



bestemmingsplan

TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam

Zaanstad

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	d.d. 03-02-2026
IMRO IDN	NL.IMRO.0479.TAM0006OP-0301
PROJECT PROJECTLEIDER	TAM-omgevingsplan M.van Putten
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	AM ontwikkeling 20250371
AUTEUR STATUS	M. van Putten vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Motivering		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Het TAM-IMRO omgevingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Huidige en toekomstige situatie	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Gewenste situatie	15
2.3	Met omgevingsplan strijdige activiteiten	22
2.4	Samenvatting milieueffectenrapportage	22
Hoofdstuk 3	Beoordeling planvoornemen	31
3.1	Algemeen	31
3.2	Dienstenrichtlijn	33
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	35
3.4	Mobiliteit en parkeren	37
3.5	Ecologie: soortenbescherming	50
3.6	Ecologie: gebiedsbescherming	51
3.7	Luchtkwaliteit	53
3.8	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	54
3.9	Geluid door activiteiten	57
3.10	Geur	58
3.11	Omgevingsveiligheid	65
3.12	Trilling	68
3.13	Bezonning/schaduw- en windhinder	70
3.14	Lichthinder	70
3.15	Stedenbouw, (bouw)werken en welstand	71
3.16	Cultureel erfgoed & archeologie	71
3.17	Bodem	74
3.18	Water	75
3.19	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	77



3.20	Gezondheid	80
Hoofdstuk 4	Juridische vormgeving	81
4.1	Toepassingsbereik	81
4.2	Begrippen	81
4.3	Algemeen verbod	82
4.4	Functies en activiteiten	82
4.5	Algemene regels	83
4.6	Overgangsregels	84
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	85
5.1	Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal	85
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	86
Hoofdstuk 6	Belangenafweging en conclusie	87
6.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	87
6.2	Conclusie	88



Motivering



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de noordoostkant van Zaandam, op korte afstand van station Zaandam Kogerveld, ligt de locatie HILKO. In dit gebied staan de voormalige zeepfabriek HILKO en de verffabriek Evert Koning. De wens is om het gebied te transformeren naar een nieuwe inclusieve woonbuurt. Onder inclusief worden een mix van woningtypen in allerlei prijsklassen verstaan. In totaal wordt met het planvoornemen maximaal 111 woningen en 490 m² bruto vloeroppervlak (bvo) bedrijfsruimte mogelijk gemaakt.

Met deze transformatie wordt tegemoet gekomen aan het opgelopen wonintekort in Zaanstad. Het is, na Amsterdam, het hoogste in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het tekort bedraagt nu 5%, terwijl dat hooguit 1,5 tot 2% zou mogen zijn. Mensen moeten daardoor te lang op een woning wachten. Zaanstad wil het groene buitengebied sparen en de groei (zo'n 15.000 - 20.000 woningen) in de komende tientallen jaren binnenstedelijk uitvoeren door verdichting en transformatie van plekken die leegstaan of waar niet voldoende gebruik van wordt gemaakt.

Het transformatiegebied HILKO maakt onderdeel uit van de totale gebiedsontwikkeling voor de Kogerveldwijk waarvoor een MER is uitgevoerd en is vastgesteld. Het project HILKO is opgenomen in de Strategienota voor de Kogerveldwijk daarnaast is er in 2019 een Perspectief voor de hele Kogerveldwijk vastgesteld.

Om de woningbouwontwikkeling HILKO te realiseren, is het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Het voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het nieuw juridisch-planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling. In deze ruimtelijke motivering, als onderdeel van het TAM-omgevingsplan, is verder onderbouwd dat deze ontwikkeling voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het transformatie gebied Kogerveldwijk aan het water de Zaan tussen:

- Oostzijde;
- Cornelis van Uitgeeststraat;
- Paltrokstraat.



Afbeelding 1.1. Globale ligging projectgebied.

Het projectgebied is te zien op afbeelding 1.1. Het projectgebied ligt op korte afstand van de Zaan, treinstation Zaandam Kogerveld en de snelwegen A7 en A8. Aan de oostzijde van het projectgebied vindt de herontwikkeling van de Paltroklocatie naar wonen plaats.

1.3 Het TAM-IMRO omgevingsplan

Gemeenten kunnen de TAM-IMRO techniek toepassen totdat zij het omgevingsplan-instrument wel op basis van de STOP/TPOD-standaard kunnen publiceren, bekendmaken en beschikbaar stellen via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Met een TAM-IMRO omgevingsplan wordt gemeenten de mogelijkheid geboden een omgevingsplan op basis van de techniek van de oude Wet ruimtelijke ordening (de RO-Standaarden 2012) te maken.

Technisch blijft een omgevingsplan op basis van TAM-IMRO dan ook een bestemmingsplan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het met IMRO2012 opgestelde omgevingsplan moet, net als andere bestemmingsplannen, uiteindelijk worden verwerkt in het omgevingsplan op basis van de STOP/TPOD standaard. Juridisch gezien is een TAM-IMRO omgevingsplan een volwaardige wijziging van het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Inhoudelijk moet deze wijziging van het omgevingsplan voldoen aan de eisen vanuit de Omgevingswet.

De gemeente Zaanstad is momenteel aan de slag met het opstellen van de structuur van het gemeentedeckend omgevingsplan. Dit gemeentedeckend omgevingsplan kan nog geen basis zijn voor deze ontwikkeling. Daarom is gekozen om deze ontwikkeling mogelijk te maken met een TAM-IMRO omgevingsplan. Zodra de structuur definitief is, wordt dit plan opgenomen in het definitieve omgevingsplan.



1.4 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie met de daarbij behorende relevante regels en beleid.
- In hoofdstuk 3 wordt het project getoetst aan de relevante beoordelingsregels.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project.
- Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als etfal).
- In Bijlage 1 is alle relevante beleid voor het planvoornemen uitgewerkt.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijke situatie

In deze paragraaf wordt beschreven hoe de feitelijke situatie in het projectgebied is ingericht, hoe het gebied wordt ontsloten en hoe het parkeren nu is geregeld. Daarna wordt aandacht besteed aan de bedrijvigheid in de nabije omgeving en de huidige aanwezige voorzieningen.



Afbeelding 2.1. Luchtfoto huidige situatie projectgebied.

2.1.1.1 Inrichting projectgebied

Het projectgebied omringt vijf Zaanse huizen, deze zijn naast elkaar gesitueerd aan de oostkant van de weg Oostzijde en maken geen onderdeel uit van het projectgebied. In het verlengde van de weg is een gebouw gelegen waar een kickboks school in is gevestigd. Achter deze woningen en kickboks school, is op het adres Cornelis van Uitgeeststraat 21, een bedrijfsgebouw gelegen met een buitenopslag.

Aan de westzijde van weg Oostzijde zijn langs de Zaan twee bedrijfsgebouwen gevestigd. Het gaat om een tweelaags wit bedrijfsgebouw met platdak en een deel van de voormalig zeepfabriek Hilko.

In de zuidwesthoek van het projectgebied is een tuin van twee gesloopte woningen gelegen bestaande uit bomen en gras. Deze groenstrook loopt door om de buitenopslag van het bovengenoemde bedrijf aan de Cornelis van Uitgeeststraat 21. In het projectgebied zijn langs sommige straatgedeeltes bomen aanwezig, maar het overgrote deel van het projectgebied bestaat uit verhard oppervlak.



In het projectgebied zijn twee karakteristieke gebouwen aanwezig. Het gaat om de voormalige Hilko zeepfabriek Oostzijde 367 en het gebouw aan de Oostzijde 388. Deze gebouwen blijven vanwege hun karakteristiek status behouden, maar zullen een nieuwe invulling krijgen. De schoorsteen van de zeepfabriek is een gemeentelijk monument en blijft ook behouden.

2.1.1.2 Ontsluiting en parkeren

Het projectgebied beschikt over drie ontsluitingswegen. De Cornelis van Uitgeeststraat en de Oostzijde zijn verbonden met de Paltrokstraat. Via de gebiedsontsluitingsweg Paltokstraat kan het verkeer in westelijke richting het centrumgebied en de omliggende woonwijken van Zaandam bereiken. Het verkeer kan via de oostelijke richting naar het treinstation en de A8 bewegen.

Via de Jufferstraat kan het verkeer naar de Docter H.G. Scholtenstraat rijden. Via deze weg kan het verkeer in zuidelijke richting rijden om naar de A7 en de A8 te rijden en de omliggende woonwijken.

Openbaar vervoer

Op 300 meter afstand ligt het treinstation Zaandam Kogerveld. Het busstation Zaandam, Station Kogerveld ligt op 150 meter afstand van het projectgebied. Het volgende bushalte is op ongeveer 240 meter gelegen en betreft Zonnedauwhoek in Zaandam.

Parkeren

Het parkeren gebeurt in de huidige situatie op de diverse parkeerplaatsen horende bij de bedrijven en langs de kant van de straat.

2.1.1.3 Bedrijfsmatigheid in de nabije omgeving

Buiten het projectgebied zijn een drietal bedrijven gelegen die met de milieuzone invloed kunnen hebben op de toekomstige woningen in het projectgebied. Het gaat om de bedrijven Cargille, Eme Engel Machinefabriek en Engineering B.V en Cacaofabriek De Zaan. In Hoofdstuk 3 Beoordeling planvoornemen wordt nader ingegaan op de bedrijfsmatige activiteiten en de invloed ervan op het plan.

2.1.1.4 Voorzieningen

Op korte afstand zijn diverse voorzieningen aanwezig. Op loopafstand bevinden zich verschillende supermarkten. Op 1,5 kilometer is er een o kinderdagverblijf. Verder weg zijn er nog andere basisscholen. Mogelijkheden voor voortgezet onderwijs zijn er ook. Andere (maatschappelijke) voorzieningen liggen verspreid in de wijken om het projectgebied en komen misschien ook in de nieuwe wijk. In de omgeving zijn verschillende sport- en recreatievoorzieningen, zoals de Jagersplas en Sportpark Hoornseveld. Sportpark Hoornseveld wordt uitgebreid met nieuwe sportfuncties zoals een zwembad.

2.1.2 Relevante regels omgevingsplan

Het omgevingsplan gemeente Zaanstad bevat regels in het tijdelijk deel. De regels voor de onderhavige locatie zijn opgenomen in de volgende onderdelen (artikel 22.1 Omgevingswet):

- de besluiten genoemd in artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet, waaronder een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en tevens de



volgende verordeningen:

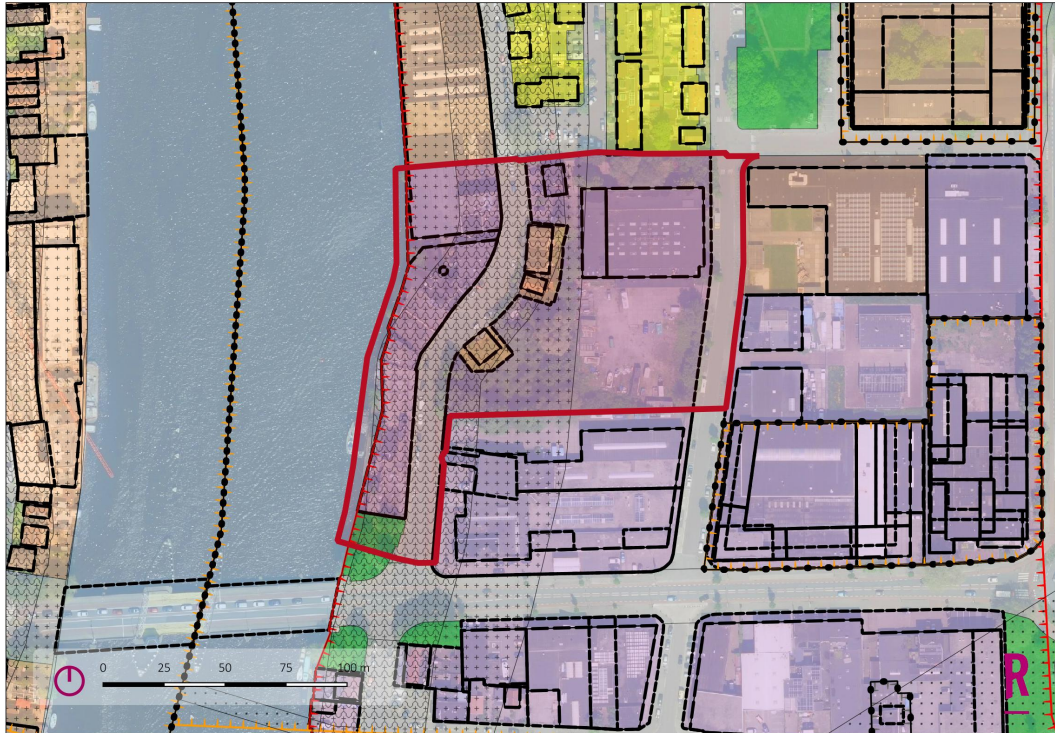
1. een regel als bedoeld in artikel 38, eerste lid, van de Monumentenwet 1988, zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Erfgoedwet;
 2. een verordening als bedoeld in artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij;
 3. een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer en een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van die verordening;
- de kaarten, bedoeld in artikel 3.5, tweede lid, van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, en de besluiten, bedoeld in artikel 3.5, derde lid, van die wet;
 - de Bruidsschat.

Hierna wordt kort ingegaan op deze onderdelen uit het omgevingsplan die van belang zijn voor het voorliggende initiatief. In paragraaf 2.3 wordt getoetst aan dit kader en ingegaan op mogelijke strijdigheden met het omgevingsplan.

2.1.2.1 Bestemmingsplan Zaandam Noord

Op basis van de geldende planologische regeling, het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Zaanstad waarvan het bestemmingsplan 'Zaandam Noord' onderdeel uitmaakt, gelden ter plaatse van het projectgebied de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Gemengd'. Bovendien beschikt projectgebied over aanduidingen 'Geluidszone - industrie' en 'wro-zone - ontheffingsgebied'. Een deel van de gronden is gelegen in de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waterstaat - Waterkering'. Bovendien geldt een functieaanduiding waardoor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan en is er een functieaanduiding cultuurhistorische waarden voor de bestaande schoorsteen van de voormalige zeepfabriek.

In het projectgebied zijn meerdere bouwvlakken met een vastgestelde maximum bouwhoogte. Deze maximum bouwhoogte varieert per bouwvlak tussen de 6 en 10 meter. Binnen de bestemming 'Gemengd' is voor de bouwvlakken een bouwhoogte van 7 of 8 meter en een goothoogte van 4 meter opgenomen.



Figuur 2.2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Zaandam Noord (bron: Regels op de kaart).

'Bedrijventerrein'

Binnen deze bestemming zijn bedrijven die zijn opgenomen in de van deze planregels deel uitmakende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein' tot ten hoogste de milieucategorie als aangegeven op de verbeelding en detailhandel in personenauto's en motoren toegestaan. Andere bedrijvigheid, woningen, parkeerterreinen en sportvoorzieningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van een aanduiding.

Op deze gronden zijn (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, water en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming en de inrichting van het terrein, zoals erven, tuinen en parkeervoorzieningen toegestaan.

'Gemengd'

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, detailhandel (met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen), dienstverlening, cultuur en ontspanningen, maatschappelijke voorzieningen c.q. dienstverlening, water. Bovendien zijn horeca en bedrijven toegestaan die opgenomen zijn in de lijst 'Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' die is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingplan.

'Verkeer - Verblijfsgebied'

Deze gronden zijn bestemd voor wegen met een buurtontsluitingsfunctie, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeersvoorzieningen, water, standplaatsen voor kramen, loopbruggen en trappen.

'Groen'

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water, (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, overige voorzieningen ten behoeve van deze



bestemming, zoals bruggen.

'Water - 1'

Deze gronden zijn bestemd voor water(berging), waterstaatkundige werken en waterhuishoudkundige voorzieningen, sluizen, kaden, havenvoorzieningen, (haven) op- en overslag, palen, laad- en losplaatsen en andere oevervoorzieningen, scheepvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen.

'Archeologie - waarde 1'.

Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Het is verplicht om bij ingrepen van meer dan 50 m² of en dieper dan 0,50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

'wro-zone - ontheffingsgebied'

Deze aanduiding biedt de mogelijkheid om in bepaalde omstandigheden het hoofdgebouw te vergroten in achterwaartse richting.

'Geluidzone - industrieterrein'

Ter plaatse van de aanduiding Geluidzone - industrieterrein zijn de gronden bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

'Waterstaat - Waterkering'

Deze gronden zijn bestemd voor het instandhouding en de bescherming van de waterkering en voor voorzieningen ten behoeve van deze bestemming. Op de gronden mogen ten dienste van de waterkering en de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd en gronden worden ontgraven of opgehoogd, mits de waterkerende functie van de gronden niet wordt geschaad.

2.1.2.2 TAM-voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad

In dit besluit staan aanvullend eisen waaraan de bodemkwaliteit moet voldoen wanneer nieuwe activiteiten mogelijk worden gemaakt. In paragraaf 3.17 wordt getoetst of de bodem voldoet aan deze eisen.

2.1.2.3 Parapluplan Parkeren Zaanstad

Het parapluplan parkeren borgt dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. In paragraaf 3.4 Mobiliteit en parkeren wordt het project getoetst aan het gemeentelijk beleid.

2.1.2.4 Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur

Dit parapluplan stelt regels met betrekking tot woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur. Deze regels blijven van toepassing in het projectgebied wanneer de vergunning wordt verleend.

2.1.2.5 Bruidsschat

Op grond van artikel 22.1 sub c van de Omgevingswet maken de regels als bedoeld in artikel 22.2 Omgevingswet ook onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Het gaat hier om de zogenoemde Bruidsschat. Daarbij gaat het om een set regels die voorheen op rijksniveau werden gesteld. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet en gedurende de overgangsfase hebben gemeenten de tijd om deze regels op te nemen in het Omgevingsplan. Om te voorkomen dat bepaalde onderwerpen bij inwerkingtreding van de Omgevingswet nog ongeregeld zijn, zijn deze regels onderdeel van de Bruidsschat en dus onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Voor dit project is er geen sprake van een specifieke strijdigheid met de Bruidsschat, anders dan dat er sprake is van strijdigheid met geluid en bodem. Waarbij de gemeente Zaanstad de implementatie van de bruidsschat in het omgevingsplan voorzien is in de zomer van 2025. Hoofdstuk 3 gaat hier nader op in.

2.1.2.6 Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad - Erfgoed

Regels uit de erfgoed- of monumentenverordening die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, moeten in 2031 opgenomen zijn in het omgevingsplan. Voor onroerend cultureel erfgoed mag de erfgoedverordening dan alleen nog andere regels omvatten. Bijvoorbeeld een subsidieregeling. Op grond van de Erfgoedwet blijft de erfgoedverordening wel gelden voor de bescherming van roerend cultureel erfgoed (cultuurgooier) en immaterieel cultureel erfgoed.

Een beperkt deel van de erfgoedverordening/ blijft op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uitmaken van het tijdelijk deel van het gemeentelijk Omgevingsplan. Het gaat om de regels over archeologie. De gemeente Zaanstad heeft de erfgoedverordening vertaald in de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad (VFL) welke per 1 januari 2024 geldt voor het gemeentelijk grondgebied. In de VFL zijn de regels geborgd. Daarnaast heeft de gemeente haar erfgoed en archeologie vastgelegd in de bestemmingsplannen die nu onderdeel uitmaken van het gemeentelijk omgevingsplan. Hier gaat paragraaf 3.16 nader op in.

2.1.2.7 Geurverordening

De geurverordening maakt automatisch onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De gemeente Zaanstad heeft een geurverordening. De aanwezigheid van twee geuremitterende bedrijven heeft invloed op de toekomstige woningen. In paragraaf Geur wordt de ontwikkeling getoetst aan het geurbeleid.

2.1.2.8 Bodemkwaliteitsklasse

Op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan maakt de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zaanstad deel uit van het omgevingsplan. Op de bodemfunctieklassenkaart wordt de ligging van gebieden met de bodemfuncties aangegeven. Voor het projectgebied is grotendeels de bodemfunctieklassie industrie van toepassing. Omdat dit project voorziet in woningbouw is de bodemfunctieklassie industrie niet meer passend.

In dit geval wordt het project met een wijziging van het omgevingsplan mogelijk gemaakt. Daarom dient in de regels een bepaling te worden opgenomen waarin in afwijking van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zaanstad de bodemfunctieklassie wonen van toepassing wordt verklaard. Op deze manier wordt toepassing gegeven aan de instructieregel uit artikel 5.89p Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

2.1.3 Relevante beleidskader

2.1.3.1 Beleidskaders Rijk, provincie, regionaal en gemeente

In bijlage 1 zijn de beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland, regionale kaders en gemeentelijke kaders uitgewerkt. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders getoetst.

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Korte beschrijving ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet in de aanleg van maximaal 111 nieuwe woningen bestaande uit verschillende typologieën. Bovendien wordt in de voormalige Hilko Zeepfabriek 490 m² bedrijfsruimte gecreëerd voor bijvoorbeeld kleinschalige horeca met een terras, maatschappelijke of zorgfuncties. Aan de Zaan wordt een aantrekkelijke groene openbare ruimte gecreëerd die voor iedereen te gebruiken is. Ook wordt er een aanlegsteiger voor pleziervaartuigen gerealiseerd. In onderstaande alinea's wordt verder ingegaan op de ontwikkeling.

2.2.2 Het programma

Het voornemen is om maximaal 111 woningen te realiseren in het projectgebied. Met de ontwikkeling worden sociale huurappartementen, studio's, grondgebonden woningen/stadswoningen en 490 m² bedrijfsruimte mogelijk gemaakt. In totaal worden 29 sociale huurwoningen, 15 betaalbare koopwoningen en 67 vrije sector koopwoningen gerealiseerd. Dit betekent dat het programma bestaat uit 26% sociale huurwoningen, 14% betaalbare koop en 60% vrije sector koopwoningen.

Naast de woningbouw is de wens om een nieuwe invulling te geven aan de voormalige zeepfabriek Hilko. De wens is om de 490 bvo m² bedrijfsruimte te behouden. De exacte invulling van deze ruimte is nog niet bepaald, wel wordt gedacht aan een horecavoorziening met terras, maatschappelijke- of zorgfunctie. Het uitgangspunt is dat er zich geen zware bedrijvigheid zal vestigen in het gebouw of een activiteit met een hoge parkeerdruk. Rondom dit gebouw wordt een groene ruimte aangelegd die ruimte biedt voor ontmoeting en ontspanning. Tenslotte wordt langs de Zaan ook de mogelijkheid geboden om een aanlegsteiger voor pleziervaartuigen te realiseren.

Te behouden bebouwing

De bedrijfsbebouwing, inclusief de schoorsteen, van de voormalige zeepfabriek blijft behouden. Hetzelfde geldt



voor het gebouw aan de Oostzijde 388. Beide gebouwen zijn cultuurhistorisch waardevol en worden om die reden niet gesloopt. Ook de vijf aanwezige woningen blijven behouden. De overige bebouwing en oppervlakte verharding wordt verwijderd.

2.2.3 Maatvoering bebouwing

De bouw- en goothoogtes verschillen per bouwvlak; het hoogste gebouw, gelegen aan de Zaan, heeft een bouwhoogte van 22 meter. Voor enkele bouwvlakken/gebouwen zijn vanwege de beoogde hoofdvorm met kap ook goothoogtes opgenomen.

