

Vastgesteld
Bestemmingsplan

**Zaandam -
Woningbouwlocatie Paltrok**

Toelichting

Zaandam - Woningbouwlocatie Paltrok

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Voorgaande bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Wat wordt mogelijk gemaakt met dit plan?	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Aanloop bestemmingsplan	10
2.3 Ontwikkelingen	12
Hoofdstuk 3 Verantwoording	14
3.1 Wat houdt het plan in?	14
Hoofdstuk 4 Planonderbouwing	15
4.1 Cultuurhistorische waarden	15
4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten	21
4.3 Wonen	23
4.4 Groen en buitenruimte	24
4.5 Economische en maatschappelijke functies	24
4.6 Verkeer, vervoer en parkeren	24
4.7 Water	26
4.8 Technische infrastructuur	29
4.9 Ladder voor duurzame verstedelijking	30
4.10 Afweging naar aanleiding van het milieueffect	32
4.11 Duurzaamheid	39
4.12 Externe veiligheid	41
4.13 Geluid	42
4.14 Luchtkwaliteit	44
4.15 Geur	45
4.16 Bedrijven en milieuzonering	51
4.17 Bodem	54
4.18 Natuur	55
4.19 Gezondheid	58
4.20 Schiphol	58
4.21 Windhinder	59
4.22 Bezonning	60
4.23 Economische uitvoerbaarheid	62
Hoofdstuk 5 Participatie	63
5.1 Overleg met overheden en diensten	63
5.2 Zienswijzen	65
5.3 Ambtshalve wijzigingen	65
Hoofdstuk 6 Toelichting op bestemmingsplan	66
6.1 Algemeen	66
6.2 Inleidende regels	67
6.3 Bestemmingen	67
6.4 Algemene regels	68
6.5 Overgangs- en slotregels	69

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het woningtekort in Zaanstad is enorm opgelopen. 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.

Aan de noordoostkant van Zaandam, op korte afstand van station Zaandam Kogerveld, ligt de locatie Paltrok. In het gebied zijn diverse bedrijven gevestigd waaronder een aantal langs de Paltrokstraat. Het is de bedoeling om het gebied uiteindelijk te transformeren naar een woongebied. Dit gebeurt in delen. In de overgangsfase is er nog ruimte voor bedrijvigheid. Uiteindelijk is het de bedoeling het gebied bijna helemaal te transformeren naar een woongebied. Onderdeel van de transformatie is de locatie Holleman en Schoen. Voor deze plek is een plan gemaakt dat uitgaat van het bouwen van maximaal 236 woningen uit verschillende segmenten. Er wordt een start gemaakt met de transformatie van het bedrijventerrein. Om de nieuwe woningen, de openbare ruimte en de bijbehorende (parkeer)voorzieningen mogelijk te maken is dit bestemmingsplan 'Zaandam - Woningbouwlocatie Paltrok' opgesteld. Hierin staan nieuwe regels waardoor de maximaal 236 woningen mogelijk worden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Paltrokstraat in Zaandam tussen:

- de Paltrokstraat;
- de Cornelis van Uitgeeststraat;
- de Doctor H.G. Scholtenstraat.

Het plangebied is te zien op afbeelding 1. Het plangebied ligt op korte afstand van de Zaan, treinstation Zaandam Kogerveld en de snelwegen A7 en A8.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: www.pdok.nl)

Het plan ligt in een binnenstedelijk gebied. Op korte afstand zijn er diverse voorzieningen. Op loopafstand bevinden zich verschillende supermarkten. Op minder dan een kilometer is er een openbare basisschool Kogerveld en een kinderdagverblijf. Iets verder weg zijn er nog enkele andere basisscholen. Mogelijkheden voor voortgezet onderwijs zijn er ook. Andere (maatschappelijke) voorzieningen liggen verspreid in de wijken om het plangebied 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.

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan 'Zaandam - Woningbouwlocatie Paltrok' vervangt (een gedeelte van) de volgende bestemmingsplannen:

- Zaandam Noord (24 februari 2016).
- Parapluplan Parkeren Zaanstad (7 juni 2018).
- Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur (8 juli 2021).

In afbeelding 2 is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan 'Zaandam Noord', met het plangebied in een rood kader. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming

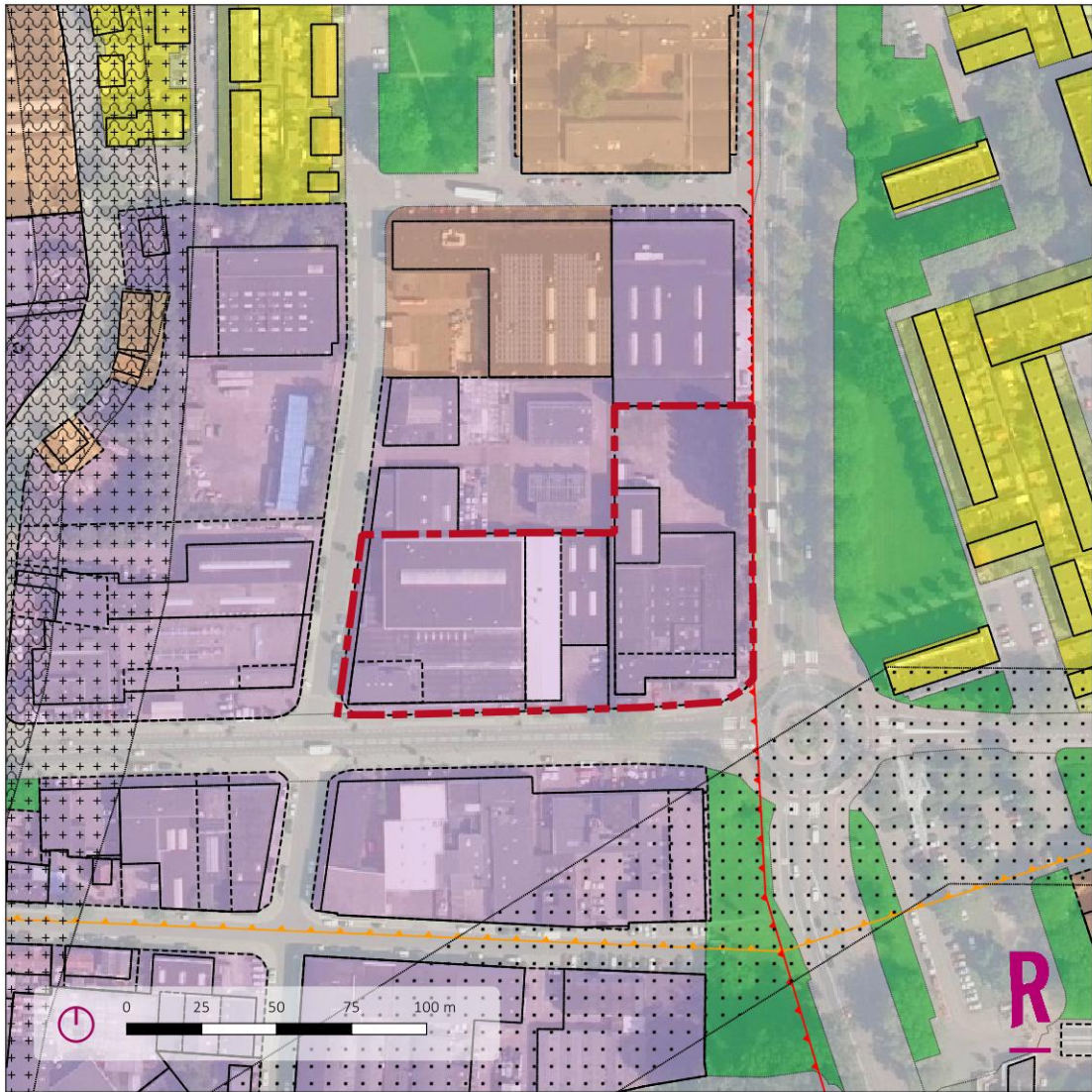
'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming is met een functieaanduiding aangegeven dat de maximum toegelaten bedrijfscategorie hier categorie 3.1 is. De bedrijven Holleman en Schoen zijn hierin specifiek aangeduid, omdat deze in een hogere milieucategorie vallen. In de zuidwestelijke en in de zuidoostelijke hoek van het plangebied is een functieaanduiding opgenomen voor wonen. De maximum bouwhoogte wisselt tussen de 6 en de 9 m.

De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.1 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze is bij het bestemmingsplan 'Zaandam Noord' gevoegd. Voor ieder bedrijfstype wordt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangegeven wat de afstand van de verschillende bedrijfstypen tot milieugevoelige functies (zoals wonen) moet zijn.

Ook ligt het terrein binnen de contour van de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrieterrein' en 'wro-zone - ontheffingsgebied'. De eerste gaat over de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte door een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) in de omgeving. De tweede gaat over de toepasselijkheid van algemene afwijkingsregels voor verruiming van de bouwmogelijkheden.

Naast het bestemmingsplan 'Zaandam Noord' geldt voor het gehele plangebied ook het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Zaanstad'. Dit is een bestemmingsplan met plancontour en bijbehorende algemene regels, waarmee is geregeld dat een ontwikkeling zorgt voor voldoende parkeerruimte.

Verder geldt voor het hele plangebied het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur'. Hierin zijn regels opgenomen voor het omzetten (zelfstandig naar onzelfstandig) en splitsen van woningen. Ook zijn regels opgenomen voor toeristische verhuur.



Afbeelding 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Zaandam Noord' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Zaandam - Woningbouwlocatie Paltrok'. De toelichting van een bestemmingsplan geeft uitleg over en een onderbouwing van de bestemmingsregeling die in de bestemmingsregels en op de verbeelding staan. Deze gaat onder andere in op de geldende beleidskaders en doet in het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid verslag van de uitgevoerde onderzoeken. Ook wordt er een verantwoording gegeven voor de gemaakte keuzes.

