26.540	32.410	58.950
Beemster	10	530	640	0	450	0	1.180	450	1.630
Diemen	1.160	0	0	40	3.600	0	1.160	3.640	4.810
Edam-Volendam	0	0	0	0	1.060	1.500	0	2.560	2.560
Haarlemmermeer	220	20	550	5.430	15.020	0	780	20.450	21.230
Landsmeer	320	0	90	10	160	0	410	160	570
Oostzaan	40	0	170	10	10	0	210	10	220
Ouder-Amstel	0	80	0	20	3.970	0	90	3.990	4.070
Purmerend	270	540	300	1.130	720	20	1.110	1.870	2.980
Uithoorn	190	450	10	510	180	0	650	690	1.340
Waterland	90	0	50	270	240	0	140	500	640
Wormerland	510	0	0	300	0	0	510	300	810
Zaandstad	1.040	80	500	1.920	1.460	20	1.620	3.400	5.020
Zeevang	210	0	0	30	0	0	210	30	240
Eindtotaal	31.870	2.110	2.470	38.120	37.920	1.540	36.450	77.580	114.030

Dat komt neer op 6.503 woningen per jaar. Sinds 2005 zijn altijd tussen de 7.000 en 11.000 woningen aan de voorraad toegevoegd en ondanks dat in 2012 nog minder bouwvergunningen dan 2011 zijn afgegeven (5.301 in 2011 en 2.738 in 2012) moet het nog steeds mogelijk zijn om 6.500 woningen per jaar aan de voorraad toe te voegen. Dat de afspraak uit het RAP wordt gehaald betekent niet dat het goed gaat met de groei van de woningvoorraad in deze regio. Vergeleken met de provinciale bevolkingsprognose (netto 42.000 woningen in de periode 2010 tot en met 2014) is de doelstelling te laag. In totaal zijn in de gemeente Wormerland 510 woningen mogelijk middels vastgestelde plannen. Daarnaast zijn er plannen voor 300 woningen in voorbereiding. Het voorliggende project maakt hier deel van uit. Geconcludeerd wordt het project voor wat betreft het kwantitatieve aspect voorziet in een actuele regionale behoefte. Voor wat betreft het kwalitatieve aspect wordt verwezen naar de gemeentelijke woonvisie zoals weergegeven in paragraaf 5.5. Uit deze paragraaf is op te maken dat de Zaandriehoek (project is hierin een onderdeel) in de gemeentelijke Woonvisie specifiek wordt genoemd als locatie waar nieuwbouw van woningen is voorzien, dat met onderhavig project invulling wordt gegeven aan de doelstellingen uit de woonvisie en dat de beoogde woningtypes passend zijn binnen de beoogde toekomstige samenstelling van het nieuwbouwprogramma.

Stap 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

De locaties van het projectgebied bevinden zich in het bestaand stedelijk gebied. Voorliggend initiatief draagt bij aan het voorzien in een regionale behoefte middels hergebruik/transformatie van bestaande gebouwen. Dit in lijn met de doelstelling van de LvDV. De LvDV is derhalve met goed gevolg doorlopen.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Milieuzonering richt zich op de functiescheiding van milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld een bedrijfsfunctie) en milieu planologisch gevoelige functies (bijvoorbeeld wonen). Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient om redenen van goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Beoordeling project

Het geldende bestemmingsplan laat in de omgeving van het projectgebied het gebruik voor bedrijven toe. In de loop der tijd zijn vrijstellingen verleend voor afwijkend gebruik, onder meer voor de realisatie van woningen in de Zaanbocht (o.m. “de Slinger” en woontorens langs de Zaan). Het in 2013 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerreinen staat in deze omgeving, als onderdeel van de transformatie van de “Zaanbocht”, het volgende toe:

- Meer niet-hindergevoelige mogelijkheden voor wat betreft (her)gebruik van de karakteristieke pakhuizen aan de Veerdijk;
- 13 nieuwe appartementen aan de Veerdijk 41;
- Combinatie van sloop-nieuwbouw-verbouw van bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 57 en 59 tot een meerdere te onderscheiden bouwplannen voor panden met gemengd gebruik en waarin, respectievelijk 15 en 5 appartementen kunnen worden gerealiseerd;

Het vaststellingsbesluit van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein is in 2014 vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente is voornemens het “vernietigde” bestemmingsplan te repareren door het op onderdelen aan te vullen en daarna opnieuw ter inzage te leggen en vast te stellen. De uitspraak van de Afdeling zag niet toe op de projecten in de “Zaanbocht”. De afwegingen over het passend zijn van de ontwikkeling, wordt dan ook overgenomen uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Daarin is het volgende bepaald voor wat betreft de ontwikkelingen met directe eindbestemming Veerdijk 41, 57 en 59:

Voor het hergebruik van de pakhuizen geldt dat dit bestemmingsplan toeziet op het toestaan van een menging van niet-woonfuncties, namelijk bedrijven, kantoren en horeca. Op enkele locaties wordt naast deze menging van niet-woonfuncties, tevens een woonfunctie in de betreffende panden mogelijk gemaakt (Veerdijk 41, 57 en 59).

Het gemeentelijk beleid voor het gebied van de Zaanbocht al langere tijd gericht is op een functionele verandering, namelijk van een gebied met hoofdzakelijke bedrijfsfunctie in een woongebied. Hierdoor is een gebied ontstaan dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen gekenmerkt wordt als een

gemengd woon-werk gebied. Appartementengebouwen en woonboten staan en liggen hier naast bedrijfspanden. Tevens is in dit gebied kantoorruimte en horeca aanwezig. Binnen gemengde gebieden zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De richtafstanden die toezien op functiescheiding zijn in die gebieden niet toepasbaar. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is een aparte lijst opgenomen die specifiek gericht is op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Bij toepassing ervan wordt niet gewerkt met richtafstanden, maar met het principe van aanpandigheid en bouwkundige afscheiding. Omdat de pakhuizen met nieuwe woonfunctie op enige afstand liggen van de bedrijfspercelen waarop het gebruik van de panden een gemengd gebruik is, wordt geconcludeerd dat deze pakhuizen, in milieuplanologisch opzicht, geen belemmering zijn voor de aanwezige bedrijven. Voorts geldt voor de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein De Bruynvis dat er nabij deze bedrijven woningen aanwezig zijn die dicht bij deze bedrijven zijn gesitueerd dan de nieuwe woningen in het projectgebied, dan wel dat de nieuwe woningen op grotere afstand liggen dan de aan te houden afstanden uit de VNG-publicatie in gemengde gebieden.