2.2.4 Beeldkwaliteit

Het uiterlijk van de bebouwing in het projectgebied is uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 3 bij de regels). Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het TAM-Omgevingsplan in procedure gebracht.

2.2.5 Inrichting projectgebied

Voor de inrichting van de openbare ruimte in het projectgebied ligt een definitief ontwerp. De inrichting is op basis van de WIORZ 2022 *Procesafspraken bij ontwikkeling bouwinitiatieven* van de gemeente Zaanstad opgesteld. In de WIORZ is opgenomen waaraan moet worden voldaan bij het inrichten, tijdelijk beheer en oplevering van de openbare ruimte in Zaanstad.

2.2.5.1 Nieuwe bebouwing per deelgebied

Het projectgebied is opgedeeld in vijf verschillende deelgebieden:

- Dwarsstraat noord
- Dwarsstraat zuid
- Het 'hofje'
- De gemeenschapstuin
- Plein aan de Zaan

In onderstaande alinea's staat de inrichting per gebied nader toegelicht. Het volledige stedenbouwkundig plan is te vinden in bijlage 2 waarbij in afwijking op het stedenbouwkundig plan gekozen is voor vier woningen minder en een ruimere groen gebied aan de Zaan. Hiermee ontstaat er meer ruimte voor groen, water en parkeren binnen het projectgebied. Het stedenbouwkundigplan sluit daarbij nog steeds aan op het ruimtelijke programma van eisen welke opgenomen is in bijlage 3. Waarbij de mogelijkheid op pagina 33 tot 36 is uitgewerkt.



Afbeelding 2.3. Inrichting projectgebied (bron: Ziegler-Branderhorst)



Afbeelding 2.4. Sfeerimpressie toekomstige woonwijk (bron: Ziegler-Branderhorst)

Dwarsstraat Zuid

De zuidelijke dwarsstraat is een eenrichtingsstraat voor gemotoriseerd verkeer en fietsen, met ruimte voor parkeren en straatbomen. Het compacte straatprofiel biedt voldoende ruimte voor voetgangers aan beide zijden en is aan de hand van de Wegwijzer Inrichting Openbare Ruimte Zaanstad (hierna: WIORZ) ingericht, passend bij de omliggende straten. De verdiepte rijloper kan tot 0,96 m³ regenwater per meter opvangen, infiltreren en vertraagd afvoeren.

Beide dwarsstraten zijn de groene lijnen van het plan, met regentuinen van 1,5 meter breed aan beide zijden voor het opvangen en infiltreren van dakwater. De regentuinen worden aangelegd op particulier terrein en worden onderhouden door de eigenaren. Het hemelwater uit het openbaargebied wordt afgevoerd. Naast hun praktische functie dragen de regentuinen bij aan ecologie en esthetiek.

Het verdiepte maaiveld fungeert als groene strook voor het gebouw, toegankelijk via gerecyclede vloerplaten uit het Hilko-gebied, die bruggen vormen over de regentuinen. Dit herhalende element van 'thuis komen' wordt langs beide dwarsstraten toegepast. De regentuinen zijn beplant met een gevarieerd assortiment bloeiende en



textuurrijke planten.

Dwarsstraat Noord

In tegenstelling tot de zuidelijke dwarsstraat is gemotoriseerd verkeer niet toegestaan op de noordelijke dwarsstraat. Er is echter rekening gehouden met nooddiensten en verhuishagens. Door de beperkte ruimte en ondergrondse infrastructuur kunnen er geen straatbomen worden geplaatst, maar klimplanten en hangende straatverlichting zullen de verticale gelaagdheid verbeteren. Het smalle straatprofiel wordt gedomineerd door regentuinen, die een sterk richtingsgevoel richting de Zaan creëren, versterkt door een middenbaan met een molgoot voor waterbuffering en infiltratie. Dit biedt een waterberging van 0,30 m³ per meter straat. Waar grasbetontegels niet toegestaan zijn volgens de WIORZ, kan een gazonstrook als alternatief dienen.

Het hofje

Het hofje ligt in de as van de zuidelijke dwarsstraat en zal zich ontwikkelen tot een verbindende loopstraat met een balans tussen openbaar en collectief karakter. De toegang tot het hofje vanaf de zuidelijke dwarsstraat wordt gevormd door twee vloerplaten die als bruggen over de regentuin dienen, waardoor een 'thuisom'-effect ontstaat, vergelijkbaar met andere bruggen langs de dwarsstraten. Aan het einde van het hofje vormt een tijdelijke afscheiding, passend bij de architectuur, een halfgesloten ruimte.

Het smalle profiel van het hofje wordt gekenmerkt door dichte beplanting tussen de huizen, wat inkijk bij de burens vermindert. Een margestrook van 1,5 meter fungeert als buitenruimte voor de woningen, opgebouwd uit industriële vloerplaten en haagblokken.

Gemeenschapstuin

Met twee ingangen, één door het appartementengebouw A en de andere vanaf het parkeerhof, is de gemeenschappelijke tuin een verborgen oase in Hilko Kogerveldwijk. De tuin fungeert als buitenruimte voor de rijwoningen langs de dwarsstraten en appartementengebouw A, en is ook semiopenbaar. Het ontwerp biedt ruimte voor verdere uitwerking door participatie van toekomstige bewoners, met een centraal grasveld voor aanvullend programma.

De achtertuinen van de rijwoningen lopen over in de gemeenschappelijke tuin, met een gradiënt van privé naar semiopenbaar via schuttingen, hagen, en middelhoge heesters. Dit zorgt voor privacy voor bewoners, terwijl de tuin een verlengstuk van hun buitenruimte vormt.

Cornelis van Uitgeeststraat

De Cornelis van Uitgeeststraat ligt lager door het dijklichaam van de Oostzijde. De dwarsstraten zijn vlak en de rijwoningen worden georiënteerd om de hellingbaan langs de zijgevels op te lossen, met een vloerpeil van -0,37m NAP. Achtertuinen worden verdiept en voorzien van een grondkerend element om waterproblemen te voorkomen.

De overgang naar de Cornelis van Uitgeeststraat vereist een 4% hellingbaan en een drempel voor waterberging. Bij de noordelijke dwarsstraat komt een ondergrondse of roostergootverbinding tussen de regentuinen.

Twee stuwten met overstort regelen de waterberging in de regentuinen, waarbij rekening is gehouden met



waterverlies. De rijwoningen hebben voortuinen met hagen, en het appartementenblok A wordt direct aan de straatverharding geplaatst.

2.2.5.2 Plein aan de Zaan & speelruimtes

Formele speelplaats

De informele speelplaats aan de Oostzijde is geschikt voor de leeftijd van 0 tot 12 jaar. De inrichting van de formele speelplek zal, zoals beschreven in de WIORZ 2022, bepaald worden door middel van een participatieproces met toekomstige en huidige bewoners.

Plein aan de Zaan

Het plein aan de Zaan is een informele speeltuin en is geschikt voor de leeftijdscategorie 0-12 jaar. Zaanvenster, eenduidige uitstraling met een landschappelijke basis, relatie met de Zaan. Hierin zijn drie zones te onderscheiden. Een noordelijke schaduwrijke verblijfsruimte, een multifunctioneel plein, en een ecologisch pocketpark. Samen vormen ze een diverse ruimte die het industriële erfgoed van de plek weerspiegelt. Een houten vlonder verbindt de drie zones.

Tussen de zeepfabriek en het nieuwe Mazoni-gebouw komt een dichtbeplante groenzone die als een transparant bos fungeert zonder zichtlijnen vanaf de noordelijke dwarsstraat te blokkeren. Dit biedt een afscherming tussen de woningen en de drukte op het plein.

Onder de schaduwrijke boomkronen en met verkoelende wind vanaf de Zaan ontstaat een aangename verblijfsruimte. De plantendichtheid en keuze van inheemse soorten zijn geïnspireerd door de regionale elzen berken eikenbossen, wat deze zone tot de ecologische hotspot van de wijk maakt.

2.2.6 Duurzaamheid, klimaat & Natuurinclusief bouwen

Met de nieuwe ontwikkeling wordt op diverse wijzen invulling gegeven aan de aspecten duurzaamheid, klimaat en hittestress. In het ontwerp worden diverse maatregelen getroffen om een duurzame en klimaatadaptieve woonwijk te realiseren. In onderstaande paragrafen staat beschreven op welke manier invulling wordt gegeven aan deze thema's.

Klimaat & biodiversiteit

Hittestress

Om hittestress te beperken, wordt in het ontwerp de volgende maatregelen getroffen:

- Voor de openbare ruimte worden een kroonbedekking gerealiseerd van 20%. Op plekken van koelte, op ontmoetingsplaatsen en in de structuren van koelte is er een kroonbedekking van minimaal 30%.
- Door het toevoegen van extra niet verhard oppervlak in de vorm van straat-, gevel-, voor- en daktuinen zal hitte minder worden vastgehouden en uitgestraald worden.
- Tenslotte zijn er tussen de gebouwen meerdere openingen gemaakt richting de Zaan. Dit zorgt voor een koele luchtdoorstroom van het gebied.

Overstroming & wateroverlast

Om schade te voorkomen wordt het minimale bouwpeil van de woningen 20 cm boven het overstromingsniveau aangehouden. Dit betekent dat we rekening houden met een overstromingsscenario met een waterniveau van 20 cm + NAP. Het bouwpeil verschilt per bouwvlak van 37 cm - NAP tot 44 cm +NAP.



Om te voldoen aan de basisveiligheidsnorm van de MRA wordt rekening gehouden van een piekbui van 70 mm die valt binnen 48 uur in het ontwerp. Per woningblok wordt een keuze gemaakt met drie oplossingen om het hemelwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De volgende oplossingen zijn mogelijk:

- Regentuinen in de voortuin die aan de volledige bergingscapaciteit voldoen per woning.
- Waterretentiedaken voor de gebouwen waar de regentuinen niet mogelijk zijn.
- Afwateren op de Zaan voor de gebouwen direct aan de Zaan gelegen.

Natuurinclusief bouwen

Om de biodiversiteit in stedelijke gebieden te versterken, is het essentieel om veilige verblijfsplekken en voedselbronnen voor verschillende dieren te creëren. Gemeente Zaanstad heeft een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen ontwikkeld, dat kaders biedt voor een gezonde leefomgeving met voldoende biodiversiteit. Natuurinclusieve maatregelen omvatten onder andere het integreren van nestkasten voor vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen en andere gebouwbewonende soorten, evenals het aanleggen van groene daken en gevels. De openbare ruimte minimaal een groenoppervlak van 30% en worden zo natuurlijk mogelijk ingericht, met inheemse planten, groene afscheidingen en kleinschalige oplossingen die bijdragen aan het behoud van flora en fauna. Ook de (gemeenschappelijke) tuinen worden zoveel mogelijk onverhard en met tuinaarde opgeleverd. Het succes van deze oplossingen hangt af van goed beheer, en daarom wordt het natuurinclusieve ontwerp zorgvuldig afgestemd op een technisch en financieel duurzaam beheerplan.

Bomen

Voor het realiseren van gezonde en goed groeiende bomen hanteert de initiatiefnemer de 'Leidraad bomen' en zorgt voor een minimale drooglegging van 0,8 meter, zodat de wortels van bomen voldoende ruimte hebben om te groeien. Daarnaast wordt in het kader van het bomenbeleidsplan 2020-2050 rekening gehouden met de 10-20-30 regel bij het aanplanten van bomen. Deze regel houdt in dat er een diversiteit aan boomsoorten wordt aangeplant, waarbij maximaal 10% van dezelfde soort, 20% van dezelfde familie en 30% van dezelfde orde wordt aangehouden. Dit draagt bij aan een gezonde en gevarieerde boompopulatie in het stedelijk gebied.

Duurzaamheid

Opwek duurzame energie

Bij de transformatie van de Kogerveldwijk, waar HILKO onderdeel van uitmaakt, wordt veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Alle nieuwe woningen wekken energie op voor eigen gebruik.

Houtbouw

Vanuit duurzaamheidsprincipes is de ambitie gesteld om zoveel mogelijk de woningen met een houten draagconstructie te bouwen.

Afvalinzameling

De focus van het gemeentelijke grondstoffenplan ligt op het verbeteren van het scheiden van afval. Afvalinzameling moet voldoen aan het uitvoeringsbesluit afvalstoffenverordening. Ten behoeve van de appartementengebouwen in HILKO is een afsluitbare, ondergrondse afvalcontainer voorzien in de Zuidelijke dwarsstraat, nabij de Oostzijde. Dit wordt in overleg met de gemeente verder afgestemd. Het sociale huurblok en de studio's kunnen gebruik maken van het al bestaande afvalinzamelingspunt bij het Jonkerplantsoen.

2.2.7 Ontsluiting

In het projectgebied wordt ontsloten op de bestaande wegenstructuur. Voor de Cornelis Uitgeeststraat en de Oostzijde is nu rekening gehouden met eenrichtingsverkeer voor auto's en tweerichtingsverkeer voor de fiets.

Hulpdiensten

In noodgevallen zal de noordelijke autovrije dwarsstraat toegankelijk moeten zijn voor voertuigen. De rijwoningen liggen daarbij tevens binnen de 40 meter straal ten opzichte van de Cornelis van Uitgeeststraat en Oostzijde. Dat is verplicht voor hulpdiensten. Dit geldt tevens voor het tijdelijke tussenstraatje (hofje).

2.3 Met omgevingsplan strijdige activiteiten

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het omgevingsplan van de gemeente Zaanstad. Daarbij gaat het specifiek om de volgende afwijkingen:

- de activiteit wonen:
 1. Met de ontwikkeling worden woningen mogelijk gemaakt op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' en binnen deze bestemmingsregels is wonen niet toegestaan. De activiteit wonen is daarom in strijd met het omgevingsplan.
- de activiteit gemengd:
 1. Met de ontwikkeling wordt binnen de voormalige Hilko zeepfabriek de mogelijkheid geboden voor de activiteit van een kleinschalige horecavestiging met een terras of de activiteit maatschappelijke- of de activiteit zorgfunctie. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is dit niet toegestaan.
- de activiteit verkeer - verblijfsgebied:
 1. In het projectgebied wordt een extra weg aangelegd tussen de Cornelis van Uitgeeststraat en de Oostzijde. Deze weg ligt op gronden met bestemming 'Bedrijventerrein' is in strijd met de regels van de bestemming en dus het omgevingsplan.
- de activiteit water:
 1. het gebruiken van aanlegsteigers voor pleziervaartuigen in de activiteit water.
- de activiteit bouwen:
 1. het omgevingsplan staat gebouwen buiten het bouwvlak niet toe;
 2. het omgevingsplan staat de gewenste bouwvolumes niet toe;
 3. het omgevingsplan staat aanlegsteigers voor pleziervaartuigen niet toe.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld.

2.4 Samenvatting milieueffectenrapportage

Voor het ontwikkelingsgebied Kogerveldwijk is een milieueffectenrapportage (hierna: MER) opgesteld. Het projectgebied is een van de transformatiegebieden uit de MER. 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 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.

2.4.1 Toetsing aan de milieuspelregels

Het voorliggende plan is opgesteld aan de hand van de milieuspelregels. Dat houdt in dat is getoetst aan de randvoorwaarden die de gemeente stelt voor verkeer, geluid, luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid, gezondheidsbescherming en -bevordering, ondergrond (bodemkwaliteit), water, ecologie (soortenbescherming, stikstof en natuurinclusief ontwikkelen), archeologie en cultuurhistorie, energie en circulariteit (duurzaamheid). Hoofdstuk 3 van deze motivering bevat hiervan een uitgebreide onderbouwing. Hieronder worden de milieuspelregels zoals opgenomen in het milieuspelregelkader voor Kogerveldwijk puntsgewijs doorlopen.

2.4.1.1 Verkeer

In de spelregels is opgenomen dat er een MPvE (Mobiliteitsprogramma van Eisen) moet worden opgesteld. Deze is opgenomen in het Ruimtelijke Programma van Eisen. Zie bijlage 3 hiervoor. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt parkeerregulering toegepast. In het ontwerp zijn voorzieningen getroffen voor het parkeren van fietsen, zowel voor bewoners als bezoekers. De ontwikkeling ligt op korte afstand van OV verbindingen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de spelregel. Zie verder paragraaf 3.4.

2.4.1.2 Geluid

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.

Per 1 januari is de Wgh vervallen en zijn de geluidsnormen opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te zien of er per relevante geluidbron wordt voldaan aan de standaardwaarde of dat het nodig is om hogere waarden vast te stellen. Zie verder paragraaf 3.8 en 3.9. Met het akoestisch onderzoek is invulling gegeven aan de spelregel.

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 projectgebied wordt geen bedrijvigheid van milieucategorie 3.1 of hoger mogelijk gemaakt. Wel voorziet het plan in een combinatie van wonen en werken waarbij maximaal 490 m² BVO kantoor- of bedrijfsruimte (maatschappelijk en/of dienstverlening) danwel een horecavoorziening met terras mogelijk wordt gemaakt. Deze functies zijn gelet op de aard en omvang goed mengbaar met wonen. De afstanden tussen woningen en bestaande bedrijven komen aan bod in paragraaf 3.9, 3.8, 3.10, 3.11 en 3.12. Hiermee is invulling gegeven aan de spelregel.

Voorwaarden voor bebouwing langs de A8 conform Wet geluidhinder

Niet relevant voor deze locatie.

Afschermende bebouwing langs de A8 realiseren

Niet relevant voor deze locatie.

Slaapkamers bij voorkeur aan de stille zijde: Ontwikkelaars situeren de slaapkamer van woningen waarbij de geluidbelasting boven de standaardwaarde komt bij voorkeur aan de stille zijde. Dit ter bevordering van de nachtrust in geluidbelast gebied.

Met de voorgenomen ontwikkeling is daar kan de slaapkamers aan de stille zijde gepositioneerd. Daar waar dit niet mogelijk is worden voorzieningen getroffen.

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 projectgebied bevindt zich de Oostzijde een doorgaande weg. De niet-woonfuncties in het plangebied zijn langs deze weg gesitueerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de spelregel.

2.4.1.3 Luchtkwaliteit

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, Doctor 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 m van deze wegen worden gesitueerd.

Het projectgebied is gelegen aan de Paltrokstraat, een weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. In het kader van een 'ETFAL' is het plan in paragraaf 3.7 getoetst aan de hand van de nibm-tool. Hieruit blijkt dat er geen luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Bovendien komen er geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijn vanaf de Paltrokstraat.

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 ventilatiesysteem en dit wordt opgenomen in de vergunningvoorschriften van deze omgevingsvergunning. Hiermee wordt voldaan aan de spelregel.

2.4.1.4 Geur

Beperken woningbouw en andere geurgevoelige functies vlakbij Gerkens Cacao 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.

De beoogde woningen liggen binnen de geurcontour van Cargill Gerkens Cacao locatie "De Jonker". De ontwikkeling ligt in stedelijk gebied tussen bestaande (bedrijfs)woningen en komt niet dichterbij het geuremitterende bedrijf dan de reeds bestaande (bedrijfs)woningen. De ontwikkeling zal daarmee geen beperkingen geven voor de vergunde bedrijfsvoering van de inrichting. Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te bereiken dienen maatregelen aan de woningen getroffen te worden om geurhinder te voorkomen. Dit kan in de vorm van balansventilatie met geurfilters (koolfilters). De aanvoeropeningen van de ventilatie dienen dan aan de geurluwe zijde gepositioneerd te worden. Het aspect geur wordt uitgebreid behandeld in paragraaf 3.10.

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 het aantal te verwachten (ernstig) geurgehinderden.

Over het projectgebied loopt de H=-1 geurcontour. In paragraaf 3.10 is nader uitgewerkt hoe de geurcontour loopt en hoe er mee omgegaan wordt. Het aantal geurgehinderden is ten opzichte van de gehele gebiedsontwikkeling in Kogeveldwijk beperkt.

Binnen H=-1-contour gelden aanvullende bouwkundige maatregelen: Wanneer binnen de H=-1-contour geurgevoelige gebouwen 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 lizijde van het gebouw.

De woningen liggen binnen de H=-1 contour. Bij het aanvragen voor de omgevingsvergunning (de technische bouwactiviteit) wordt nauwkeurig beschreven welke maatregelen getroffen worden om geurhinder te beperken. Om dit te borgen, worden in die vergunningsaanvraag de voorschriften opgenomen.

2.4.1.5 Externe veiligheid

Nieuwe risicovolle inrichtingen niet 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 projectgebied zijn geen (nieuwe) risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt. De spelregel is daardoor niet aan de orde.

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 de Omgevingswet hebben Brzo-inrichtingen een andere naam gekregen: Seveso-inrichting. In het projectgebied zijn geen (nieuwe) Seveso-inrichtingen mogelijk gemaakt. De spelregel is daardoor niet aan de orde.

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.

Hier wordt aan voldaan. Omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast heeft een verantwoording van de groepsrisico plaatsgevonden. In paragraaf 3.11 wordt hier nader op ingegaan.

2.4.1.6 Gezondheidsbescherming

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 bouwkveld 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 m 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 m zodat de wortels van bomen voldoende ruimte hebben om te groeien.

Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met het veranderend klimaat. Hiervoor zijn de doelvoorschriften uit de nota 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. Daarnaast wordt er een groen park ingericht. Tenslotte ligt de locatie aan de Zaan, één van de koelere plekken binnen de stad.

Windhinderonderzoek laten uitvoeren bij hoge gebouwen: Als een gebouw een hoogte krijgt boven de 30 m, 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. De nieuwbouw blijft ruim onder de 30 meter om die reden is het aspect niet van belang/niet nader onderzocht.

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.

Er is geen sprake van lichtreclame of nachtelijke verlichting van de gebouwen. Waar mogelijk zal bij een verdere uitwerking rekening worden gehouden met het beperken van lichthinder in de avond- en nachtperiode.

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.

Binnen het projectgebied bevindt zich geen 0,4 microtesla-contour om die reden is het aspect niet van belang.

Onderzoek naar trillingshinder uitvoeren binnen 100 m van het spoor: Conform de Stichting Bouw Research (SBR) Deel A: 'Schade aan gebouwen' wordt er voorafgaand aan bouwwerkzaamheden in een zone van 100 m 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 projectgebied ligt niet binnen de 100 meter van het spoor. Deze spelregel is niet van toepassing.

2.4.1.7 Gezondheidsbevordering

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.

Binnen het projectgebied worden groene openbare ruimtes mogelijk gemaakt en binnentuinen voor de bewoners. Daarnaast worden er speelvoorzieningen gerealiseerd. Zie ook paragraaf 2.2.5. Hiermee wordt invulling gegeven aan deze spelregel.

2.4.1.8 Ondergrond

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 zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd (zie ook paragraaf 3.17). Naar aanleiding daarvan zal de bodem gesaneerd worden.

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 na de Tweede Wereldoorlog 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 het projectgebied.

2.4.1.9 Water

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 bouwenvelopen 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. Binnen het projectgebied wordt per deelgebied een type voorziening gekozen:

- Regentuinen in de voortuin die aan de volledige bergingscapaciteit voldoen per woning.
- Waterretentiedaken
- Waterberging onder maaiveld in de tuin
- Afwateren op de Zaan voor de gebouwen direct aan de Zaan

Hiermee wordt het water langer vastgehouden binnen het projectgebied voordat het afgegeven wordt aan de riolering. Er wordt daarmee invulling gegeven aan de spelregel.

