

Vastgesteld
Bestemmingsplan

Jonker Juffer

Toelichting

Jonker Juffer

Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doelstelling	7
1.2 Ligging van het plangebied	8
1.3 Vorige bestemmingsplannen	9
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Wat wordt mogelijk gemaakt met dit plan?	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Aanloop bestemmingsplan	24
2.3 Ambitie en ontwikkeling	27
Hoofdstuk 3 Planonderbouwing	31
3.1 Cultuurhistorische waarden	31
3.2 Stedenbouwkundige / landschappelijke uitgangspunten	33
3.3 Wonen	34
3.4 Maatschappelijke functies	35
3.5 Groen en openbare ruimte	35
3.6 Economische functies	35
3.7 Verkeer, vervoer en parkeren	36
3.8 Water	40
3.9 Technische infrastructuur	42
3.10 Ladder voor duurzame verstedelijking	42
3.11 Afweging naar aanleiding van het milieueffect	43
3.12 Duurzaamheid	52
3.13 Externe veiligheid	53
3.14 Geluid	56
3.15 Luchtkwaliteit	59
3.16 Geur	60
3.17 Bodem	68
3.18 Natuur	69
3.19 Gezondheid	71
3.20 Bedrijven en milieuzonering	72
3.21 Luchthavenindelingbesluit	76
3.22 Economische uitvoerbaarheid	77
Hoofdstuk 4 Verantwoording	78
4.1 Wat houdt het plan in?	78
Hoofdstuk 5 Participatie	81
5.1 Overleg met overheden en diensten	81
5.2 Zienswijzen	83
5.3 Ambtshalve wijzigingen	84
Hoofdstuk 6 Toelichting op bestemmingsplan	85
6.1 Algemeen	85
6.2 Begrippen en Wijze van meten	86
6.3 Bestemmingen	86
6.4 Groen	86
6.5 Verkeer - Verblijfsgebied	87
6.6 Wonen	88
6.7 Anti-dubbeltelregel	90

6.8	Algemene bouwregels	91
6.9	Algemene gebruiksregels	91
6.10	Algemene aanduidingsregels	92
6.11	Algemene afwijkingsregels	92
6.12	Overgangs- en slotregels	93
Bijlagen A (bestemmingsplan)		95
Bijlage 1	Beleidskaders	96
Hoofdstuk 1	Algemene nationale beleidskaders	
1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	
1.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	
1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	
1.4	Crisis- en herstelwet (Chw)	
1.5	Omgevingswet	
Hoofdstuk 2	Algemene regionale beleidskaders	
2.1	Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid (NH2050)	
2.2	Omgevingsverordening NH2020	
2.3	Kwaliteitsbeeld en nieuwe opgaven voor het MRA-landschap	
Hoofdstuk 3	Algemene gemeentelijke beleidskaders	
3.1	Toekomstrichting Zaaans evenwicht	
3.2	Structuurvisie Zichtbaar Zaaans	
3.3	Omgevingsvisie Zaanstad 2040 (in voorbereiding)	
3.4	MAAK.Zaanstad	
3.5	Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad	
Hoofdstuk 4	Beleidskaders Cultuurhistorische waarden	
4.1	Erfgoedwet	
4.2	Cultuurhistorische Waardenkaart	
4.3	Nota Belvédère	
4.4	Cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening	
4.5	Leidraad landschap en cultuurhistorie	
4.6	Toekomst met Historie	
4.7	Erfgoedstrategie 2019-2023	
4.8	Erfgoedverordening	
4.9	Nota archeologie Zaanstad	
Hoofdstuk 5	Beleidskaders Stedenbouwkundige / Landschappelijke waarden	
5.1	Welstand	
5.2	Visie op linten, dijken en paden	
5.3	Nota woonbebouwing Zaanstad 2020	
5.4	Zaans afwegingskader hoogbouw	

Hoofdstuk 6 Beleidskaders Wonen

6.1 Woonvisie Samen verder met het Zaanse mozaïek

6.2 Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024

6.3 Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025

6.4 Samenwerkingsovereenkomst 2020-2024

Hoofdstuk 7 Beleidskaders Groen en openbare ruimte

7.1 Groen- en waterplan Zaanstad 2018

7.2 Bomenbeleidplan 2020-2050

Hoofdstuk 8 Beleidskaders Klimaatadaptatie

8.1 Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)

8.2 Nationale Adaptatie Strategie (NAS)

8.3 Bestuursakkoord Klimaatadaptatie

8.4 Omgevingsvisie NH2050 en Omgevingsverordening NH2020

8.5 Intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw MRA en Noord Holland

8.6 Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026

Hoofdstuk 9 Beleidskaders Verkeer, vervoer en parkeren

9.1 Zaanse Mobiliteitsplan

9.2 Fietsnota 'Bevorderen fietsverkeer Zaanstad'

9.3 Nota Ruimte voor Parkeren

9.4 Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

9.5 Vervoersplan Zaanstreek

Hoofdstuk 10 Beleidskaders Economie

10.1 Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025

Hoofdstuk 11 Beleidskaders Water

11.1 Beleidskader

11.2 Organisatie

11.3 Gemeentelijke rioleringsplan Zaanstad

Hoofdstuk 12 Beleidskaders Technische infrastructuur

12.1 Zenders voor telecommunicatie

12.2 Hoogspanningslijnen-zakelijk recht

12.3 Hoogspanningslijnen en gezondheid

12.4 Nota kleine windturbines

12.5 Ontwikkelingen op het gebied van nutsvoorzieningen en aanbevelingen voor de bestemmingsregeling

Hoofdstuk 13 Beleidskaders milieu

13.1 Ruimtelijke Milieuvisie

13.2 Beleidskader verantwoording groepsrisico gemeente Zaanstad (externe

veiligheid)

- 13.3 Beleidsplan routing vervoer gevaarlijke stoffen over de weg
- 13.4 Actieplan omgevingslawaaï 2019-2023 en beleidsregel hogere waarde
- 13.5 Zaans Geurbeleid 2016
- 13.6 Nota bodembeheer Zaanstad 2020-2030
- 13.7 Bodemkwaliteitskaart Zaanstad 2020

Hoofdstuk 14 Beleidskaders Maatschappelijk

- 14.1 Strategische agenda rondom ouder worden in Zaanstad
- 14.2 Sociale structuurvisie 2009-2020

Hoofdstuk 15 Beleidskaders Duurzaamheid

- 15.1 Greendeal
- 15.2 Zaans Klimaatakkoord

Hoofdstuk 16 Beleidskader gezondheid

Bijlage 2	Cultuurhistorische verkenning Boerejonkerbuurt	131
Bijlage 3	Cultuurhistorische verkenning Jonker Juffer	212
Bijlage 4	Parkeeronderzoek Kogerveldwijk	247
Bijlage 5	Onderzoek omgevingsgeluid Jonker Juffer	271
Bijlage 6	Bodemonderzoek Juffer-Jonkercomplex	417
Bijlage 7	Quickscan natuurwetgeving Jonker Juffer en vervolgonderzoek	497
Bijlage 8	Notitie onderzoek stikstofdepositie	519
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek bedrijvigheid	532
Bijlage 10	Verslag informatieavond 7 september 2020	618
Bijlage 11	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein.pdf	623
Bijlage 12	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging	627
Bijlage 13	Nota van beantwoording overlegreacties, zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (P.M.)	631
Bijlagen B (MER Kogerveldwijk)		633
Bijlage 14	MER Kogerveldwijk	634
Bijlage 15	Bijlagen MER Kogerveldwijk	925

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

1.1.1 Bestemmingsplan

Zaanstad staat de komende jaren voor een enorme woningbouwopgave. In het gemeentelijk programma MAAK.Zaanstad is de ambitie vastgelegd om tot 2040 binnenstedelijk 15.000 tot 20.000 woningen toe te voegen. Uitgangspunt daarbij is dat de kwaliteit van Zaanstad verbetert. Ook op de lange termijn wil Zaanstad een stad zijn waar mensen met plezier wonen, werken en leren. Daarom werkt de gemeente onder de noemer MAAK.Zaanstad aan meer en betere woningen, verbindingen en voorzieningen. Voor Zaankanters én voor nieuwe inwoners.

De Kogerveldwijk in het noorden van Zaandam is één van de aandachtsgebieden in het programma MAAK.Zaanstad. De Kogerveldwijk bestaat uit de buurten Kogerveld, Boerejonker- en Slachthuisbuurt en Hofwijk en de sportparken Oostzijderveld en Hoornseveld. In de plannen voor de Kogerveldwijk is er van uitgegaan dat er de komende twintig jaar een grote transformatie plaatsvindt met ruim 2.000 nieuwe woningen, nieuwe voorzieningen zoals scholen en ontmoetingsplekken, een mooi opgeknapte openbare ruimte en beter openbaar vervoer. Met de bouw van ruim 2.000 nieuwe woningen wordt bijgedragen aan het oplossen van het enorme woningtekort in Zaanstad. De uitgangspunten voor de transformatie van Kogerveldwijk zijn door de gemeenteraad vastgelegd in het op 28 mei 2019 vastgestelde Perspectief Kogerveldwijk 2040 en hierna concreter gemaakt in de in juni 2020 vastgestelde Strategienota voor Kogerveldwijk.

De ruimte om nieuwe woningen en nieuwe voorzieningen in de Kogerveldwijk te maken ontstaat door leegstand op bestaande bedrijventerreinen, vertrek van bedrijven en verplaatsing van sportverenigingen. De Boerejonker- en Slachthuisbuurt is binnen de plannen voor de Kogerveldwijk als transformatiegebied aangewezen. Eén van de locaties binnen de buurt waar transformatie moet gaan plaatsvinden is het gebied tussen de Dr. H.G. Scholtenstraat, de Jufferstraat en het Jonkerplantsoen. Het plan is om in dit gebied nieuwbouw uit te voeren. De bestaande bedrijfsbebouwing zal na sloop worden vervangen door nieuwbouw in de vorm van een vierkant voor (zorg)wonen en een commerciële plint langs de Dr. H.G. Scholtenstraat. Het woningbouwplan bestaat uit maximaal 104 woningen (waarvan maximaal 45 appartementen eventueel kunnen worden gebruikt voor zorgwonen (maximaal 90 kamers), intramurale zorg en maximaal 1.000 m² commerciële ruimte in de begane grondlaag. Deze herontwikkeling is één van de eerste concrete ontwikkelingen binnen de transformatie van Kogerveldwijk.

De herontwikkeling van het plangebied Jonker Juffer is niet mogelijk via het geldende bestemmingsplan. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de herontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Met dit nieuwe bestemmingsplan Jonker Juffer wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht om de nieuwbouw planologisch mogelijk te maken. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen er omgevingsvergunningen voor het bouwen van de nieuwbouw worden aangevraagd.

Op 22 september 2021 heeft de gemeente een vooraankondiging van verschillende bestemmingsplannen in de Kogerveldwijk gepubliceerd volgens artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro). Met de publicatie heeft het college van burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat voorbereidingen worden getroffen voor dit nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Jonker Juffer is nu het eerste bestemmingsplan dat in procedure wordt gebracht voor de transformatie van Kogerveldwijk. Het bestemmingsplan is daarmee het eerste ruimtelijke besluit dat echt uitvoering geeft aan de transformatie van Kogerveldwijk.

1.1.2 Cumulatieve effecten Kogerveldwijk (MER)

De transformatie van Kogerveldwijk zijn meerdere ontwikkelingen die samen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Tussen de verschillende ontwikkelingen van de Kogerveldwijk bestaat namelijk veel samenhang. In lijn daarmee is er één integraal MER voor Kogerveldwijk opgesteld (hierna: het MER). Als een stedelijk ontwikkelingsproject in meerdere, gefaseerd in tijd vast te stellen, bestemmingsplannen wordt bestemd, wordt het MER procedureel gekoppeld aan het eerste vast te stellen bestemmingsplan. Dat is dit bestemmingsplan Jonker Juffer.

Het MER (met de milieuspelregels) is daarom als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen (zie verder ook paragraaf 3.11).

1.2 Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan ziet op de nu nog bebouwde plek van ZVH met het kadastrale perceelnummer M2497. Het plangebied wordt begrensd door:

- het terrein waarop een Aldi-supermarkt is gevestigd (Dr. H.G. Scholtenstraat 5B) in het noorden;
- de ventweg van de Dr. H.G. Scholtenstraat in het oosten;
- de Jufferstraat in het zuiden; en
- het Jonkerplantsoen in het westen.



Afbeelding: Ligging plangebied waarbij de indicatieve begrenzing met een witte stippellijn is weergegeven

Op het perceel staan momenteel nog diverse bedrijfsgebouwen rondom een binnenterrein. De bedrijfsgebouwen hebben de adressen Dr. H.G. Scholtenstraat 5, Jufferstraat 2-6 en Jonkerplantsoen 2-2C en worden tijdelijk verhuurd.

1.3 Vorige bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de bestemmingsplannen:

- Zaandam Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2014. Alleen het plangebied zoals omschreven in paragraaf 1.2 krijgt een nieuwe bestemmingsplanregeling. Voor de gebieden buiten het plangebied blijft het bestemmingsplan "Zaandam Noord" gelden.
- Parapluplan Parkeren Zaanstad, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2018. Alleen het plangebied zoals omschreven in paragraaf 1.2 krijgt een nieuwe bestemmingsplanregeling. Voor de gebieden buiten het plangebied blijft het "Parapluplan Parkeren Zaanstad" gelden.
- Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021. Alleen het plangebied zoals omschreven in paragraaf 1.2 krijgt een nieuwe bestemmingsplanregeling. Voor de gebieden buiten het

plangebied blijft het "Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, Kamerverhuur en Toeristische verhuur " gelden.

Bijna het gehele plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan "Zaandam Noord" de bestemming 'Gemengd' gekregen, met uitzondering van de direct aangrenzende openbare ruimte. Deze openbare ruimte is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn op de plaats van het plangebied verschillende functies toegestaan, zoals bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Volgens het Parapluplan Parkeren Zaanstad geldt bij het bouwen van gebouwen dat er voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gemaakt op die plek of in de directe omgeving daarvan, in of buiten het plangebied. Voldoende betekent dat er wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die staan in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" of de wijzigingen daarvan.

Het Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur regelt toeristische verhuur van en Bed & Breakfast in woningen en er zijn regels opgenomen over het splitsen en omzetten van woningen. Van omzetting is sprake als zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen worden omgezet, ook wel kamergewijze verhuur genoemd.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting maakt deel uit van het bestemmingsplan Jonker Juffer. De toelichting van een bestemmingsplan geeft uitleg over en een onderbouwing van de bestemmingsregeling die in de planregels en op de verbeelding is opgenomen. Voor de onderbouwing van de bestemmingsregeling wordt onder andere ingegaan op de geldende beleidskaders en wordt voor het onderzoek naar de haalbaarheid, verslag gedaan van de uitgevoerde onderzoeken. Ook wordt er een verantwoording gegeven voor de gemaakte keuzes.

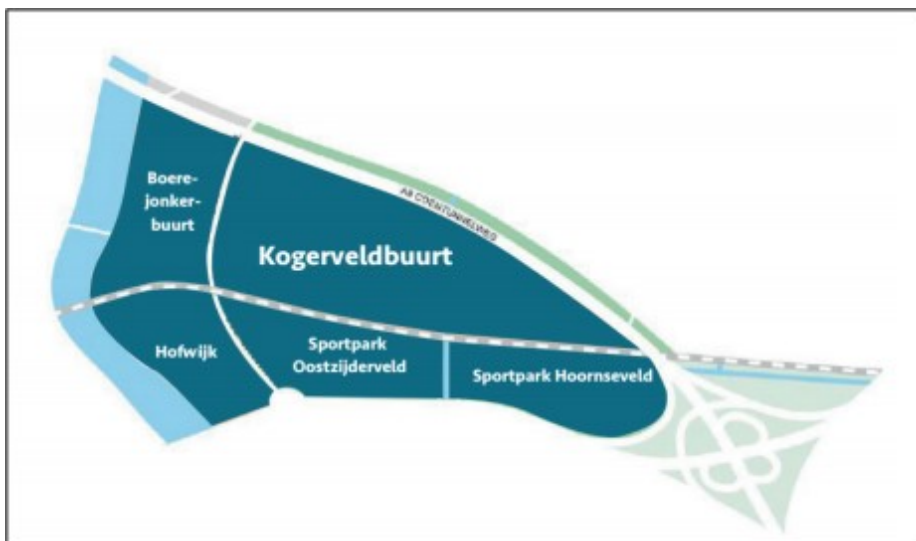
In de bijlagen bij de toelichting staan alle belangrijke beleidsstukken op het gebied van ruimtelijke ordening (algemeen, Rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid) samengevat. Ook wordt themaspecifiek beleid verder toegelicht. Voor ieder beleidsstuk wordt kort beoordeeld wat de invloed ervan is op het bestemmingsplan. Verder worden in de bijlagen de beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen verwerkt.

Hoofdstuk 2 Wat wordt mogelijk gemaakt met dit plan?

2.1 Bestaande situatie

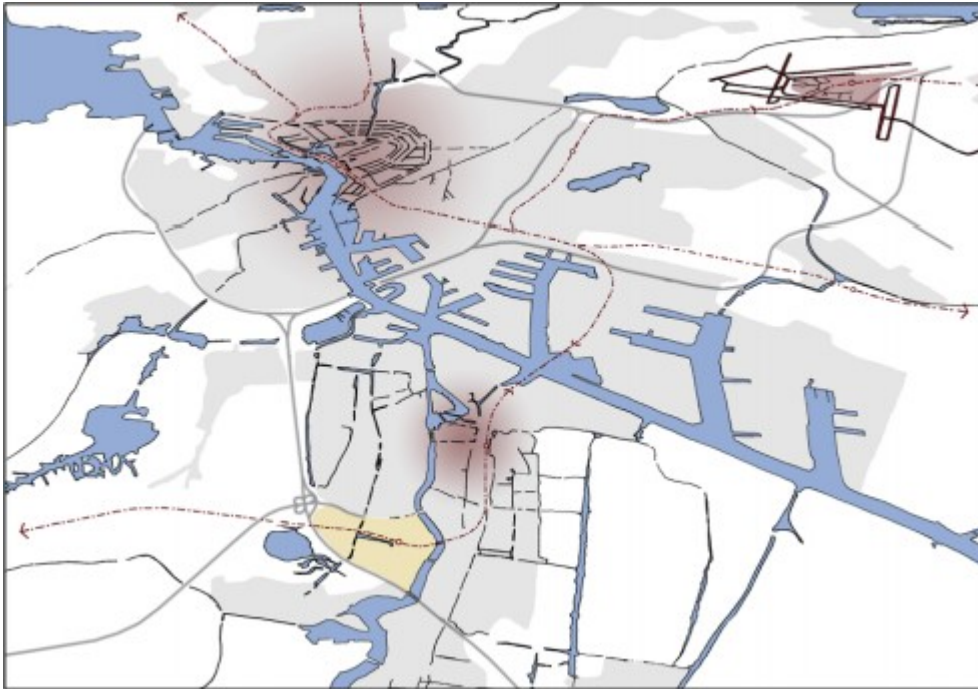
2.1.1 Stedelijke positie

Het plangebied ligt in de Boerejonker- en Slachthuisbuurt. Deze buurt is het meest noordwestelijke deelgebied in de Kogerveldwijk. De buurt wordt begrensd door de Zaan in het westen, de rijksweg A8 in het noorden, de Dr. H.G. Scholtenstraat in het oosten en de spoorlijn Zaandam-Enkhuizen in het zuiden.



Afbeelding: deelgebieden Kogerveldwijk (bron: Strategienota Kogerveldwijk Maak.Zaandam)

De Kogerveldwijk is strategisch gelegen. De wijk ligt op korte afstand van het centrum van Zaandam. Door de ligging vlakbij uitvalswegen is het met de auto eenvoudig om via knooppunt Zaandam (rijkswegen A7 en A8) naar plaatsen als Amsterdam, Schiphol en Purmerend te rijden. Deze plaatsen zijn ook heel goed met het openbaar vervoer te bereiken doordat NS-station Zaandam Kogerveld middenin de wijk ligt. Vanaf dit station vertrekt er om het half uur een trein naar onder andere Zaandam, Schiphol, Leiden, Purmerend en Hoorn. In de wijk zijn ook haltes van een bus naar Amsterdam Centraal Station.



Afbeelding: ligging van de met gele kleur aangegeven Kogerveldwijk in relatie tot Zaandam, Amsterdam en Schiphol (bron: Perspectief Kogerveldwijk 2040)

De Kogerveldwijk is via de Willem Alexanderbrug verbonden met het westelijk deel van Zaandam. In Zaanstad zijn voor plaatselijk verkeer in totaal 8 bruggen over de ongeveer 13,5 kilometer lange Zaan. De Willem Alexanderbrug is één van de spaarzame oostwestverbindingen. Direct in het noorden van de Kogerveldwijk ligt het recreatiegebied Jagersveld. Een recreatiegebied met enkele sportvoorzieningen, dat een belangrijke rol voor veel Zaankanters vervult.

2.1.2 Boerejonker- en Slachthuisbuurt

Lange tijd bestond de huidige Boerejonker- en Slachthuisbuurt alleen uit een bebouwingslint langs de Oostzijde. Dit bebouwingslint is ontstaan vanaf de 15e eeuw nadat er dijken langs de Zaan werden aangelegd (de huidige Oost- en Westzijde). Langs de Zaan kwamen molens, woningen en pakhuizen te staan. In de 19e eeuw is een deel hiervan vervangen door fabrieken. Ook in de Boerejonker- en Slachthuisbuurt kwamen fabrieken langs de Zaan te staan.

De Boerejonker- en Slachthuisbuurt dankt zijn naam aan het vroegere openbaar slachthuis dat aan de Slachthuisstraat lag. Het gebouw werd in 1935 geopend en functioneerde tot 1985 als slachthuis en gemeentelijke vleeskeuringsdienst.

Tussen het slachthuis en de Oostzijde werden in de jaren '20 arbeiderswoningen voor werknemers van het slachthuis gebouwd. Na de oorlog is de woningbouw in het zuiden van de Slachthuisbuurt uitgebreid met kleine, seriematige eenheden. Ook kwam er na de oorlog bedrijvigheid. De oudere bedrijvigheid concentreert zich van oudsher langs de Zaan. Verder zijn er met de jaren ook andere voorzieningen gekomen waardoor het huidige, diverse beeld van de buurt is ontstaan. De Willem Alexanderbrug en de A8 werden pas later aangelegd.



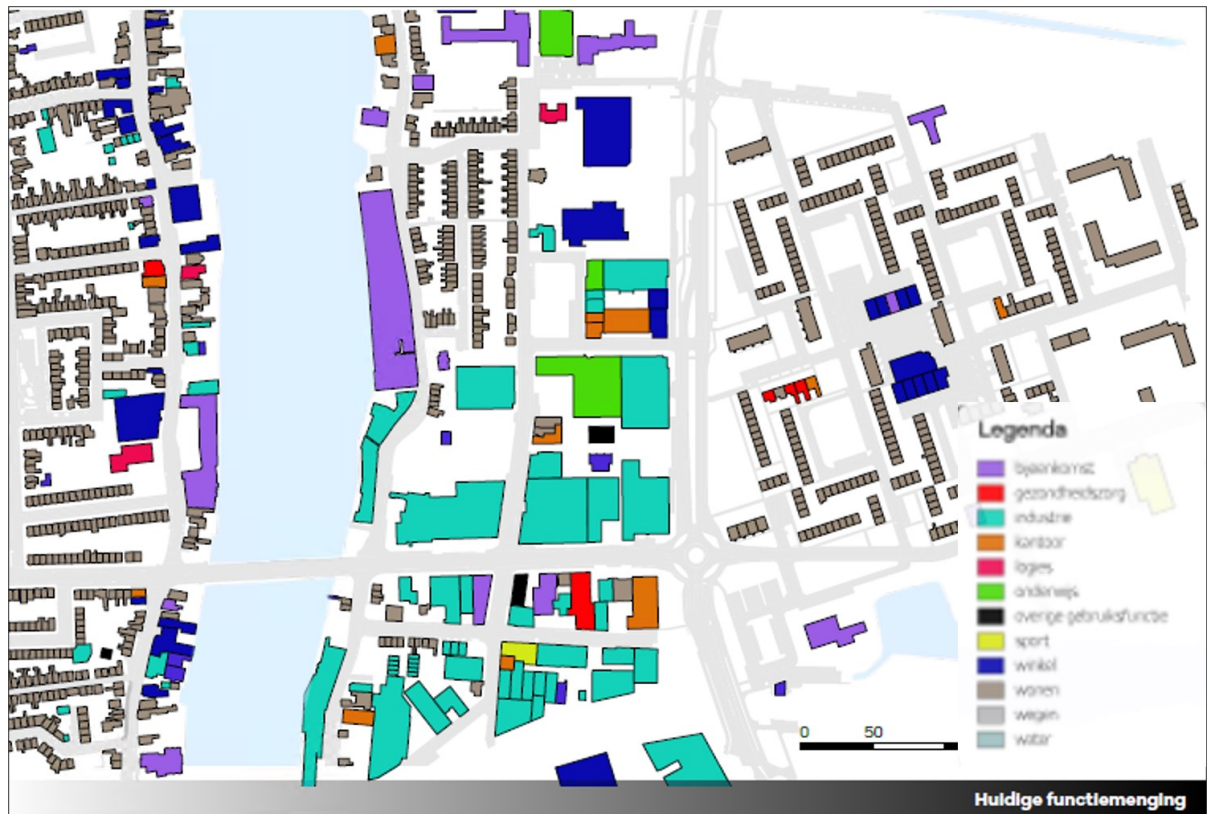
Afbeelding: luchtfoto van de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en omgeving rond 1960, gezien vanuit het noordwesten (bron: cultuurhistorische verkenning Jonker Juffer, Zaanstad)

De Boerejonker- en Slachthuisbuurt heeft nu weinig samenhang en er zijn veel verschillende functies gevestigd. Verschillende vormen van bedrijvigheid, zowel klein- als grootschalig, liggen naast wonen en onderwijsinstellingen in een willekeurig patroon. Door de geïsoleerde ligging van de buurt zelf en de verscholen ligging van de woningen hierbinnen, kennen Zaankanters het gebied vooral als bedrijventerrein aan beide kanten van de Paltrokstraat. De functiemenging is historisch gegroeid, maar de functies versterken elkaar niet. Er is ook leegstand van bedrijfs- en schoolgebouwen. De openbare ruimte en de groenstructuur vertonen ook weinig samenhang en er is in de buurt weinig plek voor ontmoeting. De oever van de Zaan is bebouwd met fabriekspanden. Hierdoor kun je de Zaan bijna nergens meer zien. Alleen op de plek van het landhoofd van de in 1976 gesloopte Noorderbrug en de Willem Alexanderbrug is er zicht op de Zaan.

De woningen in het gebied komen uit verschillende perioden van de vorige eeuw, maar zijn allemaal kleine, seriematige eenheden. De eerste woningen zijn oude arbeiderswoningen uit de jaren '20 en '30. De woningen bestaan uit één laag met een mansardekap. Veel hiervan hebben een dakkapel die bij de architectuur past. De straatprofielen zijn krap. Andere woningen zijn van na de oorlog (jaren '50, '60 en '70). Deze bestaan uit twee lagen en een zadeldak. Bijna al deze woningen hebben geen dakkapellen of dakopbouwen.

De naoorlogse bedrijvigheid bestaat uit architectuur die wordt gekenmerkt door gebouwen met een plat dak. In het zuiden van de Paltrokstraat is de bedrijfsbebouwing kleinschaliger. Ook hier staan woningen uit verschillende perioden van de vorige eeuw. Meestal zijn het woningen van één laag met een kap (mansarde, zadel, uitgevoerd als langskap of dwarskap); dakopbouwen en –kapellen zijn mee ontworpen of later in de stijl van de architectuur gebouwd.

De Boerejonker- en Slachthuisbuurt is dus een gemengde buurt met erg verschillende functies naast elkaar, zowel wonen als bedrijvigheid en maatschappelijke functies. De nadruk ligt vooral op bedrijvigheid waardoor het voorzieningenniveau voor bewoners laag is. Een paar jaar terug zijn er aan de oostkant van de buurt, langs de Dr. H.G. Scholtenstraat, wel twee discountsupermarkten (Aldi en Lidl) geopend. De laatste jaren is een trend te zien waarbij grote bedrijven zoals de Hilko zeepfabriek of Hellema verpakkingsfabriek aan de Oostzijde de buurt verlaten. Hierdoor worden milieucontouren kleiner.



Afbeelding: huidige functiemenging in de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en omgeving (bron: Ruimtelijk Programma van Eisen Jonker Juffer)

2.1.3 Directe omgeving plangebied

Terrein Aldi-supermarkt

Het terrein ten noorden van het plangebied wordt sinds 2016 gebruikt door een tweetal discountsupermarkten. Tot 2004 stond hier het vroegere slachthuis. Op het zuidelijk deel van het terrein is nu een Aldi supermarkt gevestigd (Dr. H.G. Scholtenstraat 5B), op het noordelijk deel een Lidl supermarkt (Boere Jonkerplein 1). De beide supermarktterreinen zijn bebouwd met vrijstaande supermarktgebouwen. De ruimte daaromheen is in gebruik voor parkeergelegenheid van personeel en bezoekers en laad- en losvoorzieningen.



Afbeelding: de beide supermarkten ten noorden van het plangebied, gezien vanaf de Dr. H.G. Scholtenstraat (bron: www.google.nl/maps)

De beide supermarkten zijn bereikbaar via een in- en uitrit vanaf de Dr. H.G. Scholtenstraat. Op de erfgrenzen van de beide terreinen bevinden zich hekken. De parkeerterreinen van de beide supermarkten zijn afsluitbaar.

Dr. H.G. Scholtenstraat en Kogerveldbuurt

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Dr. H.G. Scholtenstraat. Deze straat is een fysieke scheiding tussen de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en de Kogerveldbuurt. De Dr. H.G. Scholtenstraat is ook een belangrijke lokale verbindingsweg voor de Boerejonker- en Slachthuisbuurt, de Kogerveldbuurt, de noordelijk gelegen wijk 't Kalf en recreatiegebied Jagersveld.

De Dr. H.G. Scholtenstraat ligt parallel aan de Zaan en is daarmee een noordzuidverbinding. De straat bestaat bij het plangebied uit twee rijstroken, een ventweg en (voor het grootste deel) vrij liggende fietspaden. Door de breedte en de verkeersintensiteiten is de straat een barrière tussen de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en de Kogerveldbuurt.



Afbeelding: de Dr. H.G. Scholtenstraat ter hoogte van het plangebied, met links een deel van de huidige bebouwing ter plaatse van het plangebied (bron: www.google.nl/maps)

Aan de overzijde van de Dr. H.G. Scholtenstraat ligt de Kogerveldbuurt. Deze functioneel opgezette wederopbouwwijk is gebouwd in de jaren '60. De wijk bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en gestapelde woningen. De woongebouwen zijn volgens zogenaamde stedenbouwkundige stempelpatronen gebouwd. Dit is van in elkaar grijpende haken en strokenbouw met daartussen veel groen volgens het toen gangbare principe van 'licht lucht en ruimte'. Door de iets gedraaide oriëntatie van het stratenpatroon en de woongebouwen, wijkt de buurt sterk af van andere wijken in Zaanstad, die vooral voortborduren op het historische slagenlandschap, met verkavelingspatronen loodrecht op de Zaan en andere waterlopen.



Afbeelding: middelhoogbouw Ereprijsweg 2-40 (bron: www.google.nl/maps)

De tegenover het plangebied gelegen bebouwing in de Kogerveldbuurt bestaat uit vijfllaagse middelhoogbouw zonder kap (Ereprijsweg 2-40) in een groene ruimte en tweelaagse gezinswoningen zonder kap met voor- en achtertuinten (Ereprijsweg 82-110 en Klaverweg 49-77). Zowel de middelhoogbouw als de grondgebonden woningen zijn gebouwd in opdracht van woningcorporatie ZVH en zijn nog steeds in haar bezit. Tussen de woonbebouwing en de Dr. H.G. Scholtenstraat ligt een groenstrook met voetpaden.



Afbeelding: grondgebonden woningen Ereprijsweg 82-110 (bron: www.google.nl/maps)

Bedrijfsbebouwing Jufferstraat 1-3

Ten zuiden van het plangebied staat aan de overzijde van de Jufferstraat een tweelaags bedrijfsgebouw met achtergelegen magazijnruimte. Het oostelijk deel van het gebouw is in gebruik bij ZITO | TEER (Jufferstraat 1). Dit bedrijf is gespecialiseerd in verpakkingen en interne transport & opslagtechniek. Het kantoor en de showroom van het bedrijf zijn gevestigd in het gedeelte van het bedrijfsgebouw aan de Jufferstraat.