6.3 Geluid

6.3.1 Wettelijk kader

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezondeerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Gezoneerde industrieterreinen

Op 1 september 1982 trad het hoofdstuk Industrielawaai van de Wet geluidhinder in werking (hoofdstuk IV en V). Deze wet schreef voor dat wanneer er op een bedrijventerrein een bedrijf of activiteit voorkwam die genoemd werd in het Besluit Categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder, dat terrein werd aangemerkt als gezondeerd industrieterrein. In 1993 is het Besluit Categorie A-inrichtingen ingetrokken en werden de bedrijven die in belangrijke mate geluid kunnen veroorzaken, aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer (Ivb). Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is dat artikel op zijn beurt komen te vervallen en zijn categorieën inrichtingen die als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, opgenomen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De Wet geluidhinder voorziet in een zonegrenswaarde en in een maximaal toelaatbare geluidbelasting voor woningen die zijn gelegen binnen de zone, maar buiten het industrieterrein.

Gevolgen van de zone - Buiten de zone

Buiten een bestaande zone (de 50 dB(A)-zone) mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan.

Gevolgen van de zone - Binnen de zone (maar buiten het industrieterrein)

- De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (spreektaal 'voorkeursgrenswaarde') vanwege het betrokken industrieterrein, van de gevel van woningen binnen de 50 dB(A)-zone is 50 dB(A).
- Voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (=50 dB(A), kan een hogere waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor geprojecteerde woningen¹ niet meer mag zijn dan 55 dB(A) en voor aanwezige of in aanbouw zijnde woningen niet meer mag zijn dan 60 dB(A).
- Binnen de 55 dB(A)-contour mogen geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt.

Op het industrieterrein

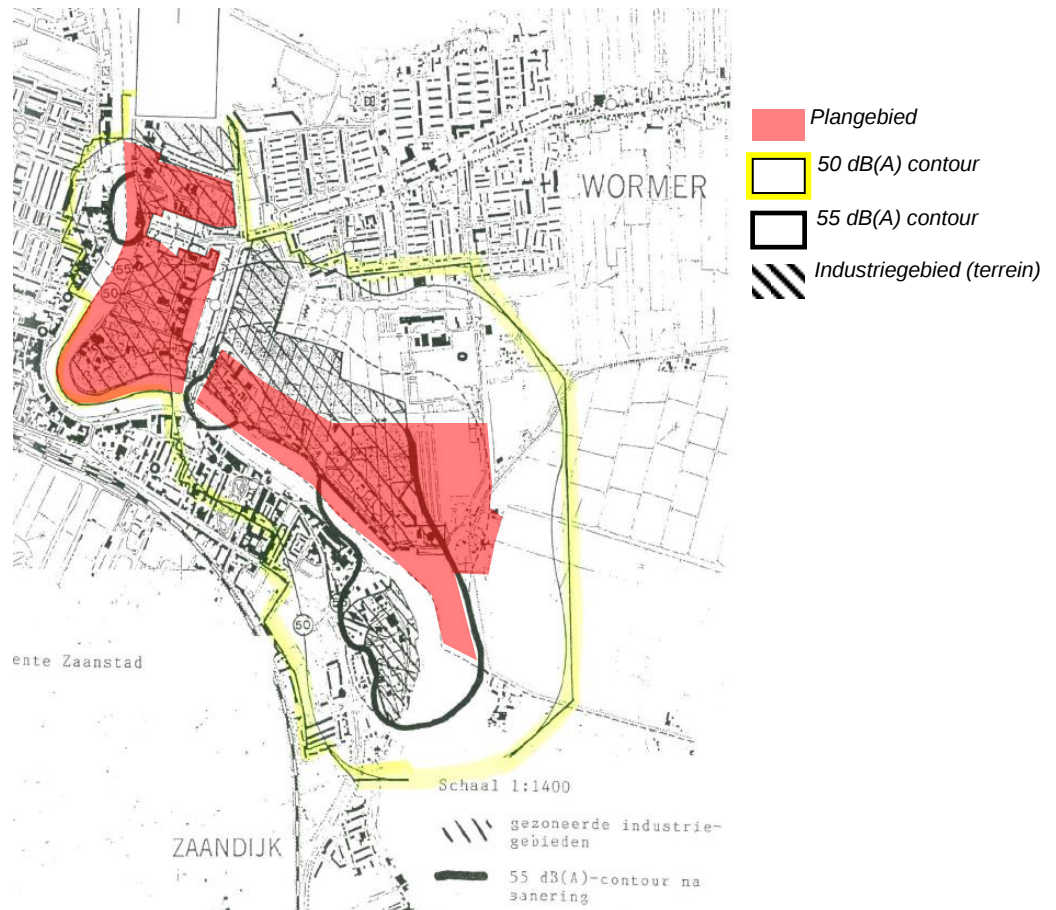
- (Bedrijfs)woningen die op het bedrijventerrein staan worden niet aangemerkt als geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder. Deze wet voorziet niet in grenswaarden voor woningen die gelegen zijn op het industrieterrein.

6.3.2 Inventarisatie huidige wettelijke geluidzones industrieterreinen in Wormer

Huidige situatie - Industrieterrein "Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan"

In het kader van een eerste zonering "bestaande situaties" Wet geluidhinder is bij koninklijk besluit van 19 juli 1990, nr. 90.016882 een geluidzone vastgesteld rond het industrieterrein "Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan" binnen de gemeenten Wormerland en Zaanstad. Op het terrein bevonden zich weliswaar geen zogenaamde A-inrichtingen (zogenaamde "grote lawaaimakers"), maar het bestemmingsplan sloot deze categorie ook niet uit. Vandaar dat destijds de zoneplicht gold.

¹ *Geprojecteerde woning = bestemmingsplan laat de woning toe, maar de woning is er nog niet = bestaande bouwtitel.*



Geluidzone Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan 1990

De in 1990 vastgestelde zone ligt nog steeds om het industrieterrein “Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan” en valt in meerdere bestemmingsplangebieden, waaronder het voorliggende bestemmingsplangebied en het bestemmingsplan Wormer West. Het betreft een zone waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein - dat wil zeggen, van alle bedrijven bij elkaar opgeteld - de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan. Een hogere waarde kan worden vastgesteld voor geprojecteerde woningen of te projecteren woningen tot 55 dB(A). Omdat er destijds bij de vaststelling van de zone, woningen waren die een gevelbelasting hadden die hoger was dan de wettelijk toegestane 55 dB(A) is in 1996 een saneringsprogramma uitgevoerd om de gevelbelasting te beperken tot maximaal 55 dB(A) en zijn voor een groot aantal woningen hogere waarden vastgesteld tot 55 dB(A).

6.3.3 Ontwikkelingslocaties

Inleiding

Het vaststellingsbesluit van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein is in 2014 vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente is voornemens het “vernietigde” bestemmingsplan te repareren door het op onderdelen aan te vullen en daarna opnieuw ter inzage te leggen en vast te stellen. De uitspraak van de Afdeling zag niet toe op de projecten in de “Zaanbocht”. De afwegingen over het passend zijn van de ontwikkeling, wordt dan ook overgenomen uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Daarin is het

navolgende bepaald voor wat betreft de ontwikkelingen met directe eindbestemming Veerdijk 41, 57 en 59:

Ontwikkelingen met directe eindbestemming Veerdijk 41, 57 en 59:

De pakhuizen worden in de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidgevoelige bestemming voor zover het het toestaan van meer niet-hindergevoelige mogelijkheden betreft. De Wet geluidhinder vormt voor deze ontwikkelingen dan ook geen belemmering.