In de bijlagen bij de toelichting staan alle belangrijke beleidsstukken samengevat. Zowel het algemene rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening. Ook wordt thema-specifiek beleid toegelicht. Per beleidsstuk wordt kort beoordeeld wat de invloed ervan is op het bestemmingsplan. Verder worden in de bijlagen de beantwoording van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen verwerkt.

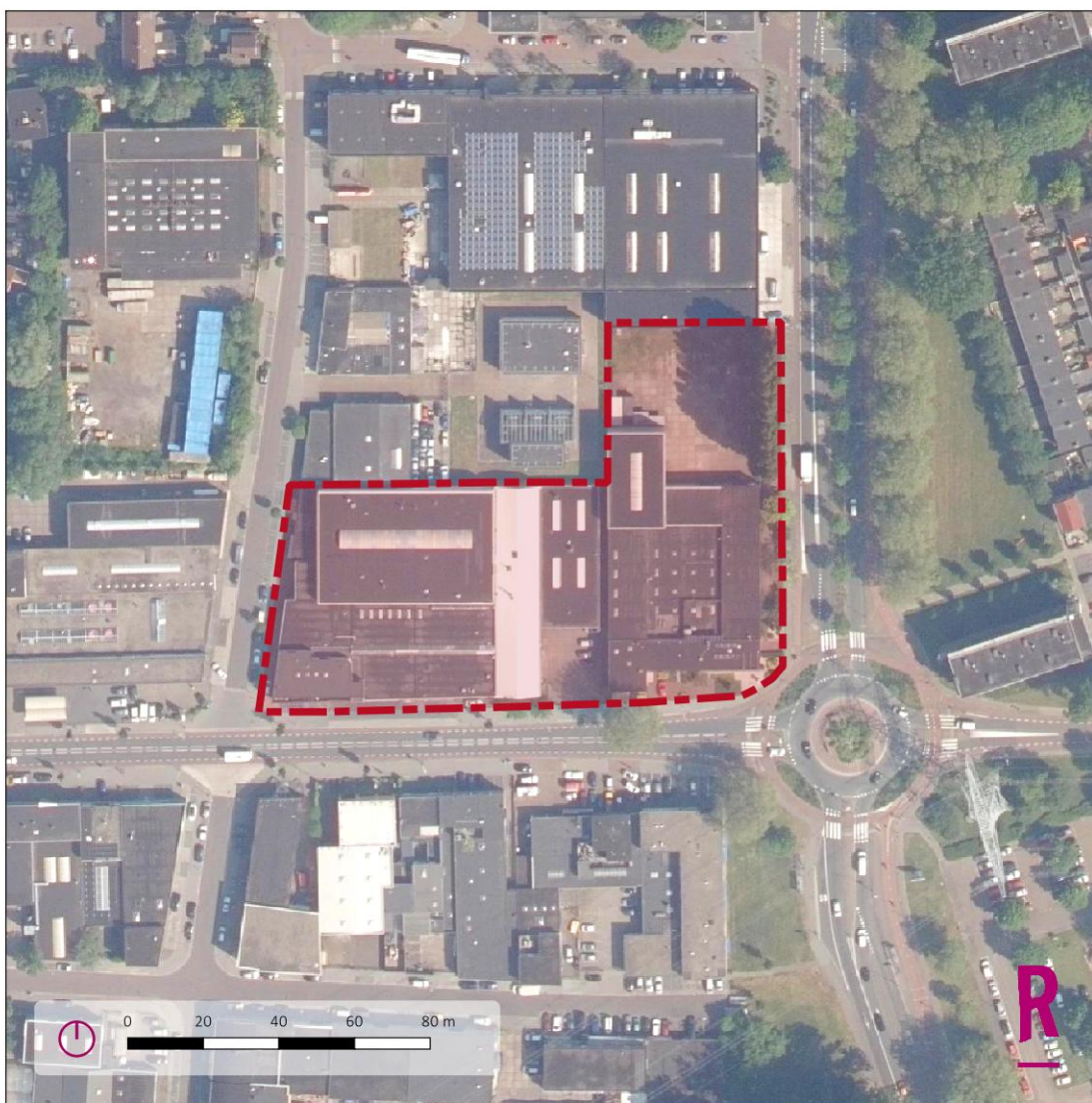
Hoofdstuk 2 Wat wordt mogelijk gemaakt met dit plan?

2.1 Bestaande situatie

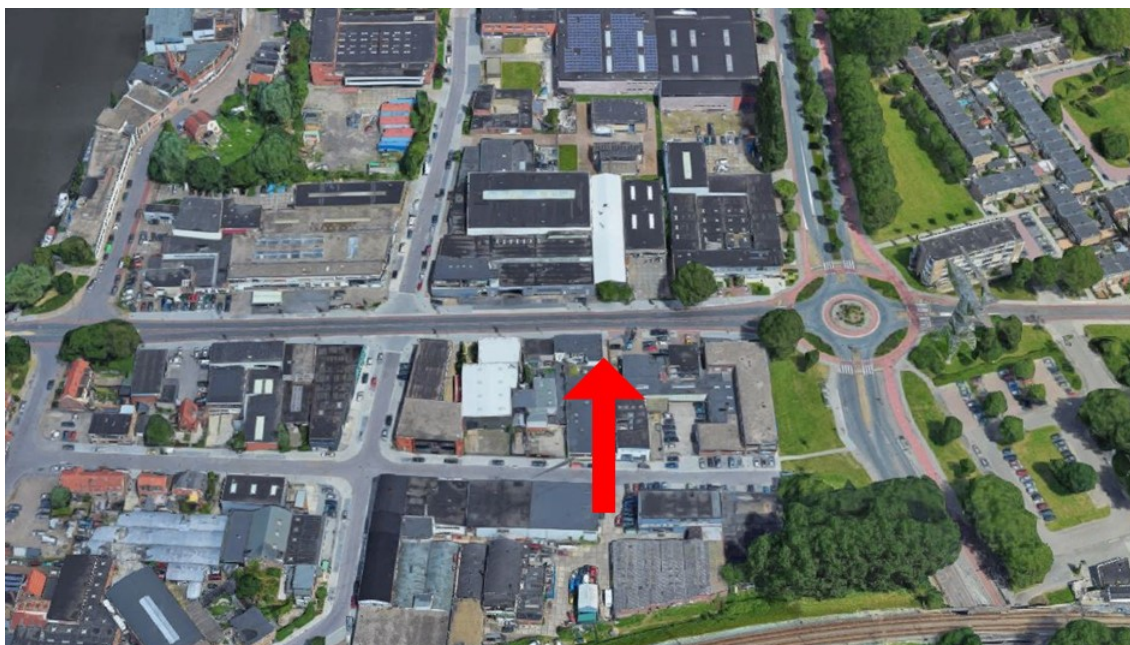
De plek ligt in het noordoosten van Zaandam, op 160 m afstand van station Zaandam Kogerveld en op 800 m afstand van station Koog aan de Zaan. De Zaan ligt op ongeveer 150 m afstand van het plangebied. Via de naastgelegen s155 (Doctor H.G. Scholtenstraat) zijn de rijkswegen A7 en A8 vanaf het plangebied snel bereikbaar.

Het plangebied heeft betrekking op de locaties Schoen en (de vroegere machinefabriek) Holleman. Op dit moment zit op de locatie Schoen onder andere een poedercoating bedrijf. De daaraan grenzende dansschool (Cornelis van Uitgeeststraat 6-6c) valt buiten het plangebied. Op de hoek bij de rotonde was tot februari 2019 Machinefabriek Holleman gevestigd; deze is verhuisd na een overname door Conijn Metaalbewerking b.v. te Wormer. Deze plek wordt tijdelijk verhuurd voor opslag van goederen.

Op de afbeeldingen hieronder staat het plangebied op een luchtfoto (afbeelding 3) en in vogelvlucht (afbeelding 4).



Afbeelding 3: Luchtfoto van de huidige situatie (bron: www.pdok.nl)

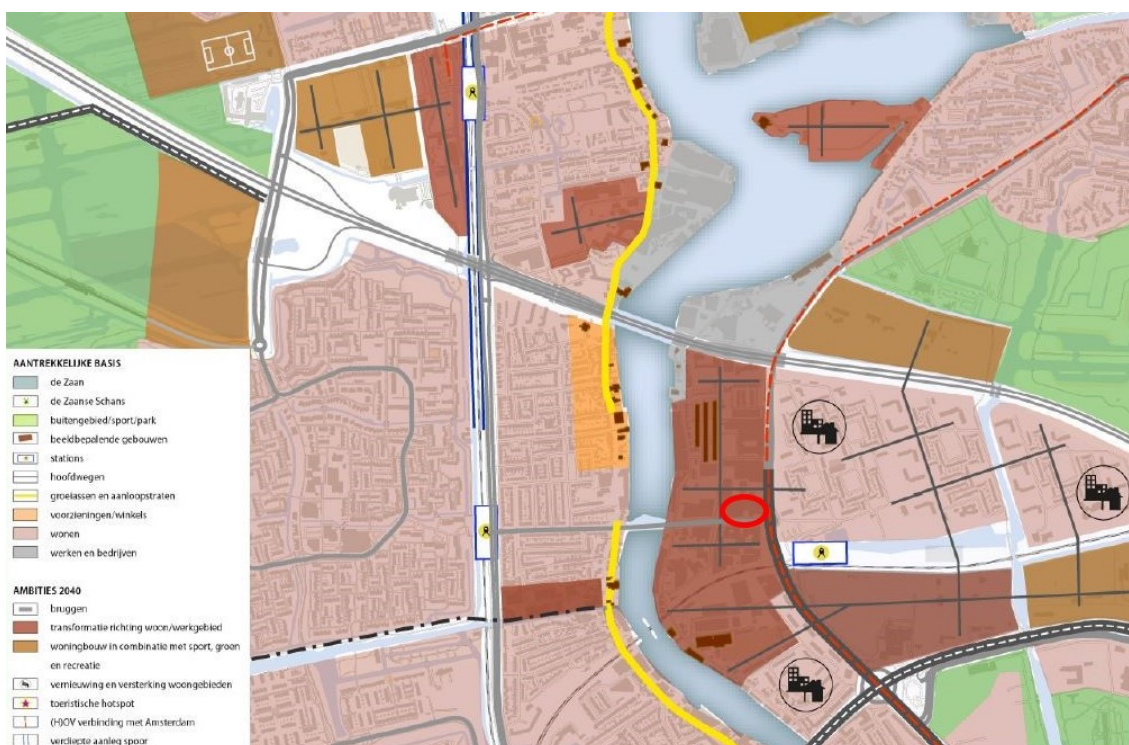


Afbeelding 4: Vogelvluicht plangebied Paltrok locatie (bron: Google Maps)

2.2 Aanloop bestemmingsplan

MAAK.Zaanstad

In 2016 is in gemeente Zaanstad het beleidsstuk MAAK.Zaanstad opgesteld. Daarin is in samenwerking met inwoners, ondernemers en organisaties een toekomstbeeld geschetst. In de visie kiest Zaanstad heel duidelijk voor verdichting bij knooppunten samen met grote infrastructurele ingrepen. Het plangebied ligt in het gebied Kogerveld in Zaandam, dat als transformatiegebied terugkomt in de perspectiefkaart van MAAK.Zaanstad (zie afbeelding 5). Dit gebied is aangewezen om de bedrijfsgronden die daar liggen te transformeren naar woon- en werkgebied.