Afbeelding: bedrijfsgebouw Jufferstraat 1-3

Het westelijk deel van gebouw is in gebruik bij middelbaar beroepsonderwijsinstelling het Regio College / Bouwmensen. In het gebouw worden bouwopleidingen gegeven.

De strook tussen de Jufferstraat en de gevel van het bedrijfspand is ingericht met haakse parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor personeel en bezoekers van ZITO | TEER en het Regio College.

Vroeger stond op deze plek een fabriekspand. Deze was tot 1999 in gebruik als kantoor van ZVH. Door brand werd dit gebouw verwoest. Hierna heeft ZVH tijdelijk haar intrek genomen in het tegenovergelegen gebouw in het plangebied. ZVH heeft nu al geruime tijd haar kantoor aan de Peperstraat in het centrum van Zaandam.

Jonkerplantsoen

Ten westen van het plangebied ligt het Jonkerplantsoen. Dit is een kleinschalige groenzone die één van de weinige openbare groenvoorzieningen in de buurt is. Het centraal gelegen plantsoen heeft een grootte van ongeveer 2.100 m². Het plantsoen wordt omringd door rijwegen en een paar parkeerplaatsen. Het plantsoen is eind jaren '50 tegelijk aangelegd met de centrale werkplaats 'De Boerejonker' (zie subparagraaf hierna).



Afbeelding: de groenvoorziening Jonkerplantsoen

Aan de overkant van het Jonkerplantsoen staan in de jaren '50 en '60 gebouwde woningen. Dit zijn grondgebonden rijwoningen (Jonkerplantsoen 1-15) en een vrijstaande woning (Jonkerplantsoen 1B). De woningen zijn tweelaags met een kap en voor- en achtertuinen.



Afbeelding: de woningen Jonkerplantsoen 1B t/m 11

In het noordwesten van het plangebied staat nog een vrijstaande woning met bedrijfsgebouw (Slachthuisstraat 4 en Jonkerplantsoen 4).



Afbeelding: de woning Slachthuisstraat 4 en het achtergelegen bedrijfspand Jonkerplantsoen 4

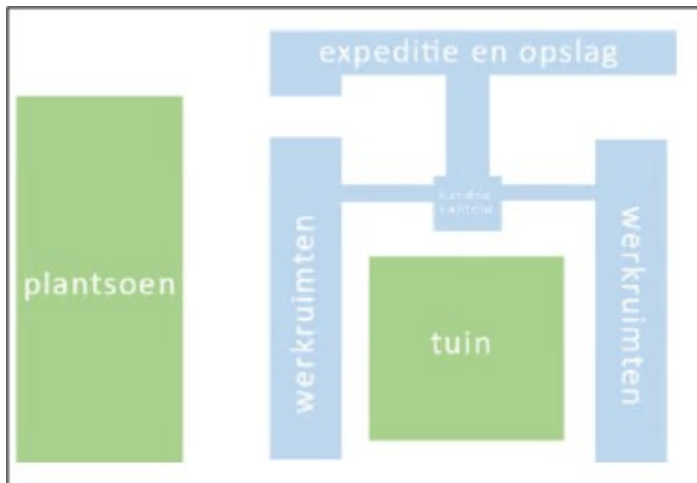
2.1.4 Plangebied

Het plangebied is nu bebouwd met verschillende bedrijfsgebouwen. Het oudste deel van de bedrijfsbebouwing bestaat uit de vroegere centrale werkplaats 'De Boerejonker'. Deze werkplaats werd voor het grootste deel in 1958 gebouwd en was vernoemd naar een pelmolen die tot 1898 in de omgeving stond. De centrale werkplaats functioneerde vanaf de ingebruikname uitstekend, vooral dankzij de ruime hoeveelheid werk die door de Zaanse industrie werd aangeboden. In 'De Boerejonker' hield men zich onder andere bezig met metaalbewerking, elektronica, confectie- en verpakkingswerk. De centrale werkplaats heeft uiteindelijk tot in de jaren '90 dienst gedaan maar werd daarna overbodig.



Afbeelding: de centrale werkplaats 'De Boerejonker' met het net aangelegde Jonkerplantsoen in het begin van de jaren '60 (bron: gemeentearchief Zaanstad)

De centrale werkplaats is ontworpen door de Dienst Gemeentewerken van Zaandam. De bebouwing had oorspronkelijk een open, alzijdige structuur. Deze bestond uit twee werk vleugels die met elkaar verbonden waren via een centraal paviljoen en een daarachter gelegen ruimte voor expeditie en opslag. De ruimte tussen de werk vleugels en het centrale paviljoen was in gebruik als tuin.



Afbeelding: oorspronkelijke opzet centrale werkplaats (bron: cultuurhistorische verkenning Jonker Juffer, Zaanstad)

In de loop van de jaren zijn er verschillende bouwkundige ingrepen en uitbreidingen gedaan. De oorspronkelijke opzet is daardoor onherkenbaar gewijzigd. Zo is er in de jaren '80 aan de Jufferstraat een tweelaags kantoorgebouw gebouwd tussen de oorspronkelijke werk vleugels en in een deel van de tuin. Op de plek van de expeditie en opslag en het centrale paviljoen zijn vanaf 1970 verschillende uitbreidingen en aanpassingen gedaan. Door deze bouwkundige ingrepen is er nu een gesloten bouwblok met meerdere entrees. De bebouwing is vooral éénlaags, met uitzondering van het tweelaagse kantoorgebouw aan de Jufferstraat en een deel in het noorden van de binnentuin. Het totale bruto vloeroppervlak (hierna te noemen: bvo) is 4.400 m².



Afbeelding: luchtfoto huidige bebouwing (bron: Ruimtelijk Programma van Eisen Jonker Juffer)

Na de sluiting van 'De Boerejonker' in de jaren '90 is de bebouwing voor veel verschillende functies in gebruik geweest. Bijvoorbeeld als tijdelijk kantoor van ZVH. In de bedrijfsbebouwing waren tot voor kort verschillende kleine bedrijfjes gevestigd, zoals een reclam drukkerij en een timmer- en onderhoudsbedrijf. In het noordelijk deel van het gebouw staat sinds 2015 een Techniekcampus. Verschillende aanbieders van middelbaar techniekonderwijs maken hier gebruik van de faciliteiten. In een paar van de vroegere werkplaatsen waren kantoor tjes gevestigd. In het kantoorgebouw aan de Jufferstraat was VluchtelingenWerk West en Midden-Nederland gevestigd. Zij bieden opvang/dagbesteding aan vluchtelingen. De meeste

van de tijdelijke functies hebben het plangebied inmiddels verlaten (zie ook paragraaf 3.6).



Afbeelding: een deel van de huidige bebouwing aan het Jonkerplantsoen



Afbeelding: een deel van de huidige bebouwing aan de Jufferstraat (bron: cultuurhistorische verkenning Jonker Juffer, Zaanstad)

Het verdeelde gebruik van de vroegere centrale werkplaats heeft de bebouwing geen goed gedaan. Verschillende gebruikers hebben het gebouw aan de binnen- en buitenkant op hun behoeften en wensen aangepast zonder het grotere geheel te bekijken. Het interieur is helemaal verbouwd en ook de originele gevelindeling van de werkplaatsen is aangepast. De binnentuin is overwoekerd en het gebouw is in slechte bouwkundige staat. Dit komt omdat het al lange tijd niet worden onderhouden.

2.2 Aanloop bestemmingsplan

In deze paragraaf is omschreven vanuit welke achtergrond dit bestemmingsplan is opgesteld. Deze (onderzoeks-)geschiedenis loopt van de Analyse Kogerveldwijk (2017), via het Perspectief Kogerveldwijk 2040 (2019) en de Strategienota Kogerveldwijk (2020), naar het Ruimtelijk Programma van Eisen Jonker Juffer (2020) en het daarbij behorende Beeldkwaliteitsplan Jonkerplantsoen en de cultuurhistorische verkenning Jonker Juffer. Het Ruimtelijk Programma van Eisen Jonker Juffer maakte de start van het bestemmingsplan mogelijk, waarna er verschillende (beleidsmatige) keuzes en verdere onderzoeken zijn gedaan. De behandeling van de verschillende stukken is in deze paragraaf chronologisch opgenomen. De verschillende studies en beleidsstukken zijn over de loop van een aantal jaren tot stand gekomen. Hierbij is sprake geweest van voortschrijdend inzicht en ontwikkelingen, waardoor in de verdere uitwerking op ondergeschikte onderdelen bijstellingen hebben plaatsgevonden. De stukken bouwen dus op elkaar voort.

2.2.1 Analyse Kogerveldwijk (2017)

In 2017 is de start gemaakt voor het opstellen van een gebiedsstrategie voor de Kogerveldwijk. Deze gebiedsstrategie bevat onder andere een analyse van wat er speelt in dit gebied, een schets van het eindperspectief (met de mogelijkheden) van het gebied (maatschappelijk en fysiek) en een strategie om daar te komen. De eerste stap van deze strategie was een analyse. Deze analyse is in december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad.

Uit de analyse is gebleken dat Kogerveldwijk alle mogelijkheden heeft om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen van verdere verstedelijking van Zaanstad. Op een aantal plekken in de wijk komt ruimte beschikbaar voor ontwikkeling, bijvoorbeeld door leegstand op bedrijventerreinen, vertrek van bedrijven en verplaatsing van sportverenigingen. Dit deel van Zaanstad is ook erg goed ontsloten. Midden in de wijk ligt station Zaandam Kogerveld met directe treinverbindingen naar bijvoorbeeld Amsterdam Sloterdijk en Schiphol. De snelwegen A8 en A7 zijn vlakbij en er is een HOV (hoogwaardig openbaar vervoer) busverbinding met Amsterdam. Het nadeel is dat al die grote infrastructuur het ook moeilijker maakt van de ene buurt naar de andere te komen en bewoners last hebben van uitlaatgassen en fijnstof. Het vraagt om zorgvuldigheid en creativiteit om te komen tot een duurzame en gezonde leefomgeving in de Kogerveldwijk.

De bewoners van de Boerejonker- en Slachthuisbuurt vormen een hechte gemeenschap. De bewoners zetten zich in voor de buurt. Ze zorgen ervoor dat de wijkpunten op de agenda van de gemeente komen staan. De bewoners voelen de urgentie dat er iets moet gebeuren, zeker nu de scholen die in de strook direct ten zuiden van de A8 stonden zijn vertrokken en steeds meer bedrijfsgebouwen leeg staan. Verloedering ligt op de loer als niet wordt ingegrepen.

Mensen die de Boerejonkerbuurt bezoeken voelen zich verloren in de wijk. De historische Oostzijde voelt niet prettig. Dit komt door de dichte bedrijfsgebouwen die het zicht op de Zaan wegnemen en waar wonen aan de straat vaak ontbreekt. Geen voordeur, geen spelende kinderen, geen reuring. Hetzelfde geldt voor de Slachthuisstraat en de Cornelis van Uitgeeststraat die ook bijna overal doodlopen of met een haakse bocht in een volgende straat overgaan of stuiten op de spoordijk of de A8. Er is veel winst te behalen door onbebouwde

straathoeken aan te pakken, waardoor de uitstraling van twee straten tegelijk kan worden verbeterd.



Afbeelding: entrees Slachthuisstraat - Cornelis van Uitgeeststraat (bron: analyse Kogerveldwijk 2017)

2.2.2 Perspectief Kogerveldwijk 2040 (2019)

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Perspectief Kogerveldwijk 2040. Deze perspectiefnota bevat de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Kogerveldwijk en is onderdeel van MAAK.Zaanstad. Door uitvoering van het Perspectief wordt een wijk gemaakt waar mensen willen wonen, werken, spelen en sporten. Een wijk die goed bereikbaar is, waar buurten goed met elkaar verbonden zijn en er zicht is op de Zaan. Een wijk die ruimte biedt aan nieuwe woon-werkmilieus. De vastgestelde zes strategische opgaven als vertrekpunt voor de Zaanse omgevingsvisie zijn:

- verstedelijking;
- kansengelijkheid;
- gezondheid;
- economische activiteiten en werkgelegenheid;
- duurzaamheid; en
- veiligheid.

Dit leidt voor de Kogerveldwijk tot de volgende concrete uitgangspunten:

- meer woningen als basis voor betere voorzieningen en meer doorstroming van bewoners;
- betere verbindingen, ook tussen buurten;

- de buurten houden elk hun eigen karakter;
- bedrijvigheid ruimte blijven bieden;
- duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
- minder ongelijkheid, iedereen doet mee; en
- de ontwikkeling van de wijk is een groeimodel.

Voor de Kogerveldwijk zal gezamenlijk worden toegewerkt naar het volgende: *'De Kogerveldwijk is een wijk waar je met plezier woont, werkt, sport en speelt. Het is een genoegen om van de ene buurt naar de andere te wandelen en uit te kijken over de Zaan, of op een bankje te genieten van reuring en spelende kinderen. Het is een toekomstbeeld dat nu nog ver weg lijkt. Maar ook in 2040 is het in de Kogerveldwijk goed wonen en werken en is het een even bereikbare als duurzame, een gezonde én veilige en vooral inclusieve wijk.'*

Het Perspectief biedt ruimte aan transformatie van bedrijfslocaties voor de bouw van 2.000-2.500 nieuwe woningen in een verschillend aanbod. Het gaat om 600-750 sociale huurwoningen, 300-375 middeldure huurwoningen en 1.100-1.375 koopwoningen in verschillende prijsklassen. Op deze manier wordt het woningaanbod verbreed en het draagvlak voor extra voorzieningen vergroot. Voor de Boerejonkerbuurt is de herontwikkeling van de Jufferstraat en omgeving als één van de opgaven tot en met 2025 genoemd.

De versterking van de kwaliteit van de leefomgeving wordt nagestreefd door het versterken van basisvoorwaarden als duurzaamheid en gezondheid. En door het maken van voorzieningen voor een betere kwaliteit van leven voor de inwoners van de Kogerveldwijk.

Er wordt ruimte gemaakt voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid die zich goed verhoudt tot wonen, vooral door de milieucontouren zoveel mogelijk te verkleinen.

Door het aanpakken van de infrastructuur wordt de wijk beter bereikbaar, de buurten worden onderling beter met elkaar verbonden (onder andere door extra en veilige routes tussen Kogerveldbuurt en Boerejonkerbuurt) en het openbaar vervoer en langzaam verkeersverbindingen van en naar de wijk worden verbeterd. Nog nader te bepalen te nemen parkeermaatregelen zijn ook onderdeel van dit pakket.

De openbare ruimte wordt zo ingericht dat de verblijfskwaliteit, veiligheid, gezondheid en klimaatbestendigheid worden verbeterd. Bij de inrichting van de wijk worden de verkeersveiligheid en sociale veiligheid verbeterd. Vooral het ontwikkelen van een stratennetwerk dwars op de Zaan en het openbreken van het zicht op de Zaan langs de Oostzijde zijn belangrijke principes. Hierbij wordt rekening gehouden met het behoud van cultuurhistorische waarden. In deze straten worden voordeuren aan de openbare ruimte gemaakt. Op deze manier ontstaat er meer levendigheid op straat en een woonomgeving waar het fijn is om te verblijven en te ontmoeten.

2.2.3 Strategienota Kogerveldwijk (2020)

In juni 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de Strategienota Kogerveldwijk vastgesteld en ter kennisname aan de gemeenteraad aangeboden. De Strategienota richt zich vooral op het fysieke programma, om zo alle goede voornemens en plannen uit het Perspectief te concretiseren en tot uitvoering te brengen.

De plek Jufferstraat is in de Strategienota genoemd als ontwikkellocatie voor maximaal 108 woningen in 2022, vooral sociale huurwoningen. Verder is in de Strategienota genoemd dat de Kogerveldwijk in fases toegroeit naar nieuwe vormen van mobiliteit en dat parkeerregulering en autodelen op den duur onvermijdelijk zijn. In veel van de projecten die nu in voorbereiding zijn, vormt het aantal te maken parkeerplaatsen op basis van de huidige parkeernorm een knelpunt. Dit hangt samen met het feit dat de parkeernorm gebaseerd is op de huidige stedelijkheidsgraad. De stedelijkheidsgraad zal sterk toenemen door uitvoering van de geplande projecten. Daarom zal volgens de Strategienota voor deze projecten worden uitgegaan van de toekomstige stedelijkheidsgraad Zeer Sterk Stedelijk B. Dit betekent dat een

lagere parkeernorm zal worden toegepast.

2.2.4 Ruimtelijk Programma van Eisen Jonker Juffer (2020)

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in oktober 2020 het Ruimtelijk Programma van Eisen Jonker Juffer (hierna te noemen: RPvE Jonker Juffer) vastgesteld. Voor het RPvE Jonker Juffer zijn ook een massastudie, een cultuurhistorische verkenning en een akoestisch onderzoek geluidhinder weg- en industrielawaai uitgevoerd en er is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze stukken zijn als bijlagen opgenomen bij het RPvE Jonker Juffer.

In het RPvE Jonker Juffer is vastgesteld waaraan de woningbouwplannen moeten voldoen. Het gaat onder andere om de opzet van de bebouwing, het type en aantal woningen en de eisen voor klimaatadaptatie en duurzaamheid. Er is rekening gehouden met verschillende randvoorwaarden, waaronder geluidhinder.

2.3 Ambitie en ontwikkeling

2.3.1 Ambitie

Het woningtekort in Zaanstad is de afgelopen jaren enorm gestegen. Het is na Amsterdam het hoogste in de Metropoolregio (MRA). Het tekort is nu 5%, terwijl dat hooguit 1,5 tot 2% zou mogen zijn. Mensen moeten daardoor te lang op een woning wachten. De maatschappelijke urgentie van vooral sociale woningbouw is enorm. Zaanstad staat de komende jaren dan ook voor een grote woningbouwopgave. In het gemeentelijk programma MAAK.Zaanstad is de ambitie vastgelegd om tot 2040 binnenstedelijk 15.000 tot 20.000 woningen toe te voegen. Uitgangspunt daarbij is dat de kwaliteit van Zaanstad verbetert. Tussen de gemeente Zaanstad en de corporaties zijn al prestatieafspraken gemaakt om de woningproductie te stimuleren.

Eén van de MAAK.Zaanstad gebieden waar binnenstedelijk woningen moeten worden toegevoegd is de Kogerveldwijk. De Boerejonker- en Slachthuisbuurt is daarbij als transformatiegebied aangewezen. In deze buurt kunnen honderden nieuwe woningen worden gebouwd. Eén van de projecten die op korte termijn een bijdrage aan de woningbouw moet te gaan leveren, is het project Jonker Juffer.

Door in het plangebied nieuwbouwwoningen te bouwen, zullen er meer inwoners in de Boerejonker- en Slachthuisbuurt komen te wonen. Hierdoor ontstaat er op buurtniveau een betere balans tussen wonen en werken. Dit is goed voor de sociale veiligheid. Er komen straks letterlijk meer voordeuren aan de straat en in de avonden en weekeinden zal er meer drukte op straat zijn. Meer woningen in de buurt biedt verder een basis voor betere voorzieningen, meer doorstroming van bewoners en een verschillende bevolkingsopbouw. Binnen het plangebied ontstaat ruimte om te zorgen voor voorzieningen die van meerwaarde kunnen zijn voor de buurt (zoals maatschappelijke voorzieningen).

Het plangebied ligt mooi tussen het kleinschalige Jonkerplantsoen aan de westkant en de ruim opgezette, grootstedelijke Dr. H.G. Scholtenstraat aan de oostkant. De Jufferstraat aan de zuidzijde maakt deel uit van een in potentie geschikte loop- en fietsroute tussen de Kogerveldbuurt aan de ene kant en de Zaanoevers aan de andere kant. De ambitie is om deze route te verbeteren en zo het Zilverschoonplein in de Kogerveldbuurt via het Jonkerplantsoen te verbinden met een openbare plek aan de Zaan. Het verbeteren van deze route zorgt ook voor een logische verbinding tussen de Kogerveldbuurt en de Boerejonkerbuurt, waar wonen nu juist nog in de minderheid is. Ook ontstaat door het slopen van de huidige bebouwing de mogelijkheid om een extra oost-westverbinding te maken tussen de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en de Dr. H.G. Scholtenstraat.

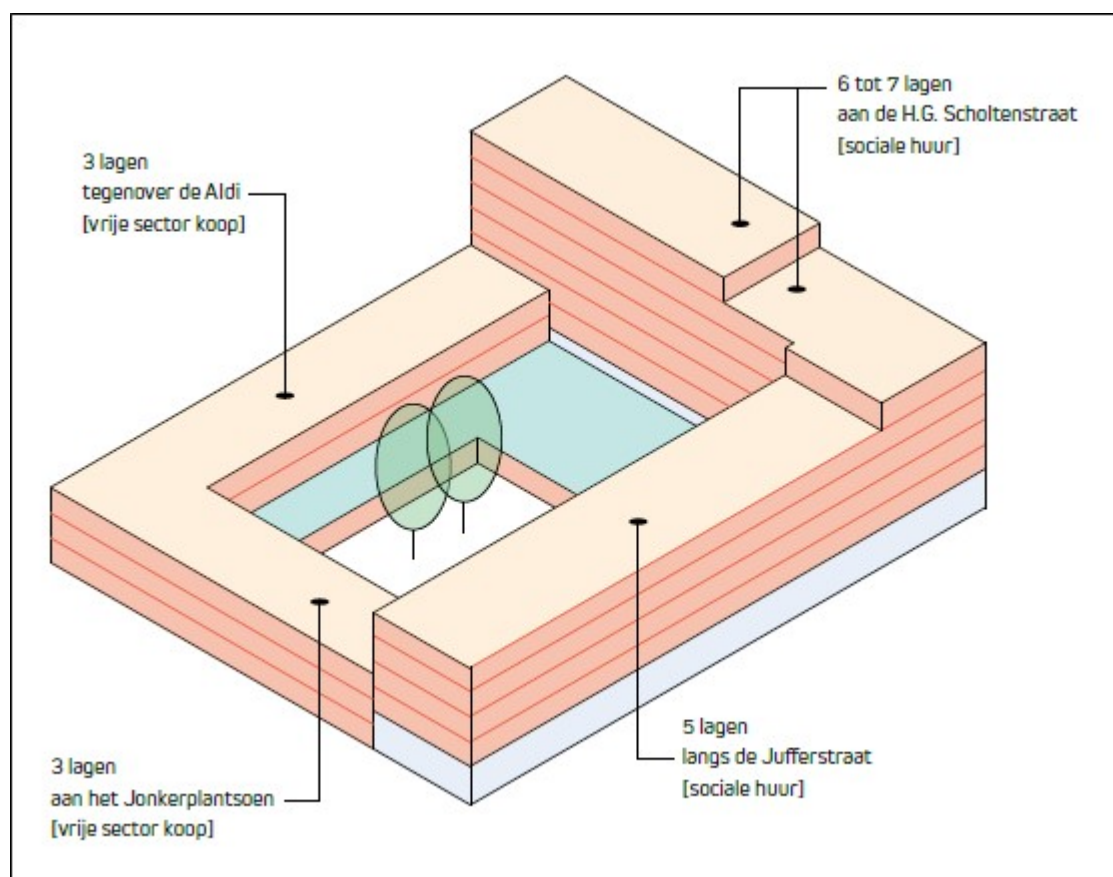
2.3.2 Uitgangspunten ontwikkeling

De bestaande bedrijfsbebouwing in het plangebied zal helemaal worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Voor het RPvE Jonker Juffer (zie subparagraaf 2.2.4) zijn een massastudie en een Beeldkwaliteitsplan uitgevoerd/opgesteld. In de massastudie en het Beeldkwaliteitsplan zijn verschillende uitgangspunten over de bedoelde nieuwbouw opgenomen. Deze uitgangspunten zijn maatgevend voor dit bestemmingsplan en de nog op te stellen bouwplannen.

Massa en plint

De nieuwbouw krijgt de vorm van een gesloten bouwblok. Elk van de vier zijden heeft een andere ligging en daarom een andere bouwhoogte:

- Langs de brede, stedelijke Dr. H.G. Scholtenstraat aan de oostzijde, is dat 6 tot 7 bouwlagen;
- Langs de smallere Jufferstraat, als belangrijkste buurtontsluiting, krijgt de bebouwing 5 lagen;
- Aan het Jonkerplantsoen en aan de noordzijde is de hoogte 3 lagen, zodat het goed past bij de bestaande woningen aan het Jonkerplantsoen.



Afbeelding: massa nieuwbouw (bron: Ruimtelijke Programma van Eisen Jonker Juffer)

Op de begane grond krijgen de vier zijden van het gesloten bouwblok elk een ander programma (zie hierna).

Programma

De nieuwbouw zal plek bieden aan maximaal 104 woningen, waarvan 90 sociale huurappartementen, 14 grondgebonden koopwoningen en maximaal 1.000 m² voorzieningen. Het aantal woningen is daarmee iets hoger dan het woningaantal van 102 waar in het RPvE Jonker Juffer (zie subparagraaf 2.2.4) nog van uit was gegaan. Door ZVH is onderzocht of er binnen de stedenbouwkundige kaders ruimte is voor meer woningen. Daaruit blijkt dat er mogelijk 14 in plaats van 12 koopwoningen gerealiseerd kunnen worden. Door iets meer koopwoningen te realiseren kan ZVH deze betaalbaarder op de markt brengen.

Op het binnenterrein van de nieuwbouw is plek voor ongeveer 57 autoparkeerplaatsen. Deze autoparkeerplaatsen komen onder een groene overkapping zodat deze niet bepalend zullen zijn voor het zicht vanuit de woningen. Binnen het plangebied zullen ook minimaal 240 fietsparkeerplekken komen voor bewoners en personeel.

De grondgebonden woningen komen aan de noord- en westzijde van het blok, de sociale huurappartementen aan de oost- en zuidzijde.

De doelgroep in de sociale huurwoningen zijn één en tweepersoonshuishoudens, met daarbij aandacht voor senioren met een zorgvraag. De vrije sector koopwoningen zijn gericht op gezinnen. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan een meer verschillende bevolkingsopbouw in deze wijk.

Een deel van de sociale huurappartementen (maximaal 45 woningen) zal mogelijk in gebruik worden genomen voor zorgwonen (maximaal 90 kamers) of door een zorginstelling waarna de appartementen al dan niet tijdelijk zullen worden omgezet naar kleinere kamers/zorgunits met enkele gedeelde voorzieningen voor intramurale zorg.

De voorzieningen komen in de plint aan de Dr. H.G. Scholtenstraat en voor een deel ook de hoek om. Het gaat daarbij om een invulling met maatschappelijke voorzieningen en/of kantoren.

Op de begane grond krijgen de vier zijden van het gesloten bouwblok elk een ander programma :

- Aan de oostzijde, langs de Dr. H.G. Scholtenstraat, komen voorzieningen;
- Langs de Jufferstraat komen sociale huurwoningen die het parkeren op het binnenterrein vanaf de straat onzichtbaar maken, en voorzieningen nabij de hoek met de Dr. H.G. Scholtenstraat;
- Aan het Jonkerplantsoen komen vrije sector koopwoningen in de vorm van stadshuizen met een vriendelijke begane grond met 'Delftse stoep';
- Aan de noordzijde komt een 'groene wandelstraat', met ook daaraan vrije sector stadshuizen, en voorzieningen nabij de hoek met de Dr. H.G. Scholtenstraat.

Beeldkwaliteit

Jonker Juffer moet een onderdeel worden van de Boerejonker- en Slachthuisbuurt, maar met een eigen karakter. Het Beeldkwaliteitplan Jonkerplantsoen (BKP) wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld en is leidraad voor de uitwerking van het bouwplan.

Het BKP geeft aan de hand van voorbeelden uitleg over de gewenste architectuur. Deze voorbeelden zijn niet altijd letterlijk te nemen, maar geven de bedoelde sfeer en gelaagdheid van de stijl weer. De belangrijkste punten zijn:

- Het gebouw is een herkenbaar geheel met strakke rooilijnen. Binnen dit geheel moet het volume gearticuleerd worden door een kleinere schaal aan te brengen. Zo past het in zijn omgeving, zonder zijn eenheid te verliezen.
- Het gebouw heeft twee karakters: De oost- en zuidkant en de west- en noordzijde. Deze karakters onderscheiden zich in schaal, materialisering, gevelopeningen en buitenruimtes. Dit komt voort uit het verschil in programma, volume en aansluiting met het omliggende maaiveld.
- De begane grond krijgt zorgvuldige aandacht: elke woning krijgt zijn eigen entree aan de straat en een zone om plantenbakken, bankjes en dergelijke neer te zetten.

- Auto- en fietsparkeren vindt op het binnenterrein plaats en zoveel mogelijk uit het zicht.



Afbeelding: schetsaanzicht Jonkerplantsoen (bron: Beeldkwaliteitsplan Jonkerplantsoen)

De interactie tussen de straat en de bewoners van de nieuwbouw zal worden bevorderd door een margestrook op te nemen langs de voorgevel van de woning. Een margestrook kan worden benut als geveltuintje of Delftse stoep. Binnen een margestrook zijn geen bouwwerken als hekken, schuttingen of erkers toegestaan maar er kunnen wel plantenbakken, bankjes en dergelijke neer worden gezet.

Hoofdstuk 3 Planonderbouwing

3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorische waarden zijn sporen uit het verleden in het heden, die zichtbaar en tastbaar aanwezig zijn. Het gaat daarbij om:

- Gebouwde monumenten en cultuurhistorisch bijzondere objecten (huizen, kerken, forten, molens, enzovoort);
- Archeologische waarden (in de bodem aanwezige resten van menselijke aanwezigheid zoals: funderingen, begraafplaatsen, scheepswrakken, aardewerk, enzovoort);
- Historisch-geografische waarden (historische elementen in het landschap zoals sloten, slotenpatronen, bewoningslinten, oude dijken enzovoort);

Cultuurhistorie wordt volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) meegewogen. Het gaat om een beschrijving van 'de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden'. In Zaanstad komt de verankering van cultuurhistorie in het proces van ruimtelijke ordening ook aan bod in de Erfgoedstrategie (2019-2023). De Erfgoedstrategie geeft aan dat behoud en versterking van de kwaliteit en identiteit het uitgangspunt is en dat erfgoed de basis is bij transformaties en verdichtingsopgaven. Cultuurhistorische waarden kunnen ook in stedenbouwkundige ontwikkelingskaders worden opgenomen.

In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt in de bovengrondse cultuurhistorische waarden en de (ondergrondse) archeologische waarden.

3.1.1 Bovengrondse cultuurhistorische waarden

Voor de gehele Boerejonker- en Slachthuisbuurt is een cultuurhistorische verkenning (CHVB) uitgevoerd (van januari 2021, zie deel A, bijlage 2, bij deze toelichting). Daarin is voor het plangebied de aanbeveling gedaan om de twee vleugels met schaaldaken van de werkplaats Boerejonker te behouden. De schaaldaken zorgen voor de beleving van het cultuurhistorische verhaal van de werkplaats van na de oorlog.

Voor het RPvE Jonker Juffer (zie subparagraaf 2.2.4) is door architect/ architecthistoricus Leon Sebregts voor het plangebied een specifieke cultuurhistorische verkenning Jonker Juffer (hierna te noemen: CHVJJ) opgesteld (van 4 september 2020, zie deel A, bijlage 3, bij deze toelichting). De CHVJJ ziet in de eerste plaats op de overgebleven delen van de vroegere centrale werkplaats 'De Boerejonker' (zie ook de beschrijving in subparagraaf 2.1.4). Om het complex ook in haar stedenbouwkundige samenhang te kunnen analyseren en waarderen, is de cultuurhistorie van de Boerejonker- en Kogerveldbuurt geïnventariseerd. Het gaat om het bebouwde gebied tussen de Coentunnelweg (A8), de Zaan, de spoorweg Zaandam-Enkhuizen en de Gouw. Cultuurhistorie gaat de CHVJJ alleen over het aangelegde en gebouwde erfgoed boven het maaiveld.