Onderzoek naar de uitvoerbaarheid van de nieuwe appartementen in het pand Veerdijk 41 is uitgevoerd en onderbouwd door Pesman Advocaten. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Het gebouw Bassein maakt onderdeel uit van het gezoneerd industrieterrein. Nieuweweg, Zuid-West en Croklaan 1990. Op grond van de Wet geluidhinder worden woningen die zijn gevestigd op een gezoneerd industrieterrein niet aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Wanneer het pand mede wordt bestemd voor wonen en hierin woningen worden gevestigd, zijn deze voor de geluidssituatie van omliggende bedrijven derhalve geen belemmering. Daarnaast geldt dat tussen de omliggende bedrijven, zoals rijstverwerkingsbedrijf Lassie en Cacaobedrijf ADM, en het perceel Veerdijk 41 reeds meerdere woningen zijn gelegen en bestemd. Het toevoegen van woningen op Veerdijk 41 past derhalve in de regels met betrekking tot industrielawaai. Op grond van de Wet geluidhinder mogen op gevels van woningen als voorkeursgrenswaarde niet meer dan 48 dB worden geproduceerd als gevolg van wegverkeer indien deze woningen in de zone van een weg liggen. Dit geldt echter niet voor:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Uit de Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan blijkt dat het gebied waartoe de Veerdijk behoort als 30 km/h verblijfsgebied is aangewezen. Om die reden is de uitzondering genoemd in de Wgh van toepassing en geldt voor de bebouwing langs de Veerdijk geen zone langs de Veerdijk. Om die reden past het plan in de Wet geluidhinder voor wat betreft wegverkeerslawaai.

Voor de nieuwe appartementen in de bebouwing van Veerdijk 57 en 59 geldt dezelfde motivering en onderbouwing zoals hiervoor voor betreft de appartementen in het pand Veerdijk 41 is weergegeven. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid (Wet geluidhinder) geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit planonderdeel.

6.4 Geur

Kader

Van directe invloed op de woongebieden in Wormer en Wormerveer is de cacaooverwerkende industrie. Op de cacaobonen verwerkende industrie is de Bijzondere Regeling (BR) B6 van de Nederlandse Emissie Richtlijn (NeR) van toepassing. De NeR is bedoeld om de vergunningverlening voor het compartiment lucht te harmoniseren. De NeR is opgesteld door de gezamenlijke overheden - provincies, gemeenten en Rijk - en heeft geen wettelijke status. Uit de jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat de rechter de NeR beschouwt als een belangrijke richtlijn voor de vergunningverlener en dat afwijken van de NeR derhalve adequaat moet worden gemotiveerd. Door toepassen van de bijzondere regeling nemen de

emissies aan VOS en ammoniak van de cacaobranche af met circa 60% en verbetert de geursituatie als gevolg van de emissies van cacao bonenverwerkende bedrijven. Op dit moment is de hierbij behorende resterende geurbelasting gedefinieerd als het acceptabel hinderniveau. Bij toekomstige uitbreidingen en/of wijzigingen van de bedrijven wordt opnieuw het acceptabel hinderniveau bepaald. Daarbij geldt in beginsel 5 ouE/m³ als 98-percentiel als milieuhygiënische referentiewaarde. Is de hoogste geurbelasting op geurgevoelige objecten lager dan 2,5 ouE/m³ als 98-percentiel dan hoeft geen afweging van het acceptabel hinderniveau meer plaats te vinden.

Beoordeling project

Het vaststellingsbesluit van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein is in 2014 vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente is voornemens het “vernietigde” bestemmingsplan te repareren door het op onderdelen aan te vullen en daarna opnieuw ter inzage te leggen en vast te stellen. De uitspraak van de Afdeling zag niet toe op de projecten in de “Zaanbocht”. De afwegingen over het passend zijn van de ontwikkeling, wordt dan ook overgenomen uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Daarin is het navolgende bepaald voor wat betreft de ontwikkelingen met directe eindbestemming Veerdijk 41, 57 en 59:

Geurrelevante activiteiten in en nabij het plangebied vinden plaats bij de bedrijven Lassie, ADM/ Olam Cocoa B.V., Gerkens/Cargill. Voor de te bestemmen appartementen van Veerdijk 41, 57 en 59 geldt dat deze buiten de contour liggen die beleidsmatig gezien als gemiddelde wordt gehanteerd om te bepalen of sprake is van “ernstige geurhinder”. Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering is voor het bestemmen van het (her)gebruik van de pakhuizen. De functies aldaar kunnen niet worden aangemerkt als hindergevoelig en dat geur in dit geval geen belemmering is.:

Aanvullend hierop geldt dat de bestaande bedrijven Lassie, ADM/ Olam Cocoa B.V., Gerkens/Cargill bij uitbreiding rekening dienen te houden met bestaande geurgevoelige objecten. Tussen projectlocatie en bestaande bedrijven Lassie, ADM/ Olam Cocoa B.V., Gerkens/Cargill bevinden zich meerdere bestaande geurgevoelige objecten die daarvoor reeds bepalend zijn. Voorliggend project is dan ook niet maatgevend voor de vraag of bestaande bedrijven bij een eventuele toekomstige uitbreiding extra gehinderd worden als gevolg van de realisatie van voorliggend project.

6.5 Bodem

Kader

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de milieu hygiënische bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Beoordeling project

Het vaststellingsbesluit van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein is in 2014 vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente is voornemens het “vernietigde” bestemmingsplan te

repareren door het op onderdelen aan te vullen en daarna opnieuw ter inzage te leggen en vast te stellen. De uitspraak van de Afdeling zag niet toe op de projecten in de "Zaanbocht". De afwegingen over het passend zijn van de ontwikkeling, wordt dan ook overgenomen uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Daarin is het navolgende bepaald voor wat betreft de ontwikkelingen met directe eindbestemming Veerdijk 41, 57 en 59:

Bodemverontreiniging is bij hergebruik van pakhuizen niet aan de orde.

Onderzoek naar de uitvoerbaarheid van de nieuwe appartementen in het pand Veerdijk 41 is uitgevoerd en onderbouwd door Pesman Advocaten. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Veerdijk 41:

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Op grond van de interactieve kaart bodemeigenschappen van de provincie Noord-Holland is de locatie geen humane spoedlocatie en betreft het geen voormalige stortplaats. Historisch gezien betreffen de panden aan de Veerdijk voormalige pakhuizen. Hierin werden goederen opgeslagen alvorens te worden verscheept. De kans dat hier bodemverontreiniging aanwezig is, is klein.