2.4.1.10 Ecologie

Bij elke ontwikkeling wordt nader 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 de beoogde ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 3.5 en 3.6). Uit dat onderzoek blijkt dat sloop van de bestaande gebouwen mogelijk gevolgen heeft voor beschermde soorten. De benodigde werkprotocollen en ontheffingen worden bij de provincie aangevraagd.

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 nadere uitwerking van de plannen met de aannemer zal bij de sloop- en bouwwerkzaamheden rekening worden gehouden met eventueel aanwezige broedvogels. In de werkplanning zal rekening gehouden worden met de broedsperiode. Hiermee wordt voldaan aan de spelregel.

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.

Binnen het projectgebied komen gezonde, aantrekkelijk en toekomstbestendige gebouwen 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 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.

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 de ontwikkeling is een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd (zie paragraaf 3.6.2 en bijlage 16). Uit de berekening blijkt de stikstofdepositie van de gebruiksfase nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en is derhalve geen relevant effect. Op verzoek van de opdrachtgever is voor de aanlegfase gerekend naar een maximum hoeveelheid liters brandstof met het gebruik van SCR-technologie (Adblue), om op deze manier de kaders waarbinnen het plan gerealiseerd moet worden vast te stellen. Uit de berekening blijkt indien 90% van het personenvervoer elektrisch wordt uitgevoerd (zwaar verkeer niet meegerekend) en maximaal 4.000 liter diesel, met 240 liter Adblue en 250 draaiuren wordt ingezet, is er geen sprake van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied. Bovenstaand kader wordt in de aanbesteding door de opdrachtgever meegegeven als voorwaarden. Daarmee is er met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied.

2.4.1.11 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Behoud van panden 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 paragraaf 3.16 is ingegaan op de bedoelde cultuurhistorische verkenning. Daaruit blijkt dat de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing verantwoord is. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt blijven de zeepfabriek Hilko en het voormalige kantoorgebouw behouden en wordt er in de planregels een sloopstelsel opgenomen. Hiermee is invulling gegeven aan de spelregel.

Archeologisch onderzoek uitvoeren: 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 paragraaf 3.16 is nader ingegaan op de archeologische waarde ter plaatse van het projectgebied. Uit de paragraaf blijkt dat ter plaats van het projectgebied een archeologische dubbelbestemming geldt. Archeologisch onderzoek is daarom nodig en dit onderzoek is opgenomen in bijlage 18. Hiermee is invulling gegeven aan de spelregel.

2.4.1.12 Energie en circulariteit

Aardgasloze functies: *Alle functies, woningen en 'niet-wonen' functies worden zonder een aardgasaansluiting ontwikkeld.*

Volgens de wetgeving wordt in het projectgebied invulling gegeven aan deze spelregel.

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 de ontwikkeling is aan deze maatregelen, voor zover zij niet reeds wettelijk zijn vastgelegd (zoals geen gasaansluiting bij nieuwbouw), invulling gegeven. Zo wordt bij de inrichting van de buitenruimtegebruik gemaakt van duurzame materialen. Bij de sloop worden afvalstromen gescheiden en materialen waar mogelijk hergebruikt. Afval wordt collectief ingezameld, zowel voor de woningen als de kantoor- of bedrijfsruimten. De aanwezige gasaansluiting van de bestaande opstallen wordt afgesloten. Hiermee wordt invulling gegeven aan de spelregel.

2.4.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de milieuspelregels die uit het MER Kogerveldwijk voortvloeien als de maatregelen worden opgenomen voor het aspect geur. De (milieu)gevolgen door het ruimtelijke plan voor de herontwikkeling van Hilko wijken door de aard en omvang van de herontwikkeling niet af van de effecten zoals die in de MER zijn beschreven. De omgevingsvergunning leidt dus niet tot andere of grotere milieugevolgen dan waar in het MER al ervan uit is gegaan.

Hoofdstuk 3 Beoordeling planvoornemen

3.1 Algemeen

3.1.1 Beoordelingskader

Voor het beoordelen van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden hier beoordeeld. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan alleen worden vergund met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

Daarnaast zijn in het Bkl de volgende beoordelingsregels opgenomen:

- instructieregels rijk;
- instructieregels provincie;
- instructies rijk en instructies provincie;
- voorbereidingsbesluiten;
- projectbesluiten;
- maatwerkregel.

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. Deze gelden voor omgevingsplannen. Hieronder wordt de toetsing van het plan aan het beoordelingskader beschreven. Op de relevante onderdelen van het beoordelingskader wordt uitgebreider ingegaan.

3.1.2 Afweging instructieregels Bkl

Voor de volgende thema's wordt in tabel 5.1 voor de ontwikkeling aangegeven of zij relevant zijn of niet:

Tabel 3.1: Instructieregels Bkl

Thema	Afdelingen en paragrafen Bkl	Relevant voor de ontwikkeling
Dienstenrichtlijn	§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a.	Ja, het plan voorziet in een horeca voorziening zie paragraaf 3.2
Omgevingsveiligheid	§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Ja, zie paragraaf 3.11
Water	§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Ja, zie paragraaf 3.18
Luchtkwaliteit	§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Ja, zie paragraaf 3.7
Geluid door activiteiten	§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten zie ook implementatie bruidsschat - specifieke regels Zaanstad)	Ja, zie paragraaf 3.9
Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen zie ook implementatie bruidsschat - specifieke regels Zaanstad)	Ja, zie paragraaf 3.8

Geluid rond luchthavens	§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee, de planlocatie ligt niet binnen de geluidcontour van een luchthaven.
Trillingen	§ 5.1.4.4. Trillingen zie ook implementatie bruidsschat - specifieke regels Zaanstad)	Ja, zie paragraaf 3.12
Slagschaduw van windturbines	§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee, in de omgeving van de planlocatie komen geen windturbines voor.
Bodemkwaliteit	§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit (zie ook implementatie bruidsschat - specifieke regels Zaanstad)	Ja, zie paragraaf 3.17
Geur	§ 5.1.4.6. Geur	Ja, zie paragraaf 3.10
Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie)	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ja, zie paragraaf 3.16
Landschappelijke kwaliteiten Kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee, de planlocatie ligt niet binnen of nabij de kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Ja, zie paragraaf 3.3
Nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving	§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies; § 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Nee, de ontwikkeling raakt geen nationale belangen.
Aanwijzing woningbouwcategorieën	§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Nee, voor dit plan is het niet nodig om regels te stellen over te realiseren categorieën woningen.
Toegankelijkheid openbare buitenruimte	§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Nee, de ontwikkeling heeft geen invloed op openbare buitenruimte.

3.1.3 Afweging instructieregels provinciale omgevingsverordening

De provinciale omgevingsverordening bevat instructieregels. In bijlage 1 Hoofdstuk 2 Algemene provinciale beleidskaders is de Omgevingsverordening van de provincie behandeld en zijn de relevante instructieregels benoemd. Voor zover deze instructieregels betrekking hebben op een thema van de fysieke leefomgeving, wordt in hoofdstuk 3 aan deze instructieregels getoetst.

3.2 Dienstenrichtlijn

3.2.1 Algemeen

In het omgevingsplan staan regels over een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Zo kunnen ook bij de beoordeling of een brancheringsregeling voldoet aan de vereisten uit de Dienstenrichtlijn meer motieven dan sec de ruimtelijke afweging een rol spelen. De Dienstenrichtlijn is van toepassing op diensten, hieronder valt bijvoorbeeld de vestiging van detailhandel en horeca.

Voor een nadere uitleg over de werking van de Dienstenrichtlijn wordt verwezen naar de Handreiking Dienstenrichtlijn en ruimtelijke ordening, opgesteld voor de Retailagenda (Handreiking Dienstenrichtlijn en Ruimtelijke Ordening).

De Dienstenrichtlijn stelt dat er niet zo maar nadere eisen kunnen worden gesteld aan diensten die zich mogen vestigen. Uit de ontwikkelde jurisprudentie is gebleken dat het stellen van eisen mogelijk is, maar dat deze eisen wel moeten worden onderbouwd volgens de systematiek van de Dienstenrichtlijn. Dit is neergelegd in artikel 15 lid 3. Die bepaling luidt als volgt: 'De lidstaten controleren of de in lid 2 bedoelde eisen aan de volgende voorwaarden voldoen:

- discriminatieverbod:
de eisen maken geen direct of indirect onderscheid naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;
- noodzakelijkheid:
de eisen zijn gerechtvaardigd om een dwingende reden van algemeen belang;
- evenredigheid:
de eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken; zij gaan niet verder dan nodig is om dat doel te bereiken en dat doel kan niet met andere, minder beperkende maatregelen worden bereikt.

3.2.2 Toetsing

Met de voorliggende ontwikkeling wordt in het omgevingsplan de mogelijkheid geboden van een kleinschalige horeca voorziening (490 m² bvo) aan de Zaan in de voormalige fabriek HILKO.

Vestigingsbeperkingen

In de regeling zijn voor diensten de volgende vestigingsbeperkingen opgenomen:

- De locatie voor een dienst is begrensd op de verbeelding. Hieruit resulteert een oppervlakte van maximaal 490 m².
- De dienst moet zijn gericht op horeca, andere diensten, zoals detailhandel, zijn uitgesloten.

Dit is geregeld in Artikel 7 Gemengd van de regels behorende bij het plan.

Discriminatieverbod

Voor deze vestigingsbeperkingen is het discriminatieverbod niet aan de orde; de maatregel discrimineert niet naar nationaliteit of statutaire vestigingsplaats.

Noodzakelijkheid

Vanuit het noodzakelijkheids criterium volgt de eis dat een maatregel noodzakelijk moet zijn vanwege een dwingende reden van algemeen belang om de vestigingsbeperking op te leggen (het doel). Dit volgt doorgaans uit het vastgestelde beleid.

- De transformatie is specifiek gericht op het realiseren van woningbouw als invulling van de grote behoefte aan woningen.
- In Zaandam is het beleid gericht op concentratie van detailhandel in het centrumgebied en aangewezen winkelcentra.
- In het Ruimtelijk Plan van Eisen voor Hilko wordt ruimte geboden voor kleinschalige horeca aan de Zaan, met een combinatie van een buurtwinkel of speciaalzaak op het gebied van voedingsmiddelen of andere bedrijvigheid.

Hiermee zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor de gebiedstransformatie Hilko beperkt. Uit het voorgaande volgt dat het opnemen van de vestigingsbeperkingen gericht op een beperkte omvang van een dienst, naast de grote woningbouwopgave, in de regeling noodzakelijk is.

Evenredigheid

Uit het evenredigheids criterium volgt dat een vestigingsbeperking als maatregel aan het volgende moet voldoen:

- De maatregel is aantoonbaar geschikt en effectief om het doel te bereiken.
- De maatregel wordt coherent en systematisch nagestreefd/toegepast.
- De maatregel gaat niet verder dan nodig om het doel te bereiken.
- Het doel kan niet met andere, minder vergaande maatregelen met betrekking tot het beperken van de mogelijkheden binnen het TAM-omgevingsplan, worden bereikt.

De maatregel is aantoonbaar geschikt en effectief om het doel te bereiken

Het opnemen van vestigingsbeperkingen zoals die deel gaan uitmaken van de regeling, is uitermate geschikt en effectief om het doel van om het concept van Hilko te bereiken. Primair gaat het om vestiging van een beperkte functie, hoofdzakelijk horeca, eventueel aangevuld met ondergeschikte detailhandel.

De maatregel wordt coherent en systematisch nagestreefd/toegepast

In Zaandam is het gebruikelijk dat vestigingsmogelijkheden voor diensten aan locaties worden toegewezen. Aan winkelcentra werd veelal de bestemming Gemengd toegekend. Voor solitaire locaties met enkelvoudige functies zijn bestemmingen Detailhandel of Horeca opgenomen. Hieruit volgt dat het specifiek toestaan van een dienst past in het coherent en systematisch handelen van de gemeente.

De maatregel gaat niet verder dan nodig om het doel te bereiken

De vestigingsbeperking zal bestaan uit het alleen toestaan van horeca en geen andere diensten, zoals detailhandel in voedingsmiddelen. Reden hiervoor is dat de locatie bij uitstek geschikt is voor een horecavoorziening aan de Zaan. Detailhandel in voedingsmiddelen op deze locatie is onlogisch, aangezien in de directe omgeving een supermarkt is gevestigd. Gelet op de solitaire ligging is voor de functie van belang dat het juist om één herkenbare functie moet gaan en niet om een menging en diffuse functies.

Het beperken van een vestigingsmogelijkheid voor horeca in het industrieel erfgoed van Hilko is een vestigingsbeperking die niet verder gaat dan nodig. Het is juist een vestigingsbeperking die nodig is.

Het doel kan niet met andere, minder vergaande maatregelen met betrekking tot het beperken van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan, worden bereikt

Er zijn geen flankerende maatregelen denkbaar waarmee bijvoorbeeld detailhandelvestiging kan worden tegengegaan, anders dan het opnemen van zo'n vestigingsbeperking in de regeling.

In jurisprudentie is het beginsel aanvaard dat flankerende maatregelen ontoereikend zijn om te voorkomen dat functies zich elders vestigen buiten de aangewezen locaties als die mogelijkheid wordt geboden. Het doel kan dan ook niet met andere, minder vergaande maatregelen met betrekking tot het beperken van de mogelijkheden binnen het TAM-omgevingsplan, worden bereikt.

3.2.3 Conclusie

Het plan met de vestigingsbeperking voor het industrieel erfgoed van Hilko tot horeca met een maximumomvang van 490 m² is niet in strijd met de Dienstenrichtlijn. Deze beperking voldoet aan het discriminatieverbod, het noodzakelijkheids criterium en evenredigheids criterium in artikel 15, derde lid onder a, b en c van de Dienstenrichtlijn.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.3.1 Algemeen

De gemeente Zaanstad hanteert bij de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen (NSO) de nota 'Ladderbouwstenen'. Bij de toetsing is rekening gehouden met de hierin genoemde uitgangspunten en brongegevens over de woningbehoefte en plancapaciteit.

3.3.2 Onderzoek

Programma

Het programma bestaat uit maximaal 111 woningen en maximaal 490 m² BVO kantoor- of bedrijfsruimte (maatschappelijk/dienstverlening/horecavoorziening). Voor de woningen geldt een verschillende typologie van grondgebonden woningen, studio's en appartementen. In totaal worden 15 betaalbare koopwoningen, 29 sociale huurwoningen en 67 vrije koopsector woningen mogelijk gemaakt. Het projectgebied bevindt zich in een stedelijk woonmilieu, binnen de invloedssfeer van station Zaandam Kogerveld.

Nieuw stedelijke ontwikkeling (hierna NSO)

In dit geval is er, gelet op het bouwen van het aantal woningen (meer dan 12), sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in de aanleg van 111 woningen en daarom is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. De vervolgvraag is daarbij of het ook een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Dat is hier het geval, omdat het gebied hoofdzakelijk is bestemd voor bedrijven. Voor het plan is het opstellen van een laddertoets daarom noodzakelijk.

Voor de kantoor- of bedrijfsruimte geldt dat er maximaal 490 m² BVO in het plan behouden blijft. De kantoor- of bedrijfsruimte is inzetbaar voor verschillende functies die het gemengde woongebied als geheel ondersteunen. Ook wordt de mogelijkheid van een horecavoorziening met terras mogelijk gemaakt. Detailhandel is uitgesloten. Door de huidige bedrijfsbestemming van het terrein, is er feitelijk geen sprake van een toename aan BVO kantoor- of bedrijfsruimte maar van een afname.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is de subregio Zaanstreek-Waterland en Amsterdam.

Voorziet het plan in een behoefte?

Kwantitatieve behoefte

Het plan voorziet in maximaal 111 woningen samen met maximaal 490 m² BVO kantoor- of bedrijfsruimte (maatschappelijk/dienstverlening).

In het ruimtelijk verzorgingsgebied is sprake van een kwantitatieve additionele behoefte van ruim 5.500 woningen voor de periode 2019-2029. Dit blijkt uit een confrontatie van de provinciale woningbehoefteprognose met het harde planaanbod (zie tabel 3.2 en 3.3).

(sub)regio	Uitbreidingsvraag 2018-2028	Uitbreidingsvraag 2019-2029	Uitbreidingsvraag 2020-2030
Zaanstreek-Waterland	13.080	12.160	11.370
Amsterdam	44.970	43.610	41.810
Totaal	58.050	55.770	53.180

Tabel 3.2: Woningvraagontwikkeling regio Zaanstad-Waterland en Amsterdam

(bron: Ladderbouwstenen 2019, Stecgroep)

Plancapaciteit	Bruto harde plancapaciteit	Netto harde plancapaciteit	Netto zachte plancapaciteit	Waarvan zacht binnen BSG	Totaal netto hard + zacht
Zaanstreek-Waterland	6.370	6.020	27.760	24.670	33.780
Amsterdam	50.150	44.210	64.660	61.230	108.860
Totale marktregio	56.510	50.230	92.420	85.900	142.650

Tabel 3.3: Woningbouwplannen regio Zaanstad-Waterland en Amsterdam

(bron:

Ladderbouwstenen 2019, Stecgroep)

De additionele woningvraag in het verzorgingsgebied bedraagt 55.770 woningen. Het harde planaanbod in het verzorgingsgebied bedraagt 50.230 woningen. De resterende behoefte die hieruit voortvloeit, is ruim 5.500 woningen. In het projectgebied worden (veel) minder woningen mogelijk gemaakt dan de resterende behoefte. Dus het plan voorziet in een kwantitatieve behoefte van de bedoelde woningbouw.

Kwalitatieve behoefte

Het plan met maximaal 111 woningen bevat een stedelijk woonmilieu met zowel huur als koop appartementen in het segment betaalbaar en vrije sector. In totaal worden 15 betaalbare koopwoningen, 29 sociale huurwoningen en 67 vrije koopsector woningen mogelijk gemaakt. De grens betaalbaar is gekoppeld aan de definitie zoals opgenomen in de beschikking van de WBI-gelden. Dit is anders dan de term betaalbaar zoals gehanteerd door de gemeente zelf. Voor dit project komt dat neer op de NHG grens, € 405.000 (prijspeil 2023).

In de sociale huur en sectorhuur is een indicatieve behoefte van 1.600 woningen en een indicatieve behoefte aan 2.200 appartementen. In het projectgebied worden veel minder appartementen en woningen mogelijk gemaakt dan de resterende behoefte. Kortom, het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Eigendomsvorm & type	Bruto harde plancapaciteit		Totaal
	Zaanstreek-Waterland	Amsterdam	
Sociale huur	1.200	13.880	15.080
Vrijesectorhuur	400	8.130	8.530
Koop	3.630	17.030	20.660
Anders/onbekend	1.130	11.110	12.240
Totaal	6.370	50.150	56.510
Grondgebonden	3.740	2.630	6.370
Appartementen	2.200	33.820	36.020
Anders/onbekend	420	13.700	14.120
Totaal	6.370	50.150	56.510

Tabel 3.4: Kwalitatieve bruto plancapaciteit Zaanstreek-Waterland en Amsterdam
Ladderbouwstenen, 2018)

(Bron:

Ligging plan binnen stedelijk gebied

Het projectgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Zaanstad. Het gebied is in de huidige situatie al bebouwd. Ook op dit punt doorstaat deze ontwikkeling de Laddertoets.

3.3.3 Conclusie

De transformatie naar wonen is een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor het doorlopen van de Laddertoets een vereiste is. Deze ontwikkeling voorziet in een (woon)behoefte en bevindt zich in bestaand stedelijk gebied. Met het plan wordt de Laddertoets succesvol doorlopen.

3.4 Mobiliteit en parkeren

3.4.1 Algemeen

Mobiliteit en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. Het Bkl en de provinciale omgevingsverordening stellen geen instructieregels op dit gebied. De gemeente Zaanstad heeft specifiek het Zaans Mobiliteitsplan 2040, de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 en de Actieplan Fiets als beleid.

In de beoordeling van het plan op het omgevingsaspect mobiliteit zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerswijzen gezien (langzaam verkeer, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer).

De beoordeling van het plan op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn.

3.4.2 Onderzoek

Autoparkeren

Bepalen Parkeervraag

De parkeervraag van het project Hilko is bepaald aan de hand van het voorgenomen bouwprogramma en de parkeernormen. Hierbij zijn de parkeernormen van het gebied “Zeer sterk stedelijk B” aangehouden. Hoewel het plangebied in het gebied “Sterk stedelijk C” uit het Uitvoeringsprogramma Parkeren 2016 ligt, is het uitgangspunt om de parkeernormen van “Zeer sterk stedelijk B” te hanteren geformuleerd in het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPVE). Om de uiteindelijke parkeereis te kunnen bepalen is er een parkeerbalans opgesteld. Hierin wordt

de parkeervraag in totaal bepaald, maar is er tevens een opsplitsing gemaakt tussen gebruikers (bewoners/ werknemers) parkeren en bezoekersparkeren.

Normatieve parkeervraag

Het bouwprogramma valt uiteen in twee onderdelen: Zaans Lint en Middengebied. Voor beiden is de parkeervraag bepaald met een parkeerbalans, zie tabellen 3.5 en 3.6. De totale parkeervraag is een optelsom van de parkeervraag van beide programmaonderdelen, en is weergegeven in de 'totale' of cumulatieve parkeerbalans in tabel 3.7. In bijlage 5 is de parkeerbalans - autoparkeren opgenomen. De normatieve parkeervraag, dat wil zeggen de parkeervraag die is bepaald aan de hand van de parkeernormen zonder dat er hierop enige reductie is toegepast, omvat in totaal 121,89 (afgerond 122) parkeerplaatsen.