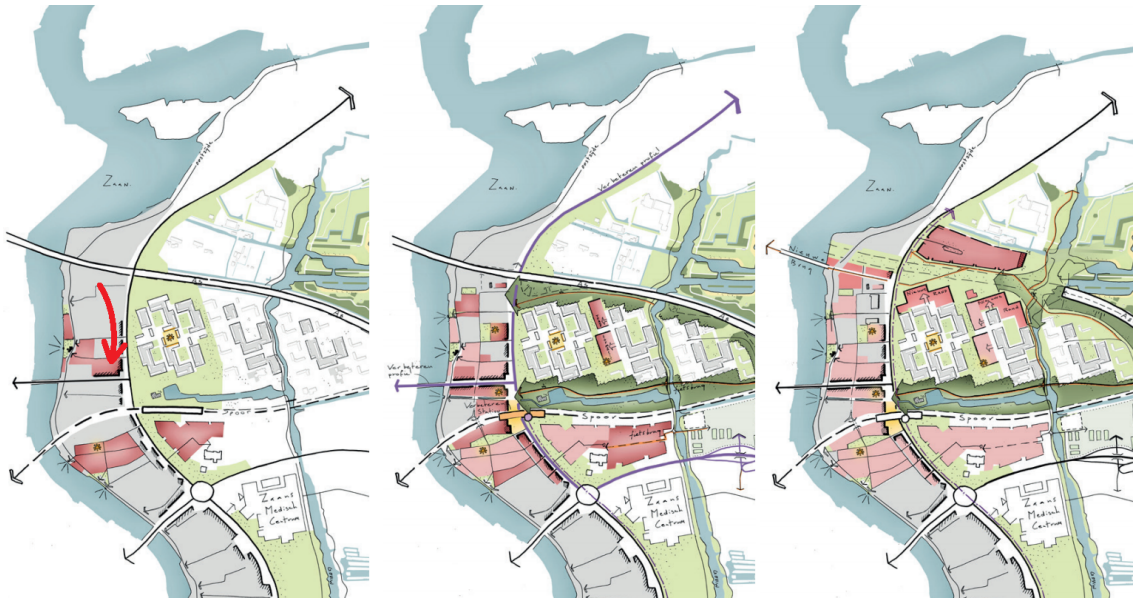


*Afbeelding 5: Perspectief Kogerveld-Koog Zandijk, plangebied in rode cirkel
(bron: MAAK.Zaanstad)*

Voor het gebied Kogerveld-Koog Zandijk is een perspectiefkaart opgenomen in MAAK.Zaanstad. Op deze kaart is te zien dat het bedrijventerrein tussen de Zaan en de woonwijk Kogerveld is aangewezen om de bedrijfsgronden die daar liggen te transformeren naar woon- en werkgebied. Dit is verder uitgewerkt in het Perspectief Kogerveldwijk 2040 (vastgesteld in 2019). Hierin wordt het plangebied Paltrok genoemd als verwachte ontwikkeling.

Perspectief Kogerveldwijk 2040

In het Perspectief Kogerveldwijk 2040 staat dat de Kogerveldwijk, waarin het plangebied Paltrok ligt, zal transformeren naar een gemengd gebied om te wonen, werken, spelen en sporten. Binnen de Kogerveldwijk ligt het plangebied in de Boerejonkerbuurt. Dit is één van de buurten die is aangewezen als transformatiegebied. In het Perspectief is per ontwikkeling een ruimtelijk en programmatisch kader bieden. Op afbeelding 6 is de plek ten opzichte van andere te verwachten herontwikkelingslocaties en infrastructurele werken te zien.



Afbeelding 6: Impressie stadsstructuur 2020, 2030 en 2040 (plangebied aangeduid met rode pijl)

Verder legt het Perspectief Kogerveldwijk voor de wijk een aantal uitgangspunten vast. Het gaat om:

- Meer woningen als basis voor betere voorzieningen en meer doorstroming.
- Betere verbindingen, ook tussen buurten.
- Twee delen met elk een eigen karakter (stedelijk langs de Zaan, groen langs de Gouw).
- Bedrijvigheid ruimte blijven bieden.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.
- Minder ongelijkheid, iedereen doet mee.
- De ontwikkeling van de wijk is een groeimodel.

Binnen deze uitgangspunten zijn voor de locatie Paltrok, maar ook voor andere plekken plannen tot stand gekomen. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de locatie Paltrok is in 2021 een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) opgesteld.

Ruimtelijk Programma van Eisen

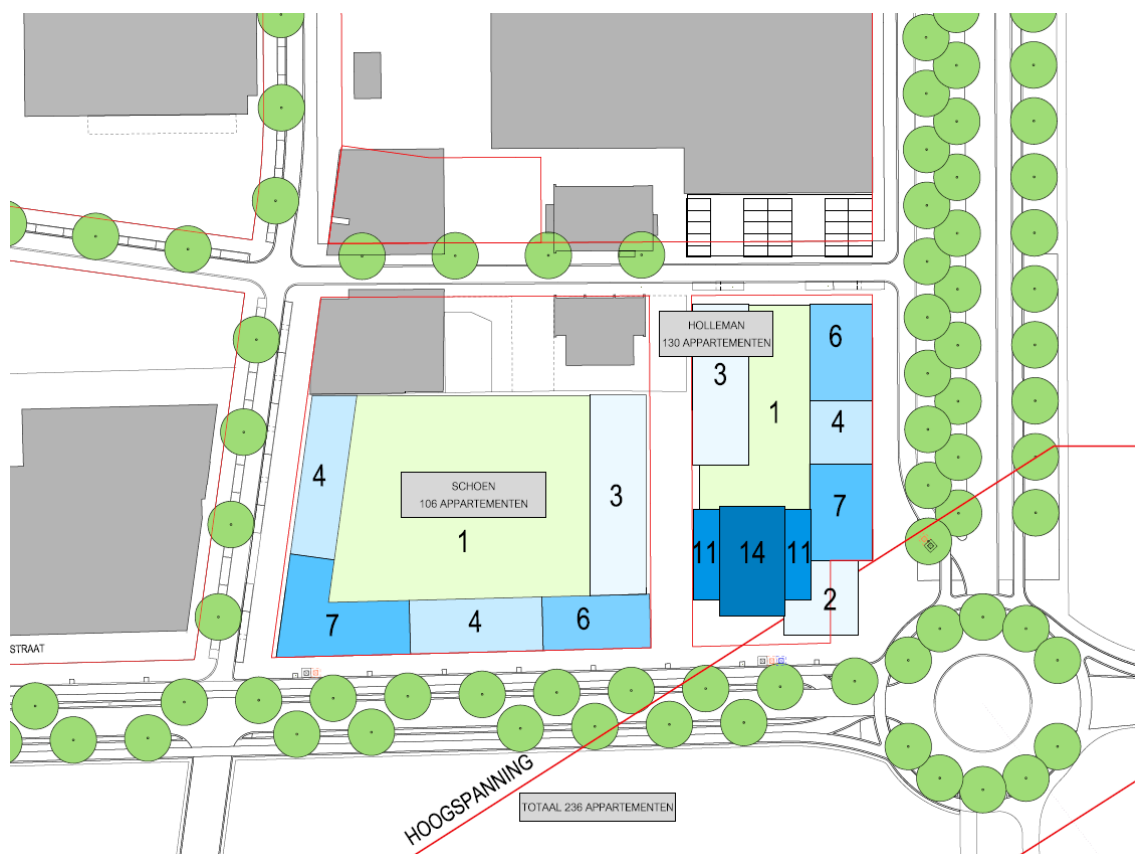
In dit RPvE is een voortoets gedaan op de ruimtelijke aspecten die van toepassing zijn op het bouwplan. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Het RPvE geeft richting aan het uitvoeren van het woningbouwproject in het transformatiegebied in Kogerveldwijk.

2.3 Ontwikkelingen

Stedenbouwkundig plan

In afbeelding 7 staat een plaatje van het stedenbouwkundig plan. Hierop is de bestaande bebouwing rond de plek ingetekend in donkergrijs, de nieuwe woningen in blauwtinten. Onder de woningen en op de middenterreinen worden parkeerplaatsen gerealiseerd, op maaiveldniveau, met daar boven gemeenschappelijke daktuinen. In afbeelding 7 zijn de daktuinen lichtgroen ingekleurd. In dit plan wordt uitgegaan van geschakelde woongebouwen in verschillende hoogte- en breedte verhoudingen. Uitgangspunt in het ontwerp is eenheid in afwisseling en verbinding met het maaiveld en voldoende parkeerruimte voor de fiets en auto. De parkeerterreinen krijgen een dak met gemeenschappelijke tuinen. Op afbeelding 8 is het ontwerp van de gebouwen te zien.