In de CHVJJ is de stedenbouwkundige samenhang van het plangebied en omgeving geanalyseerd aan de hand van de tijdsperiodes tot 1900, tussen 1900 en 1960 en vanaf 1960 tot nu. Ook heeft een analyse plaatsgevonden van de cultuurhistorische en sociaal-economische samenhang van de bebouwing in het plangebied en een analyse van de architectuurhistorische samenhang. Aan de hand van deze analyse heeft een waardering plaatsgevonden van de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden. Daaruit blijkt dat door de huidige toestand van de vroegere centrale werkplaats 'De Boerejonker' het criterium 'gaafheid / herkenbaarheid' zwaarwegend is in de beoordeling. Van de oorspronkelijke opzet van de centrale werkplaats is nu in stedenbouwkundig, organisatorisch (functioneel) en architectonisch opzicht weinig bewaard gebleven. Uitbreidingen, verbouwingen, aanpassingen en sloopwerkzaamheden hebben het gebouw erg

aangetast. Op veel punten is de samenhang onherstelbaar gewijzigd. Van een lichte, open en alzijdige structuur is het gebouw in de loop van de jaren verandert in een massief, gesloten en anoniem geheel. De waarde van de centrale werkplaats is cultuurhistorisch en architectuurhistorisch ('zeldzaamheid') gezien vanaf 1958 met iedere uitbreiding, verbouwing en aanpassing afgenomen.

De stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde afwegend, heeft dit deel van Zaanstad het meeste voordeel bij sloop van het complex, gevolgd door nieuwbouw. De in de buurt aanwezige kwaliteiten (wonen in het groen in de Kogerveldbuurt, het Jonkerplantsoen, de karakteristieke sociale woningbouw van de Slachthuisbuurt en vlakbij de Zaan) zullen hierdoor beter tot hun recht komen. Het voor een deel behouden van het gebouw, bijvoorbeeld de werk vleugels met betonnen schaaldaken, zou deze tot op zichzelf staande bouwdelen maken, terwijl ze hun waarde juist ontleenden aan het zorgvuldig samengestelde stedenbouwkundige en architectonische geheel.

In de CHVJJ zijn een paar aanbevelingen gedaan die direct in het plangebied zijn toe te passen. Andere aanbevelingen moeten op een grotere schaal in planvorming worden opgenomen. De ruimtelijke en dus voor dit bestemmingsplan belangrijke aanbevelingen zijn:

- Alzijdigheid: zorg ervoor dat toekomstige bebouwing aan alle zijden een voorkant heeft. De buurt kent veel anonieme gevels en is geholpen bij een levendige plint die doorgangen en doorkijken biedt in het gebouw en richting het (groene) binnenterrein. Geef entrees op een bijzondere manier vorm. Besteed speciale aandacht aan de koppen van de bebouwing, zoals dat ook bij 'De Boerejonker' het geval was.
- Extra oost-westverbinding: geef ook de noordgevel kwaliteit. Door het plangebied hier niet helemaal te bebouwen, kan een nieuwe (groene) oost-westverbinding ontstaan tussen de groene Kogerveldbuurt en het Jonkerplantsoen. Misschien kan het hek tussen de grond van Jonker Juffer en de Aldi-supermarkt verdwijnen. Verbeter het profiel en het stenige karakter van de Jufferstraat door het anonieme karakter van de gevels aan te pakken en in ieder geval aan de noordzijde een levendige gevel te maken.
- Rooilijn: volg aan de Dr. H.G. Scholtenstraat de rooilijn, zodat de nieuwe bebouwing blijft meespelen in het historisch gegroeide ritme van grootschalige bebouwing langs deze straat. En blijf een tegenwicht bieden aan de vrijere samenstelling aan de overzijde (Kogerveldbuurt). Aan het Jonkerplantsoen kan de bebouwing een lager, maar vrij gesloten front vormen.
- Woonprogramma met voorzieningen: programmatisch zal woningbouw op deze plek bijdragen aan de verbinding van de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en de Kogerveldbuurt. Het gevoel van een tussengebied kan er voor een deel door worden opgeheven. Een gemengd woningbouwprogramma heeft de voorkeur. Openbare voorzieningen in de plint dragen positief bij aan de leefbaarheid in de buurt.

In de CHVB is de aanbeveling gedaan om de twee vleugels met schaaldaken van de werkplaats Boerejonker te behouden voor de beleving van het cultuurhistorische verhaal van de werkplaats. Ook uit de CHVJJ blijkt dat het huidige gebouwencomplex cultuurhistorische waarden heeft door het verhaal van de centrale werkplaats 'De Boere Jonker' en de binding met de historie van de buurt, en stedenbouwkundige waarden. Maar de architectonische waarden zijn volgens de CHVJJ klein door de aantasting van het gebouw door de jaren heen. Hierdoor heeft maar een beperkt deel van het gebouwencomplex positieve waarden.

Sloop van de bestaande bebouwing is ondanks de aanwezigheid van enkele cultuurhistorische waarden te rechtvaardigen door de weinig positieve architectuurhistorische waarden en de bouwkundige staat van het gebouw in relatie met de noodzaak tot woningbouw in Zaanstad. Het is daarbij wel van belang dat een aantal van de nog wel aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven, zoals:

- de alzijdigheid van het gebouw,
- de groene binnentuin,
- het principe van een door verschillende vleugels opgebouwd gebouw,

- behoud van de rooilijn aan de Dr. H.G. Scholtenstraat,
- de setting van het gebouw in een groene omgeving en
- behoud van de menging van werken en wonen in de buurt.

In de planvorming is rekening gehouden met de aanbevelingen die zijn gedaan in de CHVJJ.

3.1.2 Archeologische waarden

In de Archeologienota Zaanstad (2009) zijn de uitgangspunten van de Monumentenwet verwerkt. In de nota staat dat de gemeente in haar bestemmingsplannen de gebieden van archeologische waarde aan geeft. Aan omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen, slopen of aanleggen voor projecten die binnen deze gebieden vallen, verbindt de gemeente voorwaarden om archeologische vindplaatsen in de bodem te beschermen. Is dit niet mogelijk dan zal de aanvrager van de vergunning de vindplaatsen op moeten laten graven.

In het bestemmingsplan dat gold tot de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Jonker Juffer (bestemmingsplan ("Zaandam Noord", zie paragraaf 1.3) is met dubbelbestemmingen rekening gehouden met archeologische waarden. Maar op de plaats van het plangebied is in het bestemmingsplan Zaandam Noord geen archeologische dubbelbestemming toegepast omdat er geen archeologische waarde aan de orde is. Vervolgonderzoek naar archeologie is voor de herontwikkeling van Jonker Juffer daarom niet gebeurd.

3.1.3 Conclusie

Op basis van de cultuurhistorische verkenningen die voor de Boerejonkerbuurt en specifiek het plangebied zijn uitgevoerd, in relatie met de noodzaak tot woningbouw in Zaanstad, is volledige sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing verantwoord. Wel zijn er vanuit cultuurhistorisch oogpunt enkele aanbevelingen gedaan die voor een deel ook van belang zijn voor het bestemmingsplan. Deze aanbevelingen zijn verwerkt in de planvorming en maken, voor zover mogelijk, onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het gaat daarbij om het mogelijk maken van een gemengd woonwerkprogramma en het hanteren van een bouwgrens in de rooilijn van de Dr. H.G. Scholtenstraat. De overige aanbevelingen kunnen niet via een bestemmingsplan geregeld worden maar voor een deel wel in het Beeldkwaliteitsplan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet van archeologische waarde is. Beschermende regels voor archeologie zijn daardoor niet nodig.

3.2 Stedenbouwkundige / landschappelijke uitgangspunten

Het voor het grootste deel bebouwde plangebied bevat geen bijzondere stedenbouwkundige elementen, zoals ook blijkt uit de CHV die voor het plangebied is uitgevoerd (zie subparagraaf 3.1.1). Wel heeft het plangebied door de ligging de nodige potentie. Het plangebied ligt aan de oostelijke rand van de Boerejonker- en Slachthuisbuurt, langs de doorgaande Dr. H.G. Scholtenstraat. Door de nieuwbouw kan een betere ruimtelijke overgang tussen de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en de Kogerveldbuurt ontstaan. In de planvorming voor de nieuwbouw komt dit tot uiting doordat:

- De nieuwbouw alzijdig wordt vormgegeven (aan alle zijden een voorkant, levendige plinten, doorkijken).
- Er een extra oost-westverbinding wordt gemaakt aan de noordzijde van het plangebied waardoor een informele route ontstaat van en naar de Boerejonker- en Slachthuisbuurt.
- De bestaande oost-westverbinding op de plaats van de Jufferstraat wordt verbeterd (levendige gevel).
- De nieuwbouw in de rooilijn aan de westzijde van de Dr. H.G. Scholtenstraat wordt

geplaatst.

- Woningbouw met voorzieningen in een deel van de plint op deze plek zal bijdragen aan de verbinding van de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en de Kogerveldbuurt waardoor het gevoel van een tussengebied voor een deel zal worden opgeheven.

De nieuwbouw in het plangebied zal bestaan uit een gesloten bouwblok met verschillende hoogtes. Deze hoogtes zijn afgestemd op de vier zijden van het blok:

- Langs de brede, stedelijke Dr. H.G. Scholtenstraat aan de oostzijde, 6 tot 7 bouwlagen;
- Langs de smallere Jufferstraat, als belangrijkste buurtontsluiting, 5 lagen;
- Aan het Jonkerplantsoen en aan de noordzijde 3 lagen, passend bij de bestaande woningen aan het Jonkerplantsoen.

De bouwhoogtes zijn zo dat er geen windhinder in de omgeving wordt verwacht.

3.3 Wonen

Zowel door Zaanstad als vanuit de metropoolregio is onderzoek gedaan naar de woon- en woningbehoefte in Zaanstad en de regio. Ook door de toenemende woningbehoefte in Amsterdam is de druk op de woningmarkt in Zaanstad groot. Uit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 (RAP Wonen) van de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam (SRA) blijkt dat in de marktregio Zaanstreek-Waterland (inclusief Amsterdam) voor de periode 2015-2025 als het om woningbehoefte gaat er een tekort aan harde plancapaciteit van 31.330 woningen is. Zowel stedelijk als buiten de stad is er een aanzienlijk capaciteitstekort. Zowel regionaal onderzoek (Wonen in de Metropoolregio Amsterdam, WiMRA) als de monitor woningbouw van de provincie Noord-Holland (2021) bevestigen het tekort aan woningen in Zaanstad en de regio.

Door de snel groeiende behoefte in de periode 2015-2025 is afgesproken de woningbouwproductie te versnellen. Voor de komende jaren betekent dit een verhoging van de bouwproductie in Zaanstad naar 1.000 woningen in een jaar.

Om omliggende landschappelijke waarden te ontzien heeft Zaanstad als uitgangspunt dat nieuwe woningen alleen worden gebouwd binnen de stedelijke contour. Er is uitdrukkelijk voor intensiveren en transformeren van bestaand stedelijk gebied gekozen.

Om tegemoet te komen aan de vraag van de verschillende groepen woningzoekenden is meer aanbod nodig in alle typen en prijsklassen woningen. Zaanstad streeft naar een veelzijdig en kwalitatief woningaanbod, zodat er op woongebied voor iedereen – jong en oud, huurders en kopers, mensen met een krappe en een ruimere beurs, huidige én nieuwe bewoners - wat wils is.

Het bouwen van grondgebonden woningen en appartementen in de voor transformatie aangewezen Boerejonker- en Slachthuisbuurt is in overeenstemming met en een vervolg op de hiervoor genoemde basisuitgangspunten. Het gaat hier om een transformatie en verdichting binnen de stedelijke contour voor woningen waaraan een duidelijke behoefte is, zoals ook blijkt uit paragraaf 3.10. Omdat de meeste woningen worden ontwikkeld in opdracht van woningcorporatie ZVH is er in het bestemmingsplan geen minimum percentage sociale huur vastgelegd.

3.4 Maatschappelijke functies

In het plangebied zit nu een maatschappelijke organisatie, namelijk 'VluchtelingenWerk Nederland'. Vluchtelingen die in de gemeente Zaanstad komen wonen, worden begeleid door VluchtelingenWerk West en Midden-Nederland. De vrijwilligers van VluchtelingenWerk begeleiden hen bij de asielprocedure, huisvesting, integratie, taal en werk. Ook geven zij voorlichting met en over vluchtelingen. Hoewel de organisatie maatschappelijk gezien een belangrijke functie heeft, speelt de organisatie geen relevante rol in de sociale en culturele structuur van de Boerejonker- en Slachthuisbuurt. Dit komt omdat er bijna geen activiteiten voor de buurt en haar bewoners worden georganiseerd.

Vluchtelingenwerk heeft een huurbeëindigingsovereenkomst getekend. Hierin staat dat zij de komende periode haar huisvesting regelt en op flexibele wijze het bestaande gebouwencomplex in het plangebied kan verlaten. Het nieuwe vestigingsadres is nog niet bekend.

In de nieuwbouw is in de plint langs de Dr. H.G. Scholtenstraat plek voor maximaal 1.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen. Dit gaat om een gezamenlijk maximum bvo met kantoren (zie paragraaf 3.6). Daarnaast kan een deel van het woongebouw (1e t/m 4e bouwlaag langs de Jufferstraat en de Dr. H.G. Scholtenstraat) al dan niet tijdelijk worden gebruikt door een intramurale zorgvoorziening. Het gaat daarbij om een zorginstelling die zorg biedt aan mensen die niet meer zelfstandig kunnen worden. Voor de intramurale zorgvoorziening mogen niet meer zijn dan 45 (reguliere) woningen worden opgedeeld.

3.5 Groen en openbare ruimte

In de huidige situatie is er in het plangebied nauwelijks sprake van groen en openbare ruimte. Alleen de randen langs de Dr. H.G. Scholtenstraat, de Jufferstraat en het Jonkerplantsoen maken onderdeel uit van de openbare ruimte, terwijl het omsloten binnenterrein begroeid is. In de Boerejonker- en Slachthuisbuurt zijn verder ook weinig groenvoorzieningen en ontmoetingsplekken aanwezig. Het Jonkerplantsoen dat direct in het westen van het plangebied ligt, is één van de weinige openbare groenvoorzieningen in de buurt.

Door de noordzijde van het plangebied in te richten als 'groene wandelstraat' wordt groene openbare ruimte aan de buurt toegevoegd. Deze zal als nieuwe (groene) oost-westverbinding gaan fungeren tussen de groene Kogerveldbuurt en de kleinschalige groenzone van het Jonkerplantsoen. Het binnenterrein van het nieuwbouwblok krijgt een (voor een deel) groene invulling.

3.6 Economische functies

In het plangebied waren tot voor kort enkele tijdelijke economische functies aanwezig. Met uitzondering van Tetrix Techniek hebben de tijdelijke functies per 1 juli 2022 vervangende huisvesting op andere locaties gevonden. Met Tetrix Techniek is afgesproken dat zij een half jaar langer mogen blijven zodat zij in de herfstvakantie naar een tijdelijke locatie kunnen verhuizen.

In het plangebied zijn ook in de nieuwe situatie economische functies mogelijk, namelijk een kantoorruimte in de plint langs de Dr. H.G. Scholtenstraat tot maximaal 1.000 m². Dit gaat om een gezamenlijk maximum bvo met maatschappelijke voorzieningen (zie paragraaf 3.4).

Ook mogen woningen voor een deel worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, net als op andere plekken in Zaanstad.

3.7 Verkeer, vervoer en parkeren

3.7.1 Ontsluiting

De Dr. H.G. Scholtenstraat die in het oosten van het plangebied ligt, is de wijkontsluitingsweg van de Kogerveldbuurt en speelt een belangrijke rol bij de ontsluiting van het plangebied met de auto, de fiets en het openbaar vervoer. Een groot deel van het autoverkeer van en naar het plangebied zal gebruik maken van deze wijkontsluitingsweg, met uitzondering van het autoverkeer dat via de Paltrokstraat-Cornelis van Uitgeeststraat zal gaan rijden. Parallel aan de Dr. H.G. Scholtenstraat is ter hoogte van het plangebied een ventweg aanwezig. Deze blijft (voorlopig) behouden.

Zowel het autoverkeer via de Dr. H.G. Scholtenstraat als het autoverkeer via de route Paltrokstraat-Cornelis van Uitgeeststraat zal via de Jufferstraat naar het parkeerterrein in het gesloten nieuwbouwblok rijden. Het parkeerterrein zal te bereiken zijn via enkele doorgangen.

Fietsers van en naar het plangebied zullen van dezelfde routes als het autoverkeer gebruik maken. Bij de Dr. H.G. Scholtenstraat is voor een groot deel sprake van vrij liggende fietspaden, bij de route Paltrokstraat-Cornelis van Uitgeeststraat is dat niet het geval.

Direct in het oosten van het plangebied bevinden zich bushaltes van enkele buslijnen. Deze buslijnen hebben een zeer frequente verbinding (overdag 4x in een uur) naar het centrum van Zaandam en het centrum van Amsterdam en het Zaans Medisch Centrum. NS-station Zaandam Kogerveld ligt ongeveer 300 meter in het zuidoosten van het plangebied (2x in een uur een trein naar onder andere Zaandam, Schiphol en verder richting Leiden en 2x in een uur een trein naar onder andere Purmerend en Hoorn).

3.7.2 Verkeersaantrekkende werking

Dit bestemmingsplan maakt woningbouw (inclusief eventueel intramurale zorg) en maximaal 1.000 m² kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen mogelijk. De nieuwbouw komt in de plaats van de te slopen bebouwing. Hierna wordt de verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie vergeleken met die van de huidige situatie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van actuele kencijfers van het CROW.

Het plangebied ligt in de Kogerveldwijk. Hierdoor kan voor het bepalen van de verkeersgeneratie uit worden gegaan van de kengetallen voor 'rest bebouwde kom van zeer sterk stedelijk gebied' zoals bedoeld in CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; Van parkeerkecijfers naar parkeernormen'.

Verkeer huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van 4.400 m² bvo. De bedrijfsbebouwing kent een gevarieerde invulling van bedrijven, detailhandel, een maatschappelijke voorziening en kantoren. Voor het bepalen van het huidige verkeer is uitgegaan van een volledige invulling met arbeidsextensieve en bezoekers extensieve bedrijven omdat zo'n invulling relatief weinig verkeer aantrekt en daarmee voor de vergelijking met de toekomstige situatie als 'worst-case' kan worden gezien. Het kengetal voor dat soort bedrijven is 3,6 tot 5,3 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. Uitgaande van dit kengetal hebben de huidige functies een verkeersaantrekkende werking van 159 tot 234 verkeersbewegingen per etmaal.

Verkeer toekomstige situatie

De nieuwbouw zal plek bieden aan maximaal 104 woningen, waarvan 90 sociale huurappartementen en 14 grondgebonden koopwoningen:

- Appartementen (goedkope huur): 3,2 tot 4,0 verkeersbewegingen per etmaal per woning;
- Grondgebonden woningen (koop): 6,7 tot 7,5 verkeersbewegingen per etmaal per woning;

Gelet op de kengetallen zullen er door de nieuwe appartementen 288 tot 360 verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. De grondgebonden woningen veroorzaken 94 tot 105 verkeersbewegingen per etmaal. De nieuwe woningen leiden daardoor in totaal tot 382-465 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersbewegingen vinden op doordeweekse dagen normaal vooral plaats in de ochtend- en avondspits. De verkeersbewegingen vinden ook plaats in de weekenden.

In de plint van de nieuwbouw is maximaal 1.000 m² kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen toegestaan:

- Kantoren: 9,4 tot 11,8 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo;
- Maatschappelijke voorzieningen: 125,4 tot 146,7 verkeersbewegingen per apotheek en 16,0 en 20,2 verkeersbewegingen per behandelkamer gezondheidscentrum.

De exacte invulling van de commerciële ruimte is nu nog niet bekend. Bij een volledige invulling met kantoren zullen er 94 tot 118 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Deze verkeersbewegingen vinden normaal vooral overdag plaats, rondom de ochtend- en avondspits. Bij een invulling als maatschappelijke voorziening zijn verschillende functies mogelijk. Veiligheidshalve wordt uitgegaan van maatschappelijke functies die normaal veel verkeer aantrekken, een apotheek en een gezondheidscentrum (waarmee dus niet gezegd is dat deze functies ook echt in het plangebied gevestigd zullen worden). Uitgaande van één apotheek van ongeveer 200 m² bvo en een gezondheidscentrum van 800 m² met 20 behandelkamers (uitgaande van gemiddeld 40 m² per behandelkamer, inclusief entree, gangen, opslagruimten, enzovoort) is er sprake van 446 (126+320) tot 551 (147+404) verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersbewegingen vinden verspreid over de dag plaats en beperkt in de ochtend- en avondspits.

Een volledige invulling van de commerciële ruimte met maatschappelijke voorzieningen is maatgevender dan een invulling met kantoren. Dat betekent dat er in de worst-case situatie sprake is van 828 tot 1.016 verkeersbewegingen per etmaal door de 104 nieuwe woningen en een invulling van de commerciële plint met maatschappelijke voorzieningen.

In het bestemmingsplan is ook het gebruik als zorgwonen en intramurale zorg mogelijk gemaakt. In geval van zorgwoningen kunnen er maximaal 45 reguliere woningen worden omgezet naar maximaal 90 kamers zorgwonen. Ook kan een deel van het gebouw worden gebruikt als intramurale zorgvoorziening. De intramurale zorgvoorziening zal in de praktijk ten koste gaan van het aantal woningen in het plangebied (dus hoe groter de intramurale zorgvoorziening, hoe minder reguliere woningen en/of zorgwoningen). Het verkeer vanwege zorgwonen en/of intramurale zorg zal niet maatgevend zijn voor de verkeersafwikkeling omdat het autogebruik bij bewoners van zorgwonen laag is of zelfs helemaal niet aan de orde is (intramurale zorg). Het verkeer van en naar zorgwoningen en een intramurale zorgvoorziening bestaat vooral uit personeel en bezoekers van de bewoners. Het aantal verkeersbewegingen door personeel en bezoekers is echter relatief laag. Er zal zodoende geen extra verkeersdruk op de omliggende wegen ontstaan indien een deel van het woongebouw niet wordt gebruikt voor reguliere woningen maar voor zorgwonen en/of intramurale zorg.

Verschil huidige en toekomstige situatie

In de huidige situatie is er sprake van 159 tot 234 verkeersbewegingen per etmaal, in de toekomstige situatie gaat het om 828 tot 1.016 verkeersbewegingen per etmaal. Het project leidt daarmee tot een toename van 669 tot 782 verkeersbewegingen per etmaal. Daarbij wordt opgemerkt dat dit om een worst-case situatie gaat omdat voor de huidige situatie is uitgegaan van een functie met de laagste verkeer aantrekkende werking terwijl voor de commerciële plint van de nieuwbouw juist uit is gegaan van functie met de hoogste mogelijke verkeer aantrekkende werking. In de praktijk zal de verkeerstoename waarschijnlijk dus minder dan 669 tot 782 verkeersbewegingen per etmaal zijn.

Verkeersbewegingen van en naar het plangebied zullen in de toekomstige situatie vooral via de Dr. H.G. Scholtenstraat (50 km/u) en de rotonde Dr. H.G.

Scholtenstraat-Veldbloemenweg-Heijermansstraat-Paltrokstraat rijden. Vanaf de rotonde zal het verkeer zich verdelen over de verschillende wegvakken. Op de genoemde wegen zal het verkeer per etmaal dus toenemen door het project. Omdat er naast dit project ook nog andere projecten in de Kogerveldwijk zullen komen, is voor de totale gebiedsontwikkeling van de Kogerveldwijk een verkeersonderzoek uitgevoerd (zie deel B, bijlage 1 van bijlage 15, bij deze toelichting). Om het verkeer in de toekomst goed te kunnen afwikkelen zullen de Dr. H.G. Scholtenstraat en ook de Heijermanstraat worden heringericht.

3.7.3 Parkeren

Volgens de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen als Jonker Juffer rekening gehouden met voldoende ruimte voor het parkeren van auto's en fietsen.

Autoparkeren

In opdracht van de gemeente is begin 2020 door Dufec een parkeeronderzoek uitgevoerd voor de Kogerveldwijk (van februari 2020, zie deel A, bijlage 4, bij deze toelichting). Daaruit blijkt dat de parkeerdruk in omliggende straten op doordeweekse avonden laag is (minder dan 70% van de parkeerplaatsen is bezet). Overdag is de parkeerdruk vooral in het westen van het plangebied erg hoog (meer dan 100% van de parkeerplaatsen is bezet).

Op basis van het huidige parkeerbeleid en het te realiseren programma is voor het RPvE Jonker Juffer een parkeerbalans voor Jonker Juffer opgesteld. Het te realiseren programma vraagt aan de ene kant parkeerplaatsen voor de bewoners zelf, en aan de andere kant voor hun bezoekers.

Voor de eigen parkeerbehoefte van bewoners komen in pandig 57 parkeerplaatsen: 14 voor de 14 koopwoningen en 43 voor de 90 sociale huurwoningen. Dat komt neer op 1 parkeerplaats per koopwoning en 0,48 parkeerplaats per sociale huurwoning. Bezoekers van bewoners parkeren in de openbare ruimte. Hiervoor geldt de gebruikelijke norm van 0,3 parkeerplek per woning. Dat komt neer op een parkeervraag van maximaal 32 plekken op straat. Dit parkeren zal voornamelijk in de avonduren en weekenden plaatsvinden. Volgens het parkeeronderzoek voor de Kogerveldwijk zijn er in de omgeving van de nieuwbouw op deze tijdstippen voldoende parkeerplekken beschikbaar op straat.

De voor het project gehanteerde parkeernormen voor bewoners zijn lager dan waar in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 van uit is gegaan. Volgens deze nota behoort het plangebied op dit moment tot de Sterk Stedelijke zone C. De stedelijkheidsgraad is bepaald op basis van de omgevingsadressen dichtheid die wordt vastgesteld door het CBS. In de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en de rest van de Kogerveldwijk wordt de komende jaren meer woningbouw voorzien (2.000 tot 2.500 extra woningen), vooral rondom station Kogerveld. De toename van het aantal woningen is aanleiding om voor projecten in de Kogerveldwijk een afwijkende gebiedsnorm te kiezen, namelijk de Zeer Sterk Stedelijke zone B. Het afwijken van de stedelijkheidsgraad (van Sterk Stedelijke zone C naar Zeer Sterk Stedelijke zone B) en daarmee samenhangend de parkeernorm is onderdeel geweest van de besluitvorming door het college bij de Strategienota voor de Kogerveldwijk (zie ook subparagraaf 2.2.3 van deze toelichting). De toe te passen parkeernormen voor bewoners die parkeren in het project zijn in overeenstemming met de parkeernorm voor Zeer Sterk Stedelijke zone B. De parkeernormen voor de woningen zijn vastgelegd in artikel 7.1 van de regels.

De gemeente treft nu voorbereidingen voor het invoeren van gereguleerd parkeren. De verwachting is dat betaald parkeren zal zijn ingevoerd voordat de nieuwbouw wordt opgeleverd. Voorwaarde is uiteraard wel dat hiervoor voldoende draagvlak in de buurt moet zijn. Hierbij zal aandacht moeten zijn voor de gevolgen voor de omliggende wijken. Voorkomen moet worden dat door de invoering in die wijken geparkeerd gaat worden. De verwachting is sowieso dat bewoners gebruik zullen maken van de gereserveerde parkeerplaatsen, omdat zij via de servicekosten voor een eigen parkeerplaats betalen. Deze drempel moet voorkomen dat als er

nog geen parkeerregulering is de nieuwe bewoners parkeren in de openbare ruimte. Als er parkeerregulering is ingevoerd krijgen nieuwe bewoners geen bewonersvergunning voor parkeren op straat.

In het bestemmingsplan is het gebruik als zorgwonen en intramurale zorg mogelijk gemaakt. Er kunnen maximaal 45 reguliere woningen worden omgezet naar maximaal 90 kamers zorgwonen en/of zorgunits intramurale zorg. De parkeerbehoefte vanwege zorgwonen en/of intramurale zorg zal lager zijn dan bij reguliere woningen omdat het autogebruik bij bewoners van zorgwonen laag is en bij intramurale zorg zelfs helemaal niet aan de orde is. Parkeren ten behoeve van de zorgwoningen en/of een intramurale zorgvoorziening wordt gedaan door personeel en bezoekers van de bewoners. De parkeerbehoefte van personeel en bezoekers is echter beduidend lager dan bij reguliere woningen. Er zal zodoende geen extra parkeerdruk ontstaan indien een deel van het woongebouw niet wordt gebruikt voor reguliere woningen maar voor zorgwonen en/of intramurale zorg.

In het bestemmingsplan is ook maximaal 1.000 m² aan commerciële ruimtes mogelijk gemaakt. Het gaat daarbij om kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen. Voor kantoren geldt in Kogerveldwijk een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per 100 m² bvo (norm commerciële dienstverlening/kantoor met baliefunctie). Bij maatschappelijke voorzieningen wordt uitgegaan van de parkeernorm 2,3 parkeerplaats per 100 m² bvo (norm apotheek). De parkeernorm voor maatschappelijke voorzieningen is daarmee hoger en dus bepalend voor de vraag wat de maximale parkeerbehoefte kan zijn. Bij een volledige invulling van de commerciële ruimte van 1.000 m² met een apotheek zouden er in totaal 23 parkeerplaatsen voor de commerciële ruimte op straat nodig zijn. Het parkeren vanwege de commerciële ruimte zal voornamelijk overdag plaatsvinden. Om Jonker Juffer te bouwen verdwijnt 4.400 m² aan bestaande functies. Dat brengt volgens de gemeentelijke normen een gedeeltelijke vermindering van de parkeervraag op straat met zich mee. Bovendien zal een volledige invulling van de commerciële ruimte met apotheek in de praktijk niet zo gauw voorkomen omdat een apotheek doorgaans veel kleiner is dan 1.000 m². De parkeervraag in de openbare ruimte vanwege de commerciële ruimte zal naar verwachting in de praktijk dan ook lager zijn dan 23 parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

Het Bouwbesluit verplicht per woning een berging van 5 m² voor fietsen en opslag. In het schetsontwerp is dit uitgewerkt door voor iedere woning een eigen, inpandige stallingsmogelijkheid op de begane grond aan te bieden van 2,7 m² voor de huurappartementen en minimaal 3,8 m² voor de koopwoningen. Dit voldoet aan de fietsparkeercijfers (CROW 2019) van 2 tot 3 fietsplekken per appartement en 5 tot 6 plekken per rijwoning. Alles bij elkaar zijn dit minimaal 240 plekken, inpandig op de begane grond.

In de openbare ruimte is nog eens 0,5-1,0 fietsplek per woning nodig voor bezoekers, plus voor de bezoekers van de voorzieningen. De openbare ruimte met de fietsplekken zal in samenspraak met ZVH, de gemeente en de buurt worden ingericht.

Als in het uiteindelijke bouwplan ook woningen voor ouderen met een zorgvraag zijn opgenomen, zal in overleg met de gemeente voor het fietsparkeren van deze specifieke woonvorm maatwerk worden geleverd.

De exacte parkeervoorziening voor fietsen wordt voor bezoekers die parkeren en voor senioren met een zorgvraag, nog uitgewerkt in overleg tussen ZVH en de gemeente.

3.8 Water

3.8.1 Waterhuishouding

Het plangebied maakt, waterhuishoudkundig gezien, onderdeel uit van de Polder Oostzaan. Het waterpeil in de Polder Oostzaan is N.A.P.-1.46 meter. De twee parallelle watergangen De Gouw en de Watering zijn twee oorspronkelijke veenriviertjes die bij het inrichten van Zaandam Oost als woonwijk in de jaren 60 zijn behouden. De Gouw en de Watering zijn via enkele watergangen met elkaar verbonden. Via deze en andere watergangen kan het te veel aan regenwater in de polder naar het gemaal De Waker stromen die in het zuidoosten van de in Zaandam Zuid gelegen wijk Poelenburg (aan de Westkolkdijk) ligt. De watergangen worden daarvoor op een diepte gehouden van ongeveer 1 meter. Verder zorgt het oppervlakte aan water er voor, dat bij ernstige regenval, het waterpeil niet te veel stijgt. Het water surplus van de Polder Oostzaan wordt door het gemaal verpompt naar het Noordzeekanaal.

In en vlakbij het plangebied liggen geen dijken maar ongeveer 130 meter in het westen ligt de regionale waterkering Oostzijde. Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van deze waterkering.



Afbeelding: zonering regionale waterkering Oostzijde (bron: legger waterveiligheid Hollands Noorderkwartier)

In en vlakbij het plangebied is geen water. Het dichtstbijzijnde water is de Zaan, ongeveer 180 meter in het westen van het plangebied. De herontwikkeling leidt niet tot het dempen of graven van oppervlaktewater.