Programma-onderdeel	Omvang (aantal)	Gehanteerde parkeernorm	Kwalificatie parkeernorm	Hoogte parkeernorm	Normatieve parkeervraag	Gehanteerde aanwezigheidspercentages	TOEPASSING AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES						
							werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
MIDDENGEBIED													
A: MGW sociaal appartementen 60 m ² gbo	29	Woningen goedkoop	appartement > 55 m ² < 80 m ² gbo	0,9	26,1	Woning	13,05	15,66	26,1	23,49	18,27	18,27	18,27
waarna bewoners				0,6	17,4		8,7	10,44	17,4	15,66	12,18	12,18	12,18
waarna bezoekers				0,3	8,7		4,35	5,22	8,7	7,83	6,09	6,09	6,09
B: EGW koop vrije sector 3 lg plat 117 m ² gbo	7	Woningen midden	eengezinswoning > 95 m ² < 130 m ² gbo	1,2	8,4	Woning	4,2	5,04	8,4	7,56	5,88	5,88	5,88
waarna bewoners				0,9	6,3		3,15	3,78	6,3	5,67	4,41	4,41	4,41
waarna bezoekers				0,3	2,1		1,05	1,26	2,1	1,89	1,47	1,47	1,47
C: EGW koop vrije sector 3 lg plat 125 m ² gbo	14	Woningen midden	eengezinswoning > 95 m ² < 130 m ² gbo	1,2	16,8	Woning	8,4	10,08	16,8	15,12	11,76	11,76	11,76
waarna bewoners				0,9	12,6		6,3	7,56	12,6	11,34	8,82	8,82	8,82
waarna bezoekers				0,3	4,2		2,1	2,52	4,2	3,78	2,94	2,94	2,94
D: EGW koop vrije sector 3 lg plat 132 m ² gbo	3	Woningen duur	Eengezinswoning > 130 m ² GBO	1,3	3,9	Woning	1,95	2,34	3,9	3,51	2,73	2,73	2,73
waarna bewoners				1	3		1,5	1,8	3	2,7	2,1	2,1	2,1
waarna bezoekers				0,3	0,9		0,45	0,54	0,9	0,81	0,63	0,63	0,63
F: EGW koop betaalbaar 3 lg plat 50 m ² gbo	11	Starters woning	Eengezinswoning < 65 m ² GBO	0,8	8,8	Woning	4,4	5,28	8,8	7,92	6,16	6,16	6,16
waarna bewoners				0,5	5,5		2,75	3,3	5,5	4,95	3,85	3,85	3,85
waarna bezoekers				0,3	3,3		1,65	1,98	3,3	2,97	2,31	2,31	2,31
M: EGW koop vrije sector 3 lg plat 97 m ² gbo	8	woning midden	Eengezinswoning > 95 m ² , < 130 m ² GBO	1,2	9,6	Woning	4,8	5,76	9,6	8,64	6,72	6,72	6,72
waarna bewoners				0,9	7,2		3,6	4,32	7,2	6,48	5,04	5,04	5,04
waarna bezoekers				0,3	2,4		1,2	1,44	2,4	2,16	1,68	1,68	1,68
SUBTOTAAL													
MIDDENGEBIED					73,6		36,8	44,16	73,6	66,24	51,52	51,52	51,52
waarna bewoners					52		26	31,2	52	46,8	36,4	36,4	36,4
waarna bezoekers					21,6		10,8	12,96	21,6	19,44	15,12	15,12	15,12

Tabel 3.5: parkeerbalans programmaonderdeel Middengebied

Programma-onderdeel	Omvang (aantal)	Gehanteerde parkeernorm	Kwalificatie parkeernorm	Hoogte parkeernorm	Normatieve parkeervraag	Gehanteerde aanwezigheidspercentages	TOEPASSING AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES							
							werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	
ZAANS LINT														
E: EGW koop vrije sector 2 lg + D:koop 142 m2 gbo	5	Woningen duur	Een gezinswoning > 130 m2 GBO	1,3	6,5	Woning	3,25	3,9	6,5	5,85	4,55	4,55	4,55	
waarvan bewoners					1	5		2,5	3	5	4,5	3,5	3,5	3,5
waarvan bezoekers						0,3	1,5		0,75	0,9	1,5	1,35	1,05	1,05
G: EGW koop vrije sector 3,5 lg plat 123 m2 gbo	6	woning midden	Een gezinswoning > 95m2, <130m2 GBO	1,2	7,2	Woning	3,6	4,32	7,2	6,48	5,04	5,04	5,04	
waarvan bewoners					0,9	5,4		2,7	3,24	5,4	4,86	3,78	3,78	3,78
waarvan bezoekers						0,3	1,8		0,9	1,08	1,8	1,62	1,26	1,26
K1: MGW koop vrije sector app 70 m2 gbo	1	Woningen goedkoop	appartement >55 m2 < 80 m2 GBO	0,9	0,9	Woning	0,45	0,54	0,9	0,81	0,63	0,63	0,63	
waarvan bewoners					0,6	0,6		0,3	0,36	0,6	0,54	0,42	0,42	0,42
waarvan bezoekers						0,3	0,3		0,15	0,18	0,3	0,27	0,21	0,21
K1.1: MGW koop vrije sector app 65 m2 gbo	1	Woningen goedkoop	appartement >55 m2 < 80 m2 GBO	0,9	0,9	Woning	0,45	0,54	0,9	0,81	0,63	0,63	0,63	
waarvan bewoners					0,6	0,6		0,3	0,36	0,6	0,54	0,42	0,42	0,42
waarvan bezoekers						0,3	0,3		0,15	0,18	0,3	0,27	0,21	0,21
K2: MGW koop vrije sector app 75 m2 gbo	5	Woningen goedkoop	appartement >55 m2 < 80 m2 GBO	0,9	4,5	Woning	2,25	2,7	4,5	4,05	3,15	3,15	3,15	
waarvan bewoners					0,6	3		1,5	1,8	3	2,7	2,1	2,1	2,1
waarvan bezoekers						0,3	1,5		0,75	0,9	1,5	1,35	1,05	1,05
K3: MGW koop vrije sector app 70 m2 gbo	5	Woningen goedkoop	appartement >55 m2 < 80 m2 GBO	0,9	4,5	Woning	2,25	2,7	4,5	4,05	3,15	3,15	3,15	
waarvan bewoners					0,6	3		1,5	1,8	3	2,7	2,1	2,1	2,1
waarvan bezoekers						0,3	1,5		0,75	0,9	1,5	1,35	1,05	1,05
K4: MGW koop vrije sector app 95 m2 gbo	4	Woningen midden	appartement >80 m2, < 110 m2 GBO	1,2	4,8	Woning	2,4	2,88	4,8	4,32	3,36	3,36	3,36	
waarvan bewoners					0,9	3,6		1,8	2,16	3,6	3,24	2,52	2,52	2,52
waarvan bezoekers						0,3	1,2		0,6	0,72	1,2	1,08	0,84	0,84
L:MGW koop betaalbaar studio 43 m2 gbo	4	Starterswoning	appartement <55 m2 GBO	0,8	3,2	Woning	1,6	1,92	3,2	2,88	2,24	2,24	2,24	
waarvan bewoners					0,5	2		1	1,2	2	1,8	1,4	1,4	1,4
waarvan bezoekers						0,3	1,2		0,6	0,72	1,2	1,08	0,84	0,84
N1:EGW koop vrije sector 3,5 lg 185 m2 gbo	7	Woningen duur	Een gezinswoning > 130 m2 GBO	1,3	9,1	Woning	4,55	5,46	9,1	8,19	6,37	6,37	6,37	
waarvan bewoners					1	7		3,5	4,2	7	6,3	4,9	4,9	4,9
waarvan bezoekers						0,3	2,1		1,05	1,26	2,1	1,89	1,47	1,47
N2:EGW koop vrije sector 191 m2 gbo	1	Woningen duur	Een gezinswoning > 130 m2 GBO	1,3	1,3	Woning	0,65	0,78	1,3	1,17	0,91	0,91	0,91	
waarvan bewoners					1	1		0,5	0,6	1	0,9	0,7	0,7	0,7
waarvan bezoekers						0,3	0,3		0,15	0,18	0,3	0,27	0,21	0,21
Totaal aantal woningen:	111													
H:Bedrijfsruimte CVG 378 m2 gbo	490	(Commerciële) dienstverlening (kantoor met balie functie)		1,1 per 100m2 bvo	5,39	Bedrijf	5,39	5,39	0,2695	0,539	0,2695	0	0	
SUBTOTAAL ZAANS LINT						42,9		26,84	31,13	43,1695	39,149	30,2995	30,03	30,03
waarvan bewoners						31,2		15,6	18,72	31,2	28,08	21,84	21,84	21,84
waarvan bezoekers						11,7		5,85	7,02	11,7	10,53	8,19	8,19	8,19
waarvan bedrijfsruimte						5,39		5,39	5,39	0,2695	0,539	0,2695	0	0

Tabel 3.6 : parkeerbalans programmaonderdeel Zaans Lint

	Normatieve parkeervraag	TOEPASSING AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES						
		werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Totale parkeervraag	121,89	63,64	75,29	116,7695	105,39	81,8195	81,55	81,55
waarvan bewoners								
woningen		41,6	49,92	83,2	74,88	58,24	58,24	58,24
waarvan bezoekers								
woningen		16,65	19,98	33,3	29,97	23,31	23,31	23,31
waarvan bedrijfsruimte		5,39	5,39	0,2695	0,539	0,2695	0	0

Tabel 3.7: Totale (Cumulatieve) parkeervraag bouwprogramma Hilko

Dubbelgebruik en aanwezigheidspercentages

Er kan dubbelgebruik worden toegepast indien de parkeercapaciteit binnen Hilko bestaat uit zwerfplekken: parkeerplaatsen die door iedere gebruiker (bewoners van, en werknemers in Hilko) en bezoeker vrij te gebruiken zijn. Het is hiervoor echter wel een vereiste dat er geen parkeerplaatsen worden 'uitgegeven', bijvoorbeeld aan bewoners, zodat deze parkeerplaatsen vervolgens niet meer vrijelijk door gebruikers en bezoekers te gebruiken zijn. Het toepassen van dubbelgebruik staat toe dat de beschikbare parkeercapaciteit op

zijn meest efficiënt benut wordt. Zo kan er op één parkeerplaats bijvoorbeeld overdag een werknemer of bezoeker staan, waar dan 's avonds en 's nachts vervolgens een bewoner staat geparkeerd. Op die manier zijn er minder parkeerplaatsen nodig dan wanneer de normatieve parkeervraag wordt gehanteerd. Om dubbelgebruik toe te passen, worden de aanwezigheidspercentages gehanteerd. Hiermee wordt duidelijk wat het maatgevende moment is, oftewel het moment waarop de parkeervraag op zijn hoogst is. In Hilko is dit de werkdag avond, met een parkeervraag van 116,77 (afgerond 117) parkeerplaatsen (tabel 3).

10% Reductie HOV-nabijheid

Op de parkeervraag kan na toepassing van de aanwezigheidspercentages nog een verdere reductie worden aangebracht, omdat er sprake is van nabijheid van HOV. Het gaat om een reductie van 10%. Dit betreft een algehele reductie in de parkeervraag. Het toepassen van de reductie verlaagt de parkeervraag verder naar 105,09 (afgerond 105) parkeerplaatsen (tabel 3.8).

	Normatieve parkeervraag	TOEPASSING AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES						
		werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Totale parkeervraag na 10% reductie (algeheel) vanwege HOV nabijheid	109,701	57,28	67,76	105,09	94,85	73,64	73,40	73,40
waarvan bewoners woningen		37,44	44,93	74,88	67,39	52,42	52,42	52,42
waarvan bezoekers woningen		14,99	17,98	29,97	26,97	20,98	20,98	20,98
waarvan bedrijfsruimte		4,85	4,85	0,24	0,49	0,24	0,00	0,00

Tabel 3.8: Parkeereis na toepassing 10% (algehele) reductie vanwege HOV nabijheid

10% Reductie Deelmobiliteit

Het inzetten van deelauto's kan de parkeervraag van de bewoners van de woningen omlaag brengen. Het gaat om een reductie van 10%. Deze reductie wordt bepaald op basis van de totale parkeervraag van de bewoners van de woningen om zo maximaal mogelijk te reduceren. De reductie wordt dan dus berekend op basis van de parkeervraag van de bewoners van de woningen zoals bepaald aan de hand van de toegepaste aanwezigheidspercentages. Hiervan mag 10% in reductie worden gebracht op de parkeereis. (Zie tabel 3.9 voor de berekening van de 10% reductie). De 10% reductie omvat een reductie van 8,32 parkeerplaatsen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat één deelauto vier reguliere parkeerplaatsen vervangt. Bij een reductie van 8,32 parkeerplaatsen zijn dan dus 2,08, afgerond 2 deelauto's nodig om de reductie van 8,32 parkeerplaatsen te kunnen verkrijgen. Deze twee deelauto's hebben zelf ook twee parkeerplaatsen nodig, en deze twee parkeerplaatsen zijn additioneel op de parkeereis.

Bepaling 10% reductie parkeervraag bewoners woningen vanwege inzet deelauto's			TOEPASSING AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES						
			werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
parkeervraag bewoners woningen vòòr toepassing 10% reductie HOV nabijheid	83,2		41,60	49,92	83,20	74,88	58,24	58,24	58,24
10% reductie parkeervraag bewoners woningen	8,32		4,16	4,99	8,32	7,49	5,82	5,82	5,82
parkeervraag bewoners woningen na toepassen HOV reductie	74,88		37,44	44,93	74,88	67,39	52,42	52,42	52,42
nieuwe parkeervraag bewoners woningen na toepassen deelauto reductie	66,56		33,28	39,94	66,56	59,90	46,59	46,59	46,59
aantal benodigde deelauto's (1 deelauto vervangt 4 reguliere auto's)	2,08								

Tabel 3.9: bepaling van de hoogte van de 10% reductie van de parkeervraag van de bewoners van de woningen vanwege de inzet van deelauto's

Vervolgens wordt nadat de HOV reductie is toegepast op de parkeervraag van bewoners, nog de 10% reductie van de parkeervraag van de bewoners (vanwege de inzet van deelauto's) toegepast, om de nieuwe parkeervraag van de bewoners van de woningen te bepalen nadat beide reducties zijn toegepast (tabel 5). Deze nieuwe parkeervraag van de bewoners kan vervolgens worden 'ingeschoven' als een bijgewerkte in de parkeerbalans zoals deze was na de toepassing van de 10% reductie i.v.m. HOV-nabijheid, omdat er voor alle overige functies geen verdere reductiemogelijkheden zijn. Zie ook tabel 3.10.

		TOEPASSING AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES						
		werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Totale parkeervraag na 10% reductie van parkeervraag bewoners woningen vanwege inzet deelmobiliteit		53,12	62,77	96,77	87,36	67,81	67,57	67,57
waarvan bewoners woningen		33,28	39,94	66,56	59,90	46,59	46,59	46,59
waarvan bezoekers woningen		14,99	17,98	29,97	26,97	20,98	20,98	20,98
waarvan bedrijfsruimte		4,85	4,85	0,24	0,49	0,24	0,00	0,00
subtotaal bezoekers woningen en bedrijfsruimte (parkeren op openbare parkeerplaatsen)		19,84	22,83	30,21	27,46	21,22	20,98	20,98
aanbod openbare parkeerplaatsen		68	68	68	68	68	68	68
restant openbare parkeerplaatsen na oplossen parkeervraag bezoekers woningen en bedrijfsruimte		48,16	45,17	37,79	40,54	46,78	47,02	47,02
parkeercapaciteit garages/privaat		20	20	20	20	20	20	20
totale parkeercapaciteit beschikbaar voor bewoners woningen		68,16	65,17	57,79	60,54	66,78	67,02	67,02
netto resultaat na oplossen parkeervraagbewoners woningen		34,88	25,23	-8,77	0,64	20,19	20,43	20,43
aanvulling: twee parkeerplaatsen vereist voor deelauto's		32,88	23,23	-10,77	-1,36	18,19	18,43	18,43
Parkeertekort:				-10,77				

Tabel 3.10: Toepassing van de 10% reductie van de parkeervraag van de bewoners van de woningen vanwege de inzet van deelauto's in de algehele parkeerbalans

Parkeereis

Nadat alle reductiemogelijkheden zijn ingezet, wordt het mogelijk om de parkeereis te bepalen. Deze omvat 96,77 parkeerplaatsen (afgerond 97), op het maatgevende moment 'werkdag avond' (bijlage 6).

Dit is de parkeereis die opgelost moet worden om in de parkeervraag van het project te voorzien, bij wijze van haalbaarheidstoets. Zie ook tabel 3.11. Daar komt nog bij dat er twee parkeerplaatsen vereist zijn om de deelauto's te kunnen faciliteren. Deze kunnen niet op reguliere parkeerplaatsen komen te staan die worden ingezet om de parkeereis op te lossen. Deze twee parkeerplaatsen zijn dus additioneel op de parkeereis van 97

parkeerplaatsen. In totaal komt de parkeereis inclusief de twee parkeerplaatsen voor de twee deelauto's dan dus uit op 99 parkeerplaatsen.

Samenvatting parkeerbalans	
<i>Normatieve parkeervraag bewoners woningen</i>	83,20
<i>Normatieve parkeervraag bezoekers woningen</i>	33,30
<i>Normatieve parkeervraag bedrijfsruimte</i>	5,39
Totale normatieve parkeervraag	121,89
Parkeervraag op het maatgevende moment (werkdag avond)	116,77
10% HOV-reductie	-11,68
10% reductie parkeervraag bewoners vanwege inzet deelauto's	-8,32
Aantal benodigde deelauto's	2,08
Parkeereis (incl. 2 pp t.b.v. deelauto's)	98,85

Tabel 3.11: Samenvatting parkeerbalans op het maatgevende moment

Oplossingen parkeereis

De parkeeroplossing van Hilko bestaat uit diverse typen parkeervoorzieningen; parkeerplaatsen in de openbare ruimte (68) en parkeerplaatsen in private parkeervoorzieningen zoals een parkeergarage (20). Er zijn 88 parkeerplaatsen ingetekend. De totale parkeereis komt uit op 99 parkeerplaatsen. Daarmee is er een tekort van 11 parkeerplaatsen.



Afbeelding 3.1. Parkeervoorzieningen voor de auto's (Bron: Ziegler-Branderhorst)

De parkeervoorzieningen bedienen diverse doelgroepen. Hiervoor is er in de parkeerbalans ook een onderscheid gemaakt tussen de parkeervraag van de bedrijfsruimte, de parkeervraag van bezoekers, en de parkeervraag van de bewoners van de woningen.

De openbare parkeerplaatsen bedienen de parkeervraag van de gebruikers en bezoekers van de bedrijfsruimte, en de bezoekers van de woningen. De parkeervraag van het maatgevende moment 'werkdag avond' 30,21 parkeerplaatsen. Er zijn 68 openbare parkeerplaatsen ingepast aan de openbare straten, binnen de plangrenzen van het project Hilko. Dat betekent dat er nadat er in de parkeervraag van de bedrijfsruimte en de bezoekers van de woningen is voorzien, op het maatgevende moment nog 37,79 openbare parkeerplaatsen overblijven om de parkeervraag van de bewoners van de woningen te bedienen.

Daarnaast zijn er 20 private of afgezonderde parkeerplaatsen, welke in eerste instantie de bewoners van de woningen bedienen. In totaal zijn er op het maatgevende moment 57,79 parkeerplaatsen beschikbaar binnen de plangrenzen van het project Hilko, om de parkeervraag van de bewoners van de woningen te bedienen. De parkeervraag van de bewoners van de woningen bedraagt op dat moment 66,56 parkeerplaatsen. Dit geeft een parkeertekort van 9 parkeerplaatsen. Dit is nog los van de twee parkeerplaatsen die nodig zijn om deelauto's te kunnen aanbieden.

Oplossingsrichtingen parkeertekort

Om de haalbaarheidstoets m.b.t. het autoparkeren te doorstaan dient de parkeereis volledig te worden opgelost. Voor het tekort van 11 parkeerplaatsen worden nadere oplossingsrichtingen verder uitgewerkt. De



oplossingsrichtingen zijn:

1. Realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein binnen het plangebied project HILKO.
2. Toevoegen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte
3. Gebruikmaken van parkeercapaciteit van derden, in het bijzonder bij het nabijgelegen project Jonker Juffer. Initiatiefnemer is bereid om parkeerruimte binnen het project Jonker Juffer in te zetten als terugvalscenario indien de overige oplossingsrichtingen onvoldoende capaciteit opleveren en er overeenstemming wordt bereikt met de eigenaar van Jonker Juffer.

De oplossing kan ook worden gevonden in een combinatie tussen de drie oplossingsrichtingen.

Deze oplossingsrichtingen worden verder onderzocht en uitgewerkt zodat bij het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning(en) aangetoond kan worden dat wordt voldaan aan de parkeereis.

In de planregels is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, aangezien dit als voorwaarde wordt gesteld voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw (zie artikel 15.3). In de planregels is de koppeling gelegd met de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de “Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016” of eventuele wijzigingen van deze beleidsregels.

Fietsparkeren

Bepalen Parkeervraag

De parkeervraag van het project Hilko is bepaald aan de hand van het voorgenomen bouwprogramma en de fietsparkeernormen. Hierbij zijn de parkeernormen van het gebied “Zeer sterk stedelijk B” aangehouden. Om de uiteindelijke parkeereis te kunnen bepalen is er een parkeerbalans opgesteld. Hierin wordt de parkeervraag in totaal bepaald, maar is er ook een opsplitsing gemaakt tussen gebruikers (bewoners/werknemers) parkeren en bezoekersparkeren.

Normatieve parkeervraag

Het bouwprogramma valt uiteen in twee onderdelen: Zaans Lint en Middengebied. Voor beiden is de fietsparkeervraag bepaald met een parkeerbalans, zie tabellen 3.12 en 3.13. De totale fietsparkeervraag is een optelsom van de parkeervraag van beide programmaonderdelen, en is weergegeven in de 'totale' of cumulatieve parkeerbalans in tabel 3.14. De volledige fietsparkeerbalans is opgenomen in bijlage 4.

De normatieve fietsparkeervraag, dat wil zeggen de fietsparkeervraag die is bepaald aan de hand van de fietsparkeernormen zonder dat er hierop enige reductie is toegepast, omvat in totaal 475,126 (afgerond 475) fietsparkeerplaatsen.