Veerdijk 57 en 59:

Voor de locaties Veerdijk 57 en 59 zijn in de loop der tijd verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken en beoordelingen van de onderzoeken zijn onder andere in 2001 en 2002 uiteengezet in de rapporten "Nader bodemonderzoek Zaanbocht te Wormer deellocaties B, D, E"² en "Saneringsplan terrein Zaandriehoek te Wormer"³. In die rapporten wordt de locatie Veerdijk 56 t/m 59 aangeduid als deellocatie D. Voor deellocatie D werd geconcludeerd dat in het verleden industriële activiteiten zijn uitgevoerd op de locatie. Langs de Veerdijk hebben de volgende bedrijvigheden plaatsgevonden: oliefabriek, tabak- en nicotinefabriek, autospuiterij, garagebedrijf, zeefdrukkerij, winkel, kanoverkoop en machinefabriek. De industriële activiteiten zijn rond 1906 begonnen. De bodemonderzoeken die hadden plaatsgevonden voor 2001, waren aanleiding om in 2001 een nader onderzoek uit te voeren met als doel het vaststellen van de horizontale verspreiding van de in de sterk puinhoudende toplaag aangetroffen verontreinigingen met zink en PAK's, het bepalen van de kwaliteit van de toplaag en het vaststellen van de horizontale en verticale verspreiding van de aangetroffen verontreinigingen met xylenen, minerale olie en tetrachlooretheen in het grondwater. Uit het nader onderzoek in 2002 bleek dat ter plaatse van het noordelijk gedeelte van deellocatie D, zich een geval van ernstige bodemverontreiniging in de toplaag (0-1,0 m – mv) bevond met een bodemvolume van circa 1.700 m³. De oorzaak van de verontreiniging werd geweten aan de aanwezigheid van verontreinigd puin. Verder werd geconstateerd dat zich lokaal verschillende cacaoschillen in de bodem bevonden beneden 1,0 m – mv. Deze laag werd gekwalificeerd als licht tot ernstig verontreinigd met minerale olie. Verder werd ter plaatse van een tweetal boorlocaties op een diepte

² Nader bodemonderzoek Zaanbocht te Wormer, deellocaties B, D, E; Wareco; AB09a.011ss.rap.doc; d.d. 6 juni 2001.

³ Saneringsplan terrein Zaandriehoek te Wormer; Wareco; Kenmerk AB09c.009js.rap; d.d. 2 juli 2002.

van 1,4-2,0 m – mv ernstige bodemverontreiniging met minerale olie aangetroffen. De situatie was van dien aard dat in 2002 voorgesteld werd om de volgende sanering uit te voeren ter plaatse van deellocatie D:

Ter plaatse van het noordelijke gedeelte van deellocatie D wordt de ernstig verontreinigde toplaag (0-1,0 m – mv) verwijderd. Indien de mobiele verontreiniging (plaatselijk) dieper aanwezig is, wordt dieper afgegraven. Alle mobiele verontreiniging wordt verwijderd. De ontgraving wordt aangevuld met schoon zand. De dieper gelegen ernstige immobiele verontreiniging wordt niet verwijderd.

De resultaten van de onderzoeken en saneringsplan zijn aanleiding om voor de locaties waar grondwerkzaamheden plaatsvinden, nader onderzoek uit te voeren. Het betreft in dit geval de locatie "Veerdijk 58", waar het bouwplan voorziet in de realisatie van een half verdiept gelegen parkeerkelder. In november 2012 is op deze locatie een verkennend onderzoek⁴ uitgevoerd op basis van de hypothese 'verdacht'. Deze hypothese wordt door het verkennende onderzoek bevestigd. In de rapportage wordt het volgende geconcludeerd:

De aangetroffen sterke verontreiniging met zink in de ondergrond geeft formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Met het oog op de historische gegevens wordt een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Aangenomen wordt dat de verontreiniging redelijk homogeen in de ondergrond van de locatie aanwezig is. Indien er ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden graafwerkzaamheden moeten worden verricht tot 1,0 – mv of dieper, dient er een melding BUS gedaan te worden bij de provincie Noord-Holland. De situatie op deze locatie Veerdijk 56 t/m 59 is in december 2012, nader beschouwd door APS Milieu BV⁵ en aanvullend daarop is in maart-april 2016 door APS Milieu een actualiserend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie Veerdijk 57. Uit de rapportage⁶ van dat onderzoek is het volgende op te maken:

- De bovengrond inpandig is sterk verontreinigd met koper en lood, matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met kwik, zink, nikkel, kobalt en minerale olie.
- De bovengrond ter plaatse van het buitenterrein is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met barium, lood, kwik, cadmium, koper, PCB, PAK en minerale olie.
- De ondergrond inpandig is sterk verontreinigd met lood en licht verontreinigd met koper, molybdeen en kwik.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium.
- In zowel de grond als het grondwater zijn geen verontreinigingen met cyanide aangetroffen.
- De hypothese verdacht wordt voor de locatie bevestigd. Geconcludeerd wordt dat de locatie sterk verontreinigd is.
- Uit de analyseresultaten van de indicatieve asbestmonsters blijkt dat inpandig en ter plaatse van het buitenterrein asbest is aangetoond. Op basis van de resultaten van het indicatieve asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie asbestverdacht is. Aanbevolen wordt een nader onderzoek

⁴ Verkennend bodemonderzoek Veerdijk 58 Wormer; APS – Milieu B.V.; projectcode R12-B468; d.d. november 2012.

⁵ BUS-melding van Veerdijk 56-58; APS Milieu BV; kenmerk R12-B485; d.d. 18 december 2012.

⁶ Verkennend bodemonderzoek R16-B275 Veerdijk 57 Wormer; APS – Milieu B.V.; april 2016.

asbest uit te voeren nadat de bestaande vloeren verwijderd zijn, om de ernst en omvang van de asbestverontreiniging te bepalen.

In de rapportage zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

- De aangetroffen matige tot sterke verontreinigingen in de bodem geven formeel aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de ernst en omvang van deze verontreinigingen. De verontreinigingen met zware metalen in de boven- en ondergrond zijn te relateren aan puinbijmengingen/stedelijke ophooglaag. Nader bodemonderzoek naar deze verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht. Mede omdat deze verontreinigingen immobiel zijn. Aangenomen wordt dat deze verontreinigingen homogeen over de locatie aanwezig zijn. Er is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m³ sterk verontreinigd bodemvolume) met zware metalen.
- Indien ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden grond inpandig moet worden afgevoerd/herschikt, dient een melding BUS gedaan te worden bij de omgevingsdienst IJmond.
- Indien geen grond inpandig van de locatie wordt afgevoerd/herschikt dient een melding in het kader van de wet bodembescherming te worden ingediend bij de omgevingsdienst IJmond. Dit om de ernst en spoedeisendheid van het geval van ernstige bodemverontreiniging vast te stellen. Er kan dan een beschikking worden afgegeven op basis waarvan een bouwvergunning verleend kan worden.