Bebouwing en het veranderen van groen in verharding kan de waterhuishouding beïnvloeden. Een eventuele toename van verharding moet, in overleg met het hoogheemraadschap, gecompenseerd worden door het graven van extra oppervlaktewater. Het plangebied is nu, op het binnenterrein na, al helemaal verhard waardoor er geen relevante toename aan verharding (800 m² of meer) is. Doordat de toename aan verharding beperkt is (minder dan 800 m²), is er geen compensatie nodig. Regenwater dat op de plaats van het plangebied valt zal zoveel mogelijk worden opgevangen en worden gebruikt voor het bewateren van (dak)tuinen en eventueel het groen van het Jonkerplantsoen en de 'groene wandelstraat'. Dit is wenselijk omdat er geen oppervlaktewater vlakbij aanwezig is, de bestaande wijk voor het grootste deel verhard is met beperkt groen en de wijk daarmee kwetsbaar is voor wateroverlast bij heftige neerslagsituaties (T100 of een T1000 situatie). De aanleg van een groene wandelstraat aan de noordzijde van het plangebied en het inzetten op groene daken dragen positief bij aan het verminderen van wateroverlast in de wijk. De nieuwe groene wandelstraat vormt een groene verbinding tussen het Jonkerplantsoen en het groen aan de oostzijde van de H.G. Scholtenstraat. Door goede aandacht te geven aan de maaiveldhoogten en inrichting van deze groenstructuren kunnen deze ook meedoen in de opvang van overtollig water in extreme neerslagsituaties.

3.8.2 Riolering

In de buurt lag oorspronkelijk een gemengd riool. Hierbij werden regenwater en afvalwater afgevoerd via één rioolpijp naar de zuivering. Het rioolstelsel is in 2005 vervangen door een gescheiden stelsel en daar waar mogelijk zijn ook de dakoppervlakte afgekoppeld. Daarmee wordt regenwater van verhardingen, en daar waar mogelijk van gebouwen, direct afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij de renovatie van het riool is ook een drainagestelsel gelegd. Alleen op de plaats van de Dr. H.G. Scholtenstraat is nog een gemengd rioolstelsel aanwezig.

Het (gescheiden) regenwaterstelsel zal ook worden toegepast bij de herontwikkeling van het plangebied. De plek is echter wel kwetsbaar voor wateroverlast tijdens extreme neerslag. Jonker Juffer moet daarom zelf de eigen wateropgave oplossen en een bui T=100 (70 mm/uur) kunnen bergen voor deze vertraagd (minimaal 48 uur) af te geven aan de omgeving. Het oplossen van de eigen wateropgave kan door het regenwater te gebruiken voor de daktuinen. Hier wordt in het plan rekening mee gehouden door het toepassen van waterretentiebakken in de dakvlakken of onder het maaiveld. Deze bakken vormen dan een gunstige voedingsbodem voor begroeiing erboven.

Het afvalwater uit het plangebied wordt via rioolgemalen en persleidingen afgevoerd naar de rioolwaterzuivering Zaandam Oost. Deze zuivering ligt direct in het zuiden van de wijk Poelenburg. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier exploiteert deze zuivering.

3.8.3 Grondwater

In de buurt lag oorspronkelijk een gemengd riool. Hierbij werden regenwater en afvalwater afgevoerd via één rioolpijp naar de zuivering. Het rioolstelsel is in 2005 vervangen door een gescheiden stelsel en daar waar mogelijk zijn ook de dakoppervlakte afgekoppeld. Daarmee wordt regenwater van verhardingen, en daar waar mogelijk van gebouwen, direct afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij de renovatie van het riool is ook een drainagestelsel gelegd. Alleen op de plaats van de Dr. H.G. Scholtenstraat is nog een gemengd rioolstelsel aanwezig.

Het (gescheiden) regenwaterstelsel zal ook worden toegepast bij de herontwikkeling van het plangebied. De plek is echter wel kwetsbaar voor wateroverlast tijdens extreme neerslag. Jonker Juffer moet daarom zelf de eigen wateropgave oplossen en een bui T=100 (70 mm/uur) kunnen bergen voor deze vertraagd (minimaal 48 uur) af te geven aan de omgeving. Het oplossen van de eigen wateropgave kan door het regenwater te gebruiken voor de daktuinen. Hier wordt in het plan rekening mee gehouden door het toepassen van waterretentiebakken in de dakvlakken of onder het maaiveld. Deze bakken vormen dan een gunstige voedingsbodem voor begroeiing erboven.

Het afvalwater uit het plangebied wordt via rioolgemalen en persleidingen afgevoerd naar de rioolwaterzuivering Zaandam Oost. Deze zuivering ligt direct in het zuiden van de wijk Poelenburg. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier exploiteert deze zuivering.

3.8.4 Overleg Hoogheemraadschap

Het project is daarvoor op 16 juli 2021 aangemeld via de website van De Digitale Watertoets. Uit het (concept)wateradvies blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Dat houdt in dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) samen met ZVH en/of de gemeente gaat bekijken of in het plan voldoende rekening is gehouden met waterhuishoudkundige belangen. HHNK heeft via haar vooroverlegreactie in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aangegeven dat er in het plan voldoende rekening is gehouden met waterhuishoudkundige belangen waarbij de 3.1.1 reactie kan worden gezien als het vervolg van de aanvraag van de digitale watertoets (zie ook subparagraaf 5.1.1).

3.8.5 Conclusie

De wateraspecten zoals hiervoor beschreven leiden niet tot knelpunten voor de vaststelling van het bestemmingsplan Jonker Juffer.

3.9 Technische infrastructuur

Door de Kogerveldbuurt loopt een bovengrondse 380 kV hoogspanningslijn. Deze hoogspanningslijn vormt een verbinding tussen de 380 kV transformatorstations Beverwijk en Oostzaan. Het plangebied ligt op een afstand van minimaal 220 meter van de hoogspanningslijn. Door deze afstand zijn er geen beperkingen voor deze herontwikkeling.

3.10 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om te zorgen voor een duurzame verstedelijking van Nederland is afstemming van plannen op de regionale vraag en aanbod aan locaties voor wonen, werken en voorzieningen nodig. Overheden moeten alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit is geregeld in het Bro en de Omgevingsverordening van de provincie. Artikel 3.1.6, lid 2, van het Bro luidt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins; en
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

3.10.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Het plan Jonker Juffer telt in totaal maximaal 104 woningen. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO) en dus moet het plan getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de overige functies (maatschappelijk en kantoren) is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit komt omdat deze functies maximaal 1.000 m² zijn. Uit jurisprudentie blijkt dat 1.000 m² aan functies geen NSO is.

3.10.2 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor het plan Jonker Juffer zijn de subregio's Zaanstreek-Waterland en Amsterdam. Dit is het gebiedsniveau waarop we de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bepalen.

3.10.3 Kwantitatieve behoefte

In het ruimtelijk verzorgingsgebied (Zaanstreek-Waterland en Amsterdam) is sprake van een kwantitatieve additionele behoefte van 53.180 woningen voor de periode 2020-2030. Dit blijkt uit een vergelijking van de provinciale woningbehoefteprognose met het harde planaanbod:

- De additionele woningvraag in het verzorgingsgebied is 53.180 woningen.
- Het harde planaanbod in het verzorgingsgebied is 50.230 woningen.
- De overgebleven behoefte die hieruit voortvloeit is 2.950 woningen.
- Plan Jonker Juffer telt met maximaal 104 woningen minder woningen dan de overgebleven behoefte, namelijk 2.846 woningen.
- Kortom, plan Jonker Juffer voorziet in een kwantitatieve behoefte.

3.10.4 Kwalitatieve behoefte

Uitgangspunt in het plan Jonker Juffer, met in totaal maximaal 104 woningen, is om voor het grootste deel sociale huurwoningen (90) aan te bieden. In Zaanstad is op dit moment behoefte aan nieuwe sociale huurwoningen. Ook aan grondgebonden gezinswoningen is veel behoefte binnen de regio. Het plan voorziet daarom ook in een kwalitatieve behoefte.

3.11 Afweging naar aanleiding van het milieueffect

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen (Besluit milieueffectrapportage).

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn nu verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER).

Voor de m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling worden de effecten van een bestemmingsplan op het milieu onderzocht. De m.e.r. procedure geeft het bevoegd gezag informatie die nodig is om het milieubelang volwaardig mee te wegen en behandelt de mogelijke milieuvriendelijkere alternatieven. In het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) wordt aangegeven voor welke activiteiten een m.e.r. plicht geldt. Ook bevat het Besluit m.e.r. activiteiten die niet direct m.e.r.-plichtig zijn maar waarvan het bevoegd gezag eerst moet beoordelen of een m.e.r. nodig is. Dit is de zogenaamde m.e.r.-beoordelingsplicht. Het bevoegd gezag toetst in dat geval aan de hand van de criteria van bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU of door het bestemmingsplan belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Als belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Ten slotte geeft het Besluit m.e.r. aan in welke gevallen een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling voert het bevoegd gezag een globalere toets uit of zich belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen voordoen. Als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten, moet toch een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

3.11.1 Ontwikkelingen die door het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan zorgt voor de herontwikkeling van een bedrijfslocatie tot een nieuwe bouwblok met maximaal 104 woningen en 1.000 m² aan voorzieningen. De nieuwbouw draagt bij aan de transformatie van de Boerejonker- en Slachthuisbuurt.

In de plannen voor de Kogerveldwijk is er van uitgegaan dat er de komende twintig jaar een transformatie plaatsvindt met ruim 2.000 nieuwe woningen en nieuwe voorzieningen, zoals scholen en ontmoetingsplekken.

3.11.2 Plicht tot uitvoeren milieueffectrapport (MER)

De ontwikkeling die door het nieuwe bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd wordt in D.11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling is op zichzelf gezien van een veel kleiner schaalniveau dan de drempel vanaf waar een m.e.r.-beoordelingsprocedure zou moeten worden doorlopen.

De drempel wordt overschreden in gevallen waarin de activiteit ziet op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Zoals gezegd blijft de beoogde herontwikkeling op zich zelf gezien ver onder de drempel. Maar de transformatie van Kogerveldwijk zijn meerdere ontwikkelingen die samen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Tussen de verschillende ontwikkelingen van de Kogerveldwijk bestaat namelijk veel samenhang. In lijn daarmee is er één integraal MER voor Kogerveldwijk opgesteld (hierna: het MER). Als een stedelijk ontwikkelingsproject in meerdere, gefaseerd in tijd vast te stellen, bestemmingsplannen wordt bestemd, wordt het MER procedureel gekoppeld aan het eerste vast te stellen bestemmingsplan. Dat is dit bestemmingsplan Jonker Juffer. Het MER (met de milieuspelregels) is daarom als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen (zie deel B, bijlage 14, bij deze toelichting). In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het MER en de gevolgen voor de herontwikkeling Jonker Juffer.

3.11.3 MER Kogerveldwijk

Door Antea Group is in opdracht van de gemeente Zaanstad een integraal milieueffectrapport voor Kogerveldwijk opgesteld (MER, projectnummer 0464821.100, van 30 augustus 2022, zie deel B, bijlage 14, bij deze toelichting). Het MER is gekoppeld aan dit bestemmingsplan Jonker Juffer, omdat dat het eerste ruimtelijke plan is dat uitvoering geeft aan de transformatie van Kogerveldwijk. Het MER is daarom als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen en was onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan Jonker Juffer dat ter inzage is gelegd (zie ook paragraaf 5.2 van deze toelichting).

Een m.e.r.-procedure is bedoeld om de milieu-, gezondheids- en veiligheidsbelangen vroeg en volwaardig in de besluitvorming in te brengen. De ontwikkeling en geleidelijk transformatie van deelgebieden in Kogerveldwijk vraagt om een robuust en flexibel MER. In het MER zijn twee alternatieven onderzocht waarmee duidelijk wordt waar ontwikkelruimte zit en welke maatregelen moeten worden genomen om te kunnen voldoen aan de ambities voor het gebied. Het MER geeft daarbij duidelijkheid wanneer aanvullend onderzoek of extra inspanningen nodig zijn en wanneer deze niet nodig zijn.

Het doel van het MER is het genereren van beslisinformatie over:

- De omgevingseffecten van de beoogde ontwikkelingen en transformatie.
- De potentiële ontwikkelruimte die beschikbaar is om de gestelde ambities te behalen.
- De benodigde kaders, randvoorwaarden en milieuspelregels voor toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

In het MER Kogerveldwijk zijn twee programmatische alternatieven onderzocht:

1. Basisalternatief: in totaal ongeveer 4.600 woningen (een toename van ongeveer 2.000 woningen) en ongeveer 83.000 m² bvo 'niet wonen' functies in Kogerveldwijk.
2. Maximaal alternatief: in totaal ongeveer 5.700 woningen (een toename van ongeveer 3.000 woningen) en ongeveer 72.500 m² bvo 'niet wonen' functies in Kogerveldwijk.

Het MER heeft uiteindelijk geleid tot een spelregelkader. Dit spelregelkader is het resultaat van het MER: de milieuspelregels om de beoogde ontwikkeling in Kogerveldwijk te realiseren en ambities waar te maken. Het spelregelkader bevat verschillende milieuspelregels die een randvoorwaarde zijn voor de transformatie van Kogerveldwijk vanuit het belang van de gezonde leefomgeving. Dit zijn randvoorwaarden voor de gemeente om de ambities waar te maken, bijvoorbeeld het uitwerken van een Mobiliteitsstrategie om een modal shift (verandering van de wijze van vervoer) naar meer OV- en fietsgebruik te behalen. Het zijn ook milieuspelregels (mitigerende maatregelen) die gelden voor elke ontwikkelende partij om de fysieke leefomgeving te verbeteren. Of het zijn onderzoeksverplichtingen voor nieuwe ontwikkelingen waarbij de resultaten moeten uitwijzen of deze bijdragen aan het halen van de ambities. Ook zijn ook optimaliserende maatregelen opgenomen: dit zijn geen randvoorwaarden om de transformatie succesvol te laten zijn, maar dragen wel verder bij aan de verbetering van de fysieke leefomgeving. Deze milieuspelregels geven de input voor de volgende stap in de besluitvorming.

Elk ruimtelijk besluit dat uitvoering geeft aan de transformatie van Kogerveldwijk bevat:

- Een paragraaf waarin wordt getoetst of het besluit past binnen de ambities voor Kogerveldwijk en waarin wordt beschreven hoe wordt voldaan aan het milieuspelregelkader;
- Een beoordeling van de mate waarin de milieugevolgen van het besluit afwijken van de in het MER beschreven gevolgen.

3.11.3.1 *Plan in relatie tot ambities voor Kogerveldwijk en het milieuspelregelkader*

Het plan draagt met de realisatie van maximaal 104 woningen, intramurale zorg en maximaal 1.000 m² commerciële ruimtes bij aan de diverse ambities voor Kogerveldwijk. De voor Kogerveldwijk opgestelde spelregels worden hierna weergegeven waarbij ook in wordt gegaan op de situatie voor deze herontwikkeling.

• **Verkeer:**

1. Mobiliteitsprogramma van Eisen (MPVE) per ontwikkeling: *Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een MPVE opgesteld, waarmee de ontwikkeling kan voldoen aan de gewenste mobiliteitstransitie (modal shift) door beperking van het autobezit en autoverkeer, het bevorderen van alternatieve mobiliteitsvormen (OV, fiets en lopen), het beschikbaar stellen van mobiliteitsservices die voor iedereen bereikbaar en beschikbaar zijn en het beperken van de parkeerdruk in de wijk*
 --> Het opstellen van een MPVE bij ruimtelijke ontwikkelingen is pas als voorwaarde opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde Zaans Mobiliteitsplan. De voorwaarde geldt niet voor projecten waar voor de vaststelling van het Zaans Mobiliteitsplan een anterieure overeenkomst voor is gesloten, zoals voor Jonker Juffer. Een MPVE is in dit geval niet aan de orde. In paragraaf 3.7 is nader ingegaan op verkeer.

• **Geluid:**

1. Per ontwikkeling toetsen aan de Wet geluidhinder:
Voor elke ontwikkeling wordt voor het ruimtelijk besluit een geluidonderzoek uitgevoerd waarin getoetst wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Op basis hiervan kan vastgesteld worden of per relevante geluidbron wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of dat het nodig is om hogere waarden vast te stellen
 --> Voor Jonker Juffer is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te zien of er per relevante geluidbron wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of dat het nodig is om hogere waarden vast te stellen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelastingen hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de geluidsbelastingen zijn hogere grenswaarden nodig. Zie verder paragraaf 3.14.
2. Voorwaarden voor bebouwing langs de A8 volgens Wet geluidhinder:
Op één locatie binnen Kogerveldwijk, namelijk langs de A8, komt de geluidbelasting op de bouwkavels boven de maximale ontheffingswaarde voor industrielawaai en snelweglawaai uit. Dit betekent dat er wel ontwikkeld mag worden als aan de volgende

voorwaarde wordt voldaan:

- Geen geluidgevoelige bestemming maken aan de snelwegzijde, of;
- Wel een geluidgevoelige functie aan de snelwegzijde bestemmen, maar alleen wanneer de geluidbelaste gevel doof wordt uitgevoerd of met een andersoortige stedenbouwkundige maatregel (bijv. vliesgevels) wordt ingepast, en sprake is van een geluidluwe zijde of geveldeel --> Deze spelregel is niet van toepassing op het plangebied Jonker Juffer, het gaat om een specifieke andere plek langs de A8.

3. Afschermende bebouwing langs de A8 realiseren:

Langs de A8 is het door het overschrijden van de maximale ontheffingswaarden voor industrielaawaai en wegverkeerlawaai wenselijk om de eerstelijnsbebouwing een afschermende functie te geven die gunstig is voor de bebouwing erachter in Kogerveldwijk. Dit is effectief wanneer de bebouwing enkele verdiepingen boven de hoogte van de snelweg uitkomt. Hiermee wordt geluid van de rijksweg en industrielaawaai van het gezonde industrieterrein Zetmeelbedrijven Bijenkorf B.V. (ZBB) ten noorden van Kogerveldwijk tegengehouden. Dit creëert een geluidluw gebied achter deze bebouwing

--> Deze spelregel is niet van toepassing op het plangebied Jonker Juffer. Als de in deze spelregel bedoelde bebouwing eenmaal gebouwd is, is overigens ook een positief effect op de plaats van de nieuwbouw Jonker Juffer te verwachten. Dit effect is nu niet meegenomen in de berekeningen die zijn gedaan voor het akoestisch onderzoek.

4. Mengbaarheid van bedrijven en woningen garanderen:

Kogerveldwijk wordt een gemengd woon-werkgebied waar ruimte blijft voor verschillende bedrijvigheid. Om te garanderen dat wonen en werken ook echt samen gaan, wordt als uitgangspunt gehanteerd dat:

- a. *nieuwe bedrijvigheid maximaal milieucategorie 3.1 mag hebben en dat het bedrijf voor geluid aan maximaal milieucategorie 2 voldoet, of;*
- b. *dat nieuwe woningen vlakbij nieuwe bedrijvigheid kunnen worden gerealiseerd als de geluidbelasting op de gevels door dat nieuwe bedrijf voldoet aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, of;*
- c. *dat nieuwe woningen vlakbij nieuwe bedrijvigheid kunnen worden gerealiseerd als de geluidbelasting op de gevels door dat nieuwe bedrijf aanvaardbaar is en de hogere geluidbelasting bij maatwerkvoorschrift wordt vastgesteld.*

Zo blijven bedrijven en woningen mengbaar

--> Binnen het plangebied Jonker Juffer wordt geen bedrijvigheid van milieucategorie 3.1 of hoger mogelijk gemaakt. Wel zijn nieuwe kantoren en maatschappelijke voorzieningen tot een gezamenlijk bvo van 1.000 m² toegestaan maar deze functies zijn geen bedrijvigheid van milieucategorie 3.1 of hoger. Deze functies zijn gelet op de aard en omvang goed mengbaar met wonen.

5. Rekening houden met de positionering van de niet-woonfuncties:

De positionering van de niet-woonfuncties wordt verder onderzocht om het wegverkeerlawaai te beperken. Vooral langs doorgaande wegen ligt de geluidbelasting door wegverkeerlawaai op plintniveau hoger, dit zijn de ideale plekken om niet-woonfuncties (voorzieningen, kantoren, bedrijvigheid enzovoort) te vestigen om zo een buffer te creëren tussen het wegverkeerlawaai en de geluidgevoelige bestemmingen die daarboven worden gesitueerd

--> In het bestemmingsplan zijn kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan in de eerste bouwlaag van het gebouwdeel langs de doorgaande Dr. H.G. Scholtenstraat. Er wordt daarmee uitvoering gegeven aan de spelregel.

• **Luchtkwaliteit:**

1. Gevoelige bestemmingen niet situeren aan wegen met een intensiteit hoger dan 10.000 mvt/etm:

Op de wegvakken met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal, zoals de Heijermanstraat, Dr. H.G. Scholtenstraat en Prins Bernhardweg, zijn gevoelige bestemmingen (zoals kinderdagverblijven en scholen voor basis- en voortgezet onderwijs) in de eerste lijn niet toegestaan. Deze zijn wel mogelijk in de eerste lijn als

deze bestemmingen op 50 meter van deze wegen worden gesitueerd

--> In het bestemmingsplan zijn geen scholen, kinderopvangvoorzieningen en ziekenhuizen, toegestaan maar wel intramurale zorg. Deze afwijking op de milieuspelregel is in dit geval wenselijk omdat het realiseren van intramurale zorg in lijn is met het collegebesluit 'Verdeling woonzorgopgaven over MAAK-gebiedsontwikkeling' van 14 april 2020.

2. Goed geventileerde woningen:

Nieuwe woningen hebben een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dit is een ventilatiesysteem dat er voor zorgt dat vervuilde en vochtige lucht uit de woning wordt gezogen en schone lucht naar binnen wordt geblazen

--> De woningen krijgen een gebalanceerd ventilatiesysteem.

• **Geur:**

1. Beperken woningbouw en andere geurgevoelige functies nabij Cargill:

Dichtbij Gerkens Cacao Cargill is de geurbelasting het hoogst. Hier zijn voorlopig geen hoge dichtheden gepland. Het is raadzaam om zoveel als mogelijk afstand tot Gerkens Cacao Cargill te bewaren en niet dichterbij te bouwen dan de nu al bestaande woonbebouwing. Gerkens Cacao Cargill wordt daarom niet verder beperkt in de normale bedrijfsvoering

--> Dit bestemmingsplan leidt niet tot bebouwing dichtbij Gerkens Cacao Cargill dan nu al het geval is. Er wordt daarmee voldaan aan de spelregel.

2. Binnen H=-1-contour geurbelasting en aantal geurgehinderden in beeld brengen:

Wanneer binnen de H=-1-contour geurgevoelige objecten worden gemaakt, wordt de geurbelasting op deze geurgevoelige objecten in beeld gebracht en et aantal te verwachten (ernstig) geurgehinderden

--> Dit bestemmingsplan leidt niet tot bebouwing binnen de H = 1--contour. De spelregel is daarmee niet van toepassing op Jonker Juffer.

3. Binnen H=-1-contour gelden aanvullende bouwkundige maatregelen:

Wanneer binnen de H=-1-contour geurgevoelige objecten worden gemaakt, worden bouwkundige maatregelen getroffen om de geurbelasting laag te houden. Hier gaat het om het aanbrengen van geurfilters in de woningen en/of om zorg dat in pandige luchtverversing afkomstig is van de lijzijde van het gebouw

--> Dit bestemmingsplan leidt niet tot bebouwing binnen de H = 1--contour. De spelregel is daarmee niet van toepassing op Jonker Juffer.

• **Externe veiligheid:**

1. Nieuwe risicovolle inrichtingen terughoudend toelaten:

Nieuwe risicovolle activiteiten worden niet toegelaten in Kogerveldwijk, ook niet als deze een plaatsgebonden risicocontour heeft die niet over kwetsbare objecten of bestemmingen ligt.

--> In het plangebied Jonker Juffer zijn geen (nieuwe) risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt. De spelregel is daardoor niet aan de orde.

2. Brzo-bedrijven worden in Kogerveldwijk uitgesloten:

In Kogerveldwijk worden geen (nieuwe) Brzo-bedrijven toegelaten. Dit zijn bedrijven waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn boven een bepaalde drempelwaarde, die vallen onder de werking van het Besluit risico zware ongevallen (Brzo). Deze vormen namelijk in een getransformeerd werk-woongebied een te groot veiligheidsrisico

--> In het plangebied Jonker Juffer zijn geen (nieuwe) Brzo-bedrijven mogelijk gemaakt. De spelregel is daardoor niet aan de orde.

3. Veiligheidsrisico's worden verantwoord:

Over de hogedruk aardgastransportleiding en transportroutes gevaarlijke stoffen die door en/of langs het gebied lopen wordt bij het ruimtelijke besluit dat binnen het invloedsgebied van de risicobron ligt een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Er wordt rekening gehouden met de beschikbaarheid van vluchtroutes, bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en voldoende bluswatervoorzieningen

--> Het plangebied ligt op ongeveer 205 meter afstand van de rijksweg A8. Door deze afstand ligt het plangebied wel in het invloedsgebied van de gevaarlijke stoffenroute

maar buiten de zone van 200 meter waarvoor een verantwoording van het groepsrisico afgelegd moet worden. Doordat er sprake is van potentiële ongevalsscenario's waarbij de effecten en gevolgen kunnen optreden in het plangebied is in subparagraaf 3.13.2 ingegaan op bestrijdbaarheid (in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen) en zelfredzaamheid. Bij de uiteindelijke vergunningverlening zal getoetst worden of voldaan wordt aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit. De gemeente zal in overleg met de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland naar de verdere uitwerking en breedte van de wegen kijken om de bereikbaarheid voor hulpdiensten te borgen. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van het binnenterrein zullen ook onderdeel zijn van dat overleg.

- **Gezondheidsbescherming:**

1. Conform gemeentelijk beleid maatregelen treffen om de potentiële hittestress te beperken:

Het stedelijk hitte-eilandeffect is het verschijnsel dat de temperatuur in een stedelijk gebied gemiddeld hoger is dan in het omliggende landelijke gebied. Bij de vormgeving van gebouwen is er aandacht voor het voorkomen van deze stedelijke hitte-eilanden op het bouwkegel zelf en op de omgeving. De gebiedsontwikkeling voldoet aan de volgende uitgangspunten volgens de Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2016 van de gemeente Zaanstad:

- Het basisveiligheidsniveau voor hitte als ontwikkeld in de Metropool Regio Amsterdam (zie pagina 14 van het uitvoeringsplan) vormt het uitgangspunt. Gevels en daken worden vergroend. Waar nodig ontwikkelt de gemeente een afwegingskader.

- Voor de openbare ruimte wordt een kroonbedekking gemaakt van 20%. Binnen een afstand van 300 meter is er een plek van koelte met een minimale grootte van 200 m².

- Plekken van koelte zijn onderdeel van structuren van koelte en deze sluiten aan op de structuren in de bestaande stad.

- Op plekken van koelte, op ontmoetingsplaatsen en in de structuren van koelte is er een kroonbedekking van minimaal 30%.

- Voor het maken van gezonde en goed groeiende bomen hanteren we de 'Leidraad bomen' en een minimale drooglegging van 0,8 meter zodat de wortels van bomen voldoende ruimte hebben om te groeien

--> Bij de nieuwbouw Jonker Juffer wordt rekening gehouden met het veranderend klimaat. Hiervoor zijn de doelvoorschriften in de nota Concept Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw [MRA, 2020] leidend. Hittestress wordt bestreden door zoveel mogelijk groen in het project te realiseren en door geschikte materiaalkeuzen. Extreme neerslag en droogte worden bestreden door hemelwater in het project vast te houden, door het toepassen van waterretentiebakken in de dakvlakken of onder het maaiveld. Deze bakken vormen dan een gunstige voedingsbodem voor begroeiing erbovenop.

2. Windhinderonderzoek laten uitvoeren bij hoge gebouwen:

Als een gebouw een hoogte krijgt boven de 30 meter, is het nodig dat er bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan een onderzoek wordt uitgevoerd naar de potentiële windhinder en windgevaar. Dit gebeurt volgens de norm NEN 8100. Als windhinder en/of windgevaar optreedt worden ruimtelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische maatregelen getroffen om dit te voorkomen

--> Deze spelregel is niet van toepassing omdat de nieuwbouw lager dan 30 meter zal zijn.

3. Beperken lichthinder in de avond- en nachtperiode:

Lichthinder moet voor de gesteldheid van mens en dier beperkt worden. Hoewel achtergrondverlichting al duidelijk aanwezig is, zijn er maatregelen te nemen die binnen Kogerveldwijk de bijdragen van de toename van lichthinder beperken. Zo kunnen lichtreclame en het nachtelijk verlichting van gebouwen de nachtelijke lichtinval op woningen drastisch verminderen

--> Bij de verdere uitwerking van de plannen voor Jonker Juffer zal rekening worden gehouden met het beperken van lichthinder in de avond- en nachtperiode.

4. Geen kwetsbare groepen binnen de 0,4 microtesla-contour van de hoogspanning:
Voor kwetsbare groepen, zoals kinderen tot 15 jaar, worden geen gebouwen en/of verblijfsplaatsen binnen de 0,4 microtesla-contour gemaakt. Dit betekent dat buiten deze contouren ruimte wordt gezocht voor woningen, kinderdagverblijven, scholen en speeltuinen
 --> Het plangebied Jonker Juffer ligt niet binnen de 0,4 microtesla-contour, zodat deze spelregel niet van toepassing is.
 5. Onderzoek naar trillingshinder uitvoeren binnen 100 meter van het spoor:
Conform de Stichting Bouw Research (SBR) Deel A: 'Schade aan gebouwen' wordt er voorafgaand aan bouwwerkzaamheden in een zone van 100 meter rondom de spoorlijn een trillingshinderonderzoek uitgevoerd. Hiermee wordt voorkomen dat de gebruikers van toekomstige bebouwing trillingshinder ervaren: zowel in pandige hinder als schade aan het gebouw wordt hiermee voorkomen.
 --> Het plangebied Jonker Juffer ligt niet binnen 100 meter van het spoor zodat deze spelregel niet van toepassing is.
- **Gezondheidsbevordering:**
 1. Realisatie sport- en speelvoorzieningen volgens het maatschappelijke voorzieningenmodel:
Een voorwaarde is dat wordt voorzien in de extra sport- en speelvoorzieningen in de openbare ruimte volgens het maatschappelijke voorzieningenmodel
 --> Deze spelregel is niet van toepassing op Jonker Juffer omdat door het project geen sprake is van een herinrichting van de openbare ruimte en er door de omvang van het project ook geen noodzaak is om sport- en speelvoorzieningen te maken.
 - **Ondergrond:**
 1. Bodemsanering passend bij de gewenste functie:
Als bij een ontwikkeling in Kogerveldwijk bodemverontreiniging wordt aangetroffen dan moet deze worden gesaneerd (isoleren, gedeeltelijk ontgraven, aanbrengen van een leeflaag of een combinatie), zodat de bodem geschikt wordt voor de beoogde functie. Daarbij moeten ook eventuele mogelijkheden van grondverwerking (ook in relatie tot PFAS) worden onderzocht. De grond zal daarna geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
 --> Voor het project is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie ook paragraaf 3.17). Naar aanleiding daarvan zal verder bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit gebeurt meteen als de bestaande gebouwen zijn gesloopt. De bodem zal gesaneerd worden als uit het verder onderzoek blijkt dat dit nodig is.
 2. Uitvoeren onderzoek naar niet gesprongen explosieven:
Voordat gestart wordt met de ontwikkeling van gronden in Kogerveldwijk wordt een vooronderzoek uitgevoerd. Als uit het vooronderzoek blijkt dat er mogelijk niet gesprongen explosieven aanwezig zijn in het gebied, worden deze verwijderd. Na uitvoeren van de onderzoek en verwijderen van mogelijk aanwezige explosieven kan de grond worden vrijgegeven voor ontwikkeling
 --> De bestaande bebouwing is in de jaren 50/60 van de vorige eeuw gerealiseerd. Toen is de grond al geroerd. Als er niet-gesprongen explosieven aanwezig waren, was dat destijds al duidelijk geworden. Onderzoek naar niet-gesprongen explosieven is om deze reden niet nodig voor Jonker Juffer.
 - **Water:**
 1. Nieuw te ontwikkelen percelen waterneutraal inrichten:
De openbare ruimte wordt zo ingericht dat het hemelwater bij extreme buien wordt verzameld op plekken waar het geen schade kan aanrichten en water kan worden vastgehouden. Bij ontwikkelingen zijn waterneutrale bouwveloppen verplicht, waarbij onder andere 70 mm hemelwater moet worden vastgehouden op de kavels en bij aanleg van extra verhard oppervlak wordt er een watercompensatie geëist van minimaal 10% en bij voorkeur 15%
 --> Woningbouw heeft naar verwachting geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. De plek is wel kwetsbaar voor wateroverlast tijdens extreme neerslag. Jonker Juffer zal daarom zelf de eigen wateropgave oplossen en een bui

T=100 kunnen bergen, voor deze vertraagd af te geven aan de riolering. Er wordt daarmee invulling gegeven aan de spelregel.