Voor een uitgebreidere omschrijving van de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan, wordt verwezen naar paragraaf 4.2.



Afbeelding 7: Schematische weergave stedenbouwkundig plan (bron: FKG architecten aan de Zaan)



Afbeelding 8: Artist impressions (bron: FKG architecten aan de Zaan)

Hoofdstuk 3 Verantwoording

3.1 Wat houdt het plan in?

Dit plan gaat om het bouwen van maximaal 236 woningen. Door het ontwikkelen van een gemengd woon- en werkgebied, gecombineerd met de aanwezigheid van een hoogspanningszone langs het plangebied, wordt een deel van de nieuwbouw ingericht als kantoor- of bedrijfsruimte.

Er is gekozen voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure om alle omgevingsaspecten zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen mogelijk, waar eerst vooral bedrijvigheid was toegestaan.

In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de onderbouwing van het plan. Thema's zoals duurzaamheid, cultuurhistorie, stedenbouwkundige uitgangspunten en omgevingsaspecten komen hier uitgebreid aan bod. Het plan vormt een bouwsteen in de transformatie van de Boerejonkerbuurt dat past binnen de eerder vastgestelde kaders en ambities van onder andere MAAK.Zaandam. Het plangebied heeft een binnenstedelijke ligging in het aangewezen transformatiegebied en is met diverse vervoersmiddelen te bereiken. Het plan respecteert de historische structuur van de Paltrokstraat, voldoet aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities en vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen om het plan te ontwikkelen. Ook levert dit plan een bijdrage aan de grote woningbehoefte in de gemeente Zaanstad.

Hoofdstuk 4 Planonderbouwing

4.1 Cultuurhistorische waarden

Toetsingskader

Besluit Ruimtelijke ordening (Bro)

Bij wijziging van een bestemmingsplan is het verplicht om een beschrijving op te nemen hoe is omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dat betekent dat een cultuurhistorische verkenning van de plek met daaraan gekoppelde de waardering moet worden opgesteld. Vervolgens moeten daaraan conclusies worden verbonden en dit moet worden verankerd in het bestemmingplan.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt ook de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk. De keuze voor een andere bouwplek voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwplek zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Archeologienota Zaanstad

In de Archeologienota Zaanstad 2009 staan de gebieden van archeologische waarde binnen de gemeente aangegeven. Vervolgens zijn deze gebieden bij de actualisatie van de bestemmingsplannen opgenomen als archeologische dubbelbestemmingen. Aan omgevingsvergunningen voor projecten die binnen deze gebieden vallen, verbindt de gemeente voorwaarden om archeologische vindplaatsen in de bodem te beschermen. Is dit niet mogelijk dan zal de aanvrager van de vergunning de vindplaatsen op moeten laten graven. Die eisen worden ook opgenomen in projectbesluiten en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Erfgoedstrategie

In 2019 is de (actualisatie van de) Erfgoedvisie vastgesteld, de Erfgoedstrategie 2019-2023, Erfgoed Leeft!. In deze erfgoedstrategie wordt ingegaan op hoe de gemeente Zaanstad het erfgoed wil beschermen en een blijvende plek geven te midden van een veranderend landschap. Hiermee wordt aangesloten op de actuele ambities van het Rijk en de provincie.

In de Erfgoedstrategie (2019-2023) staat ook aangegeven dat het behouden en mogelijk versterken van de kwaliteit en identiteit bij (gebieds)ontwikkeling uitgangspunt is en dat erfgoed als basis genomen wordt bij transformaties en verdichtingsopgaven van ontwikkelgebieden. Ook worden cultuurhistorische waarden in stedenbouwkundige kaders voor ontwikkelingen opgenomen.

Beleid historische dijken, linten en paden

In het vastgestelde beleid "Identiteit van Zaanstad" staat dat de gemeente karakteristieke bebouwing langs de dijken linten en paden koestert en behoud en herstel van de historische bebouwing stimuleert. De door het college van de gemeente Zaanstad vastgestelde cultuurhistorische verkenning historische linten, dijken en paden is van kracht met de daarin genoemde waarden en richtlijnen.

MAAK Zaanstad

MAAK Zaanstad wil het goede versterken en het minder goede verbeteren. Hiervoor moet wel eerst bepaald worden wat de identiteit en kwaliteit van het te ontwikkelen gebied is.

Onderzoek

Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan 'Zaandam Noord' geldt voor het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er geen vergunningsplicht geldt voor archeologie, maar wel de algemene meldplicht voor toevalsvondsten.

Cultuurhistorie

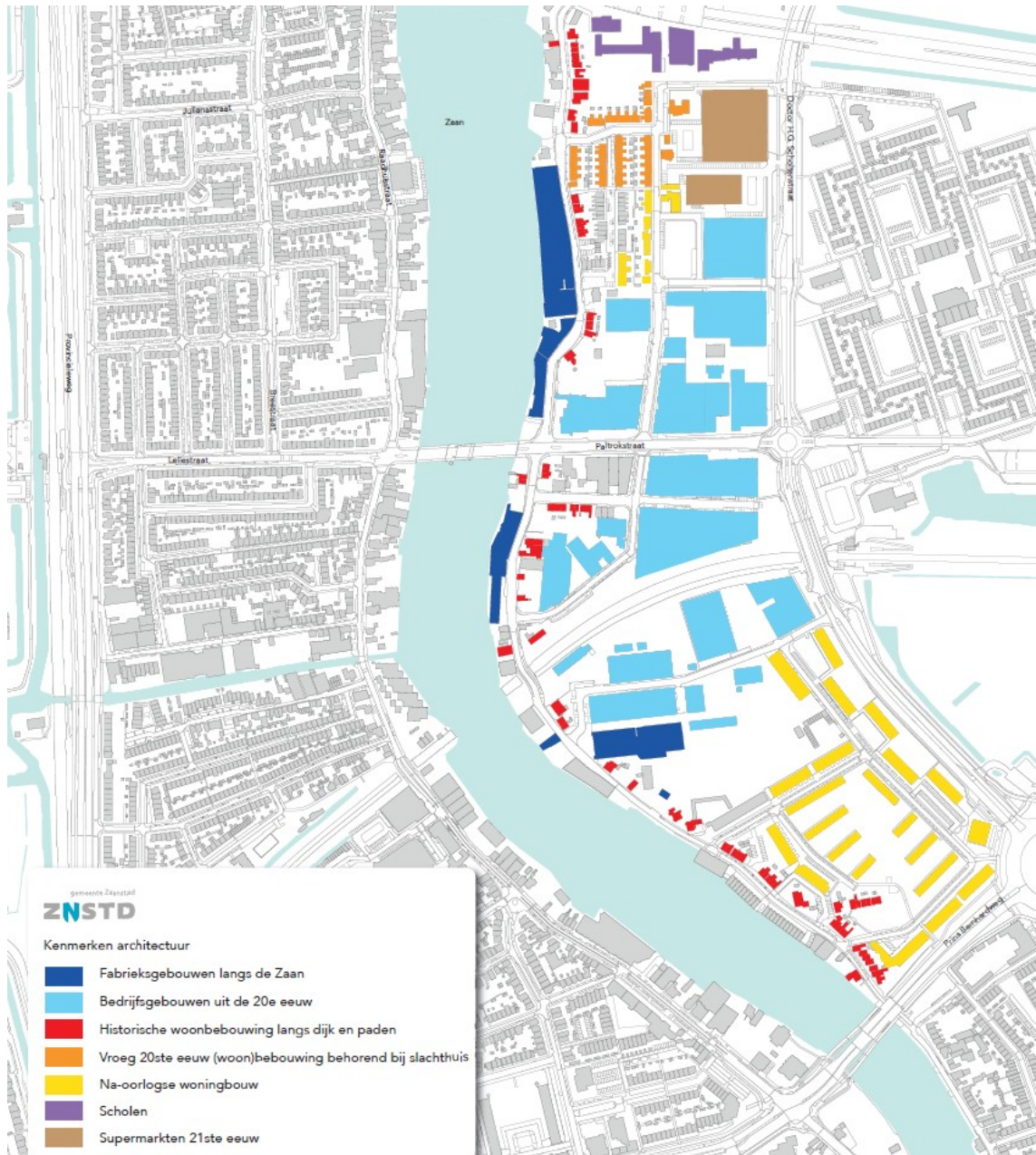
De locatie Paltrok staat niet op zichzelf. Deze maakt deel uit van de Kogerveldwijk, die is opgesplitst in de Boerejonkerbuurt en het Kogerveld. De twee delen worden fysiek gescheiden door de Doctor H.G. Scholtenstraat, maar hebben ook een duidelijk ander karakter. De Boerejonkerbuurt is een gemengd industrieel- en woongebied en het Kogerveld is een na-oorlogse woonwijk met stempelstructuur. In de Boerejonkerbuurt vinden meerdere ontwikkelingen plaats, die met elkaar samenhangen. In dit kader is een cultuurhistorische verkenning gemaakt (Erfgoed Zaanstad, januari 2021).

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het gebied van de Boerejonkerbuurt was al sinds het eind van de middeleeuwen ontgonnen en bewoond. Vanaf de 17^e eeuw verschenen ook de molens in het landschap. De buurt is vernoemd naar de molen de Boerejonker uit deze periode. Het karakter van het gebied wijzigde niet veel tot het eind van de 19^e eeuw. Vanaf dat moment waren de gevolgen van de industriële revolutie te merken. Er ontstond fabrieksbebouwing langs de Zaan. Ook kwam er wat woningbouw in de vorm van vroeg 20^{ste} eeuwse buurtjes. Het achterland, de polders, veranderde in deze periode nog niet (heel intensief). Alleen langs de spoorlijn, rondom een opvaart, is enige verstedelijking ontstaan. Dat gebeurde wel na de tweede wereldoorlog. In de tijd van de wederopbouw veranderde het karakter van het gebied zeer ingrijpend. Naast uitbreiding van bestaande vooroorlogse fabriekscomplexen verrezen er nieuwe bedrijfscomplexen, vaak in een typische wederopbouwarchitectuur. In het zuidelijk deel van de Boerejonkerbuurt werd een naoorlogse woonwijk (De Hofwijk) gebouwd die aansloot op de historische linten en padenstructuur die daar al aanwezig was.