Programma-onderdeel	Ontvang (aantal)	Gehanteerde parkeeromro	Hoogte parkeeromro	Hoogte parkeervraag per woning	Normatieve parkeernaa	Gehanteerde aanwzighids- percentages	TOEPASSING AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES									
							werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag			
MIDDEGEBIED																
A: MO Wkoop af app68 m2gbo	29,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	2,90	84,30	Woning	42,05	50,46	84,10	75,69	58,87	58,87	58,87			
aanvullende parkeerplaatsen			2,40	69,60	34,90	41,76	69,60	62,64	46,72	46,72	46,72					
aanvullende parkeerplaatsen			0,50	14,50	7,25	8,70	14,50	13,05	10,35	10,35	10,35					
B: EOW koopvrije sector 3 gph 117 m2 gbo	7,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	5,18	38,26	Woning	18,13	21,76	38,26	32,83	25,38	25,38	25,38			
aanvullende parkeerplaatsen			4,68	32,76	16,38	19,68	32,76	29,48	22,93	22,93	22,93					
aanvullende parkeerplaatsen			0,50	3,50	1,75	2,10	3,50	3,15	2,45	2,45	2,45					
C: EOW koopvrije sector 3 gph 125 m2 gbo	14,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	5,50	77,00	Woning	38,50	46,20	77,00	69,30	53,90	53,90	53,90			
aanvullende parkeerplaatsen			5,00	70,00	35,00	42,00	70,00	63,00	49,00	49,00	49,00					
aanvullende parkeerplaatsen			0,50	7,00	3,50	4,20	7,00	6,30	4,90	4,90	4,90					
D: EOW koopvrije sector 3 gph 132 m2 gbo	3,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	5,78	17,34	Woning	8,67	10,40	17,34	15,61	12,14	12,14	12,14			
aanvullende parkeerplaatsen			5,28	15,84	7,92	9,50	15,84	14,26	11,09	11,09	11,09					
aanvullende parkeerplaatsen			0,50	1,50	0,75	0,90	1,50	1,35	1,05	1,05	1,05					
F: EOW koop betaalbaar 3 gph 50 m2 gbo	11,00	Starterswoning [per woning]	2 ftesparkeerplaats per woning t.b.v. bewoners; 0,3 fte t.b.v. bezoekers	2,30	25,30	Woning	12,65	15,18	25,30	22,77	17,71	17,71	17,71			
aanvullende parkeerplaatsen			2,00	22,00	11,00	13,20	22,00	19,80	15,40	15,40	15,40					
aanvullende parkeerplaatsen			0,30	3,30	1,65	1,98	3,30	2,97	2,31	2,31	2,31					
M: EOW koopvrije sector 2 gph 99 m2 gbo	8,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	4,38	35,04	Woning	17,52	21,02	35,04	31,54	24,53	24,53	24,53			
aanvullende parkeerplaatsen			3,88	31,64	15,52	18,62	31,64	27,94	21,73	21,73	21,73					
aanvullende parkeerplaatsen			0,50	4,00	2,00	2,40	4,00	3,60	2,80	2,80	2,80					
SUBTOTAL																
MIDDEGEBIED																
							275,04			137,52	165,02	275,04	247,54	192,53	192,53	192,53
aanvullende parkeerplaatsen							241,34			120,52	144,14	241,34	217,12	168,87	168,87	168,87
aanvullende parkeerplaatsen							33,80			16,90	20,88	33,80	30,42	23,66	23,66	23,66

Tabel 3.12: parkeerbalans programmaonderdeel Middengebied

Programma-onderdeel of ZAANS LINT	Ontvang (aantal)	Gehanteerde parkeeromro	Hoogte parkeeromro	Hoogte parkeervraag per woning	Normatieve parkeervraag	Gehanteerde aanwezigheids- percentages	TOEPASSING AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES						
							werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
E: EOW koop vrije sector 2 gph 142 m2 gbo aanvullende parkeerplaatsen aanvullende parkeerplaatsen	5,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	6,18 26,40 0,50	30,90 26,40 2,50	Woning	15,45 18,54 1,25	18,54 17,04 1,50	30,90 26,40 2,50	27,81 23,88 2,25	21,63 19,88 1,75	21,63 19,88 1,75	21,63 19,88 1,75
G: EOW koop vrije sector 3,5 gph 123 m2 gbo aanvullende parkeerplaatsen aanvullende parkeerplaatsen	6,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	5,42 29,52 0,50	32,52 29,52 3,00	Woning	16,26 14,76 1,50	19,51 17,71 1,80	32,52 29,52 3,00	29,27 26,57 2,70	22,76 20,96 2,10	22,76 20,96 2,10	22,76 20,96 2,10
K1: MO Wkoop vrije sector app 70 m2 gbo aanvullende parkeerplaatsen aanvullende parkeerplaatsen	1,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	3,30 2,80 0,50	3,30 2,80 0,50	Woning	1,65 1,40 0,25	1,98 1,68 0,30	3,30 2,80 0,50	2,97 2,52 0,45	2,31 1,96 0,35	2,31 1,96 0,35	2,31 1,96 0,35
K1.1: MO Wkoop vrije sector app 65 m2 gbo aanvullende parkeerplaatsen aanvullende parkeerplaatsen	1,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	3,10 2,60 0,50	3,10 2,60 0,50	Woning	1,55 1,30 0,25	1,86 1,58 0,30	3,10 2,60 0,50	2,79 2,34 0,45	2,17 1,82 0,35	2,17 1,82 0,35	2,17 1,82 0,35
K2: MO Wkoop vrije sector app 75 m2 gbo aanvullende parkeerplaatsen aanvullende parkeerplaatsen	5,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	3,50 17,50 0,50	17,50 15,00 2,50	Woning	8,75 7,50 1,25	10,50 9,00 1,50	17,50 15,00 2,50	15,75 13,50 2,25	12,25 10,50 1,75	12,25 10,50 1,75	12,25 10,50 1,75
K3: MO Wkoop vrije sector app 70 m2 gbo aanvullende parkeerplaatsen aanvullende parkeerplaatsen	5,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	3,30 16,50 2,80 0,50	16,50 15,00 14,00 2,50	Woning	8,25 7,00 1,25	9,90 8,40 1,50	16,50 14,00 2,50	14,85 12,60 2,25	11,55 9,80 1,75	11,55 9,80 1,75	11,55 9,80 1,75
K4: MO Wkoop vrije sector app 98 m2 gbo aanvullende parkeerplaatsen aanvullende parkeerplaatsen	4,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	4,30 3,80 0,50	17,20 15,20 2,00	Woning	8,60 7,60 1,00	10,32 9,12 1,20	17,20 15,20 2,00	15,48 13,68 1,80	12,04 10,64 1,40	12,04 10,64 1,40	12,04 10,64 1,40
L: MO Wkoop betaalbaar studio 43 m2 gbo aanvullende parkeerplaatsen aanvullende parkeerplaatsen	4,00	Starterswoning [per woning]	2 ftesparkeerplaats per woning t.b.v. bewoners; 0,3 fte t.b.v. bezoekers	2,30 2,00 0,30	9,20 8,00 1,20	Woning	4,60 4,00 0,60	5,52 4,80 0,72	9,20 7,20 1,00	8,28 5,60 0,84	6,44 5,60 0,84	6,44 5,60 0,84	6,44 5,60 0,84
N1: EOW koopvrije sector 3,5 gph 185 m2 gbo aanvullende parkeerplaatsen aanvullende parkeerplaatsen	7,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	7,00 7,40 0,50	55,30 57,60 3,50	Woning	27,65 25,90 1,75	33,18 31,08 2,10	55,30 46,62 3,15	49,77 36,26 3,15	38,71 36,26 2,45	38,71 36,26 2,45	38,71 36,26 2,45
N2: EOW koopvrije sector 125 m2 gbo aanvullende parkeerplaatsen aanvullende parkeerplaatsen	1,00	Woningen duur, goedkoop, midden [per 25 m2]	1 ftesparkeerplaats per 25 m2 oppervlakte t.b.v. bewoners; 0,5-1 fte t.b.v. bezoekers	8,14 7,64 0,50	8,14 7,64 0,50	Woning	4,07 3,82 0,25	4,88 4,58 0,30	8,14 7,64 0,50	7,33 6,88 0,45	5,70 5,35 0,35	5,70 5,35 0,35	5,70 5,35 0,35
Totaal aantal woningen: H: Bedrijfsruimte CVG 378 m2 gbo aanvullende parkeerplaatsen aanvullende parkeerplaatsen	111,00 430,00	Kantoor (zonder baliefunctie) [per 100 m2 bov]	1,7 per 100 m2	6,43 6,10 0,32	6,43 6,10 0,32	Bedrijf	6,43 6,10 0,32	6,43 6,10 0,32	0,32 0,31 0,03	0,64 0,61 0,03	0,32 0,31 0,03	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
SUBTOTAL ZAANS LINT aanvullende parkeerplaatsen aanvullende parkeerplaatsen				190,66 174,98 15,70			101,26 93,58 9,67	136,20 104,98 11,22	190,66 174,98 18,70	174,29 157,46 16,83	135,56 122,47 13,09	135,56 122,47 13,09	135,56 122,47 13,09

Tabel 3.13: parkeerbalans programmaonderdeel Zaans Lint

Parkeerbalans Hilko (Fietsparkeren)									
			TOEPASSING AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES						
	Normatieve parkeervraag	Gehanteerde aanwezigheids- percentages	werkdag overdag	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Totale parkeervraag bewoners woningen	416,20		208,10	249,72	416,20	374,58	291,34	291,34	291,34
Totale parkeervraag bezoekers woningen	52,50		26,25	31,50	52,50	47,25	36,75	36,75	36,75
Totale parkeervraag bedrijfsruimte	6,43		6,43	6,43	0,32	0,64	0,32	0,00	0,00
Totale parkeervraag	475,13		240,78	287,65	469,02	422,47	328,41	328,09	328,09
Vrijstelling bezoekers parkeren in aanmerking komende woningen			14,40	17,28	28,80	25,92	20,16	20,16	20,16
Nieuwe parkeervraag bezoekers woningen na toepassing vrijstelling			11,85	14,22	23,70	21,33	16,59	16,59	16,59
Fietsparkeereis bewoners woningen			208,10	249,72	416,20	374,58	291,34	291,34	291,34
Fietsparkeereis niet-woonfunctie (bedrijfsruimte)			6,43	6,43	0,32	0,64	0,32	0,00	0,00
Totale Fietsparkeereis			226,38	270,37	440,22	396,55	308,25	307,93	307,93

Tabel 3.14: Totale (Cumulatieve) parkeervraag bouwprogramma Hilko en vrijstelling bezoekersparkeren van de in aanmerking komende woningen

Dubbelgebruik en aanwezigheidspercentages

Om dubbelgebruik toe te passen, worden de aanwezigheidspercentages gehanteerd. Hiermee wordt duidelijk wat het maatgevende moment is, oftewel het moment waarop de fietsparkeervraag op zijn hoogst is. Binnen dit plan is dat 'werkdag avond', met een fietsparkeervraag van 469,02 (afgerond 469) fietsparkeerplaatsen (zie tabel 3.14).

Vrijstelling bezoekersparkeren in aanmerking komende woningen

Op de parkeervraag kan, na toepassing van de aanwezigheidspercentages, nog een verdere reductie worden aangebracht, omdat er een vrijstelling is voor de fietsparkeervraag van bezoekers van eengezinswoningen. Dat maakt dat er voor de eengezinswoningen enkel in de fietsparkeervraag van bewoners moet worden voorzien. Hierover zegt het 'Uitvoeringsprogramma Parkeren 2016' het volgende:

“Voor bezoekersparkeren bij woningen is een vrijstelling mogelijk. Bij een gezamenlijke ingang van de woningen vanaf het maaiveld (bijv. hoogbouw, complex van aanleunwoningen) kan geen aanspraak gemaakt worden op de vrijstelling.”

Voor Hilko betekent dit concreet dat er vrijstelling verleend kan worden voor het bezoekersparkeren van de eengezinswoningen. Bij de meergezinswoningen is dit niet van toepassing, omdat deze een gezamenlijke ingang hebben. Het toepassen van de vrijstelling leidt per saldo tot een lagere fietsparkeereis van 440,22 (afgerond 440) fietsparkeerplaatsen (zie tabel 3.14).

Fietsparkeereis

Nadat de vrijstelling is toegepast, wordt het mogelijk om de fietsparkeereis te bepalen. Deze omvat 440,22 fietsparkeerplaatsen (afgerond 440), op het maatgevende moment 'werkdag avond'. Dat is de parkeereis die opgelost moet worden om in de parkeervraag te voorzien.

Oplossing parkeereis bewoners

Van de totale parkeereis valt het overgrote deel toe te rekenen aan gebruikers (bewoners/werknemers). Het bewonersparkeren wordt opgelost op privaat terrein, namelijk in bergingen. Iedere woning krijgt een volwaardige berging volgens het bouwbesluit. Tijdens de behandeling van de omgevingsvergunning wordt aan de hand van de plattegronden van de bergingen beoordeeld of de bergingen voor ieder woningtype voldoende fietsparkeercapaciteit bevatten om de fietsparkeervraag van de bewoners van de woningen op te lossen. Hierbij wordt de fietsparkeereis per woning gehanteerd die de gemeente in tabellen 3.12, 3.13 en 3.14 heeft bepaald.

De woningen van Blok A hebben een gemeenschappelijke fietsenstalling van 94 fietsplekken (+14 extra brede fietsplekken en 4 bakfiets plekken). Hiermee wordt voldaan aan de bewonersvraag van 69,60 plekken.

Oplossing parkeereis bezoekers woningen

Voor de fietsparkeervraag van de bezoekers van de woningen is het enkel vereist om de fietsparkeervraag van de bezoekers van de meergezinswoningen op te lossen. Voor de bezoekers van de eengezinswoningen is de vrijstelling van toepassing.

Voor de fietsparkeervraag van de bezoekers van de meergezinswoningen wordt in de fietsparkeerbilans van ontwikkelaar correct een fietsparkeernorm van 0,5 fietsparkeerplaats per woning gehanteerd (zie figuur 1). Voor de meergezinswoningen is de fietsparkeervraag van de bezoekers op het maatgevende moment 'werkdag avond' 23,70 fietsparkeerplaatsen. In totaal worden er hoogstens 52 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Deze parkeeroplossing is afdoende om de fietsparkeervraag van de bezoekers van de meergezinswoningen op te lossen.

Programma				Parkeernormen (Bilvoersgoot parkeren 2016)			Parkeervraag		
deelplan	type	soort	cat.	BVO	GO	aantal	bewoners (per m2)	bezoekers	
Middaggebied A	MQW	social		81 m²	60 m²	29 won	bergig	0,5	-
Middaggebied B	EGW	koop vrije sector		136 m²	117 m²	7 won	bergig	0,5	-
Middaggebied C	EGW	koop vrije sector		146 m²	126 m²	14 won	bergig	0,5	-
Middaggebied D	EGW	koop vrije sector		157 m²	132 m²	3 won	bergig	0,5	-
Zaans lint E	EGW	koop vrije sector		164 m²	142 m²	5 won	bergig	0,5	-
Middaggebied F	EGW	koop betaalbaar		59 m²	50 m²	11 won	bergig	0,3	-
Zaans lint G	EGW	koop vrije sector		182 m²	123 m²	6 won	bergig	0,5	-
Zaans lint K1	MQW	koop vrije sector		34 m²	70 m²	1 won	bergig	0,5	-
Zaans lint K1.1	MQW	koop vrije sector		87 m²	65 m²	1 won	bergig	0,5	-
Zaans lint K2	MQW	koop vrije sector		120 m²	75 m²	5 won	bergig	0,5	-
Zaans lint K3	MQW	koop vrije sector		93 m²	70 m²	5 won	bergig	0,5	-
Zaans lint K4	MQW	koop vrije sector		127 m²	96 m²	4 won	bergig	0,5	-
Zaans lint L	MQW (studio)	koop betaalbaar		61 m²	43 m²	4 won	bergig	0,3	-
Middaggebied M	EGW	koop vrije sector		139 m²	97 m²	8 won	bergig	0,5	-
Zaans lint N1	EGW	koop vrije sector		216 m²	186 m²	7 won	bergig	0,5	-
Zaans lint N2	EGW (soort)	koop vrije sector		218 m²	191 m²	1 won	bergig	0,5	-
Zaans lint H	Kantoorbatal	CVG		430 m²	378 m²			1,7	
TOTAAL						111 won			
									58,9
									52
									ca. 10
									3,1

Afbeelding 3.2 Fietsparkeerbilans ontwikkelaar

Oplossing parkeereis niet-woonfunctie

Voor de niet-woonfunctie hanteert ontwikkelaar een fietsparkeernorm van 1,7 fietsparkeerplek per 100 m2 bvo. Dit geeft voor deze functie een fietsparkeervraag van 6,43 fietsparkeerplaatsen (parkeren voor werknemers en bezoekersparkeren). Dit is correct berekend in de fietsparkeerbilans van de ontwikkelaar. Er worden 10 fietsparkeerplaatsen nabij de Zeepfabriek gerealiseerd. Dit is echter geen openbare ruimte, wel openbaar toegankelijk. Dit is voldoende om de fietsparkeervraag van de niet-woonfunctie op te lossen.

Tot slot kunnen we stellen dat er voor elke doelgroep (bewoners woningen, bezoekers woningen, gebruikers en bezoekers bedrijfsruimte/ niet-woonfunctie) een parkeeroplossing - die past bij de parkeervraag - wordt gerealiseerd. De oplossing voor de bezoekers van de woningen en van de niet-woonfunctie is door de gemeente

akkoord bevonden. De parkeeroplossing voor de bewoners van de woningen wordt later getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hiervoor zal de gemeente toetsen of de bergingen van ieder woontype voldoende fietsparkeercapaciteit bevatten om de fietsparkeervraag van de bewoners op te lossen.

Verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie per etmaal

Voor de ontwikkeling is de verkeersgeneratie berekend gebaseerd op de onderstaande woningbouwprogramma en voorziening. Daarbij is de CROW 381 aangehouden om de verkeersgeneratie te berekenen. Hierbij is uitgegaan van de schil van het centrum van een sterk stedelijk gebied. De kencijfers kennen een bandbreedte. Het midden van de bandbreedte is aangehouden.

Programma							Verkeersgeneratie (CROW-publicatie 381)	
deelplan	type	soort	cat.	BVO	GO	aantal	kengetal/ woning of m2	verkeersgeneratie
Middengebied A	MGW	sociaal		81 m²	60 m²	29 won	3,2	92,8
Middengebied B	EGW	koop vrije sector		136 m²	117 m²	7 won	6,8	47,6
Middengebied C	EGW	koop vrije sector		145 m²	125 m²	14 won	6,8	95,2
Middengebied D	EGW	koop vrije sector		157 m²	132 m²	3 won	6,8	20,4
Zaans lint E	EGW	koop vrije sector		154 m²	127 m²	5 won	6,8	34,0
Middengebied F	EGW	koop betaalbaar		59 m²	50 m²	11 won	6,8	74,8
Zaans lint G	EGW	koop vrije sector		236 m²	175 m²	6 won	6,8	40,8
Zaans lint K1	MGW	koop vrije sector		app	94 m²	1 won	5,1	5,1
Zaans lint K1.1	MGW	koop vrije sector		app	87 m²	1 won	5,1	5,1
Zaans lint K2	MGW	koop vrije sector		app	100 m²	5 won	5,1	25,5
Zaans lint K3	MGW	koop vrije sector		app	93 m²	5 won	5,1	25,5
Zaans lint K4	MGW	koop vrije sector		app	127 m²	4 won	6,8	27,2
Zaans lint L	(studio)	koop betaalbaar		52 m²	44 m²	4 won	4,3	17,2
Middengebied M	EGW	koop vrije sector		139 m²	97 m²	8 won	6,8	54,4
Zaans lint N1	EGW	koop vrije sector			187 m²	7 won	6,8	47,6
Zaans lint N2	EGW (poort)	koop vrije sector			189 m²	1 won	6,8	6,8
Bestaande woningen					63 m²	4 won		0,0
Bestaande woningen	-	-			140 m²	1 won		0,0
Zaans lint H	Kantoor/detail CVG			490 m²	378 m²		0,087	42,6
TOTAAL						111 won		663 motorvoertuigen per etmaal

De verkeersgeneratie van alle woningen en de commerciële dienstverlening bij elkaar opgeteld komt neer op 663 mvt/weekdag.

Hulpdiensten en verhuizing

In noodgevallen zal de noordelijke autovrije dwarsstraat toegankelijk moeten zijn voor voertuigen. De rijwoningen liggen daarbij tevens binnen de 40 meter straal ten opzichte van de Cornelis van Uitgeeststraat en Oostzijde. Dat is verplicht voor hulpdiensten. Dit geldt tevens voor het tijdelijke tussenstraatje (hofje).

3.4.3 Conclusie

Het projectgebied beschikt over voldoende parkeerplaatsen voor fietsers. Voor auto's is er een tekort van elf parkeerplaatsen deze worden binnen het projectgebied aanvullend gemaakt of op terrein van derden in de nabijheid opgelost. In de planregels van het plan is geborgd dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden (zie artikel 16.3). Het aspect parkeren en mobiliteit is voldoende geborgd in het plan.

3.5 Ecologie: soortenbescherming

3.5.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

3.5.2 Onderzoek

Voor de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 7. De quickscan heeft aangetoond dat het planvoornemen kan zonder bezwaren doorgang vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Broedvogels: werken buiten het broedseizoen (grofweg 15 maart-15 juli).
- Huismus: nader onderzoek.
- Vleermuizen (verblijfplaatsen): nader onderzoek te slopen gebouwen. Indien er sprake is van interne- en/of externe werkzaamheden aan gebouwen zeepfabriek, dan deze meenemen binnen nader onderzoek.
- Vleermuizen (vliegroute): vermijden toename uitstraling kunstlicht boven de Zaan tussen zonsondergang en zonsopkomst tijdens en na uitvoering van de werkzaamheden. Anders is nader onderzoek noodzakelijk.
- Zorgplicht: naleven van de zorgplicht.

Voor de beoogde ontwikkeling is daarom een vervolgonderzoek uitgevoerd in 2024. In bijlage 8 is het onderzoek bijgevoegd. Hieruit blijkt dat;

- In het plangebied geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor komen. In het plangebied kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een vergunning is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot eind juli.
- In het plangebied verblijvende vleermuizen zijn aangetroffen. Het gaat om Gewone dwergvleermuis. Indien werkzaamheden worden verricht aan gebouwen waarin verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, dan dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. Dit plan dient te worden ingediend in het kader van een vergunningsaanvraag Ow. Wanneer voldoende compenserende en/of mitigerende maatregelen worden getroffen en een geldig belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn aanwezig is, wordt door de provincie een vergunning afgegeven.

- De woning aan Oostzijde 386 waar een verblijf van Gewone dwergvleermuis is aangetroffen, is geen onderdeel van het project en valt buiten de werkzaamheden. Voorkomen moet worden dat er 's nachts met felle uitstralende verlichting wordt gewerkt op de woning, om verstoring te voorkomen.
- Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.

Teneinde het naleven van de algemene en specifieke zorgplicht voor kwetsbare en bedreigde soorten kan men gebruik maken van genoemde passende preventieve maatregelen.

Voor de werkzaamheden aan de gebouwen waarin verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuizen zijn aangetroffen, zijn direct mitigerende maatregelen genomen. Er zijn vleermuiskasten op de gevels van Oostzijde 388 geplaatst en er wordt een plan van aanpak gemaakt welke bij de provincie ingediend wordt voor de benodigde vergunning.

3.5.3 Conclusie

Het aspect soortenbescherming, indien de vergunning verleend wordt, vormt geen belemmering om te kunnen voldoen aan een evenrichtige toedeling van functies aan locaties.

3.6 Ecologie: gebiedsbescherming

3.6.1 Algemeen

3.6.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en

3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

3.6.1.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het projectgebied is gelegen op 900 meter van het dichtstbijzijnde aangewezen NNN. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan' ligt op 1,4 kilometer vanaf het projectgebied.

Een wijziging van het omgevingsplan met een ruimtelijke plan kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels in artikel 6.2.5 opgenomen.

3.6.2 **Onderzoek**

Voor de voorliggende ontwikkeling is een stikstofberekening opgesteld, zie bijlage 16. Uit de berekening blijkt de stikstofdepositie van de gebruiksfase nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Tijdens de aanlegfase worden diesel aangedreven materieel en elektrisch materieel gebruikt. De berekening resulteert in 0,02 mol N/ha/jaar. Een ecologische beoordeling is vereist om vast te stellen of de aanleg van de beoogde ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op de Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder, liperveld, Varkensland, oostzanerveld & Twiske en Polder Westzaan. In bijlage 17 is de ecologische beoordeling opgenomen daaruit blijkt dat:

- De extra depositie is vele duizenden malen kleiner dan de nauwkeurigheid waarmee de achtergronddeposities en kritische deposities zijn bepaald.
- De extreem kleine hoeveelheid extra stikstof kan niet leiden tot meetbare veranderingen in groeisnelheid van individuele planten, en daarmee tot veranderingen in concurrentiepositie en ook geen veranderingen in de verhouding waarmee individuele soorten in de vegetatie voorkomen.
- Met het reguliere maaibeheer wordt jaarlijks tienduizenden keren meer stikstof per hectare afgevoerd dan het plan toevoegt.
- De Natuurdoelanalyses geven aan dat in de betreffende Natura 2000-gebieden stikstofdepositie één van de drukfactoren is, naast de zwaarder wegende problemen ten aanzien van de waterkwaliteit en het peilbeheer.
- De reeds aangetoonde daling van de achtergronddepositie tussen 2020 en 2025 zal worden voortgezet tot aan minimaal 2030. Deze autonome daling is per dag groter dande tijdelijke bijdrage van de aanlegfase van de beoogde 111 woningen per jaar.