- **Ecologie:**

1. Bij elke ontwikkeling wordt verder onderzocht of er beschermde soorten aanwezig zijn: *Natuuronderzoek voorafgaand aan te verwijderen bebouwing en begroeiing: voordat de werkzaamheden beginnen moet volledig inzicht bestaan in de aanwezigheid van en effecten op beschermde soorten, bijvoorbeeld door ecologisch onderzoek, zodat zo nodig maatregelen genomen kunnen worden. Aanbevolen wordt om de controle ruim voorafgaand aan de geplande werkzaamheden uit te voeren, zodat rekening gehouden kan worden met de doorlooptijd van het onderzoek (sommige onderzoeken moeten een jaar rond worden uitgevoerd) en zodat eventuele maatregelen tijdig genomen kunnen worden*

--> Voor Jonker Juffer is een natuuronderzoek uitgevoerd (zie subparagraaf 3.18.1). Uit dat onderzoek blijkt dat sloop van de bestaande gebouwen geen gevolgen heeft voor beschermde soorten als vleermuizen en huismussen.

2. Voorafgaand en tijdens ontwikkelingen verantwoord omgaan met broedvogels: *Wanneer broedgevallen aanwezig zijn kan hier eenvoudig rekening mee gehouden worden door werkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (ongeveer maart tot en met juli). Als er nesten aanwezig zijn mogen deze in de broedperiode (en als deze in gebruik zijn) niet verwijderd worden. Als het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan wordt het te transformeren gebied (waar de werkzaamheden plaatsvinden) vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt voor (broed)vogels. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan wordt voor de werkzaamheden het te transformeren gebied gecontroleerd op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecooloog. Als broedvogels worden aangetroffen kunnen de bouwwerkzaamheden na de broedperiode worden aangevangen. Op deze wijze zijn algemene broedvogels geen belemmering vanuit de Wet natuurbescherming*

--> Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel aanwezige broedvogels.

3. Natuurinclusief bouwen: *Bij elke ontwikkeling met potentie voor natuurinclusief bouwen (nieuwbouw en renovatie) wordt natuurinclusief gebouwd. Hierbij gaat het vaak om relatief kleine en goedkope ingrepen die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Te denken valt aan het integreren van nestkasten en zorgen voor verblijfsplekken voor vleermuizen en nestgelegenheid voor huismus, gierzwaluw en andere gebouwbewonende soorten samen met het maken van groene daken en een groene inrichting.*

--> Jonker Juffer wordt een gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig gebouw waarin de natuur een volwaardige plek in het ontwerp krijgt. Hiervoor wordt ingezet op haalbare, beproefde oplossingen. Zoals nestvoorzieningen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Ook geveltuinen, bloemrijke boomspiegels en begroeid waterdak zijn voor Jonker Juffer passende mogelijkheden. Goed functionerende oplossingen staan of vallen met goed beheer. Het natuurinclusief ontwerp zal daarom zorgvuldig worden afgestemd op en verwerkt worden in een technisch en financieel duurzaam beheerplan.

4. Per ontwikkeling wordt de stikstofdepositie in beeld gebracht: *Voor elk vergunningplichtig project wordt op projectniveau een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit moet aantonen dat de ontwikkeling geen significant nadelige gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden*

--> Voor Jonker Juffer is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (zie subparagraaf 3.18.2). Daaruit blijkt dat het project niet leidt tot stikstofdepositie.

- **Archeologie, cultuurhistorie en landschap:**

1. Behoud van gebouwen en structuren: *De gemeente Zaanstad heeft in de cultuurhistorische verkenning verschillende aanbevelingen opgenomen voor behoud van structuren en verschillende gebouwen in de Boerejonkerbuurt en Hofwijk. Gemeente en ontwikkelaars geven rekenschap aan*

deze aanbevelingen voor behoud van structuren en gebouwen

→ In subparagraaf 3.1.1 is verder ingegaan op de bedoelde cultuurhistorische verkenning. Daaruit blijkt dat volledige sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing verantwoord is. Wel zijn er vanuit cultuurhistorisch oogpunt enkele aanbevelingen gedaan die voor een deel ook van belang zijn voor het bestemmingsplan. Deze aanbevelingen zijn verwerkt in de planvorming en maken, voor zover mogelijk, onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

2. Bescherming van archeologische waarden:

De archeologische verwachtingswaarden binnen Kogerveldwijk die liggen binnen de strook van de Zaan zijn als volgt: Waarde – Archeologie 1: Als bouw- en graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,5 m beneden maaiveld en groter zijn dan 50 m² wordt met een actueel archeologisch onderzoek nagegaan of archeologische resten aanwezig zijn.

→ In subparagraaf 3.1.2 is nader ingegaan op de archeologische waarde ter plaatse van het plangebied. Daaruit blijkt dat op de plaats van Jonker Juffer geen archeologische dubbelbestemming geldt. Archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig.

• **Energie en circulariteit:**

1. Aardgasloze functies:

Alle functies, woningen en 'niet-wonen' functies worden zonder een aardgasaansluiting ontwikkeld

→ Volgens de wetgeving wordt bij Jonker Juffer invulling gegeven aan deze spelregel.

2. Maatregelen ter bevordering van circulariteit:

- Voor de aanleg van de buitenruimte wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen.

- In Kogerveldwijk wordt de een verder te bepalen systematiek (of vergelijkbare methode) toegepast op niveau 'excellent' in zowel de ontwerpfase, bij nieuwbouw, herontwikkeling en gebruik van bestaande gebouwen. Dit om de bouw en gebruik van duurzame gebouwen te bevorderen.

- De reststromen worden zoveel mogelijk collectief ingezameld, dit geldt ook voor afval van bedrijven.

- Nieuwbouw heeft een materiaalpaspoort.

- Er wordt volgens het 'urban mining' principe gewerkt in Kogerveldwijk. Dit wil zeggen dat materiaal uit gedemonteerde gebouwen en opgebroken buitenruimte wordt onderzocht op herbruikbaarheid binnen of buiten Kogerveldwijk.

- Er wordt geen aardgas gebruikt voor verwarming en warm water. En aanwezig aansluitingen voor gas worden uit gefaseerd.

→ Voor Jonker Juffer zijn deze maatregelen, voor zover zij niet al wettelijk zijn vastgelegd (zoals geen gasaansluiting bij nieuwbouw), niet dwingend voorgeschreven. Dit komt omdat de anterieure overeenkomst ruim voor het opstellen van het bestemmingsplan en de MER is ondertekend. Voor urban mining en het inzamelen van reststromen zal onderzocht worden in aangesloten te worden bij initiatieven elders in de Kogerveldwijk.

3.11.3.2 *Beoordeling van de mate waarin de milieugevolgen van het besluit afwijken van de in het MER beschreven gevolgen*

In de MER zijn de milieueffecten van zowel het basisalternatief als het maximale alternatief weergegeven waarbij de verschillen tussen beide alternatieven beperkt zijn. De (milieu)gevolgen door het bestemmingsplan Jonker Juffer wijken door de aard en omvang van de herontwikkeling niet af van de effecten zoals die in de MER zijn beschreven. Het bestemmingsplan leidt dus niet tot grotere milieugevolgen dan waar in de MER al van uit is gegaan.

3.12 Duurzaamheid

Het klimaat verandert. Dit heeft vooral gevolgen voor de stedelijke omgeving. Wateroverlast komt heviger en frequenter voor en piektemperaturen bij hittegolven worden langduriger. De klimaatverandering maakt dat aanpassingen in de leefomgeving nodig zijn om duurzaam en toekomstbestendig te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. Zoals in het Groen- en waterplan Zaanstad (2018) staat zijn klimaatadaptieve en compenserende maatregelen (inrichting, gebouwen en beheer) nodig om te voldoen aan veiligheidseisen bij de verwachte klimaatsverandering, maar ook voor het comfort in gebouwen en de arbeidsproductiviteit van werknemers.

Compensatie is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit kan door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken van materialen uit vernieuwbare bronnen. Zaanstad streeft er daarom naar om als stad energieneutraal te worden.

Adaptatie is het aanpassen aan de zich wijzigende omstandigheden zoals extremere weersomstandigheden) en een stijgende energieprijs. Voorbeelden hiervan zijn het voorkomen van oververhitting (hittestress), het maken van grotere piekbergingen voor neerslag maar ook maatregelen voor droogte en waterveiligheid. Het vasthouden, bergen en gebruiken van regenwater voor de (groene) daktuinen kan daar een belangrijke rol in spelen.

De kwetsbaarheid verschilt in het stedelijk gebied. Dat betekent dat het vergroten van de klimaat-bestendigheid het meest efficiënt gebeurt door relatief kleine en lokale maatregelen te nemen. Zo wordt in en rondom het plangebied van Jonker Juffer invulling gegeven aan een toekomst- en klimaatbestendige buurt door de aanleg van een klimaatbestendige openbare ruimte, het beperken van energieverbruik en het zoveel mogelijk tegengaan van oververhitting.

Jonker Juffer zal voldoen aan alle wettelijke en gemeentelijke vereisten over dit thema, waaronder de nieuwe Beng [Bijna Energieneutrale Gebouwen]. De Beng is een stevig aanscherping van de huidige EPC. Voortaan vormen naast het energieverbruik ook de fundamentele energiebehoefte van een gebouw en het aandeel hernieuwbare energie aparte eisen waaraan een plan moet voldoen.

Gasloos bouwen is verplicht. In de hele Kogerveldwijk is aansluiting op het bestaande warmtenet de insteek. Dat gebeurt bijvoorbeeld ook in de nieuwe woonbuurt Oostzijderpark. Zorg is dat capaciteitsuitbreiding van de warmtelevering nodig is en dat nog niet duidelijk is hoe dat financieel haalbaar is. Er wordt gewerkt aan een businesscase. De gemeente biedt daar binnenkort duidelijkheid over. ZVH voert parallel hieraan een onderzoek uit voor de realisatie voor een warmte- en koudesysteem. Verder zullen er groene daktuinen worden gemaakt, die bijdragen aan adaptatie en de biodiversiteit. Door hemelwater in het project vast te houden (toepassen van waterretentiebakken in de dakvlakken of onder het maaiveld) wordt hittestress voorkomen en wordt extreme neerslag en droogte bestreden. Ook wordt Jonker Juffer een gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig gebouw waarin de natuur een volwaardige plek in het ontwerp krijgt. Hiervoor wordt ingezet op haalbare, beproefde oplossingen. Zoals nestvoorzieningen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Ook geveltuinten, bloemrijke boomspiegels en een begroeid waterdak zijn voor Jonker Juffer passende mogelijkheden. Goed functionerende oplossingen staan of vallen met goed beheer. Een natuurinclusief ontwerp moet daarom altijd zorgvuldig worden afgestemd op en verwerkt in een technisch en financieel duurzaam beheerplan.

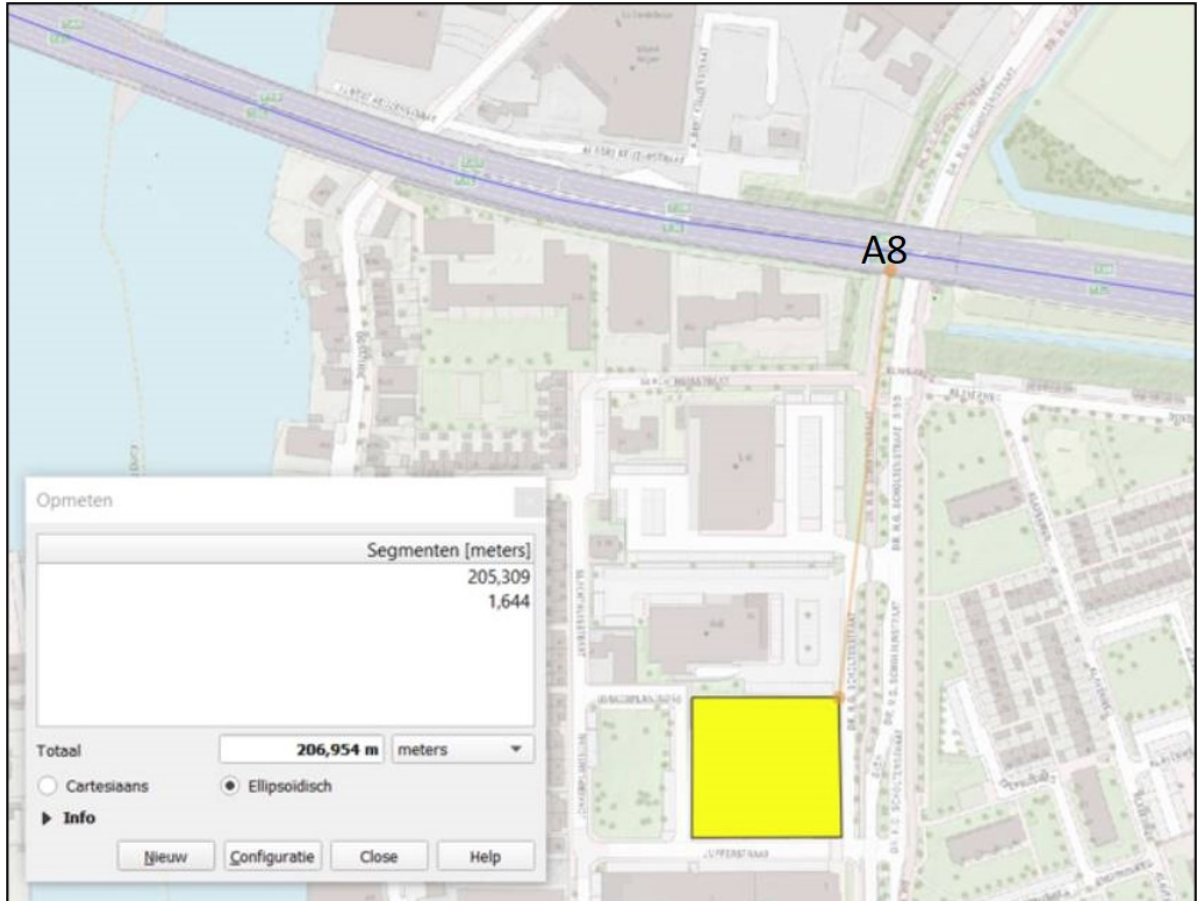
3.13 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

3.13.1 Risicobronnen

In het bestemmingsplan worden voor de toekomstige situatie geen nieuwe risicobronnen gemaakt. Er wordt daarom alleen nagegaan of vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten in de buurt van bestaande risicobronnen.

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat er in en vlakbij het plangebied één risicobron voorkomt, namelijk de rijksweg A8. Over deze rijksweg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt op ongeveer 205 meter afstand. Door deze afstand ligt het plangebied wel in het invloedsgebied van de gevaarlijke stoffenroute maar buiten de zone van 200 meter waarvoor een verantwoording van het groepsrisico afgelegd moet worden. Onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig. Dat geldt ook voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Zaan. De afstand tot de Zaan is 180 meter maar door de beperkte hoeveelheid gevaarlijke stoffen die over de Zaan worden vervoerd is onderzoek naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico niet nodig.



Afbeelding: afstand van het plangebied tot de rijksweg A8

Doordat het plangebied binnen het invloedsgebied van de gevaarlijke stoffenroute van de A8 ligt is er sprake van potentiële ongevalsscenario's waarbij de effecten en gevolgen kunnen optreden in het plangebied. De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen is weliswaar klein maar de gevolgen kunnen groot zijn. Het is daarom van belang om in te gaan op bestrijdbaarheid (in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen op de A8 of de Zaan) en de zelfredzaamheid.

De beoogde herontwikkeling is voor advisering voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland. Voor de beoogde herontwikkeling zijn op basis van advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland randvoorwaarden van toepassing. Door deze maatregelen mee te nemen binnen de ontwikkeling, wordt voldaan aan een gewenst woon- en leefklimaat voor externe veiligheid (zie de verdere uitwerking in de volgende subparagraaf).

3.13.2 Fysieke (brand)veiligheid

Als de fysieke veiligheid in gevaar komt, is directe hulpverlening vaak nodig. Door het vooraf treffen van de juiste infrastructurele, bouwkundige en technische maatregelen kunnen ongelukken zoveel mogelijk worden voorkomen of kan, in geval van een incident, zo goed mogelijk hulp worden geboden. Het aspect fysieke (brand)veiligheid stelt daarom voorwaarden aan de inrichting van de openbare ruimte, de situering van gebouwen ten opzichte van elkaar, de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid.

Gevaren

Over de A8 worden gevaarlijke stoffen zoals LPG en benzine vervoerd. Bij een aanrijding met een tankauto kunnen deze stoffen vrijkomen. Er kunnen dan de volgende ongevalsscenario's optreden waarvan de effecten het plangebied kunnen treffen:

- LPG- koude BLEVE (ontploffing);
- Toxische stoffen – giftige wolk.

Dit laatste ongevalsscenario kan ook optreden wanneer er een ongeval/aanvaring is met een binnenvaartschip op de Zaan

Bestrijdbaarheid ongeval gevaarlijke stoffen

De hulpverlening kan een ongeval met gevaarlijke stoffen op de A8 of de Zaan niet voorkomen. De gezamenlijke hulpdiensten richten zich vooral op het redden en verlenen van eerste hulp aan slachtoffers, het veiligstellen van het gevarengedebied, het bestrijden van branden/incidenten en, zo nodig, het waarschuwen van de aanwezige personen in het effectgebied.

Basisbrandweerzorg: bereikbaarheid plangebied

Voor de basis brandweerzorg wordt uitgegaan van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019 van Brandweer Nederland (van januari 2020).

Als het om bereikbaarheid gaat, is het voor dit plangebied belangrijk dat de gebouwen in het plangebied langs twee onafhankelijke routes door brandweervoertuigen zijn te bereiken. Het gebied is bereikbaar via zowel de Dr. H.G. Scholtenstraat als de route Paltrokstraat-Cornelis van Uitgeeststraat. Voor de opkomsttijd (tijd die het uitrukken kost en de rijtijd naar de plaats van het ongeval) geldt een tijdnorm van 8 minuten (Besluit veiligheidsregio's). Vanuit de kazerne aan het Prins Bernhardplein is het gebied in principe binnen 8 minuten bereikbaar.

Gezien de vorm van de nieuwbouw (vierkant) en het ontbreken van een verdere indeling van het

gebouw zal nog bekeken moeten worden of elke woning bereikbaar is voor de hulpdiensten. Overleg met het team Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland is nodig over de bereikbaarheid van het binnenterrein voor de hulpdiensten. Voor de brandweer gaat het dan om onder andere brandbestrijding en assistentie van de ambulancedienst (vooral afnemen van patiënten).

Bluswatervoorziening

Om branden te kunnen blussen maakt de brandweer normaal gebruik van water. Om in geval van een brand voldoende bluswater beschikbaar te hebben of te krijgen, moeten vooraf maatregelen getroffen worden. In het plangebied ontbreekt een primaire bluswatervoorziening (brandkranen). De dichtstbijzijnde brandkranen bevinden zich aan de Jufferstraat. Dit aspect zal bij de aanvraag omgevingsvergunning verder moeten worden bekeken.

Situering van gebouwen

In verband met brandveiligheid stelt het Bouwbesluit diverse voorwaarden. Zo geldt dat een balansventilatie bij nieuw te bouwen woningen handmatig afschakelbaar moet zijn. De kans dat een uitwendige brand overslaat naar binnen wordt hierdoor kleiner. Bij de uiteindelijke vergunningverlening zal getoetst worden of voldaan wordt aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit of de Omgevingswet (afhankelijk van wanneer de aanvraag wordt ingediend). Eventuele verdere eisen kunnen voor de omgevingsvergunning bouwen gesteld worden.

Verder is de inrichting van de wegen en de bereikbaarheid van de hoofdtoegang van de gebouwen van belang. De afstand van de straat/ontsluitingsweg tot deze toegang mag niet meer dan 10 meter zijn en er moet een opstelplaats voor een brandweervoertuig zijn. Bij de verdere uitwerking en inrichting van het plangebied treedt de gemeente in overleg met de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland om de bereikbaarheid ook in de verdere uitwerking optimaal te houden.

Zelfredzaamheid

In het geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen op de A8 of de Zaan kan er koude BLEVE (ontploffing) ontstaan en/of een giftige wolk. Een koude BLEVE ontstaat direct en er is dus geen tijd om te handelen. Bewoners kunnen lichtgewond raken als zij tijdens het ongeval buiten zijn; binnen zijn zij afdoende beschermd. Bij een giftige wolk is het handelingsperspectief binnen blijven/schillen, ramen en deuren sluiten en eventuele mechanisch ventilatie uitschakelen het beste handelingsperspectief.

Risicocommunicatie bevordert de zelfredzaamheid. Daarom zal in de huur- en verkoopovereenkomsten een veiligheidsparagraaf worden opgenomen. Op deze manier nemen bewoners kennis van de waarschuwingsprocedures, vluchtroutes en acties die zij moeten ondernemen om zichzelf in veiligheid te brengen.

Conclusie

De conclusie luidt dat vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid er geen beperkingen zijn voor dit bestemmingsplan. Bij de uiteindelijke vergunningverlening zal getoetst worden of voldaan wordt aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit of de Omgevingswet (afhankelijk van wanneer de aanvraag wordt ingediend). Daaraan voorafgaand treedt de gemeente in overleg met de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland over de verdere uitwerking en dimensionering van de wegen om de bereikbaarheid voor hulpdiensten te borgen. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van het binnenterrein zullen ook onderdeel zijn van dat overleg.

3.14 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder wordt de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde (spoor)wegen op nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Dit geldt als nieuwe geluidsgevoelige functies zich in één of meerdere geluidszones van (spoor)wegen bevinden. In de Wet geluidhinder is verder bepaald dat akoestisch onderzoek plaats moet vinden als nieuwe geluidgevoelige functies worden geprojecteerd binnen een geluidzone van geluidgezoneerde industrieterreinen.

Uit de toetsing kan blijken dat de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurgrenswaarde (48 dB bij wegverkeerslawaai, 53/55 dB voor spoorweglawaai en 50 dB(A) bij industrielawaai). Als er wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde (63 dB bij stedelijke wegen, 53 dB bij buitenstedelijke wegen, 68 dB bij spoorweglawaai en 55 dB(A) bij industrie) dan kan er een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Er wordt daarbij wel nagegaan of bron- of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting op de gevels te reduceren. Vervolgens vindt een afweging plaats of deze maatregelen reëel zijn en of de maatregelen voldoende effectief zijn. Ook wordt getoetst aan het Zaans geluidsbeleid.

Voor Jonker Juffer is onderzoek uitgevoerd door Cauberg-Huygen (referentie 06884-54069-03, van 27 januari 2022, zie deel A, bijlage 5, bij deze toelichting).

3.14.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzones van de snelweg A8 en de stedelijke wegen Dr. H.G. Scholtenstraat en Paltrokstraat. Omdat er geluidgevoelige bestemmingen (woningen en geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen) binnen deze wettelijke geluidzones mogelijk worden gemaakt is onderzoek naar geluid nodig. Voor een goede ruimtelijke ordening zijn ook de niet-gezoneerde wegen (30 km/u) Jufferstraat, Jonkerplantsoen en Slachthuisstraat/Cornelis van Uitgeeststraat betrokken in het onderzoek. De resultaten van het onderzoek naar wegverkeerslawaai worden weergegeven in deze subparagraaf. De resultaten van de toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid (geluidsluwe zijden en cumulatie) zijn terug te vinden in de subparagrafen 3.14.4 en 3.14.5.

In het akoestisch onderzoek is naast de variant die in dit bestemmingsplan is vastgelegd ook gekeken naar de optie om de bouwhoogtes van de noord- en zuidzijde te spiegelen (dus 17 meter aan de noordzijde en 11 meter aan de zuidzijde). Deze variant wordt hierna niet behandeld omdat deze niet in dit bestemmingsplan mogelijk is gemaakt.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het wegverkeer op de A8 maximaal 57 dB L_{den} is. De voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt bijna overal overschreden. Op de plaats van de noordelijke kopgevel van het bouwdeel langs de Dr. H.G. Scholtenstraat wordt op de 5e en 6e verdieping ook de maximale ontheffingswaarde (53 dB) overschreden. Dat betekent dat deze kopgevel als dove gevel (gevel zonder te openen delen, zie ook artikel 1.17 van de regels) worden uitgevoerd. De andere geluidsbelastingen die hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde voldoen wel aan de maximale ontheffingswaarde. Voor deze geluidsbelastingen wordt nagegaan of maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelastingen te reduceren tot de voorkeurgrenswaarde (zie subparagraaf 3.14.6). Als dat niet mogelijk is dan worden er hogere grenswaarden aangevraagd. Bij deze woningen en de woningen met een dove gevel zijn geluidsluwe gevels aanwezig.

Het wegverkeer op de Dr. H.G. Scholtenstraat leidt tot een geluidsbelasting van maximaal 59 dB L_{den} . De geluidsbelasting is op enkele gevels hoger dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB L_{den} maar lager dan de maximale ontheffingswaarde (63 dB L_{den}). Voor deze geluidsbelastingen wordt nagegaan of maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelastingen te reduceren tot de voorkeurgrenswaarde (zie subparagraaf 3.14.6). Als dat niet mogelijk is dan worden er hogere grenswaarden aangevraagd.

Voor het verkeer op de Jufferstraat, Jonkerplantsoen en Slachthuisstraat/Cornelis van

Uitgeeststraat geldt een wettelijke rijsnelheid van 30 km/uur. Voor de Wet geluidhinder hebben deze wegen geen geluidszone, maar in verband met een goede ruimtelijke ordening is toch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting door wegverkeer van deze wegen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door de Jufferstraat maximaal 63 dB L_{den} is en daarmee hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidsbelasting is wel lager dan de maximale ontheffingswaarde voor gezoneerde (stedelijke) wegen. Door de hoogte van de geluidsbelasting van de niet-gezoneerde Jufferstraat (63 dB L_{den}) is wel extra aandacht nodig voor de geluidwering van de gevel langs de straat en er zijn door het gemeentelijk geluidbeleid maatregelen nodig voor geluidsluwe gevels. De geluidsbelastingen door de overige 30 km/u-wegen is lager dan de voorkeursgrenswaarde van gezoneerde wegen zodat er geen extra geluidwering nodig is van de gevel langs het Jonkerplantsoen en de Slachthuisstraat/Cornelis van Uitgeeststraat.

3.14.2 Spoorweglawaai

Het plangebied ligt vlakbij de spoorwegen Zaandam-Hoorn en Zaandam-Alkmaar. De zonebreedtes langs een spoorweg worden bepaald door de waarden van de geldende geluidproductieplafonds op referentiepunten langs de spoorweg. Voor de spoorwegen Zaandam-Hoorn en Zaandam-Alkmaar gelden daardoor zonebreedtes van respectievelijk 200 en 300 meter, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Het plangebied ligt op ongeveer 300 meter afstand van de spoorweg Zaandam-Hoorn en op ongeveer 700 meter van de spoorweg Zaandam-Alkmaar. Daardoor ligt het plangebied niet binnen de geluidszone van een spoorweg. Spoorweglawaai is om die reden niet onderzocht.

3.14.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt in de geluidzone van industrieterrein 'ZBB Amylum' te Koog aan de Zaan (eerder 'Zetmeelbedrijven de Bijenkorf en omstreken'). De geluidzone is vastgesteld op 14 mei 1990 bij Koninklijk Besluit. Akoestisch onderzoek naar Industrielawaai is daarom nodig. Het geluid door omliggende bedrijven kan verder nog van belang zijn voor het plangebied. Maar deze geluidsbronnen vallen onder milieuzonering (zie paragraaf 3.20).

Uit het akoestisch onderzoek dat voor de herontwikkeling is uitgevoerd (zie deel A, bijlage 5, bij deze toelichting) blijkt dat de geluidsbelasting door het industrieterrein ZBB Amylum maximaal 53 dB(A) is. De geluidsbelastingen op de gevels van het nieuwe bouwblok voldoen daardoor niet overal aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Dove gevels zijn daardoor door Industrielawaai niet nodig. Wel wordt met de berekende geluidsbelasting nagegaan of maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelastingen te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde (zie subparagraaf 3.14.6). Als dat niet mogelijk is dan worden hogere grenswaarden aangevraagd. Bij deze woningen zijn wel geluidsluwe gevels aanwezig.

3.14.4 Geluidsluwe gevels (stille zijden)

De grondgebonden woningen aan de noord- en westzijde zullen automatisch beschikken over een geluidsluwe zijde (geluidsbelasting lager dan 48 dB en 50 dB(A) door respectievelijk wegverkeerslawaaï en industrielawaai). Voor deze woningen zijn geen aanvullende voorzieningen nodig om te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid. Voor een deel van de appartementen aan de oost- en zuidzijde zijn wel aanvullende eisen nodig. Deze woningen ondervinden aan de straatzijde namelijk een geluidsbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde en bij de bouwlagen die hoger liggen ook aan de binnentuinzijde. Voor de appartementen in de bouwlagen die hoger liggen zijn in ieder geval maatregelen nodig, voor de appartementen die lager liggen mogelijk alleen als er sprake is van éézijdig georiënteerde woningen (dus woningen die alleen zijn georiënteerd op de straat en woningen die alleen zijn georiënteerd op de binnentuinzijde).

Tweezijdig georiënteerde appartementen die aan de binnentuinzijde niet automatisch over een geluidsluwe zijde beschikken (de hogere bouwlagen) kunnen toch van een geluidsluwe zijde worden voorzien door aan de binnentuinzijde een verglaasde galerij toe te passen. Dit betekent dat de galerij voorzien wordt van geluidschermen met een hoogte van niet meer dan 2/3 verdiepingshoogte en een massa van minimaal 15 kg/m² (bijvoorbeeld van glas). De onderzijde van de galerij wordt voorzien van voldoende geluidabsorptie. Een alternatief bij appartementen om overschrijdingen van de voorkeurswaarde op te lossen is met een dubbel-raamprincipe, bijvoorbeeld het Harbour Fenster.

Als er (voor een deel) éézijdige appartementen worden gebouwd dan zijn ook voor de lagere bouwlagen aanvullende maatregelen nodig om te voldoen aan de eis van een geluidsluwe zijde. Bij appartementen kleiner dan 50 m² kan bij het ontbreken van een buitenruimte ook een dubbel-raamprincipe worden toegepast, bijvoorbeeld het Harbour Fenster. Bij grotere appartementen kunnen, afhankelijk van de plek en hiervoor geldende geluidbelasting, verglaasde balkons of loggia's (gesloten balkons) worden toegepast of dichte balkonschermen met een goed geluidabsorberend plafond.

3.14.5 Cumulatie

Voor een goede leefomgevingskwaliteit en als eis uit de Wet geluidhinder (en de verdere invulling daarvan in het hogere waardenbeleid van de gemeente Zaanstad) moet er ook een cumulatieberekening gemaakt worden. In deze cumulatie worden de geluidsbelastingen van de verschillende geluidbronnen gecumuleerd tot een toetsbare waarde. Voor de verlening van hogere waarden heeft de gemeente in het beleid vastgelegd dat de gecumuleerde geluidbelasting voor de te verlenen hogere waarden niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting plus 3 dB. In dit geval is de cumulatie van wegverkeerslawaaï 59 (westgevel), 61 (noordgevel), 64 (zuidgevel) of 65 dB (oostgevel). Er wordt daarmee voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting volgens het gemeentelijk geluidbeleid.

3.14.6 Maatregelen om geluid te reduceren

In het akoestisch onderzoek is nagegaan of bronmaatregelen of andere maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting op de gevels te reduceren.

Op de A8 is al geluidreducerend asfalt toegepast. Het is zelfs al akoestisch gunstiger asfalt dan waar volgens de wettelijke verplichting mee is gerekend in het akoestisch onderzoek. Als uit zou worden gegaan van het nu aanwezige dubbellaags geluidreducerend asfalt dan is de geluidsbelasting nog steeds hoger dan de voorkeurgrenswaarde maar dove gevels zijn door het wegverkeer op de A8 niet meer nodig. Maar door de huidige geluidproductieplafonds wordt nog uitgegaan van het enkellaagse geluidreducerend asfalt zoals is aangegeven in het geluidregister. Het is op dit moment niet zeker of de geluidproductieplafonds worden verlaagd. Rijkswaterstaat is daar niet toe verplicht. Voorlopig wordt daarom uitgegaan van dove gevels, waarvan eventueel kan worden afgeweken (als er een hogere grenswaarde is verleend die overeenkomt met de geluidsbelasting die geldt).