Afbeelding 9: Stedenbouwkundige analyse Boerejonkerbuurt: verdeling van de buurt in vier zones (bron: Cultuurhistorische verkenning Boerejonkerbuurt Zaandam)



Abbeelding 10: Analyse architectuur Boerejonkerbuurt (bron: Cultuurhistorische verkenning Boerejonkerbuurt Zaandam)

Waardering

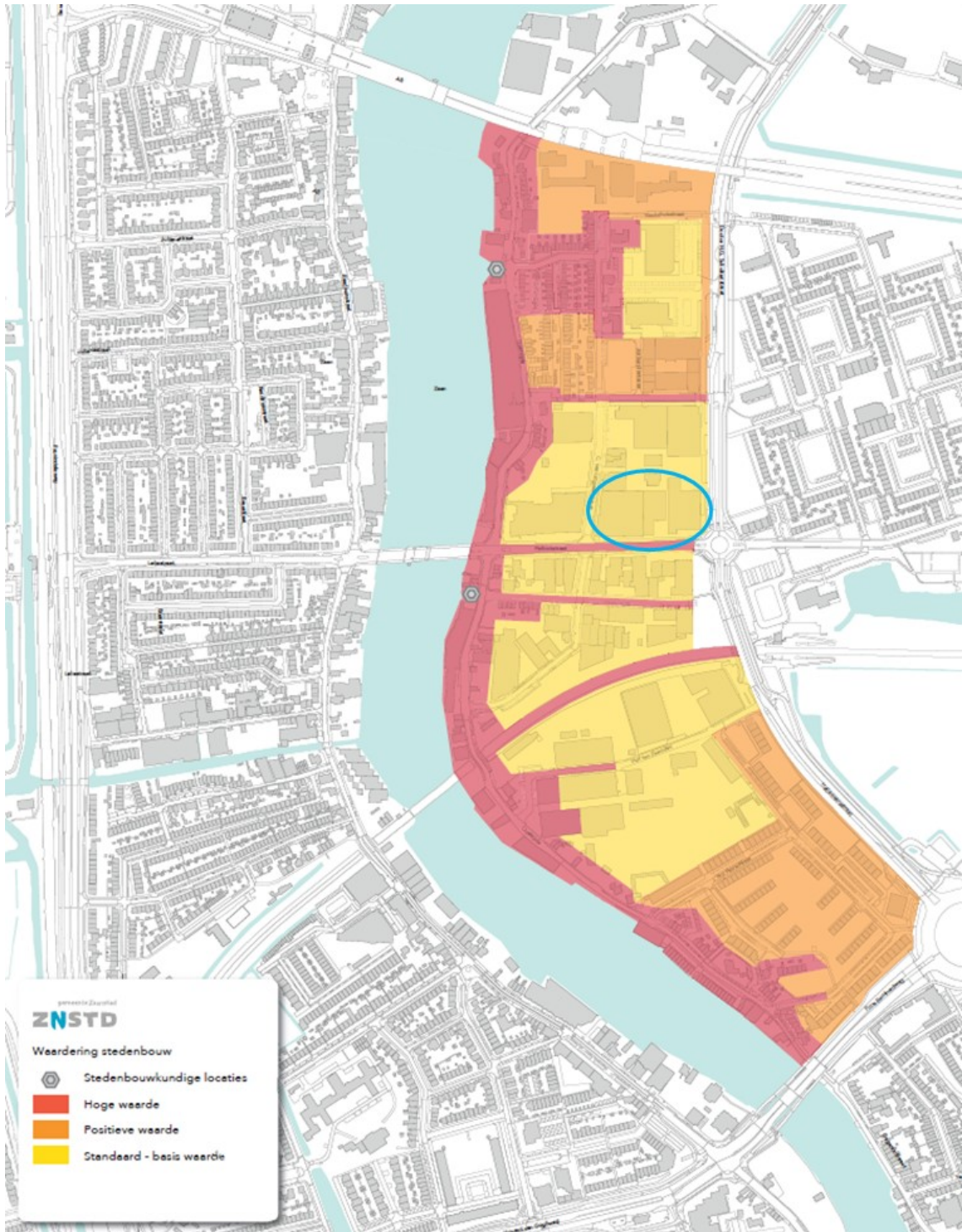
In het algemeen hebben de volgende aspecten een hoge cultuurhistorische waardering gekregen:

1. *de menging van wonen en werken in de buurt*
2. *het organisch gegroeide geheel, waarbij de verschillende tijdslagen zorgvuldig in elkaar grijpen en rekening met elkaar houden qua maat en schaal*
3. *de verschillende stedenbouwkundige zones in de buurt die ieder hun eigen sfeer hebben*

Voor de locatie Paltrok is het van belang dat de Paltrokstraat aangewezen is als onderdeel met een hoge cultuurhistorische waarde omdat de Paltrokstraat belangrijk onderdeel is van de historische structuur.

De plek waar dit bestemmingsplan op ziet, is nu nog bebouwd met bedrijfsgebouwen uit de 20^e eeuw.

In de cultuurhistorische waardering is aan het te herontwikkelen gebied zowel stedenbouwkundig als architectuurhistorisch een basiswaarde gekoppeld; dat houdt in dat er weliswaar cultuurhistorische waarden aanwezig zijn (zie afbeelding 9 en 10), maar dat deze door een herontwikkeling niet onevenredig aangetast worden als de adviezen voor de gehele wijk op het gebied van Erfgoed in acht genomen worden. Een te ontwikkelen plek kan nooit los gezien worden van zijn directe omgeving. Een fragment van deze waarderingskaart is weergegeven in afbeelding 11. Op deze kaart is ook te zien dat de Paltrokstraat een hoge waarde toegekend krijgt. Deze maakt deel uit van de historische kamstructuur van de dijk en de paden. Verder heeft de groenstructuur langs de Doctor H.G. Scholtenstraat een positieve waarde zoals aangegeven in afbeelding 12.



Afbeelding 11: Waardering cultuurhistorische waarden (bron: Cultuurhistorische Verkenning Boerejonkerbuurt) blauw omcirkeld de locatie Paltrok van dit bestemmingsplan



Afbeelding 12: waardering groen: rood hoge waarden, oranje positieve waarden (bron: Cultuurhistorische Verkenning Boerejonkerbuurt) blauw omcirkeld de locatie Paltrok van dit bestemmingsplan



Afbeelding 13: Waarderingskaart architectuurhistorische waarden. Voor gebouwen met hoge (rood) en positieve (oranje) waarden is behoud uitgangspunt. Gebouwen met basiswaarde (geel) kunnen vervangen worden. (bron: Cultuurhistorische Verkenning Boerejonkerbuurt) Blauw omcirkeld de locatie Paltrok van dit bestemmingsplan

Zoals op de waarderingskaarten aangegeven concentreert de hoogste cultuurhistorische waardering zich vooral direct langs de Zaan en tussen de Paltrokstraat en de spoorlijn.

Conclusie

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen grote belemmeringen voor deze ontwikkeling. Voor archeologie geldt de algemene meldplicht voor eventuele archeologische toevalsvondsten tijdens graafwerkzaamheden. Voor de totale herontwikkeling van de Boerejonkerbuurt is het van belang om de geschiedenis van de wijk afleesbaar te houden. Ook kan deze als inspiratiebron dienen voor vormgeving, materialisering en schaal van nieuwe bebouwing binnen de locatie Paltrok.

Voor de locatie Paltrok wordt dit onder andere bereikt door:

- De ontwikkeling te beperken tot de bestaande stedenbouwkundige structuur (zie hiervoor paragraaf 4.2).
- De nieuwbouw in vormgeving, maat en schaal aan te passen aan de, al dan niet hoog of positief gewaardeerde, andere tijdslagen in de buurt zodat deze zorgvuldig en begrijpelijk in elkaar grijpen.
- De Paltrokstraat als historische structuurdrager te behouden en te respecteren.

4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Keuzes in het ontwerp

Voor de plek is een bij Zaandam passende stedenbouwkundige invulling gemaakt. Dit plan is ontwikkeld op basis van het in 2017 opgestelde stedenbouwkundig raamwerk van Palmbout Urban Landscape. Het doel van dit raamwerk is om een samenhangende gebiedsontwikkeling te bouwen voor de Boerejonkerbuurt. Binnen het raamwerk wordt het gebied Doctor H.G.

Scholtenstraat-Paltrokstraat samengesteld met stedelijke blokken. Het raamwerk wordt gebouwd in samenhang met een herinrichtingsplan van het openbaar gebied waarbij de Paltrokstraat getransformeerd wordt (zie paragraaf 4.1).

Op basis van het raamwerk komen de volgende stedenbouwkundige dragers in het plan:

- Opdeling programma in samengestelde stedelijke blokken met appartementen en commerciële voorziening(en).
- Aansluiting in bouwmassa van het grootschalige stedelijk gebied aan de Paltrokstraat op het kleinschalige karakter van de achterliggende Boerejonkerbuurt.
- Verdeling ontwikkelingsgebied met een nieuw (autovrij) woonstraatje dat het gebied verweeft met de achterliggende buurt.
- Accentuering van de hoek Paltrokstraat-Doctor H.G. Scholtenstraat nabij de rotonde en het treinstation Kogerveld met een hoogteaccent in 14 bouwlagen en een 2-laagse onderscheidende commerciële voorziening.
- Stedelijke randen in 4-7 bouwlagen aan de Paltrokstraat en Doctor H.G. Scholtenstraat.
- Laagbouw in 3-4 lagen aan de Cornelis van Uitgeeststraat en het nieuwe woonstraatje.
- Stedelijke randen voorzien van grootschalige bouwblokken met een individueel, verticaal karakter en platte daken. Woonstraatjes voorzien van kleinschalige verticaal verdeelde individuele gebouwen die (deels) kappen hebben.
- Een levendige plint met onder andere maisonnettes aan de Paltrokstraat.
- Inpandig gebouwd auto- en fietsparkeren. Parkeren voorzien van een dek.
- Het uitvoeren van een besloten binnenwereld aan de binnenzijde van de bouwblokken, waarbij op beide dekken van de parkeervoorzieningen een gemeenschappelijke daktuin wordt aangelegd.
- Herkenbare hoofdentrees van de bouwblokken direct gelegen aan de Paltrokstraat en de Doctor H.G. Scholtenstraat.