Op grond van de voorgaande ecologische beoordeling wordt geconcludeerd dat significante effecten als gevolg van het voornemen op de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura 2000-gebieden op voorhand geheel kunnen worden uitgesloten.

Daarmee is er met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied.

3.6.3 Conclusie

Uit de toetsing van het gebiedsbescherming blijkt dat het planvoornemen geen negatieve aspecten heeft voor Natura-2000 en NNN gebieden in de omgeving van het projectgebied. Het aspect gebiedsbescherming vormt hiermee geen belemmering om te kunnen voldoen aan een evenrichtige toedeling van functies aan locaties.

3.7 Luchtkwaliteit

3.7.1 Algemeen

Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet in een aantal situaties worden getoetst aan omgevingswaarden voor lucht. In een beperkt aantal gevallen is onderzoek nodig.

Als een ruimtelijke plan betrekking heeft op een activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 5.51 lid 4 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt.

In aandachtsgebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteiten die zorgen voor een toename van de verkeersintensiteit op wegen, vaarwegen of spoorwegen en milieubelastende activiteiten daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

3.7.2 Onderzoek

Het projectgebied bevindt zich niet in artikel 5.51 (van het Bkl) vermelde aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof. Het initiatief betreft de ontwikkeling van 111 woningen en 490 m^2 bvo en valt niet onder de standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit, zoals vermeld in artikel 5.54 van het Bkl.

De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt 663 mvt/etmaal (zie paragraaf Mobiliteit en parkeren). Uit de NIBM-tool blijkt dat de maximale bijdrage NO_2 $0,86 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en de maximale bijdrage voor PM_{10} $0,10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een effect van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} of minder. De beoogde ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen.

3.7.3 Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit wordt aan de instructieregels voldaan. Het aspect luchtkwaliteit vormt ook geen belemmering om te kunnen doen voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.8 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

3.8.1 Algemeen

Wanneer met een ruimtelijke plan geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt zal bij vergunningverlening rekening gehouden moeten worden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Dit betekent dat bij het toelaten van een geluidgevoelig object in een geluidaandachtsgebied een belangenafweging zal moeten worden gemaakt en deze goed zal moeten worden gemotiveerd.

Daarnaast zal het omgevingsplan erin moeten voorzien dat het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein op geluidgevoelige gebouwen binnen een aandachtsgebied aanvaardbaar is (artikel 5.78s, tweede lid, Bkl). Het geluid op de gevel van een geluidgevoelig object door een weg, spoorweg of industrieterrein is in ieder geval aanvaardbaar als dit niet hoger is dan de standaardwaarde uit tabel 5.78t uit het Bkl.

Ook moet de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op een geluidgevoelig gebouw worden beoordeeld (artikel 5.78s, derde lid jo. 5.78ac Bkl).

Nieuwe geluidgevoelige gebouwen

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied en voorziet erin dat het geluid aanvaardbaar is. Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden volgens tabel 3.15. Een overschrijding is mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt en er wordt voldaan aan de grenswaarden volgens tabel 3.15.

In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht, zoals vervangende nieuwbouw, functiewijziging, zeehavengebonden activiteiten, niet-geluidgevoelige gevel met of zonder bouwkundige maatregelen.

Tabel 3.15: Standaardwaarden en grenswaarden geluid per geluidbronsort voor een nieuw geluidgevoelig gebouw

Geluidbronsort	Standaardwaarde L_{den} [dB] ²	Grenswaarde L_{den} [dB]
Provinciale wegen Rijkswegen	50	60
Gemeentewegen Waterschapswegen	53	70
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55	65

Industrieterreinen	50 L_{den} /40 L_{night}	55 L_{den} /45 L_{night}
--------------------	------------------------------	------------------------------

Een overschrijding van de grenswaarden is alleen mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarden te voldoen, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Verder wordt rekening gehouden met het belang van een geluidluwe gevel.

Bij het overschrijden van de standaard- of grenswaarden wordt het gecumuleerde geluid beoordeeld en het gezamenlijk geluid bepaald en vastgelegd in het omgevingsplan.

Indirecte effecten

Indirecte effecten kunnen worden veroorzaakt door een toename van de verkeersintensiteit veroorzaakt op een weg of spoorweg. Het omgevingsplan voorziet erin dat het geluid op geluidgevoelige gebouwen dan niet meer toeneemt dan 1,5 dB. Een toename van meer dan 1,5 dB is mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen, dan wel de toename zoveel als mogelijk wordt beperkt en er wordt voldaan aan de grenswaarden volgens tabel 3.4. De indirecte effecten vanwege veranderend verkeer hoeven alleen te worden beoordeeld voor gemeentewegen, waterschapswegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 mvt/etmaal, niet zijnde een woonerf.

Voor een omgevingsplan dat een wijziging in de geluidoverdracht in een geluidaandachtsgebied toelaat, moet worden nagegaan of geluidgevoelige gebouwen als gevolg van die wijziging een significante toename van geluid ondervinden en of er geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om die toename te voorkomen of beperken, dan wel of er geluidwerende maatregelen mogelijk zijn om te voldoen aan de grenswaarden volgens artikel 3.53 van het Bkl.

3.8.2 Onderzoek

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 9. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van 115 woningen. Een appartementengebouw aan de Zaan wordt kleiner waardoor het woningaantal 111 wordt. De belangrijkste resultaten zijn hieronder opgenomen:

Rijkswegen

Uit figuur 6.1 in het onderzoeksrapport blijkt dat op een aantal toetspunten aan de noordzijde van het projectgebied de standaardwaarde van $L_{den} = 50$ dB wordt overschreden, maar de grenswaarden van $L_{den} = 60$ dB niet. Voor wat betreft het geluid vanwege rijkswegen liggen de geluidniveaus binnen de bandbreedte van het toetsingskader uit het Bkl. De hoogste overschrijdingen van de standaardwaarde liggen op de verdiepingen, waar minder afscherming is dan op de begane grond en bedraagt 3 dB ten opzichte van de standaardwaarde voor rijkswegen.

De A8 is ter hoogte van Zaanstad al voorzien van dubbellaags ZOAB en geluidschermen. In het concept “Actieplan geluid 2024-2028” staat dat er gelobbyd wordt voor snelheidsverlaging op de A8, maar dat dit voorlopig nog geen resultaat oplevert. Verdere maatregelen zijn dan ook in het kader van de HILKO-locatie niet aan de orde en liggen buiten de reikwijdte van het project.



Gemeentewegen

Uit de figuren 6.2/6.3 in het onderzoeksrapport blijkt dat de standaardwaarde voor gemeentewegen met ten hoogste 4-5 dB wordt overschreden, vooral aan de Oostzijde en de Cornelis van Uitgeeststraat, alsmede het gedeelte dat uitzielt op de Paltrokstraat. Voor de Paltrokstraat is op basis van het concept “Actieplan geluid 2024-2028” al rekening gehouden met een afwaardering naar een 30 km/uur weg.

Voor de Oostzijde en de Cornelis van Uitgeeststraat is in de berekeningen conform de bestaande situatie en ProZa uitgegaan van een klinkerverharding. Door het toepassen van een standaard asfaltverharding kan een reductie worden bereikt van 2-3 dB. Bij de herinrichting van het gebied kan dit in overweging worden genomen.

Railverkeerslawaaï

Het projectgebied ligt op de rand van het geluidaandachtsgebied van de geluidbronsoort hoofdspoorwegen (zie CVVG). De uitgevoerde berekening (figuur 6.4 in het onderzoeksrapport) laat zien dat de standaardwaarde niet wordt overschreden.

Industrielawaai

Het geluid vanwege het gezoneerde industrieterrein ZBB bedraagt ten hoogste 53 dB(A) en is daarmee hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Dit industrieterrein is nog niet voorzien van geluidproductieplafonds en daarmee is overgangsrecht van toepassing en dient het geluid te worden beoordeeld op grond van oud recht (vervallen Wet geluidhinder). Omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden kan het TAM-Omgevingsplan worden vastgesteld met een hogere waarde voor industriellawaai (ten hoogste 53 dB(A) als etmaalwaarde). Met een hogere waarde besluit van 53 dB(A) is het bouwplan Hilko inpasbaar en is er geen negatief effect op de zonering en bedrijfsvoering van Tate&Lyle.

Gecumuleerde geluid en gezamenlijk geluid

Zoals blijkt uit tabel 6.1 in het onderzoeksrapport is het gecumuleerde geluid overwegend goed-matig op basis van de RIVM-classificatie. Ook op basis van het vervallen hogere waarde beleid is het gecumuleerde geluid aanvaardbaar. Op basis van het bouwplan zullen veel woningen ook een geluidluwe gevel hebben.

Het berekende gezamenlijke geluid vereist op grond van het Bbl geluidweringen die zonder speciale voorzieningen mogelijk worden geacht.

3.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een aanvaardbare situatie als een hogere waarde voor industriellawaai (ten hoogste 53 dB(A) als etmaalwaarde) verleend wordt (*zie bijlage 20 ontwerp hogere waarden besluit welke ter informatie is bijgevoegd. Het hogere waarden besluit doorloopt een eigen procedure*). En indien de nieuwe woningen naast het bedrijf (voorheen Engel) komen zijn maatwerkvoorschriften nodig voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de dagperiode.

3.9 Geluid door activiteiten

3.9.1 Algemeen

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en voorziet erin dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is (opnemen van waarden in het omgevingsplan). Het geluid door een activiteit is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in de tabellen 3.16 en 3.17 (instructieregels Bkl), dan wel aangepaste regels uit het omgevingsplan van de gemeente.

Tabel 3.16 Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel 3.17 Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

Activiteiten buiten het projectgebied

Het geluid van activiteiten buiten het projectgebied op nieuwe geluidgevoelige gebouwen moet worden beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling en mogelijke belemmeringen voor die activiteiten. Momenteel zijn de regels van de Bruidsschat van toepassing op de activiteit. Indien noodzakelijk (om de belemmeringen weg te nemen) worden er maatwerkvoorschriften voor de activiteit vastgesteld, waarbij rekening moet worden gehouden met de instructieregels van het Bkl.

3.9.2 Onderzoek

Met de ontwikkeling worden 111 woningen en daghorecafunctie mogelijk gemaakt. Volgens het Bkl zijn woningen geluidgevoelige gebouwen.

Aangrenzend ten zuiden van het projectgebied ligt/lag Eme Engel Machinefabriek en Engineering B.V. (het bedrijf is inmiddels niet meer aanwezig) en dit bedrijf zorgde voor geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen. Om te bepalen hoe hoog de geluidbelasting is, is daarom een akoestisch onderzoek verricht (zie bijlage 9).

Geluid vanwege activiteiten (Engel, dan wel ander bedrijf)

In figuur 6.6 in het akoestisch onderzoek is een overzicht gegeven van de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege Engel in de dagperiode. De hoogste niveaus treden op ter plaatse van de kopgevels van de woonblokken tegen de terreingrens aan.



Omdat het bedrijf Engel niet meer aanwezig is, is gekeken naar de akoestische consequenties van de nieuwvestiging van mogelijk andere bedrijven. Dit is beschreven in Bijlage 10 Oplegnotitie milieuzonering Engel-locatie Hilko Kogerveldwijk.

Geconcludeerd kan worden dat het nieuwe bedrijf (akoestisch planologisch) kan worden ingepast. Het omgevingsplan staat bedrijven toe tot maximaal milieucategorie 3.1. De feitelijke geluidbelasting in de nieuwe situatie hangt af van de precieze bedrijfsvoering. Er zal naar verwachting sprake zijn van werkzaamheden binnen en in-/externe transportbewegingen en daarmee geluidemissie niet wezenlijk verschillen van het bedrijf Engel. Omdat de aanvaardbaarheid van het plan is getoetst met de aanwezigheid van het bedrijf Engel en de planologisch berekende geluidbelasting op het plan daarmee vergelijkbaar is, heeft de vestiging van het nieuwe bedrijf geen effect op de uitvoerbaarheid. De hoogst geluidbelastingen treden op bij de kopgevels van de geplande woningen, welke kunnen worden gezien als niet-geluidgevoelige gevels.

Akoestisch belemmeringen hoeven op zich niet op te treden. Hogere geluidbelastingen dan de regels van de Bruidsschat kunnen, als dat nodig is worden geregeld met maatwerkvoorschriften. Dit is pas mogelijk als het nieuwe bedrijf er gaat zitten en dit milieutechnisch wil regelen (melding via DSO).

De wenselijkheid van het geluidscherm dat is geadviseerd in de situatie met Engel (op de perceelsgrens), is afhankelijk van de gewenste bedrijfsvoering en kan in een later stadium worden beoordeeld.

3.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid door activiteiten kunnen de nieuwe woningen naast het bedrijfsperceel van voorheen Engel komen indien maatwerkvoorschriften worden vastgesteld als dat nodig. Een eventueel nieuw bedrijf moet voldoen aan de planologische mogelijkheden (maximaal milieucategorie 3.1), de Bruidsschat-regels en eventueel maatwerkvoorschriften. Ter plaatse van de nieuwe woningen kan een aanvaardbare situatie worden gerealiseerd.

3.10 Geur

3.10.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient op grond van het Bkl rekening te worden gehouden met de geur door activiteiten op gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.



In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (§ 5.1.4.6 van het Bkl). De algemene regels met betrekking tot geur zijn op grond van artikel 5.90 van het Bkl van toepassing op het toelaten:

- op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die geur veroorzaakt op een geurgevoelig gebouw; of
- van een geurgevoelig gebouw waarop geur wordt veroorzaakt door een (bestaande) activiteit, anders dan het wonen.

Zaans geurbeleid

Geur is in de gemeente Zaanstad een belangrijk onderwerp, wat de reden is dat het Zaans geurbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad (14 juli 2016). Voor een aantal bedrijven in de omgeving van het projectgebied is de provincie Noord Holland bevoegd gezag. Voor de toetsing of er in het projectgebied 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 streefkwaliteit.

De geurbelasting wordt uitgedrukt in een zogenaamde 'hedonische waarde' (afgekort als H). Deze waarde duidt de (on-)aangenaamheid van geur uit. De hedonische waarde (H) is uitgedrukt als percentiel. Dit betekent dat bij een score van $H=0$ er geen onaangename geur wordt waargenomen. Bij $H=-2$ geeft de waarde aan die 98% van de tijd niet wordt overschreven en dus 2% van de tijd (176 uren per jaar) wel. De mate van geurhinder is afhankelijk van de onaangenaamheid van een geur (hedonische waarde) maar ook van de geur concentratie (het aantal odour-units/ m^3). De geurbelasting geldt voor continue en discontinue bronnen voor alle typen geurgevoelige objecten. In het Zaans geurbeleid wordt gebruik gemaakt van twee onderscheidende hedonische waarden:

- Licht onaangename geur: $H=-1$;
- Onaangename geur: $H=-2$.

De concentratie waarin een geur onaangenaam wordt verschilt per soort geur: voor de meeste mensen is chocolade (cacao) een lekkere geur, wanneer deze té overheersend wordt – zoals in sommige delen van Zaanstad regelmatig het geval is – is het echter niet meer prettig. Deze geurconcentratie wordt in odourunits per m^3 uitgedrukt (OU_e/m^3). Elke geur wordt in verschillende concentraties waargenomen, waarbij de concentratie in de lucht en de onaangenaamheid ook verschilt. 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:

- Standaard geurgevoelige gebouwen, zoals woningen;
- Minder geurgevoelige gebouwen, zoals horeca en maatschappelijke functies;
- Minst geurgevoelige gebouwen, zoals bedrijven.

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

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

3.10.2 Onderzoek

De ontwikkeling betreft maximaal 111 woningen dit zijn standaard geurgevoelige gebouwen. Daarnaast zal er bedrijfsruimte worden gerealiseerd, maar aangezien woningen geurgevoeliger zijn, zijn deze maatgevend. Nu er sprake is van standaard geurgevoelige gebouwen, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

Geïnterviewd is welke mogelijke bedrijven geurrelevant zijn. De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in onderstaande tabel en worden hierna toegelicht.

Tabel 3.18. Geurrelevante bedrijven.

Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot projectlocatie	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. 1400 meter	300 meter	Ja	Ja	Nee
Cargill de Jonker	10821.1 Verwerking cacaobonen: p.o. > 2.000 m ²	Oostzijde 321 Zaandam	ca. 200	300 meter	Ja	Ja	Ja
Cargill bv Aurora	10821.1 Verwerking cacaobonen: p.o. > 2.000 m ²	Kalf 17 Zaandam		300 meter	Ja	Ja	Nee

Cargill bv, productielocatie Aurora

Op circa 635 meter afstand van de planlocatie bevindt zich 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 niet voldaan.

Op 3-6-2008 (kenmerk 12658) is een vergunning Wet milieubeheer verleend. Bij deze vergunning behoort tevens een geurrapport Geursituatie bij Cargill Cocoa Zaandam, locatie Aurora, voor en na productie uitbreiding (SGS,

van 18 feb. 2008, kenmerk EZ/06/173.rap3). 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=-0-2 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 emissie opgenomen in geureenheden (ge). Twee geureenheden staat gelijk aan 1 odourunit.



Afbeelding 3.7. Projectlocatie ligt buiten de streefwaarden contour (H=-1) valt.

De derde productielijn is tot op heden echter 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 figuur is de huidige situatie weergegeven. Inmiddels zijn de kentallen uit de BR cacao van kracht. Dit betekent dat de H=-1 hoort bij een concentratie van 4 OU/m³ en de H=-2 hoort bij een concentratie van 15 OU/m³.



Afbeelding 3.8. Cargill Aurora (contouren in OU).

Op basis van de figuur is blijkt dat het projectgebied buiten de streefwaardecontour van de inrichting valt. Er geen concrete plannen van het bedrijf waarmee de geursituatie zou kunnen wijzigen. De uitbreiding met een derde productielijn is immers niet realistisch gebleken. Daarom wordt het geurniveau ter plaatse van de planlocatie aanvaardbaar geacht. Maatregelen aan de woningen kunnen achterwege blijven. Geur is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Cargill bv, productielocatie De Jonker

Op circa 200 meter afstand van de projectlocatie bevindt zich aan de Oostzijde Zaandam het bedrijf Cargill bv, productielocatie "De Jonker". In het bedrijf worden cacaobonen tot halffabricaat cacaomassa verwerkt. Het bedrijf heeft voor de productielocatie de Jonker een revisie omgevingsvergunning van d.d. 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 niet voldaan.

Voor het bedrijf is in het kader van 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 het geuronderzoek is voor het bedrijf een geurcontour vastgesteld. Uit de contour blijkt dat de projectlocatie binnen de H= -1 contour (5 OUE/m³) bij 98 percentiel van Cargill bv de Jonker valt. In de onderstaande figuur is in zwart de vergunde situatie weergegeven en in rood de situatie waarbij de zuivering is uitgevallen.



Afbeelding 3.9. Contouren Cargill “de Jonker” (streefwaarde is 5 OUE/m³ bij 98 percentiel). In zwart de vergunde contouren, in rood de contouren waarbij de zuivering is uitgevallen.

Uit de figuur blijkt dat voor de vergunde situatie op de projectlocatie niet wordt voldaan aan de streefkwaliteit. Ook voor de situatie waarbij de zuiveringsinstallatie is uitgevallen wordt niet voldaan aan de streefkwaliteit. Er dienen specifieke maatregelen te worden genomen zoals het toepassen van geurfilters.

Olam bv (voorheen ADM Cacao)

Op circa 1380 meter afstand van de planlocatie bevindt zich 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 besluit maatwerkvoorschriften 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.

Overige bedrijven

Tevens uit het onderzoek blijkt dat er rondom de projectlocatie 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 streefkwaliteit als gevolg van deze bedrijven zou kunnen worden overschreden.

Conclusie

Uit de inventarisatie blijkt dat van de onderzochte bedrijven Cargill bv, productielocatie De Jonker mogelijk in de nabije toekomst geurhinder kan veroorzaken die relevant is voor deze ontwikkeling.

3.10.3 Conclusie

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat geur een belemmering is. Om die reden worden geurmaatregelen genomen in de vorm van balansventilatie met geurfilters (koolfilters), om geurhinder in de gebouwen te voorkomen. De aanvoeropeningen van de ventilatie worden aan de geurluwe zijde gepositioneerd.

3.11 Omgevingsveiligheid

3.11.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in de artikelen 5.6 tot en met 5.11a Bkl. Deze zijn van toepassing als een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een BOPA of omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een BOPA of omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het PR gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden

In artikel 5.12 Bkl zijn er brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden voor het groepsrisico bepaald. Deze zijn niet van toepassing als het gaat om een activiteit als bedoeld in bijlage VII, onder C, waarvoor een locatie bij ministeriële regeling als brandvoorschriftgebied is aangewezen. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl).

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het

type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikelen 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het GR is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het GR te berekenen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

3.11.2 Onderzoek

Voor voorliggende ontwikkeling is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Hierop zijn alle risico's weer te geven die kunnen spelen. In afbeelding 3.11 is een uitsnede opgenomen.



Afbeelding 3.11. Plangebied met aandachtsgebieden risicokaart

Beknopte verantwoording groepsrisico

In het kader van het wettelijk vooroverleg zal voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd worden aan



de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

Gevaren

Risicodragende activiteiten bij bedrijven

De locatie Hilko ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Aan de Paltrokstraat staat een tankstation voor benzine op circa 25 meter afstand van het projectgebied. Een plasbrand kan ontstaan doordat de tank van een tankwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de benzine in korte tijd uit. De benzine verspreidt zich over de grond. Ontsteking van de plas leidt tot een korte, hevige brand.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

De locatie Hilko ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoortraject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De locatie Hilko ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie.

Transport gevaarlijke stoffen over het water

Over de Zaan worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Bij een ongeval/aanvaring met een binnenvaartschip op de Zaan kunnen toxische stoffen vrijkomen die een giftige wolk kunnen veroorzaken.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezige personen in het effectgebied in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Dit speelt met name een rol als het handelingsperspectief vluchten is.

Een plasbrand is zichtbaar en de warmtestraling is duidelijk voelbaar voor personen in het effectgebied. De effectieve strategie voor zelfredzaamheid kan door aanwezigen juist worden ingeschat. Zij moeten de 1^e en 2^e ring (afgeschermd van warmtestraling) ontvluchten. In of achter gebouwen, op tenminste 70 meter afstand van de plasbrand, zijn de toekomstige bewoners voldoende beschermd. Als de rook over het projectgebied trekt, is het beste handelingsperspectief binnen blijven/schuilen, ramen en deuren sluiten en eventuele mechanische ventilatie uitschakelen.

Bij een giftige wolk is het beste handelingsperspectief binnen blijven/schuilen, ramen en deuren sluiten en eventuele mechanische ventilatie uitschakelen.