Door het toepassen van geluidreducerend asfalt kan de geluidsreductie door het wegverkeer op de Dr. H.G. Scholtenstraat met 4 dB verminderen. Maar de geluidsbelasting zal dan nog steeds niet voldoen aan de voorkeurgrenswaarde. Voor een binnenstedelijke situatie wordt een stil asfalttype vaak niet wenselijk gevonden. Deze wegdektypes vergen een hoge mate van onderhoud en worden bij optrekkend en afremmend verkeer snel kapot gereden. Naast dit aspect spelen ook de kosten een belangrijke rol. Het aanbrengen van een stiller asfalttype op de Dr. H.G. Scholtenstraat wordt niet wenselijk gevonden om verkeerkundige redenen.

Het verlagen van de maximum snelheid is door de functie van de Dr. H.G. Scholtenstraat voor autoverkeer en openbaar vervoer vanuit verkeerskundig oogpunt niet gewenst of mogelijk. Het verminderen van de verkeersintensiteiten is wel wenselijk maar voor de Dr. H.G. Scholtenstraat op dit moment geen reële optie. Het verkeer zou dan ook met minstens 1/3 moeten afnemen.

Langs de A8 zijn verder al geluidschermen toegepast. Het aanzienlijk verhogen van deze geluidschermen is vanuit financieel oogpunt niet reëel. Het toepassen van een geluidscherm bij de Dr. H.G. Scholtenstraat stuit op landschappelijke, stedenbouwkundige, financiële en constructieve bezwaren.

Omdat het nemen van maatregelen op overwegende bezwaren stuit wordt parallel aan de bestemmingsplanprocedure een procedure voor hogere waarden doorlopen. Omdat dit bestemmingsplan een eindplan is, worden voor de toekomstige woningen hogere waarden van 53 dB (A8), 59 dB (H.G. Scholtenstraat) en 53 dB(A) aangevraagd. Het aanvragen van hogere waarden voor het wegverkeer op deze wegen en industrielawaai voldoet aan het gemeentelijk geluidsbeleid doordat alle woningen kunnen en zullen worden voorzien van een geluidluwe zijde.

3.14.7 Conclusie

Het wegverkeer op de A8 en de Dr. H.G. Scholtenstraat leidt tot een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde. Maar de geluidsbelastingen zijn lager dan de maximale ontheffingswaarde, met uitzondering van de noordelijke kopgevel van de 5e en 6e verdieping van het bouwdeel langs de Dr. H.G. Scholtenstraat. De noordelijke kopgevel zal daarom voor de 5e en 6e verdieping als dove gevel worden uitgevoerd, tenzij het geluidreductieplafond wordt aangepast en er rekening kan worden gehouden met dubbellaags geluidreducerend asfalt. Omdat maatregelen onvoldoende effectief zijn zal voor de overige woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarden heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De hogere grenswaarden zullen worden verleend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alle woningen kunnen worden voorzien van een geluidluwe zijde als bedoeld in het gemeentelijk geluidsbeleid. Hiervoor zijn verschillende bouwmaatregelen mogelijk. Het bouwen van een geluidluwe zijde is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

3.15 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In deze paragraaf wordt beschreven of voldaan wordt aan deze voorwaarden.

3.15.1 Luchtkwaliteit op de plaats van het plangebied

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen en minder dan 10.000 m² kantoren. Op basis regeling 'Niet in Betekende Mate' (NIBM) is de voorgenomen ontwikkeling aan te merken als een klein project dat niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Maar het plangebied maakt onderdeel uit van de transformatie van de Kogerveldwijk. Omdat er naast dit project ook nog andere projecten in de Kogerveldwijk zullen worden gerealiseerd is voor de totale gebiedsontwikkeling van de Kogerveldwijk een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (zie het MER in deel B, bijlage 14, bij deze toelichting).

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide langs de A8 en de Dr. H.G. Scholtenstraat onder de 35 µg/m³ liggen. Op de plaats van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een plek verder van de weg ligt.

3.15.2 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het plangebied is niet opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

3.15.3 Conclusie

Kogerveldwijk is niet opgenomen in het NSL. Jonker Juffer is aan te merken als een klein project dat niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grenswaarden voor luchtkwaliteit binnen het plangebied worden niet overschreden. Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet milieubeheer en de luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Ook als wordt gekeken naar de samenhang met andere projecten in de Kogerveldwijk (zie het MER in deel B, bijlage 14, bij deze toelichting) dan is luchtkwaliteit geen belemmering.

3.16 Geur

In deze paragraaf is bekeken of er – met het oog op mogelijke geurhinder – sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- Zijn er geurgevoelige objecten voorzien?
- Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
- Zijn er bedrijven die geur veroorzaken op de plaats van het plangebied?
- Is deze geurbelasting aanvaardbaar?
- Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

Zaans geurbeleid

Geur is in de gemeente Zaanstad een belangrijk onderwerp. Dat is de reden dat het Zaans geurbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad (14 juli 2016). Voor een aantal bedrijven in de omgeving van het plangebied is de provincie Noord Holland bevoegd gezag. Voor de toetsing of er in het plangebied sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het Zaans geurbeleid van toepassing. Hiervoor is het niet van belang of een bedrijf onder provinciaal of gemeentelijk gezag valt.

Het Zaans geurbeleid gaat uit van een streefkwaliteit. Uitgangspunt voor deze streefkwaliteit is een situatie waarin er geen ernstige geurhinder meer is en waarin het aantal geurgehinderden

12% of minder is. Het Zaans geurbeleid heeft als doel het op termijn behalen van de streefkwaliiteit.

De geurbelasting wordt uitgedrukt in een zogenaamde 'hedonische waarde' (afgekort als H). Deze waarde duidt de (on-)aangenaamheid van geur uit. De mate van geurhinder is afhankelijk van de onaangenaamheid van een geur (hedonische waarde) maar ook van de geurconcentratie (het aantal odour-units/m³). De geurbelasting geldt voor continue en discontinue bronnen voor alle typen geurgevoelige objecten. In het Zaans geurbeleid wordt gebruik gemaakt van 2 hedonische waarden (NB: de hedonische waarde (H) is uitgedrukt als percentiel. Dit betekent dat bij een score van H=0 er geen onaangename geur wordt waargenomen. H=-2 geeft de waarde aan die 98% van de tijd niet wordt overschreden en dus 2% van de tijd (176 uren per jaar) wel):

- Licht onaangename geur: H=-1
- Onaangename geur: H=-2

De concentratie waarin een geur onaangenaam wordt verschild per soort geur: voor de meeste mensen is chocolade (cacao) een lekkere geur, maar als deze té overheersend wordt – zoals in sommige delen van Zaanstad regelmatig het geval is – is het niet meer prettig. Deze geurconcentratie wordt in odourunits per m³ uitgedrukt (OU_E/m³). Elke geur wordt in verschillende concentraties waargenomen, waarbij de concentratie in de lucht en de onaangenaamheid ook verschild. Dit is de reden dat er volgens het Zaans geurbeleid per bedrijf, aan de hand van de overheersende geuruitstoot, bepaald is welke geurconcentratie bij welke hedonische waarde (geurbelasting) hoort. Zo kan elke geur(concentratie) 'teruggerekend' worden naar de geurbelasting die daarbij hoort.

Volgens het Zaans geurbeleid verschillen objecten in gevoeligheid voor geur. Het onderscheid is als volgt:

1. Standaard geurgevoelige objecten, zoals woningen;
2. Minder geurgevoelige objecten, zoals horeca en maatschappelijke functies;
3. Minst geurgevoelige objecten, zoals bedrijven.

Voor de standaard gevoelige objecten, zoals woningen, geeft de concentratie horend bij H=-1 van continue bronnen de streefkwaliiteit weer. Is een object minder geurgevoelig, dan is de toegestane geurconcentratie hoger.

Op grond van het geurbeleid geldt dat bij standaard en minder geurgevoelige objecten de H=-2 contour niet mag worden overschreden. Er mag dus geen sprake zijn van ernstige geurhinder.

Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad www.zaanstad.nl.

3.16.1 Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

De ontwikkeling gaat om maximaal 104 woningen. Deze objecten worden gezien als standaard geurgevoelige objecten. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is. Ook zal er bedrijfsruimte worden gebouwd. Omdat woningen geurgevoeliger zijn, zijn deze maatgevend.

3.16.2 Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of vlakbij dit plangebied en is deze geurbelasting aanvaardbaar?

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvorschriften, geuronderzoek en mogelijke geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken op de plaats van deze ontwikkeling.

De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in onderstaande tabel en worden hierna

toegelicht.

Tabel: mogelijk geurrelevante bedrijven.

Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor de ontwikkeling
Olam bv (ADM Cocoa)	10821.1 Verwerking cacaobonen: p.o. > 2.000 m ²	Stationstraat 78 Koog ad Zaan	ca. 1.100 meter	300 meter	Ja.	ja	nee
Cargill de Jonker	10821-1 Verwerking cacaobonen: p.o. > 2.000 m ²	Oostzijde 321 Zaandam	ca. 325 meter	300 meter	ja	ja	nee
Cargill bv Aurora	10821-1 Verwerking cacaobonen: p.o. > 2.000 m ²	Kalf 17 Zaandam	ca. 400 meter	300 meter	Ja.	Ja	nee

- Cargill bv, productielocatie Aurora

Op ongeveer 400 meter afstand van de planlocatie ligt aan het Kalf 17 het bedrijf Cargill bv productielocatie "Aurora". In het bedrijf worden cacaobonen tot halffabricaat cacaomassa verwerkt. Op basis van het VNG-boekje "Bedrijven en milieuzonering" uitgave 2009 heeft een sbi- code 10821-1. De richtafstand ten opzichte van woningen in gemengd gebied, voor het aspect geur is 300 meter. Hieraan wordt voldaan.

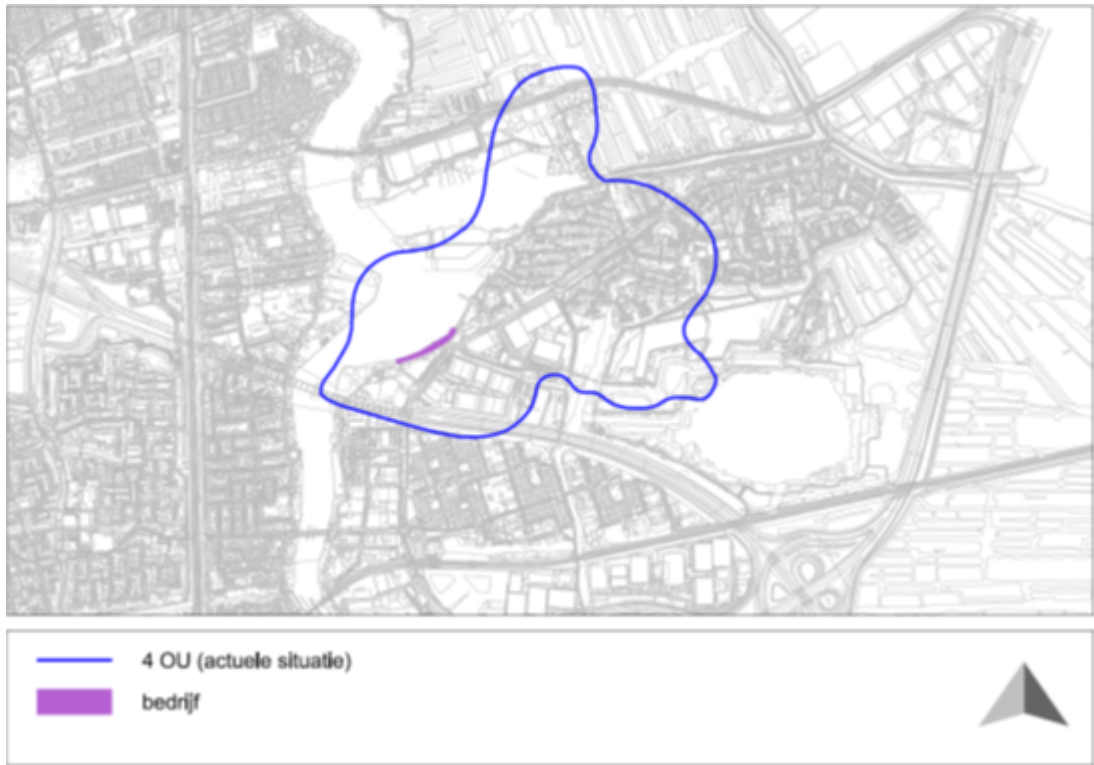
Op 3-6-2008 (kenmerk 12658) is een vergunning Wet milieubeheer verleend. Bij deze vergunning behoort ook een geurrapport Geursituatie bij Cargill Cocoa Zaandam, locatie Aurora, voor en na productie uitbreiding (SGS, van 18 feb. 2008, kenmerk EZ/06/173.rap3). Er was destijds geen Zaans geurbeleid. Uit deze vergunning en dit geurrapport blijkt de vergunde geurbelasting. In het rapport (en daarmee de vergunning) is vastgelegd dat de H=-1 hoort bij een concentratie van 2,3 OU/m³ en de H=-2 hoort bij een concentratie van 8 OU/m³. De vergunning is verleend voor het van kracht worden van de BR Cacao maar is daar nooit op geactualiseerd. Hierdoor zijn de hedonische waarden zoals vastgelegd in de vergunning nog van kracht. In de vergunning zijn 3 productielijnen vergund (Aurora 1 t/m 3). In de volgende afbeelding is de vergunde immissie opgenomen in geureenheden (ge). Twee geureenheden staan gelijk aan 1 odourunit.



Afbeelding: Cargill Aurora (contouren in ge)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat de plek buiten de streefwaarde contour (H=-1) van $2,3 \text{ OU/m}^3$, zoals vastgelegd in de vergunning, valt. Er bestaat geen figuur met een $2,3 \text{ OU/m}^3$ contour. De contour van 2 OU/m^3 ligt hier het dichtst bij.

De derde productielijn is tot nu toe niet gerealiseerd. Hiermee zijn ook de maatregelen zoals die verbonden waren aan de derde productielijn niet geïmplementeerd. De feitelijke milieubelasting wijkt daarom af van de vergunde milieubelasting. Op basis van recent onderzoek blijkt dat de H=-1 contour een grotere omvang heeft. In de volgende afbeelding is de huidige situatie weergegeven. Op dit moment zijn de kentallen uit de BR cacao van kracht. Dit betekent dat de H=-1 hoort bij een concentratie van 4 OU/m^3 en de H=-2 hoort bij een concentratie van 15 OU/m^3 .



Afbeelding: Cargill Aurora (actuele contour streefkwiteit van 4 OU/m³, conform kentallen BR cacao)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat het plangebied ook buiten de streefwaardecontour van de inrichting valt indien uit wordt gegaan van de actuele situatie. De H=-2 contour van 15 OU/m³ is niet weer te geven maar ligt in ieder geval op het terrein van de inrichting.

Omdat de planlocatie zowel buiten de contour streefkwiteit uit de vergunning als de actuele contour streefkwiteit valt wordt het geurniveau op de plaats van de planlocatie aanvaardbaar gevonden. Maatregelen aan de woningen zijn niet nodig. Geur van Cargill Aurora is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

- Cargill bv, productielocatie De Jonker

Op ongeveer 325 meter afstand van het plangebied ligt aan de Oostzijde Zaandam het bedrijf Cargill bv, productielocatie "De Jonker". In het bedrijf worden cacaobonen tot halffabrikaat cacaomassa verwerkt. Het bedrijf heeft voor de productielocatie de Jonker een revisie omgevingsvergunning van 21 december 2015. Op basis van het VNG-boekje "Bedrijven en milieuzonering" uitgave 2009 heeft een sbi- code 10821-1. De richtafstand voor het aspect geur is 300 meter voor gemengd gebied. Hieraan wordt voldaan.

Voor het bedrijf is voor de vergunning een geuronderzoek uitgevoerd (10-EZGE-00362, 21 september 2012, SGS) en is het effect van het uitvallen van een zuiveringsinstallatie onderzocht (EZGE-13 -0234, 31 maart 2012, SGS). Op basis van de geuronderzoek is voor het bedrijf geurcontour vastgesteld. In de volgende figuur zijn de contouren opgenomen uit de vergunning. Deze vergunning is gebaseerd op voorgaand beleid. In de vergunning is voor Cargill De Jonker een basiskwaliteit vastgesteld van 2,5 ouE/m' (98%), voor aaneengesloten woonbebouwing, en 5 OUE/m' (99,5%), voor aaneengesloten woningen. De term basiskwaliteit is vergelijkbaar met streefkwiteit. Uit de contour blijkt dat de planlocatie buiten de basiskwaliteitscontour van 5 OUE/m³ als 98 % maar binnen de basiskwaliteit contour van 2,5 OUE/m' als 99,5% van Cargill bv de Jonker valt.



Afbeelding: contouren Cargill “de Jonker” (basiskwaliteit is 2,5 als 98% en 5 OUE/m³ als 99,5%).

In de vergunning is ook een verplichting tot het nemen van maatregelen opgenomen. Het effect van deze maatregelen is doorgerekend in het geurrapport dat bij de vergunning hoort. Deze maatregelen zijn inmiddels geïmplementeerd. In de onderstaande figuur is de geurcontour opgenomen van de streefwaardekwaliteit zoals die ontstaat na het nemen van de maatregelen. Deze figuur is dus conform het nieuwe beleid maar gebaseerd op de brongegevens uit het onderzoek ("Effect naverbrander op emissies compartiment lucht bij Cargill Cocoa & Chocolate locatie De Jonker", SGS, 31 maart 2014), zoals bijgevoegd bij de vergunning. Deze contour is het geldende toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.



Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat voor de vergunde situatie in het plangebied wordt voldaan aan de streekkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbare geursituatie. Er zijn geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante nieuwe geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur van Cargill De Jonker is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

- Olam bv (eerder ADM Cacao)

Op ongeveer 1.100 meter afstand van het plangebied ligt het bedrijf Olam bv Koog aan de Zaan. De richtafstand voor geur van het bedrijf is 300 meter tot gemengd gebied. De ontwikkellocatie ligt dus op voldoende afstand van het bedrijf.

Op 24 maart 2021 is een omgevingsvergunning (revisie) inclusief een besluit met maatwerkvoorschriften aan Olam verleend. In de vergunning zijn maatregelen opgenomen om de geurhinder te verminderen. Het effect van de te nemen maatregelen is inzichtelijk gemaakt in een geurrapport met kenmerk EZEM-2020-05-00003-PV. De in de vergunning vastgelegde maatregelen moeten binnen 36 maanden zijn genomen.

Voor cacao-geur van Olam gelden de volgende waarden (zie tabel 5.1 uit het eindrapport Evaluatie Bijzondere regeling cacao industrie, deelrapport 2, dosis-effectrelatie van cacao-geur van SGS van 9 april 2010).

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

In de afbeelding hierna zijn de huidige situatie (zwarte lijn) en de toekomstige situatie (rode lijn) na implementatie van de maatregelen weergegeven.



Afbeelding: contouren Olam (streefwaarde is 4 OUE/m³ bij 98 percentiel). In zwart de vergunde contouren, in rood de contouren na implementatie van de maatregelen zoals vastgelegd in de vergunning.

Uit de geurcontour blijkt dat het plangebied op dit moment net binnen de streefwaardecontour (zwarte lijn) maar op korte termijn ver buiten de verwachte streefwaardecontour (rode lijn) ligt.

In het plangebied wordt op korte termijn voldaan aan de streefkwiteit. Ook zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee nieuwe relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

- Overige bedrijven

Uit het onderzoek blijkt verder dat rondom het plangebied zich enkele kleine bedrijven bevinden. Deze bedrijven overschrijden niet de richtafstanden tot de geurgevoelige objecten en er zijn ook geen andere aspecten waaruit blijkt dat de streefkwiteit door deze bedrijven zou kunnen worden overschreden.

- Conclusie

Uit de inventarisatie blijkt dat de onderzochte bedrijven nu en naar verwachting in de nabije toekomst geen geurhinder veroorzaken die van belang is voor deze ontwikkeling. Met het oog op deze bedrijven is geur daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.17 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt wordt de bodemgesteldheid in kaart gebracht. Onderzocht wordt of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Als (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

3.17.1 Bodemkwaliteit op de plaats van het plangebied

Voor de beoogde herontwikkeling is door Grondslag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (project 34166, van 3 augustus 2021, zie deel A, bijlage 6, bij deze toelichting). Er is daarbij gelijk gezocht naar de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Het onderzoek is verricht volgens de huidige richtlijnen uit de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek) en de NEN 5707 (Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond) en de onderliggende norm NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek). In totaal zijn op de plaats van de onderzoekslocatie negentien boringen verricht.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Op de plaats van een al eerder, in 1999, aangetoonde verontreiniging met aromaten in het grondwater is een boring geplaatst (Jonkerplantsoen 2C). Net als in 1999 is deze boring gestuit op een handmatig ondoordringbare laag. Zintuiglijk is de verontreiniging met aromaten bevestigd door de waarneming van een matige olie-water reactie en een matige brandstofgeur. Analytisch is in de grond een lichte verhoging aan olie aangetoond. Het grondwater is hier matig verontreinigd met benzeen, verschillende overige aromaten en minerale olie. Ook is het gehalte barium hier sterk verhoogd gemeten.
- Voor het overige terreindeel geldt dat in de zandige, uitpandige bovengrond geen verhogingen zijn aangetoond. In de venige bovengrond van de binnentuin zijn verschillende lichte verhogingen aangetoond. De sterk sintelhoudende zandlaag is licht tot matig verontreinigd met vooral zware metalen. De oorspronkelijke, venige ondergrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen.
In het grondwater van het overig terreindeel is een matige verhoging aan barium aangetoond. Ook komen chroom en arseen licht verhoogd voor.
De lichte tot matige verhogingen in de grond kunnen worden toegeschreven aan verhoogde achtergrondconcentraties (door het langdurig menselijk gebruik van de plek) en komen voor een groot deel door de aangetroffen bijmenging. De lichte tot matige verhogingen in de grond vormen volgens Grondslag geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. De matig en sterk verhoogde concentraties aan respectievelijk benzeen en barium in het grondwater vormen wel aanleiding tot het uitvoeren van een verder bodemonderzoek.
- In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie op de plaats van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van verder onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is verder onderzoek nodig naar de matige verhoging aan benzeen en de matige tot sterke verhogingen aan barium in het grondwater. In de huidige bebouwde situatie is het niet goed mogelijk de verontreinigingen in het grondwater beter in kaart te brengen. Door Grondslag wordt aanbevolen om na de sloop van de bebouwing een verder onderzoek uit te voeren. Zowel horizontaal als verticaal moet de verontreiniging beter ingekaderd worden, waarbij onder andere zal worden gekeken naar een eventuele verontreiniging met aromaten. Voor het overige vormen de

onderzoeksresultaten geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

3.17.2 Conclusie

Gelet op de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is er sprake van een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Het gaat om een matige verhoging aan benzeen en de matige tot sterke verhogingen aan barium in het grondwater. Het verdere onderzoek dat nodig is om de verontreiniging beter in te kaderen zal worden uitgevoerd als het plangebied vrij is van bebouwing, dus na sloop. Mocht uit het verdere onderzoek blijken dat er sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' dan zal deze verontreiniging worden gesaneerd. Hiervoor is budget gereserveerd in de grondexploitatie van het project.

Voor het overige is de bodemkwaliteit in het plangebied geschikt voor de beoogde functies wonen en commerciële plint.

3.18 Natuur

Voor de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten geldt de Wet natuurbescherming. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening moeten worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten en de gevolgen voor natuurgebieden.

Voor het plangebied zijn natuuronderzoeken verricht. Daarbij is aan de hand van bureauonderzoek en veldwerk bekeken in hoeverre het plangebied geschikt is als habitat voor beschermde soorten. Of bepaalde beschermde soorten echt aanwezig zijn zal moeten blijken uit afdoend onderzoek. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig als uit vervolgonderzoek blijkt dat bepaalde beschermde soorten aanwezig zijn en er door de beoogde herontwikkeling een overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt. Om zo'n ontheffing te krijgen moet aan bepaalde voorwaarden worden voldaan, onder andere het toepassen van compenserende en mitigerende (verzachtende) maatregelen.

In de volgende subparagrafen zijn de belangrijkste conclusies uit de natuuronderzoeken benoemd.

3.18.1 Beschermde soorten in en rondom het plangebied

Door NatuurBeleven bv is in eerste instantie een quickscan (van 19 oktober 2021, zie deel A, bijlage 7, bij deze toelichting) uitgevoerd om zo inzicht te krijgen in het (mogelijke) voorkomen van beschermde soorten voor de Wet natuurbescherming en of de plannen negatieve effecten op deze soorten en/of op beschermde gebieden kunnen veroorzaken. Uit de quickscan blijkt dat in het plangebied enkele beschermde soorten aanwezig kunnen zijn:

- Het plangebied en omgeving kan worden gebruikt door broedvogels. Verstoring kan worden voorkomen door sloop buiten het broedseizoen uit te voeren. Is de situatie eenmaal ongeschikt voor broedvogels, dan kan ook in het broedseizoen worden gewerkt. Bij het uitvoeren van werkzaamheden in een periode dat nesten niet zijn uit te sluiten (dat is tussen maart en augustus), zijn werkzaamheden alleen toegestaan als uit onderzoek is gebleken dat er geen risico is op het verstoren van broedende vogels.
- De te slopen bebouwing en de binnentuin kunnen mogelijk jaarrond beschermde verblijfplaatsen van huismussen bevatten.
- De te slopen bebouwing kan worden gebruikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Het risico is klein, maar niet uit te sluiten door de toegang die de open stootvoegen (de verticale open ruimte tussen stenen) bieden en de toegankelijke ruimte achter de betimmering in de binnentuin.

Gelet op de quickscan was er een vervolgonderzoek naar huismussen en vleermuizen nodig. Het vervolgonderzoek is in het voorjaar van 2021 gestart en in het najaar van 2021 afgerond. De resultaten van het verdere onderzoek zijn toegevoegd aan het rapport van de quick scan zie deel A, bijlage 7, bij deze toelichting). Daaruit blijkt het volgende:

- Tijdens het verdere onderzoek zijn geen huismussen rondom de te slopen gebouwen of de omgeving aangetroffen. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er huismussen bij de gebouwen voorkomen.
- Tijdens het verdere onderzoek is gebleken dat gewone dwergvleermuizen rondvliegen in de omgeving. De dieren foerageren (zoeken en vinden van voedsel) vooral rondom bomen in het Jonkerplantsoen. Opvallend was dat alle onderzoeken bijna exact hetzelfde verliepen: kort na zonsondergang kwamen enkele Gewone dwergvleermuizen snel langs gevlogen door de Jufferstraat vanuit het westen en noorden. De gehele avond foerageren vervolgens 2 of 3 dieren boven het Jonkerplantsoen. Deze dieren vlogen ook geregeld naar de woonwijk die westelijk ligt (richting de Oostzijde). Er zijn geen aanwijzingen dat vleermuizen de te slopen gebouwen in het plangebied gebruiken als vaste verblijfplaats.

Uitgangspunt is dat de nieuwbouw Jonker Juffer een gezond, aantrekkelijk en toekomstbestendig gebouw wordt waarin de natuur een volwaardige plek in het ontwerp krijgt. Hiervoor wordt ingezet op haalbare, beproefde oplossingen, zoals nestvoorzieningen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Ook geveltuinen, bloemrijke boomspiegels en een begroeide waterdak zijn voor Jonker Juffer passende mogelijkheden. Maar goed functionerende oplossingen staan of vallen ook met goed beheer. Een natuurinclusief ontwerp moet daarom altijd zorgvuldig worden afgestemd op en verwerkt in een technisch en financieel duurzaam beheerplan.

3.18.2 Natuur in en rond het plangebied

Uit de quickscan die door NatuurBeleven is uitgevoerd blijkt dat het plangebied niet ligt in een Natura 2000-gebied, in het Natuurnetwerk Nederland of in een weidevogelleefgebied. Wel bevinden de Natura 2000-gebieden 'Polder Westzaan' en 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' zich op minder dan 3 kilometer afstand. Gezien de afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen verdere toetsing uitgevoerd te worden, met uitzondering van een toetsing van te verwachten toename van stikstofemissie door de bouw en ingebruikname van woningen binnen het plangebied. In het Natura 2000-gebied zijn namelijk stikstofgevoelige habitats aanwezig en ingebruikname van woningen kan leiden tot een toename van stikstof.

Door Cauberg-Huygen is onderzoek gedaan naar stikstofdepositie door het project (referentie: 07339-54115-03, van 124 juni 2022, zie deel A, bijlage 8, bij deze toelichting). In het onderzoek is op basis van het (maximale) programma nagegaan wat de aard en omvang van stikstofdepositie is in omliggende Natura 2000-gebieden. Uit berekeningen met Aerius blijkt dat er in de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is door het project dus geen vergunning benodigd ingevolge de Wet natuurbescherming.

3.18.3 Conclusie beschermde soorten en natuur

In het plangebied zijn naast broedvogels mogelijk ook verblijfplaatsen van huismussen en vleermuizen aanwezig. Er is daarom nader onderzoek uitgevoerd, om te kijken of deze soorten echt aanwezig zijn. Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Er is daarom geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Wel zal er rekening moeten worden gehouden met broedende vogels.

Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied en maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Het project heeft geen gevolgen voor Natura 2000-gebieden in de omgeving.

omdat er in de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is door het project op dit onderdeel dus geen vergunning benodigd ingevolge de Wet natuurbescherming.

3.19 Gezondheid

Voor veel mensen is gezondheid een van de belangrijkste dingen in hun leven. Een goede gezondheid is een belangrijke randvoorwaarde voor een plezierig leven. Wanneer iemand zich gezond voelt is deze persoon gelukkiger, actiever, zelfverzekerder, productiever en beter in staat om te participeren in de maatschappij. Met werk, studie of als vrijwilliger, in de wijk en in de stad, op eigen niveau en naar eigen kunnen.

De ambitie is dat Zaanlanders zich in 2040 positief gezond(er) voelen en gezonde keuzes kunnen maken, in een omgeving die uitnodigt tot gezond gedrag. Het streven is dat Zaanstad in 2040 minstens net zo gezond is als het gemiddelde van vergelijkbare grote stedelijke gemeenten (G40-gemeenten). Dit staat centraal in de door de gemeenteraad vastgestelde Zaanse Visie op Gezondheid van juli 2019.

Naast leefstijl en sociale omgeving heeft de fysieke leefomgeving, waaronder het milieu en de openbare ruimte, ook veel invloed op gezondheid. Een gezonde en groene omgeving heeft een beschermende invloed tegen milieufactoren, bijvoorbeeld als het gaat om luchtkwaliteit en fijnstof.

Daarom zet Zaanstad onder meer in op een gezonde fysieke omgeving door:

- een goede toegang tot voorzieningen (zoals scholen, winkels of een buurthuis) en openbaar vervoer voor iedereen te bieden;
- Zaanlanders uit te nodigen tot een gezonde leefstijl door bijvoorbeeld te wandelen, te fietsen, te spelen, te ontspannen, te eten of door elkaar ontmoeten;
- schoon en veilig te zijn; en
- toegankelijk te zijn voor alle gebruikers zoals ouderen, kinderen en gehandicapten.

3.19.1 Verkeer

Door veilige loop- en fietsroutes aan te leggen wordt dagelijks bewegen gestimuleerd. In en rondom het plangebied wordt het voor fietsers en voetgangers aantrekkelijk(er) gemaakt om gebruik te maken van de fiets of te gaan wandelen. Met name de 'groene wandelstraat' speelt daar een belangrijke rol in doordat een oost-westverbinding wordt gemaakt tussen de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en de Dr. H.G. Scholtenstraat.

De fietsroute aan de oostkant van het plangebied komt in het zuiden uit bij de kruising van de Dr. H.G. Scholtenstraat en de Paltrokstraat en zal aan de noordzijde aansluiten op de fietsroute onder de A8 door. Vanaf deze punten zijn diverse vervolgroutes mogelijk, onder meer richting het centrum van Zaandam en naar het Jagersveld en 't Kalf. Tenslotte komen er voor voetgangers ook oversteekvoorzieningen bij de H.G. Scholtenstraat. Het veilig oversteken van de H.G. Scholtenstraat is een belangrijke opgave in het ontwerp van de openbare ruimte aangezien deze straat door de slechte oversteekbaarheid nu nog een barrière vormt tussen de bestaande wijken aan weerszijden van de straat.

3.19.2 Geluid

Conform het gemeentelijk geluidsbeleid zullen alle woningen zijn voorzien van een geluidluwe zijde zodat aan deze zijde één of meerdere slaapkamers kunnen worden gesitueerd. Hierdoor ondervinden de toekomstige bewoners tijdens hun nachtrust geen overlast van wegverkeerslawaai. Daarnaast kunnen nog aanvullende maatregelen worden genomen zoals gerichte isolatie, toepassing van mechanische ventilatie etc.