De uitgangspunten zijn vertaald naar twee U-vormige woongebouwen die rondom centrale gezamenlijke ruimten zijn geprojecteerd. De situering, massa-opbouw en uitstraling zijn in grote mate afgestemd op de ruimtelijke structuur van de omgeving. De grotere elementen zijn geprojecteerd aan de doorgaande wegen waarbij de toren als hoogteaccent aan de rotonde (op termijn te vervangen door een kruising) van de Paltrokstraat en de Doctor H.G. Scholtenstraat komt te staan.

Hier wordt ook ingezet op een levendige commerciële plint die uitnodigend werkt voor het nieuwe woongebied. De plek vormt hiermee een poort naar het nieuwe woongebied in de Boerejonkerbuurt. In de tussenstraten wordt een meer besloten beeld nagestreefd, dat qua uitstraling een kleinere schaal krijgt door de verdeling van de volumes en een aflopende bouwhoogte naar de Van Uitgeeststraat. De variatie in kapvormen, materiaal- en kleurgebruik en samengestelde volumes levert een bebouwingsbeeld op dat goed aansluit bij het karakter van Zaandam.

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied geldt het welstandsniveau 'eenvoudig'. Zaanstad maakt voor het aansturen van (her)ontwikkelingen in een aantal gebieden gebruik van ontwikkelingskaders, beeldkwaliteitplannen en welstandsparagrafen. Deze zijn een aanvulling op de welstandsnota. De woningbouw moet deel worden van de Boerejonkerbuurt, maar met een eigen karakter.

Een belangrijke rol in de gebiedsontwikkeling spelen de supervisors, die de ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit bewaken van transformatieplannen en van wijzigingen in de infrastructuur. De MAAK.Meester neemt sinds 1 januari 2018 de supervisie voor MAAK.Zaanstad op zich. Het plangebied bevindt zich in het supervisiegebied Maak.Midden. De supervisors zijn samen met een kwaliteitsteam verantwoordelijk voor het bewaken van de kwaliteit.

In dit kader wordt specifiek voor dit plan een welstandsparagraaf met enkele toetsingscriteria opgesteld, dat in combinatie met de sturing van het supervisieteam de beeldkwaliteit in het plangebied bewaakt.

4.3 Wonen

Binnen het plangebied wordt voorzien in een gemengd woongebied. Het ontwerp wordt nog uitgewerkt binnen de vastgestelde kaders. Het programma gaat uit van een gevarieerd aanbod van sociale huur, BKZ (Betaalbare Koop Zaanstad) of betaalbare koop- en middenhuur en vrije sector koop en huur waarvan enkele nultredenwoningen voor mensen met een zorgvraag.

BKZ is één van de maatregelen uit het pakket van het college van de gemeente Zaanstad voor betaalbare koopwoningen voor starters. Het doel is om mooie koopwoningen voor een sociale prijs te kunnen aanbieden. Het is een erfpachtregeling die meegroeit met het inkomen van de koper.

Voor het programma staan de volgende uitgangspunten vast:

- maximaal 236 woningen, waarvan:
- minimaal 30% sociale woningbouw;
- minimaal 10% BKZ is de afspraak en als dat financieel door BKZ niet te realiseren valt: 10% betaalbare koop- en middenhuur;
- maximaal 50% vrije sector huur en koop, waarvan minimaal 10 als nultredenwoningen;
- de verhouding in oppervlakte kleiner dan en groter dan 50 m² GBO ongeveer 60%/40% is. Voor de sociale huur is deze verhouding ongeveer 85%/15%.

Het programma is weergegeven in de volgende tabel:

BLOK	TOTAAL	< 40M2	40 -45M2	45 -50M2	50 -70M2	> 70M2
SCHOEN						
A	SOCIAAL 20	–	--	14	3	3
B	73 (~31%) 53	12	--	33	–	8
C	16	–	--	8	6	2
D	17	–	--	5	7	5
TOTAAL SCHOEN	106	12	--	60	16	18
HOLLEMAN						
E	15	4	--	--	7	4
F	33	–	--	--	–	33
H	82	–	--	49	25	8
TOTAAL HOLLEMAN	130	4	--	49	32	45
TOTAAL SCHOEN + HOLLEMAN	236	16	--	109	48	63

Tabel 1: Woningbouwprogramma

De doelgroep in de sociale huurwoningen zijn één en tweepersoonshuishoudens met daarbij aandacht voor senioren (nultredenwoningen). De overige appartementen zijn gericht op gezinnen. Het gaat om een klein deel (circa 20%), vooral gelegen aan de Doctor H.G. Scholtenstraat en bovenin de toren aan de Paltrokstraat. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan een diverse bevolkingsopbouw in de wijk.

4.4 Groen en buitenruimte

De omgeving van het plangebied wordt in de toekomst opgewaardeerd door deze ontwikkeling van Kogerveld. Binnen het plangebied krijgt het dak boven de parkeergarages een groene inrichting, die als een gemeenschappelijke tuin en ontmoetingsruimte dient. Deze ruimte is in principe alleen toegankelijk voor bewoners. Hiermee wordt een gezonde sociale leefomgeving gecreëerd. In combinatie met het gevarieerde woningaanbod, biedt dit voor diverse doelgroepen mogelijkheden voor sociale interactie. De binnenruimte stimuleert ook beweging en biedt beschermde speelmogelijkheden voor kinderen. Ook rondom de gebouwen worden zoveel mogelijk groenelementen toegevoegd. Dit geeft het project een hoogwaardige uitstraling en sluit ook aan op de gemeentelijke ambitie om van de Paltrokstraat een groene drager te maken. Naast het verbeteren van de leefbaarheid, vormen deze elementen de juiste condities voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze inrichting verhoogt de kwaliteit en beperkt hittestress. Het project komt op een 'groen dienblad' te staan.

4.5 Economische en maatschappelijke functies

Binnen deze ontwikkeling is een deel van het gebouw gereserveerd als nader in te vullen commerciële ruimte, met als doel de levendigheid van de plint te bevorderen. Het voorlopig ontwerp gaat uit van een 780 m² bruto vloeroppervlak in twee bouwlagen. In dit bestemmingsplan wordt dit gemaximeerd op 850 m², zodat er enige flexibiliteit in de uitwerking is.

De ruimte kan worden gebruikt voor horeca (tot categorie A), maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlening. Voor de horeca wordt gedacht aan een voorziening die het gebied als totaal aanvult, zoals een lunchroom of koffiecorner. De maatschappelijke voorziening is beperkt tot een sociale voorziening, een culturele voorziening (zoals een atelier), een medische voorziening (zoals een praktijkruimte voor medisch specialisten). Bij dienstverlening wordt gedacht aan een kantoorfunctie met balie, zoals een makelaar, uitzendbureau, kapper of schoonheidssalon. De exacte invulling wordt aan de markt overgelaten.

4.6 Verkeer, vervoer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen nationaal of provinciaal beleid of regelgeving, die relevant is voor de voorgenomen plannen. Wel dient voor het bestemmingsplan te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder andere in dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Hierin is een gebiedsindeling opgenomen; voor iedere zone gelden andere parkeernormen. Het plangebied ligt nu nog in de zone 'Sterk stedelijk C'. Echter, met de ontwikkeling van de Kogerveldwijk verandert de verstedelijkingsgraad naar 'Zeer sterk stedelijk B', omdat de adressendichtheid wordt verhoogd. Voor de zone 'Zeer sterk stedelijk B' geldt een andere parkeernorm.

Voor deze ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (2018). Daarbij is ook aangesloten bij de kencijfers voor sterk stedelijk gebied, schil centrum. De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op de minimale CROW parkeerkencijfers. Daarom wordt bij het berekenen van de verkeersgeneratie ook aangesloten bij het minimum binnen de bandbreedte van het kencijfer.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

De plek is zeer goed ontsloten. De herontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande perceelsgrenzen van de huidige bebouwing en vraagt niet om het aanleggen of aanpassen van

openbare doorgaande wegen. Er kan zonder belemmeringen worden aangesloten op de Cornelis van Uitgeeststraat en op de Doctor H.G. Scholtenstraat. Voor fietsverkeer zijn er aan de Paltrokstraat al voorzieningen. De situatie voor fietsers wordt versterkt naarmate ook de rest van het transformatiegebied zich gaat ontwikkelen. Het plan leidt niet tot een onaanvaardbare situatie voor fietsers.

Op basis van CROW kentallen is de toekomstige verkeersgeneratie van het plangebied circa 678 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde weekdag. Meestal wordt de verkeersafwikkeling beoordeeld op verkeersaantallen op een gemiddelde werkdag, omdat werkdagen in veel gevallen maatgevend zijn bij de beoordeling van de gevolgen voor de verkeersafwikkeling. De berekende verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag kan worden omgerekend aan de hand van omrekenfactoren (CROW-publicatie 381). Voor woonfuncties geldt een standaard omrekenfactor van 1,11. Voor bedrijfsfuncties is de standaard omrekenfactor 1,33. Als deze omrekenfactoren worden toegepast op de berekende verkeersgeneratie, kan de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag worden vastgesteld op circa 752 mvt/etmaal.