De aanwezige personen zullen over het algemeen zelfredzaam zijn gelet op het feit dat het projectgebied voornamelijk uit woningen bestaat. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden. Voor de huisvesting van personen met een zorgvraag geldt dat vanuit de zorgaanbieders een evacuatieplan wordt opgesteld.

Risicocommunicatie bevordert de zelfredzaamheid. Hierdoor weten de toekomstige bewoners wat de externe ongevalsscenario's zijn en wat het handelingsperspectief is.

Bestrijdbaarheid en hulpverlening



De hulpverlening kan een ongeval met gevaarlijke stoffen niet voorkomen. De gezamenlijke hulpdiensten richten zich voornamelijk op het redden en verlenen van eerste hulp aan slachtoffers, het veiligstellen van het gevarengedebiet, het bestrijden van branden/incidenten en, als nodig, het waarschuwen van de personen in het effectgebied.

De mogelijkheden om een plasbrand te bestrijden zijn afhankelijk van de bereikbaarheid van het incident en de beschikbare voorzieningen. Bij een dreigende ontsteking van een brandbare vloeistofplas, richt de hulpverlening zich op het voorkomen van de uitbreiding van de plas en het voorkomen van ontsteking door de plas af te dekken met schuim.

Basisbrandweezorg

Voor de basisbrandweezorg wordt uitgegaan van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019 van Brandweer Nederland, januari 2020.

Bereikbaarheid

Het projectgebied is via ten minste twee zijden te bereiken voor de brandweer. Voor de opkomsttijd geldt een tijdnorm van 8 minuten (Besluit veiligheidsregio's). Deze norm wordt in principe gehaald.

In het kader van het omgevingsplan is de indeling van de gebouwen niet bepaald. Bij de omgevingsvergunning voor de bouw zal een nadere beschouwing nodig zijn of elke woning benaderbaar is voor de hulpdiensten. Overleg met de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (team Risicobeheersing) over de bereikbaarheid voor de hulpdiensten is in dat stadium nodig. Voor de brandweer gaat het dan om onder andere brandbestrijding en assistentie van de ambulancedienst (met name afhijsen van patiënten).

Bluswater

In het projectgebied zijn er in principe voldoende primaire bluswatervoorzieningen (brandkranen) aanwezig.

3.11.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In afwachting van het advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (team Risicobeheersing) waarna bekeken zal moeten worden of specifieke maatregelen noodzakelijk zijn. Indien dat het geval is dan valt te denken aan bijvoorbeeld het maken van centraal afschakelbare mechanische ventilatie, gerichte risicocommunicatie en een adequate bluswatervoorziening. Dit zal dan worden afgestemd met de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (team Risicobeheersing).

3.12 Trilling

3.12.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden.

1. Toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie.

In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

2. Toevoeging van een trillinggevoelig gebouw.

De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit



kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Wat is een trillinggevoelig gebouw?

Volgens artikel 5.80, eerste lid, Bkl is een trillinggevoelig gebouw een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Weg- en spoorverkeer

Weg- en spoorwegverkeer kunnen trillingen veroorzaken in woningen, scholen en dergelijke. Dit moet het bevoegd gezag betrekken bij de ruimtelijke inpassing van spoor(wegen) en/of trillinggevoelige gebouwen, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gemeentelijke wegen en/of trillinggevoelige gebouwen bij wegen

Verkeer over een oneffen wegdek veroorzaakt trillingen. Bij het passeren van vooral zware voertuigen, zoals vrachtwagens en bussen, kunnen trillingen ontstaan met een kortdurend karakter. De aard van deze trilling is afhankelijk van het type voertuig en de belading, de rijsnelheid en de vorm van de oneffenheden, zoals bij een brug. In de meeste gevallen speelt het aspect trillingen geen rol bij de ruimtelijke inpassing. Er gelden geen instructieregels van het Rijk. In deze situatie kan het bevoegd gezag gebruikmaken van de SBR-richtlijn. Hiervoor gelden geen instructieregels van het Rijk.

3.12.2 Onderzoek

In de nabije omgeving zijn geen activiteiten gesitueerd die zorgen voor trillingen, waardoor de toekomstige woningen geen trillingshinder ondervinden. Bovendien is wonen geen activiteit die leidt tot trillingen waardoor trilhinder op de omgeving is uitgesloten.

3.12.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.13 Bezinning/schaduw- en windhinder

3.13.1 Algemeen

Wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen. De gevolgen van windhinder kunnen worden beperkt. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening gehouden moeten worden met licht/schaduw en windhinder.

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan of Bopa.

3.13.2 Onderzoek

Het milieuaspect windhinder speelt vooral bij hoogbouw en gebouwen hoger dan 30 meter. Met de ontwikkeling is het hoogste gebouw 22 meter hoog. Gezien de bouwhoogte zullen de omgevingsaspecten windhinder geen belemmeringen opleveren.

Het planvoornemen is globaal beoordeeld op mogelijke hinder door schaduwwerking. Een bezonningsstudie is weergegeven in bijlage 11. Daaruit blijkt dat omliggende functies niet onevenredig in de schaduw wordt gezet.

3.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect windhinder en bezinning is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.14 Lichthinder

3.14.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn, net als onder het huidige omgevingsrecht, met name de gemeenten en provincies aan zet om lichthinder te reguleren. Op rijksniveau bevatten het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Invoeringsbesluit regels over verlichting en lichthinder.

Het bevat bijvoorbeeld een zorgplicht met betrekking tot het voorkomen van lichthinder bij het mobiel breken van bouw- en sloopafval in Paragraaf 7.2.1 Bbl.

Paragraaf 4.75 van het Bal bevat regels over assimilatiebelichting in kassen. Deze regels gaan over meldingsplicht en maatregelen die getroffen kunnen worden. Artikel 2.11 van het Bal bevat ook een zorgplicht met betrekking tot lichthinder door milieubelastende activiteiten.

In artikel 22.239 van de bruidsschat staan regels over lichthinder bij sportvelden.

3.14.2 Onderzoek

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van een bron die zorgt voor lichthinder. Bovendien is wonen geen aangewezen activiteit die kan leiden tot lichthinder op de nabije omgeving.

3.14.3 Conclusie

Het aspect lichthinder leidt niet tot een belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.15 Stedenbouw, (bouw)werken en welstand

3.15.1 Onderzoek

Stedenbouw

In paragraaf 2.2 Gewenste situatie is het stedenbouwkundig plan beschreven. In het stedenbouwkundig plan, zie bijlage 2 is rekening gehouden met het beleid van de gemeente Zaanstad. Dit beleid is als uitgangspunt gehanteerd voor het ontwerp. Het plan voldoet hiermee aan de gestelde eisen.

Welstand

De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijziging van het omgevingsplan. In paragraaf 2.2.4 is ingegaan op de beeldkwaliteit ter plaatse. In het kader van de bouwactiviteit zal getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan dat opgesteld is voor deze locatie, zie Bijlage 3 bij de regels.

3.15.2 Conclusie

Het ontwerp voldoet aan het gemeentelijk beleid.

3.16 Cultureel erfgoed & archeologie

3.16.1 Algemeen

Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen en landschappen. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. In het Bkl is ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

3.16.2 Onderzoek

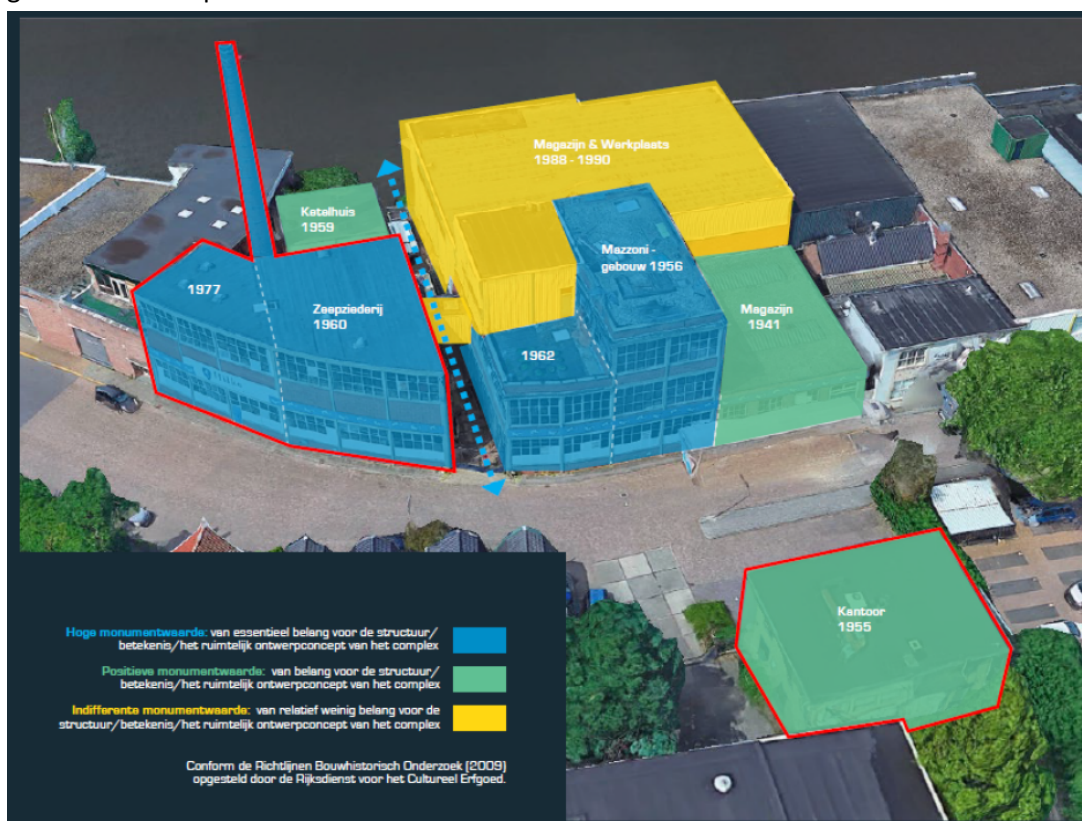
Zaandam kent een bijzondere relatie tussen industrie aan de Zaan en het werken en wonen daarachter. Deze gemixte combinatie is ook terug te vinden in de Boerejonkerbuurt. In de nota 'Cultuurhistorische verkenning Boerejonkerbuurt' is aan een aantal gebouwen een positieve waardering voor architectuur gegeven. Dat betekent dat het besluit om een gebouw niet te behouden onderbouwd moet worden. Binnen het project Hilko worden de volgende in het oog springende gebouwen behouden:

- het voormalige kantoor van Hilko aan de Oostzijde 388 uit 1955;
- de schoorsteen is een gemeentelijk monument en blijft behouden;
- de zeepziederij aan de Oostzijde 367 (1960 en 1977) naast de schoorsteen;

Deze gebouwen zijn op in figuur 3.13 met een rood kader weergegeven. De overige aan de Zaan gelegen gebouwen zijn onderzocht op mogelijkheden voor herbestemming:

- Het witte fabrieksgebouw, de voormalige verffabriek Evert Koning, is voor herbestemming ongeschikt. De gebouwen zijn een lappendeken van aan- en opbouwen die zijn toegevoegd aan de vooroorlogse bebouwing. De diepte, verdiepingshoogte en het bouwstramien maken dat de gebouwen onvoldoende flexibel zijn voor woningen. Bij de uitwerking van de nieuwbouw zal aansluiting worden gezocht bij de historische architectuur.
- De gebouwen aan de noordzijde van het project zijn opgebouwd uit een ensemble met verschillende tijdslagen. Het complex is tot stand gekomen vanaf de jaren 40 in de vorige eeuw, waarbij deze in de loop der tijd telkens gedeeltelijk gesloopt, herbouwd, aan- en opgebouwd zijn. In de cultuurhistorische verkenning en waardestelling is aangegeven dat het noordelijk Mazzonigebouw en Zeepziederij een hoge monumentwaarde hebben, deze panden hebben geen monumentenstatus. De monumentwaarde heeft specifiek betrekking op:
 1. het volume en de hoofdconstructie
 2. de samenhangende gevelarchitectuur met repeterend grid van betonnen rasterwerk, metselwerk en hoge raamstroken

Voor de noordelijke gebouwen (Mazzonigebouw, magazijn en werkplaats) geldt dat als gevolg van de diepte, verdiepingshoogte en bouwstramien de gebouwen onvoldoende flexibel zijn voor woningen. Daarnaast verhinderen de gebouwen ten noorden van de schoorsteen de stedenbouwkundig gewenste realisatie van groen en zicht op de Zaan.



Figuur 3.13 In het oog springende gebouwen (Bron: cultuurhistorische verkenning Boerenjokerbuurt).

Voor de panden is daarnaast een cultuurhistorische waardestelling opgesteld, zie bijlage 6. De rapportage heeft



als doel om de ontwerp-, gebruiks-, en ontwikkelingsgeschiedenis van het HILKO - complex in beeld te brengen en de cultuurhistorische kernwaarden ervan te duiden. Zodoende kan de rapportage als leidraad dienen bij de planontwikkeling.

Het gebouw aan de Oostzijde te behouden en te herbestemmen vanwege constructieve, bouwkundige en programmatische redenen. Hoewel deze complexen cultuurhistorische waarde hebben als onderdeel van de twintigste-eeuwse fabrieksstrook in de Boerejonkerbuurt, wordt aanbevolen een ontwerpende partij te kiezen met ervaring in nieuwbouw binnen een historisch gelaagde context. De historisch-ruimtelijke analyse in de SO-fase biedt daarbij inspiratie en richting voor contextuele nieuwbouw.

Met het ontwerp is in overleg met de gemeente afgesproken om de zeepziederij inclusief schoorsteen en het voormalige kantoorgebouw te laten staan. Daarnaast worden regels gesteld ten aanzien van het slopen van deze panden om voor de toekomst te behouden.

Archeologie

Voor het bepalen van de archeologische waarden van het projectgebied is het bestemmingsplan *Zaandam Noord* geraadpleegd. Hieruit blijkt dat een deel van het projectgebied zich bevindt in een gebied met de dubbelbestemming 'Archeologie - waarde 1'. Het is verplicht om bij ingrepen van meer dan 50 m² of en dieper dan 0,50 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. De ingreep van dit project valt niet onder de grenswaarde van 50 m² waardoor een archeologisch onderzoek wel noodzakelijk wordt geacht. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd en is opgenomen in bijlage 18.

In mei en juni 2018 is door Archeologenbureau Argo een verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied Oostzijde 355-388 te Zaandam. Uit het booronderzoek blijkt dat binnen het gehele plangebied in (sub)recente tijd, vermoedelijk voorafgaande aan de bouw van de huidige bebouwing, een puinlaag is opgebracht. Onder deze puinlaag zijn archeologisch waardevolle ophogingslagen uit waarschijnlijk de 17e-18e eeuw aanwezig waarin archeologische sporen en vondsten aangetroffen kunnen worden. Bovenal belangrijk is de aanwezigheid van zaagsel en/of houtsnippers in een aantal boringen. Dit samen met historische gegevens duidt er op dat in een deel van het plangebied scheepswerven uit waarschijnlijk de eerste helft van de 17e eeuw aanwezig zijn.

Voor het langs de Zaan gelegen deel van het plangebied kunnen vanaf 0,45 m -MV (-0,13 m NAP) archeologische ophogingslagen aanwezig zijn. Bij grondverzet dieper dan deze 0,45 m -MV (-0,13 m NAP) wordt een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in het langs de Zaan gelegen deel van het plangebied op minimaal twee locaties kelders met een diepte van ca. drie meter -MV aanwezig zijn. Een kaart met de exacte ligging van deze kelders ontbreekt echter. Op de locaties van de kelders zijn, gezien de grote diepte, vermoedelijk geen archeologische overblijfselen meer aanwezig. Wel verdient het aanbeveling dit na de sloop door een booronderzoek vast te stellen.

In het binnendijs, aan de overzijde van de Oostzijde, gelegen deel van het plangebied zijn vanaf 1,0 m -MV (vanaf -1,19 m NAP) archeologische ophogingslagen aanwezig. Bij grondverzet dieper dan deze -1,19 m NAP wordt een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen.

De benodigde vervolgonderzoeken worden na de sloop van de bestaande bebouwing uitgevoerd om die reden wordt de archeologische bescherming opgenomen in het omgevingsplan.

3.16.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

3.17 Bodem

3.17.1 Algemeen

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 Aanvullingsbesluit Bodem);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 Aanvullingsbesluit Bodem);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen (paragraaf 2.3.6a.5 Aanvullingsbesluit Bodem).

Tenslotte wordt bij de implementatie bruidsschat twee specifieke regels voor Zaanstad toegevoegd.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

3.17.2 Onderzoek

Op basis van het TAM-Vorbereidingsbesluit Bodem maakt de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zaanstad hier deel vanuit. Op de bodemfunctieklassenkaart wordt de ligging van gebieden met de bodemfuncties aangegeven. De bodemfunctieklassenkaart wordt gebruikt voor:

- het mede bepalen van de kwaliteitseisen waaraan de toe te passen grond moet voldoen;
- het vaststellen van terugsaneerwaarden bij bodemsaneringen in het kader van de, inmiddels vervallen, Wet bodembescherming.

Op basis van artikel 5.89p moet in een omgevingsplan de landbodem in bodemfunctieklassen ingedeeld worden. Bij de indeling in bodemfunctieklassen wordt rekening gehouden met de functie die in het omgevingsplan aan de locatie is toegedeeld. De landbodem kan worden ingedeeld in de bodemfunctieklassen Landbouw/natuur, Wonen en Industrie.

Het projectgebied is gelegen in zone 1 van de bodemkwaliteitskaart Zaanstad. Deze zone wordt gekenmerkt door een heterogene bodemverontreiniging, door de situering in oudstedelijk gebied met veel verschillende



(voormalige) bodembedreigende activiteiten die door de eeuwen heen hebben plaatsgevonden.

Voor het projectgebied is dus de bodemfunctieklassie Industrie van toepassing. Omdat dit project voorziet in woningbouw is de bodemfunctieklassie Wonen van toepassing en daarom is het noodzakelijk om de bodemklasse aan te passen. Om te bepalen of de bodem van voldoende kwaliteit is, zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd en beoordeeld. Naar aanleiding van de onderzoeken bleek de grond niet van voldoende kwaliteit te zijn om op te wonen. Daarom is een plan van aanpak opgesteld voor de saneringsaanpak om de bodem te saneren. In het plan van aanpak, zie bijlage 15, staat de aangetroffen verontreinigingen en de saneringsaanpak beschreven.

3.17.3 Conclusie

De gronden worden gesaneerd, zodra het plan van aanpak is goedgekeurd. Wanneer de gronden zijn gesaneerd, dan voldoet de gronden aan de bodemkwaliteit 'Wonen' en aan de interventiewaarde zoals opgenomen in het TAM-voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad.

3.18 Water

3.18.1 Algemeen

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met de weging van het waterbelang. Dit komt erop neer dat in een vroeg stadium de opvattingen van de waterbeheerder moeten worden betrokken. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Deze instructieregel is van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning voor een BOPA via artikel 8.0b Bkl.

Een omgevingsplan moet ook worden getoetst aan de instructieregels uit de waterschapsverordening en de provinciale omgevingsverordening. De waterbeheerder voor deze locatie is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De gemeente of initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van de uitwerking, mogelijke effecten en de te nemen maatregelen om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen. De gemeente kan strengere normen opnemen in het omgevingsplan. Dit is altijd maatwerk en gebiedsafhankelijk.

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betreft. De gemeente is vrij om hieraan zelf invulling te geven.

3.18.2 Onderzoek

Voor de afweging van het waterbelang is een uitgebreid onderzoek verricht. Het onderzoek is te vinden in bijlage 13. Hieronder staat beknopt weergegeven wat de resultaten van het onderzoek zijn.

Beschermingszone oppervlaktewater

Langs hoofdwatervangen zoals de Zaan zijn onderhouds- en beschermingszones gelegen, waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en het gebruik. De zone bedraagt 5 meter in het projectgebied. In deze 5 meter zone wordt voor een deel gebouwd. Echter, blijft een deel van de kade openbaar toegankelijk. Hierdoor blijft er ruimte over om een boot ter water te laten voor het verrichten van onderhoud en inspectie.

Waterkwaliteit



Het hemelwater van de woningen aan de Zaan wordt geloosd op de Zaan. Het hemelwater van de overige woningen wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd naar het HHA riool. Met de bouw worden geen uitlopende materialen gebruikt waardoor waterverontreiniging wordt voorkomen.

Waterkering

Een deel van de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' wordt bebouwd. Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd en gronden worden ontgraven of opgehoogd, zolang de waterkerende functie niet wordt geschaad. Advies van de waterkeringbeheerder is vereist, inclusief een stabiliteitsonderzoek.

Hemelwater & oppervlakteverharding

Conform de beleidsregels heeft het de voorkeur om regenwater vast te houden, te bergen en dan vertraagd af te voeren zodat overlast wordt voorkomen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier schrijft voor dat er watercompensatie moet worden aangelegd indien de toename in de verharding meer dan 230 m² bedraagt.

In de huidige situatie is 9.516 m² verhard. In de toekomstige situatie bedraagt de oppervlakteverharding minder dan 9.698 m² oppervlakte verharding wat op basis van het stedenbouwkundige model is doorgerekend. Voorliggend plan is namelijk licht gewijzigd met vier woningen minder en een grotere openbaar park. In de huidige berekening is uitgegaan dat 50% van de tuinen mag worden verhard en dit wordt ook vastgelegd in het koopcontract. In bijlage 14 is de berekening op basis van het voorlopig ontwerp met 115 woningen bijgevoegd.

Uit de vergelijking blijkt dat er sprake is van een toename van 182 m² verhard oppervlak. Dit is ruimschoots lager dan het criterium van het Hoogheemraadschap. Dit betekent dat er geen watercompensatie hoeft te worden aangelegd.

Afvalwater

In het gebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Alle afvalwater (DWA) afkomstig uit woningen en bedrijven is momenteel op dit stelsel aangesloten. De volgende vuilwaterlast komt daarbij, na realisatie van de 111 wooneenheden: circa 2,8 m³/uur.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de bepaling van deze hoeveelheid:

- hemelwater wordt volledig afgekoppeld;
- er zijn 111 woningen gepland; met gemiddeld twee bewoners per woning. In de berekening is uitgegaan van in totaal 222 bewoners;
- productie 12 l/h per bewoner.

De huidige riolering op het HILKO terrein is gekoppeld aan dat van de Hofwijk, waar een rioleringsprobleem speelt. Gemeente Zaanstad is bezig met onderzoek naar de wijze van aansluiting en aanleg van de riolering. Daarbij wordt rekening gehouden met ontwikkelingen die elders in de Kogerveldwijk plaatsvinden.

Klimaatadaptatie

Met de ontwikkeling wordt een gescheiden stelsel aangelegd en dit biedt de mogelijkheid om tot oppervlakkig afwatering. Hierover is ook in paragraaf 2.2.6 een nadere toelichting gegeven.

De waterhuishouding is ontworpen voor waterafvoer, -retentie en beperking van hittestress. Water wordt



afgevoerd naar oppervlaktewater of plekken zonder overlast. Woningen krijgen een waterretentiedak of waterbuffer, berekend op een bui van 70 mm in een uur, met beschikbaarheid na 24-60 uur.