Voorliggende situatie ziet toe op hergebruik van pakhuizen. Bodemroerende werkzaamheden vinden bij functiewijziging niet plaats.

Met inachtneming van de aanbevelingen in de rapportage van het bodemonderzoek (zie hiervoor) wordt geconcludeerd dat de bodemsituatie geen onoverkomelijke belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

6.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen of 10 hectare bruto vloeroppervlak kantoren. Daarnaast worden bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Beoordeling project

Het vaststellingsbesluit van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein is in 2014 vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente is voornemens het “vernietigde” bestemmingsplan te repareren door het op onderdelen aan te vullen en daarna opnieuw ter inzage te leggen en vast te stellen. De uitspraak van de Afdeling zag niet toe op de projecten in de “Zaanbocht”. De afwegingen over het passend zijn van de ontwikkeling, wordt dan ook overgenomen uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Daarin is het navolgende bepaald voor wat betreft de ontwikkelingen met directe eindbestemming Veerdijk 41, 57 en 59:

Onderzoek naar de uitvoerbaarheid van de nieuwe appartementen in het pand van Veerdijk 41 is uitgevoerd en onderbouwd door Pesman Advocaten. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Voor woningbouw zijn in bijlage 3a van de Regeling NiBM als niet in betekende mate aangewezen, woningbouwlocaties die, in geval van één ontsluitingsweg, netto per locatie niet meer dan 1.500 woningen omvatten. Het betreft in dit geval 13 woningen zodat voor wat betreft luchtkwaliteit de woningen worden geacht niet negatief in betekende mate bij te dragen aan de luchtkwaliteit. Bovendien gaat het hier niet om nieuwbouw van woningen maar om een bestaand pand waarin thans reeds bedrijfs- en kantoorfuncties aanwezig zijn. Wanneer het pand in gebruik wordt genomen voor woningen zal dit in de plaats treden van de bedrijfs- en kantoorfuncties. Om voormelde redenen past het toevoegen van woningen in de regels met betrekking tot luchtkwaliteit.

Voor de nieuwe appartementen in de bebouwing van Veerdijk 57 en 59 geldt dezelfde motivering en onderbouwing zoals hiervoor voor wat betreft de appartement in het pand Veerdijk 41 is weergegeven. Het aantal woningen is beduidend kleiner dan 1.500 en bovendien kent het huidige gebruik ook al een verkeersaantrekkende werking. Geconcludeerd wordt dat het aspect lucht geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit planonderdeel.

6.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. Er gelden verschillende kaders:

- De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi).
- Voor buisleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb). Het Bevb is van toepassing op buisleidingen voor aardgas (vanaf 16 bar en met een uitwendige diameter groter dan 50 mm);
- De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

Beoordeling project

De milieudienst Waterland heeft in het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen de externe veiligheidssituatie van het plangebied Bedrijventerreinen in beeld gebracht. De resultaten zijn weergegeven in de memo "bestemmingsplan Bedrijventerreinen" van de milieudienst⁷ en in het onderzoek dat door Witteveen+Bos in 2011 is uitgevoerd naar groepsrisico en plaatsgebonden risico van de twee risicobronnen, namelijk LPG-tankstation Papiermakerstraat 5 (inmiddels niet meer als zodanig in bedrijf) en de gasleiding tracé W-570-04 (o.m. Papiermakerstraat-Stofkuipstraat-Eendrachtstraat-Bartelsuis) met aantakkend tracé W-570-30 (zuidzijde plangebied, in de Zaan). De rapportage van het onderzoek⁸ is een bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Hieruit is het volgende op te maken voor wat betreft de nog aanwezige risicobron (gasleiding tracé W570-04):

- het bestemmingsplan (en dus ook de ontwikkelingslocaties) levert geen knelpunten op voor wat betreft de externe veiligheid;
- het bestemmingsplan (en dus ook de ontwikkelingslocaties) is in lijn met de geldende regelgeving voor externe veiligheid;
- het groepsrisico wordt niet overschreden;
- het bestemmingsplan (en dus ook de ontwikkelingslocaties) leidt niet tot een wijziging van het groepsrisico.

⁷ Memo bestemmingsplan Bedrijventerreinen; Milieudienst Waterland; d.d. 7 april 2010.

⁸ Rapportage externe veiligheid en verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Bedrijventerreinen; Witteveen+Bos; projectcode WOR-13-1; d.d. 5 december 2011.

6.8 Water

6.8.1 Beleid

Algemeen

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde '*watertoets*' in het leven geroepen. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de "*Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw*" en de "*Handreiking watertoets*" ondertekend. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde '*waterparagraaf*'.

Deze waterparagraaf maakt verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing en bevat de resultaten van de watertoets. Daarnaast biedt de waterparagraaf inzicht in het overlegproces dat in het kader van de watertoets met de waterbeheerders is gevoerd.

De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie en het Rijk en de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese "*Kaderrichtlijn Water*". Binnen deze kaders zorgen provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier behartigt alle aspecten van het beheer van de regionale wateren. Een uitzondering betreft de grondwateraspecten, waarvoor de provincie als waterbeheerder geldt. De Keur van het Hoogheemraadschap bevat regels voor een goed waterbeheer en ziet toe het veiligstellen van de waterstaatkundige en daaraan verbonden ecologische belangen. De Keur bevat daartoe geboden en verboden (met betrekking tot wateren) ter bescherming van de aan- en afvoer van water en het bergend vermogen van het waterhuishoudkundig systeem. De Keur bestaat uit drie gedeelten: een algemeen gedeelte, een gedeelte met betrekking tot wateren en een gedeelte met betrekking tot waterkeringen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Door het Hoogheemraadschap wordt gebruik gemaakt van diverse planinstrumenten. Deze plannen bevatten het door het Hoogheemraadschap te voeren beleid.

Watercompensatie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Inzake de watercompensatie is in het Waterbeheersplan 4 vastgesteld dat bij de watertoets het Hoogheemraadschap ook adviseert over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van verhard oppervlak en gedempte watergangen worden gecompenseerd. Als peildatum voor nieuwe verhardingen wordt 1 november 2003 gehanteerd (datum invoering watertoets). Voorts heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, ten aanzien van watercompensatie, in de Keur 2009 het volgende artikel opgenomen:

Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak

Het is zonder vergunning van het dagelijks bestuur verboden neerslag versneld tot afvoer te laten komen: door bebouwing of verharding van 800 m² of meer onverharde grond;

- a door realisatie van verscheidene min of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² of meer;
- b door aanleg van nieuw verhard oppervlak dat meer dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat;
- c door uitbreiding van het verhard oppervlak met minder dan 800 m², indien het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer niet kan verwerken.