Verkeersafwikkeling

In de huidige situatie liggen in het plangebied twee industriële bedrijfsgebouwen en een paar woningen. De verkeersgeneratie van die functies komt te vervallen, waardoor de daadwerkelijke verkeerstoename veroorzaakt door deze ontwikkeling lager ligt dan in tabel 2 is berekend. De omliggende ontsluitingswegen en kruispunten bieden voldoende capaciteit om het extra verkeer van en naar het plangebied naar behoren af te kunnen wikkelen. Het extra verkeer dat deze ontwikkeling veroorzaakt, wordt afgewikkeld over de ontsluitingswegen Doctor H.G. Scholtenstraat (noordelijke richting), Heijermansstraat (zuidelijke richting) en Paltrokstraat (westelijke richting). Daarbij wordt grotendeels gebruik gemaakt van de rotonde gelegen ten zuidoosten van het plangebied. Deze rotonde wordt naar aanleiding van de gebiedsontwikkelingen in Kogerveld vervangen door verkeerslichten. Op de genoemde ontsluitingswegen gaat de verkeerstoename veroorzaakt door deze ontwikkeling op in het heersend verkeersbeeld.

Verkeersverdeling

De belangrijkste ontsluitingsroute is de Heijermansstraat (zuidelijke richting) naar de aansluiting op de A7. Geschat wordt dat circa 80% van de verkeersgeneratie via die route zal afwikkelen. De andere routes worden een stuk minder dominant geschat, namelijk circa 15% over de Paltrokstraat (westelijke richting) en de overige 5% over de Doctor H.G. Scholtenstraat.

Parkeren

Het plan vraagt parkeerplaatsen voor de bewoners zelf, voor hun bezoekers en voor de nog onbekende voorzieningen. Het gemeentelijk parkeerbeleid is van toepassing. Dit staat in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' en de nota 'Ruimte voor parkeren'. Het plan ligt in de 'Sterk stedelijk C' zone. Door de gebiedsontwikkeling in Kogerveldwijk kan gerekend worden met een andere stedelijkheidszone, namelijk 'Zeer sterk stedelijk B'. In de bestemmingsregels is aangesloten op de formulering van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Zaanstad'. Uit onderstaande tabel blijkt dat wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid (tabel 2). Deze tabel geeft alleen een beeld. Als na vaststelling van het bestemmingsplan woningaantallen veranderen zal ook aan dan geldende parkeerbeleid moeten worden voldaan.

HOLLEMAN + SCHOEN - Parkeerbalans auto's					
	TOTAAL	AANTAL	NORM	AANDEEL BEWONERS	AANDEEL BEZOEK
STARTERSWONING	111,2	139	0,8 / WONING	69,5	41,7
WONING GOEDKOOP	64,8	72	0,9 / WONING	43,2	21,6
WONING MIDDEN	27,6	23	1,2 / WONING	20,7	6,9
WONING DUUR	2,6	2	1,3 / WONING	2,0	0,6
SUBTOTAAL	206	236		135	71
STATIONSREDUCTIE	-20		-10%	-13	-7
TOTAAL BEHOEFTE WONINGEN	186			122	64
KANTOOR	6,3	700 m ²	0,90 / 100m ²	6,0	0,31 (5%)
STATIONSREDUCTIE	-0,6	700 m ²	-10%	-0,6	-0,03
TOTAAL BEHOEFTE KANTOOR	6 *			5,4	0,3

AANWEZIG	TOTAAL	INPANDIG	EIGEN TERREIN	OPENBAAR
TOTAAL AANWEZIG	198	121	30	47 **

TOTAAL BEHOEFTE	186 PP
TOTAAL AANWEZIG	198 PP
SALDO	+ 12 PP

Tabel 2: Parkeerbalans auto's

* Op piekmomenten (werkavonden) is de behoefte 5% wat neerkomt op 0,3 parkeerplaatsen. Dit is verwaarloosbaar, omdat personeel gebruik mag maken van dezelfde parkeergarage als de bewoners en er geen parkeerplaatsen worden toegewezen aan bewoners.

** Uit de parkeertelling van 2020 komt naar voren dat Holleman en Schoen 47 parkeerplaatsen mogen gebruiken in de openbare ruimte voor bezoekers die parkeren.

Parkeerregulering

Door de grootschalige gebiedsontwikkeling in Kogerveldwijk is het toepassen van parkeerregulering onvermijdelijk. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe bewoners in de openbare ruimte parkeren en stijgt de te verwachte verkeersstroom minder hard. De gemeente is dan ook voornemens om parkeerregulering in te voeren in de Kogerveldwijk. De nieuwe bewoners en degenen die in de kantoor- of bedrijfsruimte werkzaam zullen zijn krijgen geen straatvergunning. Bezoekers kunnen in de openbare ruimte parkeren als hier volgens de 'Parkeren Op de Openbare Straat' regeling voldoende ruimte voor is. De bewoners en degenen die zich in de nieuwe kantoor- of bedrijfsruimten vestigen komen niet in aanmerking voor een straatvergunning.

Ook voor fietsparkeren worden adequate voorzieningen voorgesteld. Deze sluiten aan op de NEN-2443 norm, kwaliteitseisen inpandige fietsenstallingen (gemeente Eindhoven) en op de Haagse Bouwbrief. Hierin wordt uitgegaan van 2 à 3 plekken in een fietsrek per woning, voor respectievelijk de starterswoningen/sociale huur en de woningen tot 75 m². Daarbij bestaat een behoefte voor respectievelijk 0,3 en 0,5 plaatsen per woning voor bezoekers. Bij de uitwerking van de plannen wordt hiermee rekening gehouden.

4.7 Water

Waterbeheer en watertoets

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is verantwoordelijk voor het

waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan is het plan kenbaar gemaakt bij de waterbeheerders. Dit is via de digitale watertoets gebeurd. Op basis hiervan is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. In deze paragraaf wordt ingegaan op de uitgangspunten van het standaard wateradvies. De paragraaf is vervolgens verder aangevuld naar aanleiding van de overlegreactie van het HHNK.

Toetsingskader

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW).
- Waterwet.
- Wet milieubeheer.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Waterschapsbeleid

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (eerst waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven met een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Gemeentelijk beleid

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2020-2024)

Met het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 is het kader voor de invulling van de gemeentelijke afvalwater-, hemelwater- en grondwaterzorgtaken voor de periode 2020-2024 vastgesteld.

De volgende regionale gidsprincipes vormen het concrete beleidskader:

- geen schoon regenwater naar de zuivering;
- hemelwater verwerken waar het valt, en
- voorbereid zijn op de weersextremen van de toekomst.

Voor deze nieuwe ontwikkeling gelden de uitgangspunten uit paragraaf 3.5.1 Klimaatadaptatie - wateroverlast door extreme neerslag, van het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024.

Beoordeling

Algemeen

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een bedrijventerrein en dat bijna volledig is

verhard. Deze ontwikkeling bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing en het maken van een woongebied. Ook in de nieuwe situatie is sprake van een vrijwel volledig verhard terrein.

Grondwater

De grondwaterstanden zijn voor het overgrote deel direct afhankelijk van het peil van het oppervlaktewater en de hoogteligging van het maaiveld ten opzichte van het waterpeil. De dichtstbijzijnde peilbuis waar de grondwaterstand wordt gemonitord is Sterpeilbuis 10098 op de hoogte van Noordervaldeurstraat 13. Voor nieuwbouw wordt een drooglegging (afstand maaiveld tot aan peil oppervlaktewater) van minimaal 80 cm aangeraden. De grondwaterstand varieert door het jaar heen, maar met een minimale drooglegging van 80 cm is er een klein risico op wateroverlast in natte perioden.

Waterkwaliteit

De woningbouw heeft ten opzichte van de huidige inrichting geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. De oppervlakte verharding neemt niet toe. Infiltratiemogelijkheden bestaan er zowel in de huidige als in de nieuwe situatie niet. De locatie Paltrok is namelijk volledige verhard. Dit is ook in de toekomst het geval (de tuinen worden op een gebouwde parkeergarage aangelegd). In het kader van de totale herontwikkeling van de Boerejonkerbuurt worden voorzieningen getroffen om schoon hemelwater aan te sluiten op de Noordervaldeursloot.

Doordat er geen oppervlaktewater vlakbij ligt en de bestaande wijk voor een groot deel verhard is met beperkt groen, is de wijk kwetsbaar voor wateroverlast bij heftige neerslagsituaties (T100 of een T1000 situatie).

Binnen het plan wordt in het kader van klimaatadaptatie zoveel mogelijk ingezet op het vasthouden van het water. Dit is in lijn met de nieuwe MRA-richtlijnen. De daktuinen en de platte daken bieden hiervoor goede condities. Bij de herontwikkeling wordt volgens het geldend beleid en de richtlijnen voldoende waterberging gemaakt. Hemel- en afvalwater wordt gescheiden aangeboden aan het riool, waarmee wordt vooruit gelopen op toekomstige technische voorzieningen.

Voor de daktuinen geldt dat er in natte periode een wateroverschot zal zijn en in droge perioden een watertekort. Daarbij is het uitgangspunt dat hemelwater wordt opgeslagen, zo dat er voldoende capaciteit is om de droge perioden te overbruggen. De benodigde opslagcapaciteit is afhankelijk van het type en de hoeveelheid planten en bomen. In de uitwerking van de plannen zal rekening gehouden worden met buffering van het hemelwater, om te gebruiken voor bewatering in de droge perioden.

Op basis van de huidige maaiveldhoogtekaart (AHN3) lijkt de maaiveldhoogte tegen de bestaande bebouwing aan niet veel hoger te liggen dan de aangrenzende wegen. Om wateroverlast bij de toekomstige bebouwing te voorkomen adviseert het HHNK vanuit klimaatbestendig bouwen om het vloerpeil en kwetsbare objecten voldoende hoog boven maaiveld aan te leggen.