3.19.3 Luchtkwaliteit

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

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

De toekomstige woningen in het plangebied bevinden zich op een afstand van minimaal 205 meter van de A8. Een dergelijke afstand wordt voldoende geacht om gezondheidsrisico's vanwege de A8 te voorkomen.

De H.G. Scholtenstraat is een redelijk drukke binnenstedelijke weg. Bij drukke binnenstedelijke wegen is de luchtverontreiniging vaak net zo hoog als vlakbij de snelweg. Ook langs die wegen is het daarom nodig om kwetsbare groepen als kinderen te beschermen. De woningen in het plangebied komen op enige afstand van de H.G. Scholtenstraat en in het plangebied zijn geen specifieke voorzieningen voor kinderen toegestaan. Een deel van het woongebouw zal mogelijk worden gebruikt voor intramurale zorg. Bij het ontwerp van de zorgwoningen kunnen wel maatregelen worden overwogen ter verdere verbetering van binnenklimaat, zoals gerichte isolatie en toepassing van mechanische ventilatie.

3.19.4 Geurhinder

Woningen worden als geurgevoelige objecten beschouwd. Zoals ook blijkt uit paragraaf 3.16 is de verwachting dat de omringende bedrijven geen geurhinder veroorzaken. Bij het ontwerp van de woningen kunnen wel maatregelen worden overwogen ter verdere verbetering van binnenklimaat, zoals gerichte isolatie en toepassing van mechanische ventilatie.

3.19.5 Duurzaamheid

Bij de herontwikkeling wordt volop rekening gehouden met duurzaamheid en klimaatadaptatie. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.12. Het toepassen van duurzame maatregelen heeft indirect ook invloed op de gezondheid van bewoners.

3.20 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen aan de ene kant en milieugevoelige functies als wonen en recreëren aan de andere kant. De ruimtelijke scheiding bestaat normaal uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

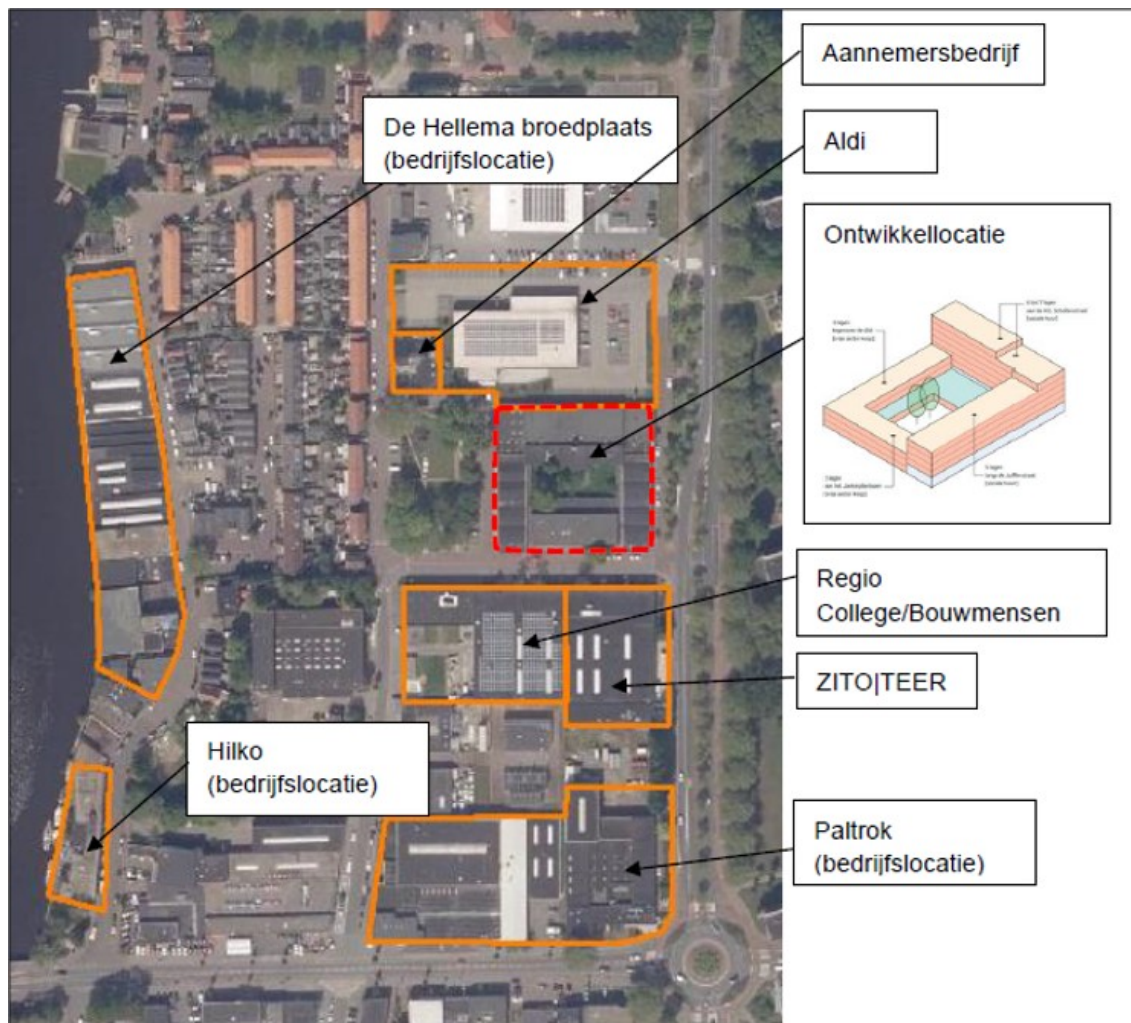
1. woonfuncties vlakbij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als op de plaats van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
2. bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is ook afhankelijk van het omgevingstype. Om een goede milieuzonering op te stellen is eerst een analyse en beschrijving van de omgeving nodig. De richtafstanden uit de "VNG-brochure" gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen bijna geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

3.20.1 Bedrijven en milieuzonering rond het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en ligt tussen de snelweg A8, de gebiedsontsluitingweg Dr. H.G. Scholtenstraat, de spoorlijn tussen Zaandam en Enkhuizen en de vaarweg Zaan. Het plangebied is nu bebouwd met bedrijfsbebouwing en zal na sloop worden ingericht met woningen en enkele voorzieningen. In de Boerejonker- en Slachthuisbuurt zijn bedrijven en woningen aanwezig. Gelet op deze omgevingskarakteristieken kan het plangebied als 'gemengd gebied' worden aangemerkt.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven. Om na te gaan of op de plaats van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat mogelijk is en bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt is verder onderzoek nodig. Het gaat daarbij om het aspect geluid. Door M+P is daarom een akoestisch onderzoek naar bedrijvigheid uitgevoerd (rapportnummer M+P.RIEZ21.01.2, van 26 november 2021, zie deel A, bijlage 9, bij deze toelichting). Dit onderzoek ziet op de drie nu lege bedrijfslocaties Hilko, Paltrok en Hellema en vier bedrijven in de omgeving: de Aldi-supermarkt, het regio college, ZITO|TEER en een aannemersbedrijf. In het onderzoek is nagegaan wat de precieze gevolgen zijn voor de bedrijven en voor de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocaties als er nieuwe woningen in het plangebied worden gebouwd. Voor de drie nu leegstaande bedrijfslocaties is in het onderzoek uitgegaan van wat in het op de plek van de bedrijfslocaties geldende bestemmingsplan 'Zaandam Noord' mogelijk is aan geluidsproductie. Voor deze drie leegstaande locaties is het de wens om de bedrijfsfunctie voor de transformatie van de Kogerveldwijk om te zetten naar wonen. Maar de planologische procedures om woningbouw op deze locaties mogelijk te maken worden nog gevoerd zodat zekerheidshalve dus uit wordt gegaan van de gebruiksmogelijkheden in het op deze bedrijfslocaties geldende bestemmingsplan.



Afbeelding: bedrijven en bedrijfslocaties in de omgeving van het plangebied

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De leegstaande bedrijfslocaties Paltrok, Hilko en Hellema voldoen ruim aan de richtafstanden die gelden voor de bedrijven die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan zodat deze leegstaande bedrijfskavels daarom niet als een knelpunt worden gezien voor de ontwikkeling van het plangebied.
- De afstand van de bestaande bedrijven Aldi, het Regio college / Bouwmensen, ZITO|TEER en het Aannemersbedrijf aan het Jonkerplantsoen nr. 4 voldoen aan de richtafstand als uit wordt gegaan van de werkelijke invulling (oftewel de bestaande bedrijfsvoeringen). Als uit wordt gegaan van de maximale invulling volgens het geldende bestemmingsplan 'Zaandam Noord' dan voldoet de afstand tussen het bedrijfskavel waarop nu de Aldi is gevestigd en de beoogde nieuwbouw niet aan de richtafstand. Bij de overige kavels wordt wel voldaan aan de richtafstand. Doordat de marge niet heel groot is, is de geluidsbelasting door vier bestaande bedrijven (toch) verder in beeld gebracht.
- Met de bedrijven Aldi, het Regio college / Bouwmensen, ZITO|TEER en het Aannemersbedrijf aan het Jonkerplantsoen nr. 4 is contact opgenomen om samen de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek vast te stellen en geluidsmetingen te verrichten. Het Regio college / Bouwmensen en ZITO|TEER zijn hierop ingegaan, Aldi en het Aannemersbedrijf niet. Voor Aldi en het Aannemersbedrijf is de bedrijfssituatie daarom ingeschat op basis van onderzoeken voor vergelijkbare bedrijven. Deze bedrijfssituatie is daarna door Aldi gecontroleerd en juist bevonden.
- Door de bedrijfssituatie van de Aldi vindt er op de plaats van de nieuwbouw een

overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer plaats. Deze overschrijding is 2 dB in de dagperiode als het gaat om het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau. De overschrijding is vooral een gevolg van voertuigbewegingen op de parkeerplaats, vooral personenauto's.

Het maximaal optredend geluidniveau wordt met 2 dB en 1 dB in respectievelijk de dag- en nachtperiode overschreden. De overschrijdingen in de dagperiode worden veroorzaakt door rijdende vrachtwagens. Deze worden volgens de VNG handreiking niet meegenomen waardoor de geluidspieken in de dagperiode wel voldoen aan de landelijke richtlijn. In de nachtperiode resteert daardoor de overschrijding van 1 dB. Bij toetsing aan het Activiteitenbesluit milieubeheer worden geluidspieken door laden en lossen in de dagperiode niet meegenomen. Hierdoor is het maximaal optredende geluidsniveau in de dagperiode bij toetsing aan het Activiteitenbesluit milieubeheer maximaal 61 dB. Er resteert daarom alleen een overschrijding in de nachtperiode van maximaal 1 dB.

Indirecte hinder door het inrichtingsgebonden verkeer is niet aan de orde.

Voor de beperkte overschrijdingen van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer is het toepassen van afschermende maatregelen niet mogelijk. Er zijn daarom in overleg met Aldi op 11 juli 2022 maatwerkvoorschriften voor de overschrijdingen door aan- en afrijdende personenwagens aangevraagd.

- Door de bedrijfssituatie van het Regio college / Bouwmensen vindt er op de plaats van de nieuwbouw geen overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer plaats als het gaat om het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau. De grenswaarden van het maximaal optredend geluidniveau worden wel overschreden. Deze overschrijding is 3 dB en 8 dB in respectievelijk de avond- en nachtperiode door aan- en afrijdende personenwagens. Omdat de overschrijdingen worden veroorzaakt door aan- en afrijdend verkeer, wordt er wel voldaan aan de VNG handreiking, waarbij deze bronnen niet mee worden genomen.

Indirecte hinder door het inrichtingsgebonden verkeer is niet aan de orde.

Voor de overschrijdingen van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer is het toepassen van afschermende maatregelen bij de aan- en afrijdende personenwagens niet mogelijk. Er zullen daarom in overleg met Regio college / Bouwmensen medio september 2022 maatwerkvoorschriften voor de overschrijdingen door aan- en afrijdende personenwagens worden gevraagd.

- Door de bedrijfssituatie van de ZITO|TEER vindt er op de plaats van de nieuwbouw een overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer plaats. Deze overschrijding is voor het langetijdgemiddeld beoordelingsniveau 1 dB en 2 dB in respectievelijk de avond- en nachtperiode door de luchtbehandelingskast op het dak. Wel wordt er voldaan aan de VNG handreiking.

De grenswaarden voor het maximaal optredend geluidniveau wordt met 3 dB en 8 dB in respectievelijk de avond- en nachtperiode overschreden door aan- en afrijdende personenwagens. Omdat de overschrijdingen worden veroorzaakt door aan- en afrijdend verkeer, wordt er wel voldaan aan de VNG handreiking, waarbij deze bronnen niet mee worden genomen.

Indirecte hinder door het inrichtingsgebonden verkeer is niet aan de orde.

Voor de overschrijdingen van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer is het toepassen van afschermende maatregelen bij aan- en afrijdende personenwagens niet mogelijk. Er zijn in overleg met ZITO|TEER op 11 juli 2022 maatwerkvoorschriften voor de overschrijdingen door aan- en afrijdende personenwagens aangevraagd.

Bij de luchtbehandelingskast op het dak is afscherming mogelijk maar in de praktijk staat de luchtbehandelingskast 's avonds en 's nachts al uit. Een afscherming van de luchtbehandelingskast lijkt daarmee overbodig. In de zomer/najaar van 2022 worden nadere afspraken gemaakt tussen ZVH en ZITO|TEER om het voorkomen van geluidsoverlast daadwerkelijk te borgen.

- Door de bedrijfssituatie van het Aannemersbedrijf aan het Jonkerplantsoen nr. 4 vindt er op de plaats van de nieuwbouw geen overschrijding van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer plaats.

Zoals uit het onderzoek blijkt gaat het om enkele overschrijdingen van het Activiteitenbesluit milieubeheer waarvoor het wenselijk is om maatwerkvoorschriften aan te vragen. Dit zijn maatwerkvoorschriften door aan- en afrijdende personenwagens. Gelet op de aard en beperkte omvang van de overschrijdingen, het overleg dat met de betreffende bedrijven heeft plaatsgevonden én het feit dat er in de zomer van 2022 namens Aldi en ZITO|TEER maatwerkvoorschriften zijn aangevraagd (en dat medio september 2022 ook voor Regio college / Bouwmensen zal worden gedaan), is het aannemelijk dat er tijdig maatwerkvoorschriften voor deze bedrijven zullen worden verkregen.

Voor de afscherming van de luchtbehandelingskast op het dak van ZITO|TEER vindt overleg plaats met het bedrijf. Momenteel wordt een overeenkomst voorbereid.

3.20.2 Bedrijven en milieuzonering in het plangebied

Het bestemmingplan voorziet in woningen maar ook in maximaal 1.000 m² commerciële functies in de eerste bouwlaag langs de Dr. H.G. Scholtenstraat. De woningen en commerciële functies komen in de plaats van de bestaande bedrijven. De commerciële functies in de eerste bouwlaag langs de Dr. H.G. Scholtenstraat zien op kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen. Zulke functies passen, ook door de omvang, goed in een woonomgeving. Er is daarom geen knelpunt te verwachten op het gebied van milieuzonering.

3.21 Luchthavenindelingbesluit

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (hierna: LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld voor de bebouwing en het gebruik van gronden als die beperkingen nodig zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting door de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 en 1 januari 2018 zijn wijzigingen van het LIB in werking getreden. Doel van deze wijzigingen is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in afdoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes als bedoeld in het LIB kunnen alleen toegestaan worden als het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (wgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven.

De beperkingen in het LIB zijn:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico door het luchthavenluchtverkeer;
- de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting door het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden voor woningen of andere in het LIB aangewezen gebouwen. In dat gebied geldt er een beperking voor de bestemming en het gebruik van grond in verband met de geluidbelasting.

Het plangebied valt niet binnen het gebied waar woningen of andere aangewezen functies door vliegverkeer zijn uitgesloten. Ook ligt het plangebied buiten de 20 Ke-contour en buiten de

zone voor vogelaantrekkende functies. Het plangebied ligt wel binnen de zone waar beperkingen gelden voor de bouwhoogte.

3.21.1 Bouwhoogte

De maximale toetshoogte voor het plangebied bedraagt 146 meter ten opzichte van NAP. Het plangebied ligt buiten de zone waar een maximale bouwhoogte geldt door het gebruik van de radars rondom Schiphol. De bouwhoogtes van de bebouwing in dit bestemmingsplan zijn veel lager dan 146 meter. Het LIB is daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

3.22 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is het verplichte kostenverhaal van plankosten door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en moet worden verzekerd als op grond van een bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is. Bijvoorbeeld doordat met alle grondeigenaren hiertoe een overeenkomst is gesloten of als de gemeente helemaal zelf het grondeigendom heeft.

3.22.1 Beoordeling

Voor het plangebied is met de eigenaar van de grond een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daardoor verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

3.22.2 Planschade

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling tot een nieuwe woonblok mogelijk. Voor het bestemmingsplan wordt onderzoek naar planschade uitgevoerd. Eventuele planschade die voortkomt uit de vaststelling van het bestemmingsplan is volgens de anterieure overeenkomst voor rekening van initiatiefnemer ZVH.

Hoofdstuk 4 Verantwoording

4.1 Wat houdt het plan in?

4.1.1 Goede ruimtelijke ordening

Bij het bestemmingsplan wordt voor een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt over de manier waarop functies ten opzichte van elkaar worden gesitueerd, ook in relatie tot de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het plan mogelijk worden gemaakt. Belangrijk onderdeel hierbij is de situering van milieubelastende en milieugevoelige functies ten opzichte van elkaar.

Voor dit bestemmingsplan is vooral geluid door wegverkeer en bestaande bedrijven in de omgeving een belangrijk milieuaspect. Uit de onderbouwing en verdere afweging in relatie tot de onderstaande gebiedskwaliteit, blijkt dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat, alle belangen afwegend, de geluidhinder als aanvaardbaar wordt gezien waarbij er geen onaanvaardbare beperking van bestaande bedrijfsvoering aan de orde zal zijn. De overige milieuaspecten kunnen ook niet worden gezien als een belemmerende factor.

4.1.2 Gebiedskwaliteit

De Boerejonker- en Slachthuisbuurt is nu een gemengde buurt met erg verschillende functies naast elkaar. De nadruk ligt daarbij vooral op bedrijvigheid. Hierdoor is het voorzieningenniveau voor bewoners laag. Het is een hechte gemeenschap. De buurt ligt, net als de rest van de Kogerveldwijk, strategisch. Zo ligt deze op redelijk korte afstand van het centrum van Zaandam en door de ligging vlakbij uitvalswegen (ongeveer 5 minuten rijden tot knooppunt Zaandam) is het eenvoudig om met de auto naar bestemmingen als Amsterdam, Schiphol en Purmerend te rijden. Daarnaast ligt het NS-station Zaandam Kogerveld direct in het zuidoosten van de buurt en zijn er regelmatige busverbindingen met 't Kalf, het Zaan Medisch Centrum, het centrum van Zaandam en het centrum van Amsterdam. Ook met de fiets is de buurt goed bereikbaar, onder andere via de doorgaande fietsverbindingen langs de Dr. H.G. Scholtenstraat en via de Oostzijde. Deze doorgaande fietsverbindingen maken onderdeel uit van de fietsroutes tussen 't Kalf en het centrum van Zaandam. De buurt ligt ook aan één van de weinige lokale oostwestverbindingen over de Zaan. Direct in het noordoosten van de buurt ligt het voor veel Zaanse belangrijke recreatiegebied Jagersveld met enkele sportvoorzieningen.

Doordat een aantal (grote) bedrijven de Boerejonker- en Slachthuisbuurt heeft of gaat verlaten ontstaat er leegstand en dreigt er verloedering. Dit kan worden tegengegaan door op de vrijkomende locaties woningen toe te voegen. Milieucontouren worden door het verplaatsen/verdwijnen van bedrijven kleiner. De bedoeling is om verschillende vrijkomende bedrijfslocaties in de Boerejonker- en Slachthuisbuurt te transformeren naar woningbouw. Op die manier kan worden bijgedragen aan de gezamenlijke missie: in 2040 is het in de Kogerveldwijk goed wonen, werken, spelen en sporten en is Kogerveldwijk een even bereikbare als duurzame, een gezonde én veilige en vooral inclusieve wijk.

De met dit bestemmingsplan bedoelde invulling van het plangebied met woningen, intramurale zorg en voorzieningen in de plint langs de Dr. H.G. Scholtenstraat biedt de mogelijkheid om verder invulling te geven aan de gezamenlijke missie voor de Kogerveldwijk. De ontwikkeling op de plaats van het plangebied is in omvang niet eens zo heel groot. Maar door de ligging vlakbij de overgang tussen de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en de Kogerveldbuurt is het in veel opzichten een belangrijke schakel in de ruimtelijke verbindingen van de Zaanse leefomgeving. Nu is het plangebied bebouwd met bedrijfsbebouwing die in middelmatige staat verkeert en voor het grootste deel gesloten is. Deze draagt heel weinig positief bij aan de omgeving.

De bestaande kwaliteiten van de Boerejonker- en Slachthuisbuurt vormen samen met de potentiële mogelijkheden op de plaats van het plangebied belangrijke bouwstenen voor de

herontwikkeling tot nieuw bouwblok. Vooral geluid is een belangrijk milieuaspect waar rekening mee moet worden gehouden. Bij de ontwikkeling is als volgt rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten, de potentiële mogelijkheden en de relevante milieuaspecten:

- De nieuwbouw zal bestaan uit een afwisselend bouwblok dat aan alle vier de kanten reageert op de omgeving.
- Het nieuwe bouwblok zorgt voor een betere verbinding tussen de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en de Kogerveldbuurt doordat de looproute via de Jufferstraat wordt verbeterd en er langs de Dr. H.G. Scholtenstraat een plint met maximaal 1.000 m² aan voorzieningen komt.
- Door het nieuwe bouwblok niet tot aan de noordelijke perceelgrens te bouwen ontstaat er ruimte voor een extra openbare oost-westverbinding tussen de Boerejonker- en Slachthuisbuurt en de Dr. H.G. Scholtenstraat/Kogerveldbuurt.
- Er komen grondgebonden woningen, appartementen (met mogelijk deels zorgwoningen) en een intramurale zorgvoorziening, aanvullend op het bestaande aanbod in de buurt.
- Er wordt ingespeeld op de grote vraag naar extra woningen en dan vooral sociale huurwoningen.
- Het bouwen van maximaal 104 woningen zorgt er voor dat er meer inwoners in de Boerejonker- en Slachthuisbuurt komen te wonen. Hierdoor ontstaat er op buurtniveau een betere balans tussen wonen en werken. Dit biedt een basis voor betere voorzieningen, meer doorstroming van bewoners en een verschillende bevolkingsopbouw.
- Door de nieuwbouw komen er meer voordeuren aan de straat en zal er ook in de avonden en weekeinden meer drukte op straat zijn.
- Een deel van de woningen zal door de opzet van de nieuwbouw automatisch worden voorzien van een geluidsluwe zijde. Voor de overige woningen zullen er bouwkundige maatregelen worden getroffen om die woningen te voorzien van een geluidsluwe zijde (zie ook paragraaf 3.14).
- De woningen hebben geen relevant nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving (zie ook paragraaf 3.20).
- In het plangebied wordt invulling gegeven aan een toekomst- en klimaatbestendige buurt door de aanleg van een klimaatbestendige openbare ruimte, het beperken van energieverbruik en het zoveel mogelijk tegengaan van oververhitting (zie ook paragraaf 3.12).

Om de samenhang en de ruimtelijke kwaliteit in het gebied voor de komende jaren vast te houden zal samen met dit bestemmingsplan ook een Beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld. De Welstandnota Zaanstad wordt aangevuld met dit Beeldkwaliteitsplan. Daarmee is geborgd dat voor de uitstraling van nieuwe woningen een hoogwaardige kwaliteit wordt gebouwd.

Gelet op de strategische ligging, de bereikbaarheid met de auto, fiets en openbaar vervoer en de kwalitatieve toevoegingen aan de buurt (gedifferentieerd woningaanbod, stedenbouwkundige inpassing, voorzieningen voor de buurt en het verbeteren van de looproute tussen de Boerejonker- en Slachthuisbuurt) is het een goed plan om de beoogde herontwikkeling tot nieuw bouwblok planologisch mogelijk te maken.

4.1.3 Conclusie

Gelet op wat hiervoor staat is de conclusie dat het bouwen van het nieuwe bouwblok met maximaal 104 woningen, intramurale zorg en maximaal 1.000 m² voorzieningen een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling is. Het woningtekort in Zaanstad is enorm. Het bestemmingsplan Jonker Juffer maakt nieuwe woningen mogelijk. Deze herontwikkeling is aangewezen als één van de projecten die een bijdrage levert aan de nieuwe woningen. De Boerejonker- en Slachthuisstraat is als transformatiegebied aangewezen en biedt plek aan honderden nieuwe woningen.

Door de herontwikkeling zal de bedrijfsbebouwing in het plangebied die in middelmatige staat verkeert helemaal worden gesloopt. Sloop en nieuwbouw op deze plek verbetert de ruimtelijke

kwaliteit op de plaats aanzienlijk. En dit heeft positieve effecten voor de Boerejonker- en Slachthuisbuurt. De herontwikkeling leidt tot een goed woon- en leefmilieu. Hierin wegen onder andere mee: de kwaliteiten van het gebied, de situering in gemengd gebied (met al bestaande woningen), goede bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen en voor auto, fiets en OV. Ook vormen de functies binnen het bestemmingsplan ruimtelijk een samenhangend geheel en zijn de functies een positieve aanvulling op de bestaande bebouwing en woningen in de omgeving. Ook vormen de ontwikkelingen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven in de omgeving. Het bestemmingsplan maakt dus een nieuwe ontwikkeling mogelijk die voor de algehele belangenafweging wenselijk is en waarbij sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Participatie

5.1 Overleg met overheden en diensten

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan doorloopt de gemeente Zaanstad niet alleen het reguliere bestemmingsplan-traject, waarin overheden en belangenorganisaties geraadpleegd worden volgens artikel 3.1.1 Bro en belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om zienswijzen in te dienen. De gemeente Zaanstad hecht waarde aan een breed advies, ook vanuit het gedachtegoed van de Omgevingswet. Voor de participatie wordt daarom een bredere advisering opgezet. Hierin wordt verschillende partijen en belanghebbenden op en rondom het terrein gevraagd input te leveren voor het plan.

In de onderstaande paragrafen worden de verschillende vormen van participatie toegelicht. Ook worden de verschillende groepen genoemd met wie contact geweest is in deze periode.

5.1.1 Wettelijke overlegpartners

Niet alleen de gemeente Zaanstad, maar ook andere (overheids-) partijen hebben invloed op de ontwikkeling. Om deze partijen – wettelijke overlegpartners en ketenpartners – in een vroeg stadium om een reactie te vragen over het toen nog af te ronden ontwerpbestemmingsplan is de gemeente Zaanstad in juli 2021 gesprekken gestart in het kader van art 3.1.1. Bro.

De gemeente Zaanstad heeft een verzoek met een e-mail gedaan in het kader van artikel 3.1.1. Bro, om een advies te geven over het voorontwerpbestemmingsplan. Dit verzoek is op 21 juli 2021 verstuurd. De volgende partijen hebben per e-mail adviezen ingediend.

1. Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat;
2. Provincie Noord-Holland;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
4. TenneT;
5. ProRail;
6. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland;
7. Stichting Landschap Noord-Holland;

De reacties worden hieronder besproken.

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Het ministerie heeft geen specifieke reactie op het plan en wil slechts globaal aandacht vragen voor het geluidsaspect bij ontwikkelingen dichtbij de snelweg A7 of A8. Dit om achteraf discussie over eventuele geluidwerende maatregelen te voorkomen. Een akoestisch onderzoek en advies kan volgens het ministerie helpen om een en ander goed te regelen. Voor het voorontwerpbestemmingsplan is al akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is ook het geluid door de A8 meegenomen. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting van het wegverkeer op de A8 bij een klein deel van de woningen leidt tot de noodzaak van een dove gevel. Dat is opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de overige woningen met een hoge geluidsbelasting is het vaststellen van hogere grenswaarden voldoende. Voor deze woningen zijn geen geluidwerende maatregelen nodig. Het is voldoende als deze woningen zijn voorzien van een stille zijde. Ook noemt het ministerie de toevoer van verkeer (verkeersintensiteiten) nog als aandachtspunt. Zie paragraaf 3.7.

Provincie Noord-Holland

De provincie merkt op dat het plangebied een binnenstedelijke locatie is waarbij artikel 6.3 en 6.62 van de Omgevingsverordening NH2020 van toepassing zijn. De provincie gaat er van uit dat de regionale afstemming juist uitgevoerd is, omdat de plek al is opgenomen in de regionale planmonitor. Voor klimaatadaptatie vindt de provincie afstemming met het waterschap een

juiste stap. De voorkeur is om artikel 6.62 in de toelichting te benoemen en te beschrijven hoe hier rekening mee gehouden is. In het voorontwerpbestemmingsplan was dit al geregeld door in deel A, hoofdstuk 2 van bijlage 1 een beschrijving van artikel 6.62 op te nemen. Naar aanleiding van de opmerking van de provincie is de beschrijving aangevuld met een verwijzing naar paragraaf 3.12. In die paragraaf is aangegeven op welke manier rekening zal worden gehouden met klimaatadaptatie. De provincie vraagt zich ook af waar de bestaande bedrijven in het plangebied heen gaan. Dat is op dit moment nog niet bekend. De huidige bedrijven zijn in het plangebied gevestigd op basis van tijdelijke huurcontracten.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

HHNK verwijst naar een eerdere reactie op de conceptvisie voor het stationsgebied Kogerveld waarbij door het sterk verstedelijkt gebied aandacht werd gevraagd voor een klimaatbestendige inrichting. Dit geldt volgens HHNK ook voor deze herontwikkeling. Zoals ook blijkt uit paragraaf 3.8 van de toelichting ligt het plangebied buiten de zonering van de regionale waterkering, is er geen oppervlaktewater in de directe omgeving aanwezig en is de verhardingstoename gering of niet aanwezig. Op basis van deze informatie lijkt dat deze herontwikkeling geen effect op het watersysteem heeft. Maar doordat er geen oppervlaktewater vlakbij aanwezig is en de bestaande wijk grotendeels verhard is met beperkt groen, is de wijk kwetsbaar voor wateroverlast bij heftige neerslagsituaties (T100 of een T1000 situatie). HHNK vindt het daarom goed om te lezen dat er aan de noordzijde van het plangebied een groenzone wordt aangelegd en dat ook wordt ingezet op groene daken op de nieuwbouw en een groen dak boven het parkeren op het binnenterrein. De nieuwe groene wandelstraat vormt een groene verbinding tussen het Jonkerplantsoen en het groen aan de oostzijde van de H.G. Scholtenstraat. Door goede aandacht te geven aan de maaiveldhoogten en inrichting van deze groenstructuren kunnen deze ook meedoen in de opvang van te veel water in extreme neerslagsituaties. Deze klimaatbestendige inrichting is een gedeelde verantwoordelijkheid van de gemeente Zaanstad en HHNK. Door HHNK wordt aangegeven dat zij graag meedenkt bij de verdere planuitwerking voor een toekomstbestendige inrichting. Deze 3.1.1. reactie kan worden gezien als het vervolg van de aanvraag van de digitale watertoets als bedoeld in paragraaf 3.8.4. Naar aanleiding van de opmerking van HHNK is paragraaf 3.8 aangevuld. Ook verzoekt HHNK om binnen de regels rekening te houden met waterbuffering en andere klimaatadaptieve inrichtingen/maatregelen, bijvoorbeeld in de bestemming 'Groen' of in de algemene bouwregels. Deze voorzieningen (groene daken/infiltratievoorzieningen enzovoort) moeten volgens HHNK in ieder geval wel mogelijk zijn binnen de kaders van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze opmerking zijn de regels aangevuld. In de bestemming 'Groen' zijn ook voorzieningen voor waterberging als toegestaan gebruik aangemerkt. Binnen de andere bestemmingen en in de algemene regels zijn de door de HHNK gevraagde voorzieningen al mogelijk.

Tennet

Tennet heeft aangegeven binnen de grenzen van dit bestemmingsplan geen bovengrondse-, of ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer te hebben. Zij hebben daarom geen opmerkingen.

ProRail

ProRail heeft geen opmerkingen.

Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (VRZW)

De veiligheidsregio merkt op dat de paragraaf over externe veiligheid alleen ingaat op de rekenregels. Hoewel dit klopt wordt daardoor voorbijgegaan aan de mogelijke ongevalsscenario's en de effecten en gevolgen daarvan op het plangebied. Ook mist VRZW aandacht voor artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In dat artikel staat dat in een toelichting moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid van en zelfredzaamheid bij een ramp als het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportroute, zoals het geval is bij deze herontwikkeling. Het advies van VRZW geeft inzicht in het gevaar van de risicobronnen die effect hebben op het plan en beschrijft de mogelijke gevolgen. Ook de mogelijkheden om het gevaar en de mogelijke gevolgen te beperken worden benoemd. Met het advies kan het bevoegd gezag een integrale afweging maken tussen de verschillende belangen

en beoordelen of de risico's aanvaardbaar zijn of niet. De toelichting is voor wat betreft externe veiligheid (zie paragraaf 3.13) aangevuld aan de hand van de door VRZW verstrekte informatie. VRZW heeft ook een aantal adviezen gegeven die niet direct van toepassing zijn op deze bestemmingsplanprocedure. Deze worden wel in het vervolgtraject om te komen tot het uitvoeren van dit bestemmingsplan meegenomen (bijvoorbeeld de toepassing van centraal afschakelbare ventilatie, bluswatervoorzieningen en risicocommunicatie).

Stichting Landschap Noord-Holland

De stichting stelt vast dat het plangebied een binnenstedelijke locatie is en dat er geen sprake is van eigendomsgebied van de stichting. Ook is het geen plek vlakbij één van de eigendomsgebieden van de stichting. Om die redenen heeft de stichting geen opmerkingen.

5.1.2 Belanghebbenden

In de gebruikelijke procedure van een bestemmingsplan wordt aan belanghebbenden gevraagd om mee te denken over de mogelijke invulling van het terrein en daarmee de vormgeving van het bestemmingsplan. Voor het gebied zijn omwonenden en gebruikers betrokken geweest bij verschillende stappen die genomen zijn vóór het maken van het bestemmingsplan.

Op 27 augustus 2020 is het RPvE Jonker Juffer besproken met de klankbordgroep Boerejonker- en Slachthuisbuurt waarna het plan op 7 september 2020 tijdens een livestream informatieavond is toegelicht aan omwonenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerden. Van deze avond is een verslag gemaakt (zie deel A, bijlage 10, bij deze toelichting). De informatieavond is ook terug te kijken via de website www.jonkerjuffer.nl.

Ook via de website www.jonkerjuffer.nl is participatie mogelijk aangezien belanghebbenden hier informatie kunnen vinden, opmerkingen kunnen maken en vragen kunnen stellen.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft – volgens de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) - met de daarbij behorende stukken (waaronder het MER, inclusief de milieuspelregels) ter inzage gelegen. Op 2 maart 2022 is de terinzagelegging van de stukken gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en op de website van de gemeente Zaanstad, en in het Stadsblad (gemeentelijke mededelingen).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 maart 2022 voor een periode van zes weken voor iedereen op het gemeentehuis ter inzage gelegen en was ook digitaal in te kijken via www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente Zaanstad. Tijdens de termijn van terinzagelegging is op 16 maart 2022 een informatiebijeenkomst gehouden. Tijdens die bijeenkomst konden er vragen worden gesteld en zijn er vragen beantwoord. Op 17 maart 2022 is er ook een informatiebijeenkomst gehouden over het MER Kogerveldwijk.

In de periode van terinzagelegging zijn bij de gemeente Zaanstad twee unieke zienswijzen en een overlegreactie ingediend. Deze zienswijzen (Aldi en Cargill) en overlegreactie zijn apart beantwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording overlegreacties, zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (zie deel A, bijlage 13 bij deze toelichting van het bestemmingsplan). De zienswijze van Aldi heeft tot een wijziging geleid in het bestemmingsplan doordat de toelichting is geactualiseerd voor wat betreft de stand van zaken bij de maatwerkvoorschriften van omliggende bedrijven. Verder zijn de toelichting en het MER voor wat betreft geur aangepast naar aanleiding van de zienswijze van Cargill.

Na afronding van het MER is de Commissie m.e.r. gevraagd een oordeel te geven over het MER. Het MER met het bestemmingsplan zijn hierna via het college van B&W door de gemeenteraad van Zaanstad vastgesteld.

5.3 Ambtshalve wijzigingen

Ook is een aantal ambtshalve wijzigingen in de stukken doorgevoerd. Deze zijn ook verwoord in de Nota van beantwoording overlegreactie, zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (na de beantwoording van de zienswijzen). De ambtshalve wijzigingen bestaan vooral uit tekstuele wijzigingen. Ook zijn enkele wijzigingen doorgevoerd:

- Het aantal wooneenheden is gewijzigd van 102 naar 104;
- Naast zorgwonen is ook het gebruik als intramurale zorgvoorziening mogelijk gemaakt zodat bewoners ook 24 uursverzorging kunnen ontvangen.

Een verdere uitleg hiervan is terug te vinden in de besluitstukken rondom de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Toelichting op bestemmingsplan

6.1 Algemeen

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

Het digitale bestemmingsplan 'Jonker Juffer' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten, vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0479.STED3899BP-0301) met bijbehorende regels. Het is via elektronische weg uitwisselbaar en te bekijken via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De digitale versie van het bestemmingsplan gaat boven de analoge versie. De analoge verbeelding omvat één kaartblad (genummerd NL.IMRO.0479.STED3899BP-0301).

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

Verbeelding

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

Regels

De regels zijn gegroepeerd in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die van belang zijn voor een juiste uitleg van begrippen en bepalingen die in de overige regels zijn opgenomen;
2. Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk is in de regels voor iedere bestemming opgenomen welk gebruik is toegestaan en welke bouwmogelijkheden er zijn;
3. Algemene regels
In dit hoofdstuk zijn de algemene regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen en andere onderdelen van het bestemmingsplan. Het gaat onder andere om algemene gebruiks(on)mogelijkheden en afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden;
4. Overgangs- en slotregels
In het laatste hoofdstuk staat, naast enkele algemene slotbepalingen, opgenomen welk overgangsrecht geldt voor het bestaand gebruik en bebouwing.

Toelichting

In de toelichting is in de voorgaande hoofdstukken een uitleg, onderbouwing en verantwoording gegeven van de keuzes die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. In de volgende paragraaf worden enkele algemene uitgangspunten weergegeven die bij dit bestemmingsplan zijn gehanteerd. Daarna wordt voor iedere bestemming samengevat wat er bedoeld is met het toekennen van die bestemming. De toelichting behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft daarom geen directe rechtskracht. Wel kan het eventuele onduidelijkheid bij de uitleg van de regels wegnemen omdat in de toelichting de achtergronden en bedoeling van de regeling is opgenomen.

6.2 Begrippen en Wijze van meten

Begrippen algemeen

Alleen als een begrip gebruikt wordt in de regels en wanneer de 'Dikke van Dale' uitleg van dat begrip onvoldoende rechtszekerheid biedt, is een begripsbepaling opgenomen. Als een begrip in dit plan geen begripsbepaling kent, dan wordt dat begrip gebruikt zoals opgenomen in de Dikke van Dale en de beperktere versie daarvan zoals die te vinden is op de website www.vandale.nl.

Wijze van meten

Voor enkele situaties is in het bestemmingsplan voorgeschreven hoe gemeten dient te worden. Een deel van deze meetbepalingen is conform de landelijke standaard.

6.3 Bestemmingen

Functieomschrijving (artikel x.1)

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

Ondergeschikt gebruik in relatie tot de hoofdfunctie

Ondergeschikt gebruik hoeft niet te horen bij de hoofdfunctie. Neem bijvoorbeeld nutsvoorzieningen. Deze hebben een groot verzorgingsgebied en zijn vaak niet gekoppeld aan maar één functie. Nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere functies die als ondergeschikt zijn aangemerkt zijn daarom toegestaan binnen meerdere bestemmingen, ook als er geen directe relatie is met het hoofdgebruik. Maar de ondergeschikte functies mogen als het gaat om de grootte nooit meer zijn dan de hoofdfunctie. Er moet sprake blijven van ondergeschiktheid.

De ondergeschikte functies die binnen het gehele bestemmingsplan zijn toegestaan, zijn opgenomen in artikel 8.2. In de functieomschrijving van de bestemmingsregel zijn alleen de ondergeschikte of bijbehorende functies opgenomen voor zover die aanvullend zijn op artikel 8.2.

Vorrangsregeling gebruiks- en bouwregels

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

6.4 Groen

Bestemming Groen (artikel 3)

Functieomschrijving (artikel 3.1)

Hoofdgebruik

De bestemming Groen gaat over de 'groene wandelstraat' aan de noordzijde van het plangebied. Naast groenvoorzieningen zijn ook fiets- en voetpaden toegestaan terwijl laad- en losvoorzieningen, manoeuvreerruimtes en parkeervoorzieningen zijn uitgesloten (artikel 3.3).

Bouwregels algemeen (artikel 3.2)

De eerste bouwregels van het artikel gaan over de algemene bepalingen voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Voor een aantal bouwwerken zijn bijzondere regelingen opgenomen. Deze regels gelden in aanvulling op de hoofdregels. Als er strijdigheid bestaat tussen bepalingen, dan gaat de bijzondere regeling voor. De bijzondere regeling werkt altijd in aanvulling op of in afwijking van de hoofdregel.

Gebouwen (artikel 3.2.2)

De regeling voor gebouwen sluit aan op de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen van nutsvoorzieningen (artikel 7.3). De bouwregels van het plan maken niet meer mogelijk dan al is toegestaan op grond van het vergunningsvrije bouwen.

Overige bouwwerken geen gebouwen zijde (artikel 3.2.3)

In het artikel is een regeling opgenomen met maximum bouwhoogtes voor kunstobjecten en overige bouwwerken die geen gebouwen zijn. De bouwwerken zijn alleen toegestaan voor de bestemming. Deze regeling ziet dus niet op het bouwen van erfafscheidingen van de aangrenzende woningen of andere bouwwerken voor de woningen. Daarvoor gelden de regels in de bestemming 'Wonen' (zie de uitleg in paragraaf 6.6).

Specifieke gebruiksregels (artikel 3.3)

In het artikel is bepaald dat de gronden en bouwwerken alleen mogen worden gebruikt voor de functies zoals genoemd in artikel 3.1 en enkele functies zoals genoemd in de algemene gebruiksregels als bedoeld in artikel 8.2. Het gebruik als rijweg voor gemotoriseerd verkeer en parkeren is binnen de bestemming niet toegestaan.

6.5 Verkeer - Verblijfsgebied

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4)

Functieomschrijving (artikel 4.1)

Hoofdgebruik

Binnen deze bestemming zijn verblijfsgebieden met de bijbehorende functies het toegestane hoofdgebruik. De bestemming is toegepast bij de parallelle ventweg van de Dr. H.G. Scholtenstraat, de Jufferstraat en het Jonkerplantsoen. De definitie van verblijfsgebied is breed opgezet, zodat alle voorzieningen die nodig zijn voor een verblijfsgebied mogelijk zijn binnen deze bestemming. Onder een verblijfsgebied wordt een gebied verstaan waar het doen van verplaatsingen bij het gebruik van de weg of het plein ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie, zoals bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte die uitnodigt om in het gebied te verblijven.

Bouwregels algemeen (artikel 4.2.1)

De eerste bouwregels van het artikel gaan over de algemene bepalingen voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Voor een aantal bouwwerken zijn bijzondere regels opgenomen. Deze regels gelden in aanvulling op de hoofdregels. Als er strijdigheid bestaat tussen bepalingen, dan gaat de bijzondere regeling voor. De bijzondere regeling werkt altijd in aanvulling op of in afwijking van de hoofdregel.

Gebouwen (artikel 4.2.2)

De regeling voor gebouwen sluit aan op de mogelijkheden van het vergunningsvrije bouwen van nutsvoorzieningen (artikel 7.3). De bouwregels van het plan maken niet meer mogelijk dan reeds is toegestaan op grond van het vergunningsvrije bouwen.

Overige bouwwerken geen gebouwen zijde (artikel 4.2.3)

In het artikel is een regeling opgenomen met maximum bouwhoogtes voor kunstobjecten, speelvoorzieningen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde. De bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de bestemming. Deze regeling heeft dus geen betrekking op het realiseren van erfafscheidingen van de aangrenzende woningen of andere bouwwerken ten behoeve van de woningen. Daarvoor gelden de regels in de bestemming 'Wonen' (zie de uitleg in paragraaf 6.6).

Specifieke gebruiksregels (artikel 4.3)

In het artikel is bepaald dat de gronden en bouwwerken alleen mogen worden gebruikt voor de functies zoals genoemd in artikel 4.1 en de functies zoals genoemd in de algemene gebruiksregels als bedoeld in artikel 8.

6.6 Wonen

Bestemming Wonen (artikel 5)

Funcieomschrijving (artikel 5.1)

Hoofdgebruik

Binnen de bestemming Wonen is wonen het hoofdgebruik. Wonen is gedefinieerd als 'Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning'. Een woning is gedefinieerd als 'Een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, niet zijnde kamerverhuur.'. Eén huishouden is gedefinieerd als: 'Een persoon of groep personen, die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voer(t)(en) en wil(len) voeren. Hierbij moet sprake zijn van onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare, verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Bij de vraag of een verblijfsvorm past binnen het hoofdgebruik wonen zijn dus een aantal aspecten van belang: duurzaam en langdurig verblijven, gehuisvest zijn en het houden van één huishouden. Om het te verduidelijken is een aantal verblijfsvormen getoetst aan deze aspecten.

- **Particuliere vakantieverhuur (artikel 5.3.2)**

Particuliere vakantieverhuur is een bijzondere vorm van logies. Het verblijf duurt langer dan een gebruikelijk hotelverblijf (particuliere vakantieverhuur hoeft niet per se in een hotel plaats te vinden), maar niet zo lang dat er sprake is van een duurzaam verblijf. Omdat er geen sprake is van duurzaam verblijf, past deze verblijfsvorm niet binnen het hoofdgebruik wonen.

In het bestemmingsplan is particuliere vakantieverhuur gedefinieerd als verhuur van woonruimte bij afwezigheid van degene die de woning rechtsgeldig aanbiedt. Particuliere vakantieverhuur valt niet binnen het hoofdgebruik. Het gebruik als particuliere vakantieverhuur is toegestaan als niet meer dan 4 personen tegelijkertijd gebruik maken van de toeristische verhuur.

- **Bed & breakfast (artikel 5.3.3)**

Het gebruiken van een woning als bed & breakfast is alleen toegestaan in vormen waarin geen verkeersaantrekkende werking optreedt en het woonkarakter van de woning behouden blijft. Concreet betekent dit dat er een maximum aan gasten (4) en slaapvertrekken (2) is opgenomen voor het gebruik als bed & breakfast, om een verkeersaantrekkende werking te voorkomen. Ook staan de regels niet toe om aan de straatzijde op de begane grond de bed & breakfast uit te voeren. Er is een maximum vloeroppervlak opgenomen (35% van de woning met een maximum van 65 m²) en de bewoner moet bij het nachtverblijf in de woning aanwezig zijn. Deze laatste eisen waarborgen dat het gebouw als eerste een woonkarakter behoudt.

- **Kamergewijze verhuur (artikel 10.4)**

Bij kamergewijze verhuur is er geen sprake van één gezamenlijk huishouden. Bij kamergewijze verhuur bestaat er geen onderlinge verbondenheid; normaal bestaat er geen band die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. De kosten van het huishouden worden hoofdzakelijk individueel aan de verhuurder betaald, wellicht met uitzondering van schoonmaakartikelen en andere kleine uitgaven. Van een gezamenlijk huishouden is daarom geen sprake, wat maakt dat deze verblijfsvorm niet past binnen het hoofdgebruik wonen.

Of binnen een woongebied een uitzondering wordt gemaakt om toch kamergewijze verhuur toe te staan is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Er dient te worden voldaan aan artikel 3.3.1a, lid 2 van de Huisvestingsverordening en er moet voldoende parkeergelegenheid worden aangelegd of aanwezig te zijn.

In dit gebied is in de regels een uitzondering opgenomen voor zorgwonen en intramurale zorg waardoor kamergewijze verhuur daar onder voorwaarden wel kan. Een woning mag worden opgedeeld in maximaal 2 kamers voor kamergewijze verhuur voor zorgwonen of maximaal 2 zorgunits voor intramurale zorg (zie het volgende punt in deze artikelgewijze toelichting). Er geldt daarbij een maximum van 45 woningen die mogen worden opgedeeld voor kamers voor zorgwonen dan wel zorgunits bij intramurale zorg.

- ***Zorgwonen en intramurale zorg (artikel 5.3.5)***

Of de functie zorgwonen binnen het hoofdgebruik wonen past, is afhankelijk van de benodigde zorg en mate van zelfstandigheid van de bewoner. Als de bewoning bijna helemaal zelfstandig plaatsvindt en de zorg vooral gericht is op de dagelijkse bezigheden van de bewoners, past het zorgwonen binnen het hoofdgebruik wonen. Zorgcomplexen en zorgwoningen waarin andere of meer zorg wordt verleend (waaronder zorgunits binnen intramurale zorg), vallen binnen het hoofdgebruik maatschappelijk.

Nu is er van uitgegaan dat de zorg bij de eventuele zorgwoningen vooral is gericht op de dagelijkse bezigheden van de bewoners en dat er over het algemeen dus geen zware zorg nodig is. Als een deel van de woningen wordt omgezet naar zorgunits voor intramurale zorg dan is bij deze zorgunits juist wel intensieve zorg aan de orde. Zowel zorgwonen als intramurale zorg zijn in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt waarbij deze functies in de plaats komen van maximaal 45 (reguliere) woningen.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis (artikel 5.3.4)

De voorwaarden aan het uitoefenen van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis zorgen er voor dat het woonklimaat in en buiten de woning behouden blijft. Verder is het belangrijk dat er geen trilling, geur of geluid wordt veroorzaakt die buiten de woning waarneembaar is. De hoogte van het geluid of de geur of de intensiteit van de trilling is niet van belang: als trilling, geluid of geur waarneembaar is buiten de woning dan wordt de norm overschreden. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteit moet namelijk inpasbaar zijn binnen een woongebied.

Met een afwijkingsmogelijkheid (artikel 5.4.1) is het mogelijk om beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toe te staan die wel een verkeersaantrekkende werking hebben, maar alleen wanneer er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De overige voorwaarden aan het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis blijven gelden. De afwijkingsmogelijkheid ziet alleen op de verkeersaantrekkende werking.

Gastouderopvang aan huis (artikel 5.3.4)

Tegenwoordig brengen ouders hun kinderen vaak naar een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang (BSO) of gastouder. Gastouderopvang is als andere vormen van kinderopvang opgenomen in de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen (hierna: Wko).

Gastouderopvang zoals beschreven in de Wko past binnen de definitie van artikel 1.19. Gastouderopvang is binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan als voldaan wordt aan de voorwaarden. De voorwaarden zorgen ervoor dat het woonkarakter van de woning behouden blijft. Met andere woorden, de woning blijft in de eerste plaats om in te wonen.

Het maximum van 6 kinderen zorgt ervoor dat de geluidsbelasting in overeenstemming blijft met die van een woonomgeving. De Raad van State heeft eerder overwogen

(ECLI:NL:RVS:2018:950) dat er geen harde geluidsnormen zijn voor gastouderopvang, maar dat met een maximum van 6 kinderen in redelijkheid aansluiting kan worden gezocht bij de geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door een gezin van 6 kinderen.

Gastouderopvang die niet in de eigen woning wordt uitgevoerd, maar in de woning van de vraagouders én met de aanwezigheid van andere kinderen dan die van de vraagouders zelf, valt niet onder de regeling voor gastouderopvang binnen de woonfunctie, omdat de bewoner van het huis niet zelf het beroep uitoefent. Omdat dit wel mogelijk moet zijn, kan dit geregeld worden via een afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij kan voor een situatie beoordeeld worden of medewerking te verantwoorden valt. Benadrukt wordt dat deze uitzondering alleen geldt voor kleinschalige kinderopvang.

Tot slot blijft gelden dat een gastouderopvang voldoet aan de voorschriften voor de kwaliteitseisen van hoofdstuk 1, afdeling 3 van de Wko en de Beleidsregels kwaliteit kinderopvang en peuterspeelzalen.

Kantoren en maatschappelijke voorzieningen (artikel 5.1 en 5.3.6)

In het appartementsgebouw is aan de zijde van de Dr. H.G. Scholtenstraat een commerciële ruimte van maximaal 1.000 m² beschikbaar voor een kantoor of maatschappelijke voorziening in een deel van de begane grondlaag. De zone waar deze commerciële ruimte is toegestaan is aangeduid als 'gemengd'.

Bouwregels algemeen (artikel 5.2.1)

De eerste bouwregels van het artikel gaan over de algemene bepalingen voor het bouwen van hoofdgebouwen en bouwwerken, die geen gebouwen zijn.

Voor een aantal bouwwerken zijn bijzondere regelingen opgenomen. Deze regels gelden in aanvulling op de hoofdregels. Als er strijdigheid bestaat tussen bepalingen, dan gaat de bijzondere regeling voor. De bijzondere regeling werkt altijd in aanvulling op of in afwijking van de hoofdregel.

Hoofdgebouwen (artikel 5.2.2 en 5.2.5)

De hoofdregel is dat gebouwen alleen zijn toegestaan binnen een bouwvlak. Het maximum aantal woningen zoals aangegeven in de maatvoeringsaanduiding 'aantal wooneenheden' mag daarbij niet worden overschreden om zo te voorkomen dat er meer woningen worden gebouwd dan waar in de verschillende onderzoeken van uit is gegaan. Met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' is geregeld hoe hoog de gebouwen mogen worden gebouwd. Ook is voor deze woonkavels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dat houdt in dat de bouw van woningen pas is toegestaan als vastgelegd is dat er bij elke woning sprake zal zijn van minimaal één geluidluwe gevel als bedoeld in artikel 1.

Specifieke bouwwerken (artikel 5.2.3 en 5.2.4)

Voor een aantal bouwwerken zijn specifieke bouwregels opgenomen. Deze moeten worden gelezen samen met de algemene bepalingen in artikel 5.2.1 t/m 5.2.7. Als regels tegenstrijdig zijn, dan gaat de specifieke bouwregel voor de algemene bepaling. Een deel van deze regels is opgenomen naar aanleiding van de Nota Woonbebouwing Zaanstad. Deze nota is formeel niet van toepassing op appartementencomplexen, maar in de regels in dit bestemmingsplan is hier op een aantal onderdelen wel op aangesloten. Voor daktuinen zijn de regels voor dakterrassen van toepassing (zie artikel 5.2.4).

6.7 Anti-dubbeltelregel

Algemene regel - Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

In het Bro is bepaald dat bestemmingsplannen een anti-dubbeltelregel moeten bevatten. In artikel 6 is deze bepaling opgenomen. Doel van deze regel is te voorkomen dat, als volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog een keer meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis kan worden gesteld.

6.8 Algemene bouwregels

Algemene bouwregel - Parkeren (artikel 7.1)

Voor het project zijn specifieke parkeernormen voor de woningen afgesproken voor de besluitvorming. Deze specifieke parkeernormen wijken af van de Nota Ruimte voor Parkeren 2016 (zie ook subparagraaf 3.7.3) en zijn opgenomen in dit artikel onder b. Voor het autoparkeren vanwege de commerciële ruimtes en het fietsparkeren vanwege de woningen en commerciële ruimtes is gebruik gemaakt van het systeem van de dynamische verwijzing. Deze dynamische verwijzing onder c houdt in dat voor deze onderdelen in de regels wordt verwezen naar de inhoudelijke parkeernormen zoals die geformuleerd zijn in de Nota Ruimte voor Parkeren 2016 of zoals deze daarna worden gewijzigd. Dat betekent dat als de Parkeernota na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, de daarin opgenomen nieuwe normen moeten worden toegepast.

De tekst van de dynamische bepaling is afgestemd op de voorbeeldtekst van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak van 9 september 2015).

Algemene bouwregel - Duikers en bruggen boven water (artikel 7.2)

Duikers en bruggen boven water zijn op grond van de algemene gebruiksregels overal toegestaan tot de aangegeven maximum bouwhoogte, de maximum doorvaarhoogte en de maximum doorvaartbreedte.

Algemene bouwregel - Gebouwen voor nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen (artikel 7.3)

Nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn op grond van de algemene gebruiksregels binnen bijna alle bestemmingen toegestaan als de voorziening ondergeschikt is aan het hoofdgebruik. Om die reden is het ook wenselijk om gebouwen voor die voorzieningen toe te staan. Denk hierbij aan een trafohuisje of een gemaal. Vergunningsvrij zijn deze gebouwen al toegestaan tot een bouwhoogte van 3 meter, maar het komt ook voor dat trafohuisjes tussen de 3 en 4 meter hoog zijn. In die gevallen is het onwenselijk om voor elk trafohuisje dat hoger is dan 3 meter, maar kleiner is dan 4 meter, af te wijken van het bestemmingsplan.

Er gelden ook nog andere regels voor het plaatsen van gebouwen voor nutsvoorzieningen. Zo moet er voor het plaatsen van een trafohuisje ook een vergunning worden aangevraagd op grond van de Algemene verordening infrastructuur Zaanstad (AVOI).

6.9 Algemene gebruiksregels

Algemene gebruiksregels - uitgesloten gebruik (artikel 8.1)

Een aantal gebruiksvormen zijn binnen het hele bestemmingsplan uitgesloten. Zo is het onwenselijk om een woning te splitsen in meerdere woningen, omdat daardoor het woonkarakter van een gebied ingrijpend kan veranderen. Aspecten zoals een toename van de parkeerdruk, verandering van de sociale dynamiek of een te grote belasting van het openbaar gebied spelen hierbij ook een rol. Het verbod ziet op elke verandering, omzetting en vergroting van een woning die tot gevolg heeft dat er twee of meer woningen gemaakt worden. Onder 'verandering in' en 'omzetting tot' moet ook de sloop en nieuwbouw van een woning worden gelezen, zodat ook in het geval van sloop-nieuwbouw het aantal woningen niet mag toenemen. In de algemene afwijkingsregels (artikel 10.3) is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor situaties waarin het wel goed wordt gevonden een woning te splitsen tot twee of meer woningen.

Seksbedrijven zijn in de algemene gebruiksregels uitgesloten. Ook zijn ook enkele vormen van een bedrijf uitgesloten, zogeheten 'Bevi-inrichtingen' en 'geluidzoneringsplichtige inrichtingen'.

Dit zijn inrichtingen waarvoor op basis van de milieuregelgeving zwaardere eisen gelden ten opzichte van de omliggende functies. Voor deze inrichtingen moet voor een gebied worden afgewogen of het ruimtelijk gezien wenselijk is de inrichtingen toe te staan. Als dit het geval is, dan kan van de algemene uitsluiting worden afgeweken door een specifiek gebied aan te wijzen waarbinnen deze wél zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels - toegestaan ondergeschikt gebruik (artikel 8.2)

Een aantal functies is wenselijk binnen bijna alle bestemmingen als dit gebruik ondergeschikt blijft aan het hoofdgebruik. Denk aan nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, enzovoort. Het hoofdgebruik is geregeld in de bestemmingen. De ondergeschiktheid van gebruik is in grote mate afhankelijk van de schaal en omvang van het hoofdgebruik. Dit is niet te begrenzen met een maximaal oppervlakte, maar moet gerelateerd worden aan de grootte van het hoofdgebruik. Daarbij mag een ondergeschikt gebruik nooit een grootte krijgen die het hoofdgebruik onmogelijk maakt.

Als voorbeeld over het schaalniveau; parkeervoorzieningen ondergeschikt aan het hoofdgebruik wonen.

- Als de woonbestemming 3 woningen omvat, dan kunnen hier een aantal parkeerplaatsen worden gemaakt, maar nooit zoveel dat het niet meer mogelijk is de woningen te bouwen. De woningen zijn het hoofdgebruik en moeten dat ook blijven.
- Als de woonbestemming een heel woongebied omvat, dan kunnen hier ook grotere parkeerpleinen gemaakt worden. Gerelateerd aan een schaal van een woongebied zijn parkeerpleinen namelijk ondergeschikt.

6.10 Algemene aanduidingsregels

Gezoneerd industrieterrein Wet geluidhinder (artikel 9.1)

Sommige inrichtingen kunnen zo veel geluid produceren, dat de wetgever heeft bepaald dat rond deze inrichtingen een geluidzone opgenomen moet worden om het bedrijf en het omliggende gebied te beschermen. Die zone moet ervoor zorgen dat er geen woningen (of andere geluidgevoelige objecten) dichterbij de inrichting gebouwd worden. Dit artikel bestaat uit 2 aanduidingen. De eerste aanduiding bepaalt de locatie(s) waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen gevestigd mogen worden. Daarbuiten geldt het algemene verbod. De tweede aanduiding regelt de geluidruimte voor die inrichtingen, de geluidzone waarbinnen geen nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) gebouwd mogen worden. Van die laatste regel kan worden afgeweken als blijkt dat de geluidsbelasting (door de inrichting) op de gevels van het geluidgevoelig object niet te hoog zijn (de voorkeurgrenswaarde in de Wet geluidhinder), of wanneer het bevoegd gezag een hogere grenswaarde voor het object heeft vastgesteld.

6.11 Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingen (artikel 10.1)

De algemene afwijkingsregels bevatten een aantal mogelijkheden om het doelmatig grondgebruik te bevorderen. Aan de ene kant is het mogelijk om van de bestemmingsgrenzen af te wijken als dat in de feitelijke situatie logischer is. Dit kan toegepast worden wanneer bijvoorbeeld blijkt dat de bestemmingsgrens op de verbeelding niet overeenkomt met de werkelijke situatie, terwijl er geen aanleiding is aan te nemen dat dit opzettelijk is gebeurd.

Ook is het mogelijk om met 10% af te wijken van de maten in het plan. Deze afwijking is niet bedoeld om meteen in het tekenen van het bouwplan bij de maximum maten te betrekken. Deze regeling is een vangnet voor afwijkingen van de bouwmaten die tijdens de bouw kunnen ontstaan. Zo is het niet ondenkbaar dat een woning net iets hoger wordt dan vooraf was gepland, waardoor in zo'n geval strijdigheid met de maten in het bestemmingsplan kan ontstaan. De algemene afwijkingsmogelijkheid biedt in dat geval de mogelijkheid deze fout op te vangen.

Ook biedt het artikel ook de mogelijkheid om gebouwen voor nutsvoorzieningen toe te staan

die groter zijn dan de regels voor het vergunningsvrije bouwen. Soms worden trafohuisjes gecombineerd. Hierdoor vervalt een bestaand huisje en wordt een ander bestaand huisje uitgebreid. Omdat het vaak gebouwen in de openbare ruimte zijn, is het niet logisch deze gebouwen rechtstreeks toe te staan. Via deze afwijkmogelijkheid heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om grotere gebouwen voor een nutsvoorziening toe te staan, maar kan het bevoegd gezag ook de ruimtelijke wenselijkheid afwegen.

Afwijking voor wegen (artikel 10.2)

De algemene afwijkingsregels bevat de mogelijkheid om wegen of aansluiting van wegen gedeeltelijk buiten een bestemmingsgrens aan te leggen als dat nodig is voor de verkeersveiligheid of verkeersintensiteit. De leefkwaliteit op de plek van een naastgelegen woning of ander geluidgevoelig object moet daarbij wel aanvaardbaar blijven.

Afwijking verbod op woningsplitsing (artikel 10.3)

De algemene verbodsbepalingen van het bestemmingsplan bevatten een verbod op woningsplitsing (artikel 8.1, onder b). Met deze afwijkmogelijkheid kan woningsplitsing alsnog worden toegestaan, maar alleen voor woningen die van een grotere omvang zijn en wanneer de woningen die overblijven een minimaal aantal m² aan woonruimte overhouden.

Afwijking verbod op kamergewijze verhuur (artikel 10.4)

De algemene verbodsbepalingen van het bestemmingsplan bevatten een verbod op kamergewijze verhuur (artikel 8.1, onder c). Met deze afwijkmogelijkheid kan kamergewijze verhuur alsnog worden toegestaan indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

6.12 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels (artikel 11)

De overgangsregels hebben als doel een rechtstoestand te creëren voor situaties die afwijken van de in het plan opgenomen bepalingen. In principe mogen deze situaties worden gehandhaafd. Als het gaat om afwijkingen van de bebouwingsregels mag het bouwwerk zelfs worden verbouwd. Alleen als ze door een calamiteit verloren gaan, mogen ze geheel worden herbouwd.

Slotregel (artikel 12)

De slotregel bepaalt hoe de regels van dit bestemmingsplan genoemd moet worden.