Artikel 4.2 Keur 2009 HHNK

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigt, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement. Het hiervoor genoemde beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

6.8.2 Huidig watersysteem

In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt het projectgebied aan de Veerdijk nabij de Zaan en sloten en watergangen op het bedrijventerrein. De Zaan heeft een functie voor het scheepvaartverkeer. De sloten / watergangen op het bedrijventerrein hebben de functie van stedelijk water.

De Veerdijk is een boezemkade. De kade heeft een waterkerende functie. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor een goede waterkerende functie van de boezemkade. Middels de keur kan zij zo nodig maatregelen treffen om de waterkerende functie te waarborgen. Hierbij gelden ge- en verboden voor werkzaamheden op en nabij de waterkering en beschermingszone van de waterkering. De ligging en afmetingen van de zone is in het kader van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen aangeleverd door het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Binnen die zone geldt in principe een bouwverbod. Afwijking van het bouwverbod is evenwel mogelijk, met dien verstande dat een afwijkingsbesluit door het college niet wordt genomen alvorens de waterbeheerder is gehoord. Die hanteert daarvoor haar keur.

6.8.3 Beoordeling project**Overleg met waterbeheerder**

Het vaststellingsbesluit van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein is in 2014 vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente is voornemens het "vernietigde" bestemmingsplan te repareren door het op onderdelen aan te vullen en daarna opnieuw ter inzage te

leggen en vast te stellen. De uitspraak van de Afdeling zag niet toe op de projecten in de "Zaanbocht". De afwegingen over het passend zijn van de ontwikkeling, wordt dan ook overgenomen uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Voor wat betreft het overleg met de waterbeheerder is hierin het volgende weergegeven:

Gedurende het bestemmingsplanproces van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is uitgedragen dat ontwikkelingen mee kunnen liften indien ze concreet zijn.

Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen en inspraakreacties bij de voorronde van de gemeenteraad om te komen tot het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan zijn aanleiding geweest om de beoogde bestemming van de gronden van de Zaandriehoek en de Zaanoevers te heroverwegen betrof zienswijzen op het ontwerp van het vernietigde bestemmingsplan: zie paragraaf 1). Het resultaat van de heroverweging van het aanvankelijk gedachte te nemen vaststellingsbesluit is voor het Zaandriehoekgebied een wijzigingsbevoegdheden op te nemen voor transformatie van het bedrijventerrein in een woongebied en op de locaties van de bestaande gebouwen Veerdijk 56 t/m 59 ook een woonfunctie in de bestaande te verbouwen gebouwen, toe te staan. Deze planwijzing is in een overleg met het hoogheemraadschap d.d. 19 november 2012 besproken. In het overleg heeft het hoogheemraadschap aangegeven dat de keur bepalend is voor de ontwikkelmogelijkheden in het gebied. De bescherming van de waterkering staat in dit gebied voorop. Daarbij zullen watergangen die gedempt worden 1-op-1 dienen te worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterbergende voorzieningen (oppervlaktewater / afvoervertragende voorzieningen). Verder zal rekening moeten worden gehouden met de eisen die het hoogheemraadschap stellen aan een toename van het verharde oppervlakte. Deze eisen zijn afhankelijk van het peilgebied. Naar aanleiding van het overleg d.d. 19 november 2012 heeft het hoogheemraadschap bij mail d.d. 7 december 2012 aangegeven dat het bestaande watersysteem kwetsbaar is en dat er bij de toekomstige inrichting gestreefd moet worden om het bestaande watersysteem (of in ieder geval de belangrijke onderdelen ervan), in tact te laten om wateroverlast te voorkomen. Het hoogheemraadschap geeft aan dat het uitgangspunt is om de compenserende waterberging in het peilgebied te realiseren en ziet de bestaande waterloop aan de noordzijde van de Zaandriehoek en de groenstrook langs de Nieuweweg als mogelijkheden voor extra waterberging in het peilgebied. Verder geeft het hoogheemraadschap als aandachtspunt aan dat er ook aandacht dient te zijn voor de saneringen die in het verleden in het gebied hebben plaatsgevonden en dat bij de toekomstige inrichting van het gebied, de (toekomstige) waterlopen bereikbaar dienen te zijn voor onderhoud (varend of vanaf een onderstrook op de kant). Op basis van deze uitgangspunten heeft het hoogheemraadschap in deze fase, het compensatiepercentage voor de toename van de verharding, bepaald op 15%.

Mogelijk dat infiltratiestroken in het gebied worden aangelegd om een vertraagde afvoer te realiseren. Hierbij is ook aangegeven dat de exacte berekening van de bestaande en toekomstige verharding op basis van de aangeleverde gegevens nog een nadere uitwerking vergt. Dit is aanleiding om in de wijzigingsregels voor ieder wijzigingsgebied, bepalingen op te nemen die er op toezien dat in de latere deelsluitwerkingen van de stedenbouwkundige plannen, rekening gehouden wordt met de randvoorwaarden die het hoogheemraadschap zal stellen. De compensatie-eis geldt dan voor ieder deelgebied. Het is evenwel voorstelbaar dat bij het combineren van verschillende deelsluitwerkingen, er in het ene gebied, meer waterberging plaats vindt dan in het andere en dat dit onderling kan worden verdisconteerd. Ook is het voorstelbaar dat dan met onderzoek aangetoond kan worden dat de waterberging ook elders in het peilgebied, of zelfs daarbuiten, kan worden gerealiseerd. Daarvoor

zal dan advies worden ingewonnen bij het hoogheemraadschap en dat advies zal worden meegewogen in de beslissing op de wijzigingsbevoegdheid.

Project “Veerdijk 41, 57 en 59”

Door de aanwezigheid van de pakhuizen alsmede het toestaan woonfunctie daarin verandert de plaatselijke waterhuishoudkundige situatie niet. Het aspect “water” vormt voor geen belemmering. Voor de sloop-verbouw-nieuwbouwplannen zijn niet alleen omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen nodig zijn, maar ook watervergunningen voor het uitvoeren van werken in een beschermingszone van een regionale waterkering. De keur van het hoogheemraadschap is hiervoor het toetsingskader. De initiatiefnemer van het bouwen in de beschermingszone dient gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning het hoogheemraadschap te informeren.

6.9 Ecologie

Kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Ontwikkelingen in en in de omgeving van deze gebieden mogen niet leiden tot significante aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt.