Bewoners worden bovendien gestimuleerd hun tuin klimaatbestendig aan te leggen, zodat regenwater in de bodem infiltreert.

Het bouwpeil van woningen en gebouwen ligt 20 cm boven de straat om wateroverlast te voorkomen, conform nieuwe toegankelijkheidseisen. De projectlocatie aan de Zaan, met een waterpeil 50-70 cm lager dan de kade, heeft voldoende bergingscapaciteit voor extreme neerslag.

Conclusie

- De waterhuishoudkundige situatie wordt niet in negatieve zin beïnvloed: Er is sprake van een beperkte toename van verhard oppervlak en dakoppervlak (van maximaal 182 m², waarschijnlijk minder). Deze toename is lager dan het criterium dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert. De aanleg van watercompensatie is derhalve niet nodig;
- De waterkwaliteit verslechtert niet en de doorstroomfunctie van de Zaan is niet in het geding;
- Er is geen hinder voor de scheepvaartfunctie ook zal er een aanvaarbeveiliging worden aangelegd langs de Zaan;
- De rioolcapaciteit is toereikend.

Ten behoeve van de planrealisatie zal een watervergunning bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aangevraagd moeten worden. Hierin zal met name worden geregeld dat de stabiliteit van de waterkering niet in gevaar komt bij graafwerkzaamheden en de nieuwbouw.

3.18.3 Conclusie

Het aspect "waterbelang" vormt geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

3.19 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

3.19.1 Algemeen

Het waterbeheer wordt op een duurzame wijze vormgegeven. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met het veranderende klimaat. Hiervoor zijn de doelvoorschriften in de nota Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw 3.0 (MRA, DEF 2021) leidend. Het uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026 is in juli 2021 vastgesteld.

Op basis van die doelvoorschriften worden in het bouwplan passende maatregelen getroffen. Hittestress wordt bestreden door zoveel mogelijk groen in het project te realiseren en door weloverwogen materiaalkeuzen. Er wordt daarbij gestreefd naar een boomkroonprojectie van gemiddeld 20%.

3.19.2 Onderzoek

Ten behoeve van de procedure is een quickscan klimaatadaptatie uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen. In de quickscan is het huidige situatie en het ontwerp voor het projectgebied beoordeeld aan diverse thema's zoals hittestress, wateroverlast, droogte en gevolgbeperking overstromingen. De quickscan gaat uit van het scenario met 115 woningen en een kleiner groene openbare ruimte langs de Zaan.



De huidige situatie van het projectgebied

Wateroverlast

Er zijn enkele bestaande wateroverlastknelpunten rondom het projectgebied. In de Paltrokstraat ten zuiden en de Cornelis van Uitgeeststraat ten oosten van de ontwikkeling blijft bij een neerslaggebeurtenis van 70 mm in 1 uur tot 20 cm of zelfs meer dan 20 cm water staan. Aangrenzende woningen hebben daarom een verhoogd risico op wateroverlast in de woning. Tevens zijn beide straten in deze situatie niet meer begaanbaar voor regulier verkeer, alleen nog voor calamiteitenverkeer. Om wateroverlast te voorkomen, gelden de volgende adviezen:

- Maaiveldaanpassingen en een voldoende hoog vloerpeil van de gebouwen
- Berging op particulier terrein en in openbare groenstroken

Hitte

De maatgevende stresstest voor hitte is gericht op de gevoelstemperatuurkaart voor het gebied bij een tropische zomerdag in juli (met luchttemperaturen boven 30°C). De gevoelstemperatuur in de zon loopt hierbij plaatselijk op tot meer dan 49°C door de grote hoeveelheid verharding en afwezigheid van groen. Schaduwwerking van gebouwen en de aanwezige bomen zorgen echter op andere plekken ook voor lagere gevoelstemperaturen van onder de 36°C. Echter, deze aangename gevoelstemperaturen en koelte is met name gesitueerd centraal in het projectgebied op particulier terrein waardoor het geen koelte biedt voor bewoners.

De herontwikkeling van het gebied biedt kansen om de gevoelstemperatuur omlaag te brengen door het toevoegen van meer groen en het aanplanten van meer bomen zowel in de openbare ruimte als op de private terreinen. Het aanplanten van meer bomen kan zorgen voor meer schaduw op de (langzaam)verkeerroutes in het plan. Ook is er een kans om nieuwe robuuste aangename koele verblijfsplekken te creëren waar bewoners op hete dagen verkoeling kunnen vinden.

Droogte

De grondwaterstand bevindt zich gemiddeld op ongeveer 1,0 meter onder maaiveld. Dit is voldoende hoog voor waterbeschikbaarheid in droge periodes. De verwachting is daarom dat er geen problemen voor beschikbaarheid van grondwater zijn voor groen.

Een tweede droogte gerelateerd risico is wel relevant voor de locatie: bodemdaling. Als er bij de ontwikkeling wordt opgehoogd, is de verwachting dat dit leidt tot een behoorlijke bodemdaling. Bij een fictieve ophoging van 1 meter een bodemdaling wordt verwacht van 25 - 50 cm. Als er bij de ontwikkeling wordt opgehoogd, moet rekening gehouden worden met zettingen. Deze ophoging kan ook de (funderingen van) omliggende bestaande bebouwing beïnvloeden door verandering in grondwaterpeilen en zettingen. Daarom is het van belang bij de ontwikkeling rekening te houden met dit risico.

Overstroming

Bij een doorbraak van primaire en/of niet-primaire waterkeringen valt het gebied in het mogelijk overstroombaar gebied. De totale overstromingskans in 2050 met meer dan >0 cm water ligt in het projectgebied tussen de <1/30.000 en 1/300 per jaar. Bij een dergelijke overstroming kunnen waterdieptes tot 1,5 meter bereikt worden.

Toekomstige situatie van het projectgebied

Overstroming & wateroverlast

Om schade te voorkomen wordt het minimale bouwpeil van de woningen 20 cm boven het overstromingsniveau aangehouden. Dit betekent dat we rekening gehouden wordt met een overstromingsscenario met een waterniveau van 20 cm + NAP. Het bouwpeil verschilt per bouwvlak van 37 cm - NAP tot 44 cm +NAP.

Om te voldoen aan de basisveiligheidsnorm van de MRA wordt rekening gehouden van een piekbui van 70 mm die valt binnen 48 uur in het ontwerp. Per woningblok wordt een keuze gemaakt voor drie oplossingen om het hemelwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De volgende oplossingen zijn mogelijk:

- Regentuinen in de voortuin die aan de volledige bergingscapaciteit voldoen per woning.
- Waterretentiedaken voor de gebouwen waar de regentuinen niet mogelijk zijn.
- Afwateren op de Zaan voor de gebouwen direct aan de Zaan gelegen.

Het plan voldoet. De voorgestelde maatregel van regentuinen tegen de gevels en waterretentiedaken zijn effectieve manieren om het water van het bebouwde deel op het private terrein te verwerken.

Hemelwater dat valt in de openbare ruimte wordt met de geplande hemelwaterstructuur in de openbare ruimte verwerkt. Afvoer verloopt richting oppervlaktewater en/of hemelwater bergende voorzieningen via natuurlijke en/of oppervlakkige afwatering. Daarmee voldoet het plan.

Geen schade bij waterdiepte van 20 cm op de rijbaan want de wegen en voetgangers- en fietsgebieden worden lager aangelegd dan het vloerpeil van de woningen. Het laagste punt in het wegprofiel bevindt zich minimaal 0,2 m onder het vloerpeil van de woningen. Daarmee voldoet het plan.

Hitte

Op basis van de verwachte boomkroonbedekking, schaduwwerking van de bomen en gebouwen is er naar verwachting ten minste 40% schaduw op de langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken in het projectgebied.

Het plan ligt reeds op voldoende korte afstand van een bestaande openbare koele verblijfsplek en voldoet. Tevens voorziet het plan in twee nieuwe openbare koele verblijfsplekken welke worden gerealiseerd aan de Zaan (openbaar) en in de mandelige binnentuin (semi-openbaar).

Er bevinden zich geen vitale en kwetsbare functies binnen het plan. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde eis. De woningen worden conform de eisen voor BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOJuli (de beperking van temperatuuroverschrijding binnen) gerealiseerd. Dit wordt getoetst bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen. Hiermee zullen de woningen voldoen aan de eis.

Droogte

Op basis van de analyse van de grondwaterstanden is er voldoende grondwater beschikbaar tijdens droogte. Daarnaast wordt door middel van de semi-infiltrerende regentuinen en de collectieve binnentuin hemelwater langer vastgehouden en het grondwaterpeil in stand gehouden. Het plan voldoet.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Bovengrondse groene oplossingen krijgen naast de (ondergrondse) technische oplossingen ruimte. Het plan wisselt daarmee technische en ecologische oplossingen met elkaar af waarbij groene oplossingen de boventoon voeren. Hierbij is gedacht aan:

- Gebouw bewonend: de gebouwen in het plan kunnen worden uitgerust met nestkasten voor bijvoorbeeld de gierzwaluw, huismus en diverse vleermuissoorten;

- Boom bewonend: de nieuw aan te planten bomen in het plan kunnen dienen als broedlocaties voor broedvogels zoals de ekster en de houtduif. Tevens zijn de bomen cruciaal voor het foerageren van vleermuizen;
- Aan struweel gebonden: het gevelgroen en ander voorziene struweel biedt schuilmogelijkheden voor bijvoorbeeld mussen.

Het plant voldoet hiermee aan de gestelde eis.

Het huidige percentage groen ligt in de Boerejonkerbuurt op 18,8% (Bron: KEA). De voorziene groenstructuren draagt bij aan een toename van dit percentage ten opzichte van de referentiesituatie. Met het voornemen zal het plan voorzien in minimaal 30% groen op buurtniveau.

3.19.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de nota Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw (MRA, DEF 2021) en het uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026. Het realiseren van het groen rondom de Hilko zeepfabriek wordt voldaan aan de minimale grens van 30% van het projectgebied grond wordt ingericht.

3.20 Gezondheid

3.20.1 Algemeen

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Het aspect gezondheid heeft onder andere betrekking op gezondheid beschermende aspecten. Het beschermen gaat over het ervoor zorgen dat de schade aan de gezondheid zo laag mogelijk is middels normeringen en zoneringen. Dit zijn de milieu- en veiligheidsaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem, veiligheid, et cetera.

Gezondheid is breder dan gezondheid beschermende factoren en kent ook gezondheid bevorderende factoren. Gezondheid bevorderende aspecten hebben betrekking op het stimuleren van gezond gedrag bijvoorbeeld door uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en toegang tot voorzieningen. Denk hierbij aan beweegvriendelijkheid, de aanwezigheid van aantrekkelijk en beleefbaar groen en ontmoetingsplaatsen.

3.20.2 Onderzoek

Met voorliggende ontwikkeling is in het ontwerp rekening gehouden door het toepassen van gezondheidsbevorderende aspecten. In het projectgebied wordt een speeltuin aangelegd voor kinderen om te bewegen. Bovendien is een informele speeltuin aanwezig langs de Zaan. Deze ruimte is groen en biedt voldoende mogelijkheden om te ontspannen aan het water en elkaar te ontmoeten.

Midden in het projectgebied wordt bovendien een gemeenschappelijke tuin aangelegd. Dit dient ook als ontmoetingsplaats (zie ook paragraaf 2.2).

3.20.3 Conclusie

Aan het aspect "gezondheid" wordt met het planvoornemen invulling gegeven.

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

4.1 Toepassingsbereik

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden de bestaande juridisch planologische mogelijkheden en de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Zaanstad vervangen door deze wijziging van het omgevingsplan. Deze wijziging voldoet aan de Omgevingswet, de instructies vanuit het Rijk en van de provincie Noord-Holland.

Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt niet alle regels die onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zoals dat op 1 januari 2024 geldt. De bruidsschat (inclusief vangnetregeling) en de gemeentelijke verordeningen die onderdeel uitmaken van de het tijdelijk omgevingsplan worden niet gewijzigd. Wel heeft afstemming plaatsgevonden op de bruidsschat en waar nodig zijn bruidsschatregels opgenomen die niet van toepassing zijn op het nieuwe deel van het omgevingsplan. Deze regels waren alleen van toepassing op het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Om ze ook van toepassing te laten zijn op deze wijziging moeten ze worden opgenomen, de bruidsschat (dus het tijdelijke deel van het omgevingsplan voor dit deel) zelf wordt hiermee dus niet gewijzigd. Het is geen verplichting om deze regels uit de bruidsschat ook voor deze locatie te laten gelden, maar om uniformiteit in de regeling te behouden voor de gemeente is de keuze gemaakt om ze ook in dit wijzigingsbesluit op te nemen. Dit geldt voor aanvraagvereisten voor de omgevingsplanactiviteit: uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid (artikel 22.284 van de bruidsschat).

In het toepassingsbereik is opgenomen welke regels worden gewijzigd met dit wijzigingsbesluit. Voorzover het gaat om het plangebied van het bestemmingsplan Zaandam Noord (vastgesteld 24 februari 2016) zijn de regels aangepast. Omdat het wijzigingsbesluit voor zorgt dat de regels van het het Parapluplan Parkeren Zaanstad (vastgesteld 7 juni 2018) en het Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur (vastgesteld 8 juli 2021) niet meer gelden voor het gebied waar dit besluit betrekking op heeft, zijn deze integraal overgenomen.

4.2 Begrippen

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op het wijzigingsbesluit en hoeven dus niet bij de begrippen te worden opgenomen. De begripsbepalingen uit het Bbl, Bkl en Bal en de Omgevingsregeling zijn niet van rechtswege van toepassing op het TAM-omgevingsplan. Daarom is in de begrippen hierop aangesloten door deze van toepassing te verklaren. Dit betekent dat bijvoorbeeld het begrip hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken niet meer in de begripsbepalingen voorkomt. Deze zijn opgenomen in het Bbl. Wel zijn aanvullende begrippen opgenomen die relevant zijn voor het wijzigingsbesluit.

4.3 Algemeen verbod

In het algemene verbod is opgenomen dat alle niet genoemde functies en activiteiten die in strijd zijn met dit TAM-omgevingsplan niet zijn toegestaan. Het algemene verbod zorgt ervoor dat alleen de genoemde functies en activiteiten zijn toegestaan. Wanneer sprake is van bestaande functies en activiteiten die niet zijn genoemd in de bestemmingen, dan zijn deze wel toegestaan. Het begrip bestaand is opgenomen in de begripsbepalingen, waarbij het gaat om legale situaties ten tijde van het inwerking treden van dit TAM-omgevingsplan.

4.4 Functies en activiteiten

Een omgevingsplan moet technisch voldoen aan de Omgevingswet standaarden STOP/TPOD. De wetgever heeft tot 1 januari 2026 gemeenten de mogelijkheid geboden om een omgevingsplan onder de Omgevingswet op te stellen op basis van de RO standaarden 2012 en te publiceren via www.ruimtelijkeplannen.nl en de overbruggingsfunctie van het Informatiehuis Ruimte naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het omgevingsplan conform TAM maakt juridisch onderdeel uit van het omgevingsplan, maar wordt technisch in de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Bij het opstellen van een TAM-omgevingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van de RO standaarden 2012 kan nog gebruik worden gemaakt van bestemmingen. Dit voorliggend TAM-omgevingsplan bevat bestemmingen. Voor de inhoud van de juridische regeling wordt aangesloten op de regels uit bestemmingsplan Zaandam - Noord, vastgesteld op 24 februari 2024, dat vanaf 1 januari 2024 deel uitmaakt van het Omgevingsplan van de gemeente Zaanstad.

De bestemmingen bevatten gebruiksregels, bouwregels en aanleg regels (vergunningplichten voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Gemengd

De functie 'Gemengd' is van toepassing op het perceel van de voormalige zeepfabriek HILKO. Binnen het bestaande gebouw dat als cultuurhistorisch wordt beschouwd, wordt bedrijfsruimte planologisch mogelijk gemaakt in de vorm van kantooractiviteiten, maatschappelijke activiteiten (waaronder zorg) en lichte horeca-activiteiten (met buitenterras), maatschappelijke of zorgfunctie.

Het bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouw, evenals de monumentale schoorsteen achter het gebouw, worden beschermd via een (ruimtelijke) sloopvergunning.

Groen

De in het woongebied voorgestelde groenelementen zijn aangewezen als functie 'Groen'.

Verkeer - Verblijfsgebied

De wegenstructuur in het woongebied, met inbegrip van verblijfsgebieden (parkeren, groen e.d.) zijn aangewezen als functie 'Verkeer - Verblijf'.

Water

Een strook van het Kanaal de Zaan langs het woongebied, maakt deel uit van het plangebied, omdat hier ruimte

wordt geboden voor aanleggelegenheid voor de daaraan grenzende woningen. Gedacht kan worden aan de aanleg van (drijvende steigers) ten behoeve hiervan.

Wonen

Op de locaties waar gewoond mag worden zijn de woonactiviteiten 'toegestaan'. Het aantal woningen (maximaal 111) dat hier gerealiseerd mag worden is ook vastgesteld in de regels.

De aan de woonactiviteiten ondergeschikte gebruiksactiviteiten zijn specifiek geregeld. Het gaat hierbij om het uitoefenen van een huisgebonden beroep of bedrijf, bed & breakfast en toeristische verhuur. In de regels is bepaald onder welke voorwaarden deze ondergeschikte gebruiksregels zijn toegestaan (algemene regels).

Voor de grondgebonden woningen en de appartementengebouwen die in dit plangebied gebouwd mogen worden, zijn beoordelingsregels voor de omgevingvergunning opgenomen die zijn afgestemd op het stedenbouwkundig plan. Het gaat hierbij om beoordelingsregels die de maatvoering van de hoofdgebouwen borgen, zoals ze zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Denk hierbij aan het bouwen in een bouwvlak en het vastleggen van (goot)hoogtematen van een hoofdgebouw. Als op een bepaalde locatie een hoofdgebouw in één bouwlaag met kap wordt voorgestaan, is dat vertaald in een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Daar waar geen kap is vereist is dit vertaald in het opnemen van uitsluitend een bouwhoogte. Indien een plat dak verplicht is, is dit als zodanig aangegeven.

De woongebouwen / appartementen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.

Bij de grondgebonden woningen mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De regeling hiervoor is afgestemd op de gebruikelijke gemeentelijke regeling. Het gaat hierbij in hoofdlijnen om de volgende regels:

- oppervlakte: 50% van het 'achtererf' tot een maximum van 75 m². Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van het hoofdgebouw groter is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd;
- goothoogte: maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,30 meter;

Aanvullend is een regeling opgenomen die ertoe strekt dat bepaalde delen van een perceel in principe bebouwingsvrij blijven. Via aanvullende beoordelingsregels kan hiervan worden alsnog een omgevingsvergunning worden verleend.

Waarde - Archeologie 1

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied zijn ook regels opgenomen. De regeling is vooralsnog afgestemd op de bestemming, zoals die in het bestemmingsplan Zaandam Noord was opgenomen. Mocht voorafgaand aan de vaststelling van dit besluit uit nader onderzoek blijken dat er in het gebied of delen van het gebied geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan vervalt deze regeling voor (delen van) het gebied.

4.5 Algemene regels

Binnen de algemene regels zijn de anti-dubbeltelregels opgenomen. In het Bkl is geen plicht opgenomen tot het opnemen van een anti-dubbeltelregeling. Deze hoeft dus niet te worden opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. De keuze is om deze wel mee te nemen om ongewenste bebouwingsmogelijkheden te creëren (voor bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken).



De aanvraagvereisten voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk of een werkzaamheid zijn opgenomen, de motivering daarvan is opgenomen in paragraaf 4.1.

Verder zijn een aantal aanvullende beoordelingsregels opgenomen, zoals de verplichting uit het Bkl een vergunningvrij bouwwerk uit hoofdstuk 2 meldingsplichtig te maken als dat gebouw bodemgevoelig is (artikel 18 lid 16.1), alsmede een aantal flexibiliteitsregels (artikel 16 lid 16.2).

4.6 Overgangsregels

Het opnemen van overgangsrecht is niet meer verplicht onder de Omgevingswet. In verband met de rechtszekerheid van bestaande rechten is ervoor gekozen om overgangsregels op te nemen. Deze overgangsregels zijn zowel voor bouwwerken als gebruik.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

De locatie Oostzijde 357-361 is in eigendom van derden. Gemeente Zaanstad is in onderhandeling met de eigenaar om deze minnelijk te verwerven. Mocht dat niet lukken, zal de gemeente overgaan tot onteigening van dit perceel.

Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de togedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

Kostenverhaal

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van Omgevingsbesluit mogelijk. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet dient de gemeenteraad het kostenverhaal te verzekeren voor gronden waarop dergelijke bouwactiviteiten zijn voorzien. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan besluiten geen kostenverhaalsregels op te nemen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling van de woningbouwontwikkeling HILKO verzekerd is. Het opnemen van regels kostenverhaal in het omgevingsplan is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan geborgd.



5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

De ontwikkelaar heeft diverse momenten met de belanghebbenden gehad over de voorgenomen ontwikkeling. Aan de hand van informatie panelen zijn de belanghebbende steeds bijgepraat over de ontwikkeling en de voortgang. In bijlage 19 zijn de informatiepanelen opgenomen van de laatste bijeenkomst.

5.2.2 Zienswijze

Het Ontwerp TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam heeft met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen vanaf 14 augustus tot en met 24 september 2025. Tijdens de termijn van terinzagelegging is op 2 september 2025 een inloopavond geweest. Tijdens die bijeenkomst konden er vragen worden gesteld en zijn er vragen beantwoord.

In de periode van terinzagelegging is bij de gemeente Zaanstad één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord in de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijze,²¹.

Hoofdstuk 6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet.

Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. In artikel 4.2 Omgevingswet is vervolgens ook aangegeven dat het gemeentelijke omgevingsplan met voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

In de voorliggende motivering is de realisatie van een bedrijfsfunctie van 490 m² bvo en 111 woningen met bijbehorende openbare ruimte en ondergeschikte voorzieningen getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving.

Tijdens het participatietraject is samen met bewoners en omwoners gekeken naar de woningbouwbehoefte en de inpassing van van het plan binnen de buurt (zie hoofdstuk 5.2.1). Dit heeft bijgedragen aan het stedenbouwkundig ontwerp voor de beoogde ontwikkeling. Het initiatief sluit hiermee aan op de lokale woningbouwbehoefte en voorziet in diverse woningtypologieën voor verschillende doelgroepen.

Verder is bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 2.2), over de leefbaarheid van het woningbouwplan goed nagedacht en overleg gevoerd met omwonenden, stakeholders en (potentiële) toekomstige bewoners. Zo wordt rekening gehouden met de huidige groenstructuur langs de Oostzijde die de ruimtelijke drager van het stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwe woningbouwontwikkeling vormt.

Daarbij is het voorliggende project in lijn met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 2.1.3.1) en voldoet het woningbouwplan aan de instructieregels van rijk en provincie. Ook voldoet het project aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 3). De beoogde ontwikkeling zal de omliggende functies niet (extra) belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Tot slot is de financiële haalbaarheid (zie hoofdstuk 5) aangetoond.



6.2 Conclusie

Alles overwegende is de beoogde woningbouwontwikkeling aanvaardbaar. De impact op omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.