Beoordeling project

Onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van het opnemen van de ontwikkelingslocaties in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen⁹. In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. In het kader van de Flora- en faunawet is nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ontwikkelingen kunnen worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). Uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen en de Flora- en faunarapportage Zaandriehoek en Zaanoevers – Wormer is het volgende op te maken:

- Onderzoek naar de uitvoerbaarheid van de nieuwe appartementen in het pand van Veerdijk 41 is uitgevoerd en onderbouwd door Pesman Advocaten. Uit het onderzoek blijkt het volgende: Het perceel is bebouwd. Het pand is op dit moment in gebruik. Dit betekent dat met de toevoeging van woningen in een bestaand pand geen (beschermde) diersoorten worden verstoord. Het perceel maakt ook geen

⁹ Flora- en faunarapportage Zaandriehoek en Zaanoevers – Wormer; SAB; Project-nummer 120597; d.d. 19 november 2012.

onderdeel uit van een Natura 2000 gebied. Een onderzoek naar flora en fauna of een habitattoets is dan ook niet aan de orde.

- In november 2012 is een gecombineerd verkennend onderzoek uitgevoerd voor de sloop-nieuwbouw-verbouw van de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 57 en 59. Uit het verkennende onderzoek is gebleken dat zowel gebiedsbescherming als soortbescherming geen belemmering vormt voor de sloop-nieuwbouw-verbouwplannen voor Veerdijk 57 en 59.

In maart 2016 heeft veldbezoek plaatsgevonden om te bepalen in hoeverre de omstandigheden waar de conclusies in het rapport d.d. 19-11-2012 op zijn gebaseerd, in de afgelopen tijd gelijk zijn gebleven of dat deze zijn gewijzigd. Tijdens de inspectie is gebleken dat de omstandigheden niet zijn gewijzigd en dat de resultaten van het onderzoek uit 2012 nog steeds actueel zijn. De resultaten van het actualiserende veldbezoek zijn uiteengezet in de rapportage¹⁰ van het onderzoek.

6.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op basis van deze wet geldt de verplichting om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten. Door de wijziging van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Beoordeling project

Archeologie

Het vaststellingsbesluit van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein is in 2014 vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente is voornemens het “vernietigde” bestemmingsplan te repareren door het op onderdelen aan te vullen en daarna opnieuw ter inzage te leggen en vast te stellen. De uitspraak van de Afdeling zag niet toe op de projecten in de “Zaanbocht”. De afwegingen over het passend zijn van de ontwikkeling, wordt dan ook overgenomen uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Daarin is het navolgende bepaald voor wat betreft de ontwikkelingen met directe eindbestemming Veerdijk 41, 57 en 59:

- Veerdijk 41: Onderzoek naar de uitvoerbaarheid van de nieuwe appartementen in het pand van Veerdijk 41 is uitgevoerd en onderbouwd door Pesman Advocaten. Uit het onderzoek blijkt het volgende: Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken

¹⁰ Quick scan flora en fauna Veerdijk 41, 57, 59; SAB; d.d. 14 maart 2016.

van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen. Met het toevoegen van de woonfunctie in een bestaand pand gaan geen bodemverstorende activiteiten gepaard. Om die reden is archeologisch onderzoek niet aan de orde.

- Veerdijk 57 en 59: Uit het gemeentelijke archeologiebeleid is op te maken dat de ontwikkelingslocaties Veerdijk 57 en 59 niet in gebied ligt waar archeologische waarden verwacht kunnen worden en dat archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

Cultuurhistorie

Voor cultuurhistorie geldt dat de Zaanoevers conform de provinciale cultuurhistorische waardekaart wordt aangemerkt als een structuur met “hoge waarde”. Langs de beide oevers van de Zaan hebben vanaf ongeveer 1500 tot heden allerlei industriële activiteiten plaatsgevonden. De neerslag van deze activiteiten is in de bebouwing langs de oevers als een staalkaart zichtbaar. Goed herkenbaar is de samenhang met de oude achterliggende verkavelingstructuur, die haaks op de Zaan staat. Dat geldt ook voor de straten waarop de kavels zijn ontsloten. Voor de cultuurhistorisch waardevolle panden langs de Zaan is in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen de mogelijkheid is opgenomen voor functieverandering, waardoor behoud van deze oorspronkelijk industriële panden mogelijk is. Voorliggende initiatieven sluiten aan op dit beleid.

6.11 Verkeer

Het vaststellingsbesluit van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein is in 2014 vernietigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente is voornemens het “vernietigde” bestemmingsplan te repareren door het op onderdelen aan te vullen en daarna opnieuw ter inzage te leggen en vast te stellen. De uitspraak van de Afdeling zag niet toe op de projecten in de “Zaanbocht”. De afwegingen over het passend zijn van de ontwikkeling, wordt dan ook (geactualiseerd) overgenomen uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

Veerdijk 41:

Destijds is in het kader van het “vernietigde” bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van de nieuwe appartementen in het pand van Veerdijk 41 uitgevoerd en onderbouwd door Pesman Advocaten. Uit dat onderzoek bleek het volgende: Parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw. Hiertoe wordt aangesloten bij de CROW-richtlijnen publicatie 182. Voor het pand is in het bestemmingsplan rekening gehouden met diverse functies (bestemming Gemengd). In de CROW richtlijn vallen deze onder “commerciële functies”. Voor deze functies dient op grond van de CROW rekening te worden gehouden met 1,5 pp per 35 m². Met dit aantal parkeerplaatsen op grond van de functies die in GD kunnen worden gevestigd is rekening gehouden in het bestemmingsplan. Voor de functie wonen dient in schil/overloopgebied in sterk stedelijk gebied maximaal 1,6 pp per middeldure woning. Het gaat dan om 13 woningen maal 1,6 is 21 parkeerplaatsen. Dit is minder dan nu al op grond van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen Gemengde functies aan parkeerplaatsen nodig is. Wanneer niet de gemengde functies, maar de woonfunctie daarvoor in de plaats treedt, zijn minder parkeerplaatsen vereist. Daarnaast betekent dit dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen. Een woonfunctie heeft immers minder verkeersbewegingen dan een

bedrijfsfunctie. Dit alles betekent dat de woonfunctie voor wat betreft parkeren en verkeer past in de omgeving.

De bovenstaande parkeerbalans voor Veerdijk 41 van destijds is in maart-april 2016 geactualiseerd. Voor hergebruik van het bestaande pakhuis Veerdijk 41 geldt thans het volgende:

- De locatie Veerdijk 41 mag thans gebruikt worden voor bedrijfsmatige functies met verkeersaantrekkende werking en bijbehorende parkeerbehoefte. De omvang van het bestaande gebouw is aldus:
 - Veerdijk 41: 2.520 m² bvo bedrijf;
- Het initiatief voor deze locatie ziet toe op een nieuw gemengd gebruik met een andere verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte. Voor het gemengde gebruik wordt aangesloten met de mogelijkheden die conform de beoogde bestemming “Gemengd” zijn toegestaan. De omvang van gebouw en functies zijn in de nieuwe situatie aldus:
 - Veerdijk 41: 630 m² bvo horeca, 900 m² bvo bedrijf en maximaal 13 appartementen.

Veerdijk 57 en 59:

Voor de sloop-nieuwbouw-verbouw van bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 57 en 59 geldt het volgende:

- De percelen Veerdijk 56 t/m 59 worden en mogen thans gebruikt worden voor bedrijfsmatige / commerciële functies met verkeersaantrekkende werking en bijbehorende parkeerbehoefte. De omvang van de bestaande gebouwen is aldus:
 - Veerdijk 57 achter (De Liefde) : 378 m² bvo;
 - Veerdijk 57 voor (De Herinnering): 720 m² bvo;
 - Veerdijk 59 (‘t Geloof) : 840 m² bvo;
- Het initiatief voor deze locaties ziet toe op het vervangen van de huidige bedrijfsmatig-commerciële functie door een nieuw gemengd gebruik met een andere verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte. Voor het gemengde gebruik wordt aangesloten met de mogelijkheden die conform de bestemming “Gemengd” zijn toegestaan. De omvang van de gebouwen en de functies zijn in de nieuwe situatie aldus:
 - Veerdijk 57 achter: 126 m² bvo bedrijfsruimte en maximaal 6 appartementen;
 - Veerdijk 57 voor: 200 m² bvo horeca en maximaal 9 appartementen;
 - Veerdijk 59: 490 m² bvo gemengd gebruik (bedrijfsruimte en horeca), waarvan 112 m² bedrijfsruimte, 210 m² horeca-theater en 168 m² horeca en maximaal 5 appartementen.

Parkeerbalans Veerdijk 41, 57 en 59

In navolgende parkeerbalans wordt bepaald hoe de parkeerbehoefte verandert ten opzichte van de bestaande parkeerbehoefte. Uitgangspunten hiervoor zijn de gemeentelijke parkeerkencijfers zoals weergegeven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) Wormerland d.d. 3 november 2008, in samenhang met de jurisprudentie over het voorzien in parkeerbehoeften bij herontwikkelingen. Jurisprudentie leert dat bij de beantwoording van de vraag of voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden, rekening gehouden moet worden met de toename van de parkeerbehoefte. De onderzoeksopzet in deze notitie is daarom enerzijds gericht op de bestaande parkeersituatie in en om het plangebied en anderzijds op de functionele en programmatische verandering die met het bestemmingsplan wordt

mogelijk gemaakt. Voor het berekenen van de bestaande parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het gemiddelde van de gemeentelijke kencijfers voor “commerciële functies” voor gebied met het kenmerk “rest bebouwde kom”, zijnde 3,05 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Voor het berekenen van de nieuwe parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de functies die binnen de bestemming Gemengd als toegestane niet-woonfuncties, zijn toegestaan, namelijk een menging van bedrijfsruimte (zelfde kencijfer als voor bestaande situatie wordt gebruikt, zijnde 3,05 parkeerplaats per 100 m2 bvo) en horeca. Om te voorzien in de parkeerbehoefte van een horecafunctie dient volgens de parkeerkencijfers van het GVVP, minimaal uitgegaan te worden van 4 a 5 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Voor de woonfunctie wordt uitgegaan van kencijfers zoals die voor de Zaandriehoek door de gemeente zijn bepaald, waarbij geldt dat een deel van de appartementen vrije sector zal zijn en een deel sociaal. De gemeentelijke parkeernormen voor de Zaandriehoek zijn voor appartementen aldus:

- Appartementen sociaal: 1,2 parkeerplaats per appartement;
- Senioren appartementen sociaal: 1,2 parkeerplaats per appartement;
- Appartementen vrije sector: 1,5 parkeerplaats per appartement.

Parkeerbalans Veerdijk 41				
Locatie Veerdijk Nummer	Huidig		Toekomstig	
	Omvang * Parkeerkentgetal (parkeerplaats / m2 bvo)	Parkeer- behoefte	Omvang * Parkeerkentgetal (parkeerplaats per m2 bvo of per woning)	Parkeer- behoefte
41	2.520 m2 bvo bedrijf * 0,0305	77 p.p.	630 m2 bvo horeca * 0,05	32 p.p.
			900 m2 bvo bedrijf	27 p.p.
			13 appartementen * 1,6 (= middelduur)	21 p.p.
	Totalen	77 p.p.		80 p.p.

Parkeerbalans Veerdijk 57 en 59				
Locatie Veerdijk Nummer	Huidig		Toekomstig	
	Omvang * Parkeerkentgetal (parkeerplaats / m2 bvo)	Parkeer- behoefte	Omvang * Parkeerkentgetal (parkeerplaats per m2 bvo of per woning)	Parkeer- behoefte
57 achter	378 m2 bvo bedrijf * 0,0305	12 p.p.	126 m2 bvo bedrijf * 0,0305	4 p.p.
			6 appartementen * 1,5	9 p.p.
57 voor	720 m2 bvo bedrijf * 0,0305	22 p.p.	200 m2 bvo horeca * 0,05	10 p.p.
			9 appartementen * 1,5	14 p.p.
59	840 m2 bvo bedrijf * 0,0305	26 p.p.	168 m2 bvo horeca * 0,05	8 p.p.
			112 m2 bvo bedrijf * 0,0305	3 p.p.
			210 m2 bvo horeca * 0,04	8 p.p.
			5 appartementen * 1,5	7 p.p.
	Totalen	60 p.p.		63 p.p.

Uit de parkeerbalans voor Veerdijk 41 volgt dat er een toename is van de parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Dit geldt ook voor Veerdijk 57 en 59. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd op maaiveld. Op de afbeeldingen

“verbouwing “Bassein – situatietekening nieuwe toestand¹¹” en “Veerdijk 57&59 parkeren¹²” in de bijlage is aangegeven waar de parkeerplaatsen voor het voorzien in de extra parkeerbehoefte worden aangelegd.

6.12 Economische haalbaarheid

Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan/de ruimtelijke onderbouwing opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro), het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub b Wro) en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels m.b.t. bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van openbare ruimte niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 sub c Wro).

Beoordeling project

De ontwikkelingen binnen het projectgebied betreffen een initiatief van de particuliere initiatiefnemer. Het project wordt geheel voor eigen rekening en risico gerealiseerd. De ontwikkeling van Veerdijk 41 betreft wel een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Gemeentelijke kosten zijn bij deze inpandige verbouwing en functieverandering evenwel niet aan de orde. Dit betekent dat een kostenverhaal niet nodig is en dat dus ook geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Ook voor de bestaande gebouwen / voormalige pakhuizen Veerdijk 57 en 59 geldt dat er geen gemeentelijke kosten zijn. Kostenverhaal is ook voor die bouwplannen niet aan de orde.

6.13 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp besluit heeft van 22 september tot en met 2 november 2016 voor eenieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

¹¹ *Verbouwing “Bassein – situatietekening nieuwe toestand; projectnr 090122; datum 24-03-16.*

¹² *Veerdijk 57&59 parkeren; datum 04-05-16.*