Watersysteemkwaliteit

Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel tijdens de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een primaire of regionale waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Volgens het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024 en het waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

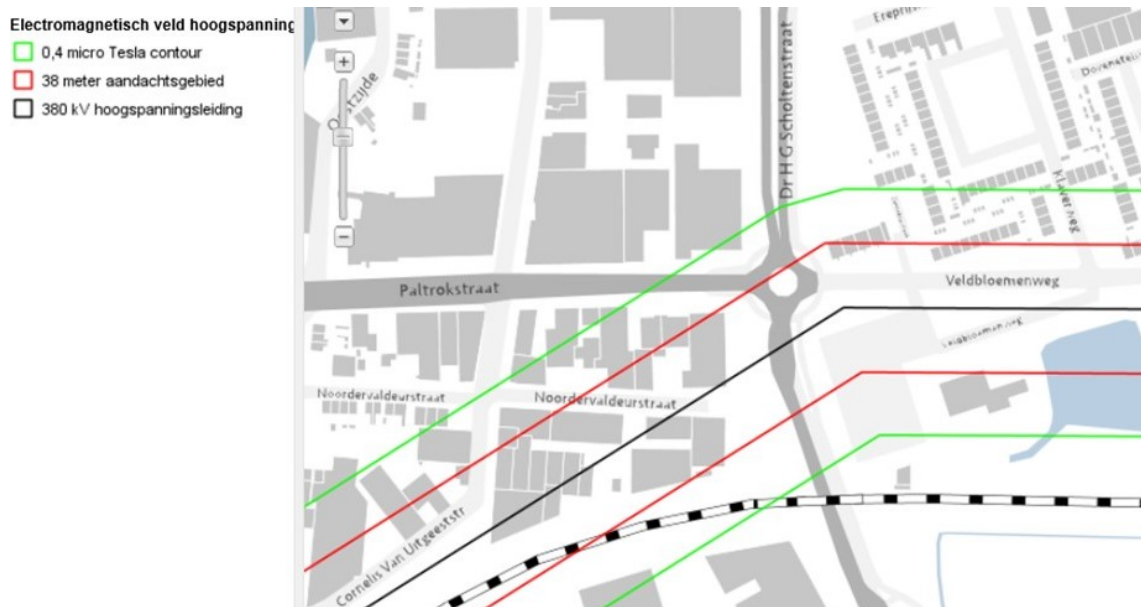
- hemelwater vasthouden voor gebruik;
- infiltratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI).

4.8 Technische infrastructuur

4.8.1 Elektromagnetische straling

Voor de lange termijn effecten van hoogspanningsverbindingen op de gezondheid is op rijksniveau beleid ontwikkeld. Dit beleid is gebaseerd op het Europese voorzorgbeginsel. Bij brief van de toenmalige staatssecretaris van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: VROM) van 3 oktober 2005, is een advies aan gemeenten en provincies gezonden over hoogspanningsverbindingen vlakbij gevoelige bestemmingen in verband met gezondheidsrisico's. Het advies houdt in dat moet worden voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied onder bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone). In de brief wordt geadviseerd zo weinig mogelijk gevoelige bestemmingen, zoals woningen, crèches en kinderopvangplaatsen, te situeren in de specifieke zone.

De plek ligt vlakbij een hoogspanningslijn. In 2018 is in opdracht van de gemeente Zaanstad onderzoek uitgevoerd naar de werkelijke omvang van de magneetveldzones (Specifieke magneetveldzones in de Gemeente Zaanstad 380kV lijn Beverwijk - Oostzaan, 13 juli 2018, Petersburg Consultants). Uit het onderzoek blijkt dat bij de hoogspanningsleidingen die langs het gebied lopen de 0,4 μ T-contour op 70 m vanaf het hart van het hoogspanningsnetwerk ligt. De zone loopt in de zuidoostelijke hoek over een klein deel van het plangebied (zie afbeelding 14). Voor dit deel is geregeld dat hier alleen 'niet-gevoelige' functies worden toegestaan, zoals kantoor- of bedrijfsruimte. In paragraaf 6.3.1 'Bestemming 'Gemengd' (artikel 3)' wordt voor de bestemming 'Gemengd' de regeling nader toegelicht om alleen 'niet-gevoelige' functies ter plekke toe te staan.



Afbeelding 14: het 0,4 microtesla magnetische veld van een 380 Kv-hoogspanningslijn (bron: ZaanAtlas)

Verder staat aan de noordzijde nog een transformatorstation. Omdat dit een inrichting is, wordt dit station in paragraaf 4.16, bij milieuzonering, behandeld.

Conclusie

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de 0,4 microTesla zone van de hoogspanningsleidingen. Voor die zone geldt dat er in het ontwerp van de woningbouwlocatie rekening mee gehouden moet worden dat zich hier geen verblijfsgebied bevindt. In het concept stedenbouwkundig ontwerp is deze hoek van het plangebied ingericht voor kantoorruimte. Dit gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd', waarbij wonen alleen buiten de 0,4 microTesla zone is toegestaan. Dit is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'wonen'.

4.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, als het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ladderbouwstenen

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.

Beschrijving woningbehoefte

4.9.1 Programma

Het programma bestaat uit maximaal 236 woningen en maximaal 850 m² BVO kantoor- of bedrijfsruimte (maatschappelijk/dienstverlening). De plek bevindt zich in een stedelijk woonmilieu, binnen de invloedssfeer van station Zaanstad. Het woningprogramma is nader toegelicht in paragraaf 4.3.

4.9.2 Is het plan een NSO?

Met "NSO" wordt bedoeld: een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er, gelet op het bouwen van het aantal woningen (meer dan 12), 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 op basis van het bestemmingsplan hoofdzakelijk is bestemd voor bedrijven. Er zijn in het plangebied twee woningen bestemd, maar dat staat niet in verhouding tot de nieuwe woongebouwen met een klein deel bedrijvigheid.

Voor de kantoor- of bedrijfsruimte geldt dat er maximaal 850 m² BVO in het plan is opgenomen. De kantoor- of bedrijfsruimte is inzetbaar voor verschillende functies die het gemengde woongebied als geheel ondersteunen. 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.

Het plan is Ladderplichtig voor de nieuwe woonfunctie.

4.9.3 Ruimtelijk verzorgingsgebied

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

4.9.4 Voorziet het plan in een behoefte?

4.9.4.1 Kwantitatieve behoefte

Het plan voorziet in maximaal 236 woningen samen met maximaal 850 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 en 4).

(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: Woningvraagontwikkeling regio Zaanstad-Waterland en Amsterdam
(bron: Ladderbouwstenen 2019, Stecgroep)*

Plan capaciteit	Bruto harde plan capaciteit	Netto harde plan capaciteit	Netto zachte plan capaciteit	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 4: 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 plangebied worden (veel) minder woningen mogelijk gemaakt dan de resterende behoefte. Dus het plan voorziet in een kwantitatieve behoefte van de bedoelde woningbouw.

4.9.4.2 Kwalitatieve behoefte

Het plan met maximaal 236 woningen bevat een stedelijk woonmilieu met zowel huur als koop appartementen in het segment goedkoop en midden. Ook bevat het plan kleine eenpersoonswoningen. In paragraaf 4.3 is het exacte programma voor het plan opgenomen. Indien het maximaal aantal woningen van 236 wordt gerealiseerd, dient in het plan minimaal 71 sociale woningen en minimaal 24 BZK woningen te worden gerealiseerd. Ook kunnen dan maximaal 118 vrije sector huur en koop worden gerealiseerd, waarvan minimaal 10 als nultredenwoningen.

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

Eigendomsvorm & type	Bruto harde plan capaciteit		
	Zaanstreek-Waterland	Amsterdam	Totaal
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 5: Kwalitatieve bruto plan capaciteit Zaanstreek-Waterland en Amsterdam
(Bron: Ladderbouwstenen, 2018)*

4.9.5 Lig het plan binnen bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied 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.

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.

4.10 Afweging naar aanleiding van het milieueffect

Toetsingskader

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

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

Zoals gezegd blijft de beoogde herontwikkeling op zich zelf gezien ver onder de drempel.

De gemeente Zaanstad werkt aan de ontwikkeling en geleidelijke transformatie van Kogerveldwijk in Zaandam. De verwachting is onder meer dat er in de Kogerveldwijk tot 2040 tussen 2.000 en 3.000 woningen nieuwe woningen zullen worden gebouwd en circa 74.000 - 83.000 m² BVO. Tussen de diverse delen van de Kogerveldwijk bestaat zodanig samenhang dat het in termen van de mer-regelgeving is aan te merken als één stedelijke ontwikkeling in de zin van onderdeel D-11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: D-11.2). In lijn daarmee is er één integraal MER opgesteld ("MER Kogerveldwijk", hierna: het MER). Het MER is in Bijlagen B (MER Kogerveldwijk) als bijlage 12 en 13 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Wanneer een stedelijk ontwikkelingsproject in meerdere, gefaseerd in tijd vast te stellen, bestemmingsplannen wordt bestemd, wordt het MER procedureel gekoppeld aan het eerste vast te stellen bestemmingsplan. Voor de daarna vast te stellen bestemmingsplannen is de project-mer-(beoordelings)plicht ingevolge D-11.2 dan uitgewerkt, waardoor voor die plannen geen mer-(beoordeling) meer hoeft te worden doorlopen (zie onder andere ABRvS 28 mei 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD2641 en ABRvS 4 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1208). Het bestemmingsplan Jonker Juffer is het eerste bestemmingsplan dat voorziet in een deel van de ontwikkeling van Kogerveldwijk. Het MER is daar procedureel aan gekoppeld. Voor het bestemmingsplan 'Zaandam - Woningbouwlocatie Paltrok' geldt daarom geen mer-beoordelingsplicht meer. De resultaten van het MER worden wel ook bij dit bestemmingsplan in aanmerking genomen.

Milieuspelregels

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

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

Toetsing aan de milieuspelregels

In het plan is rekening gehouden met 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 4 van deze toelichting bevat hiervan een uitgebreide onderbouwing. Hieronder worden de milieuspelregels zoals opgenomen in het milieuspelregelkader voor Kogerveldwijk puntsgewijs doorlopen.

Verkeer

Mobiliteitsprogramma van Eisen (MPVE) per ontwikkeling: Bij nieuwe ontwikkelingen wordt een MPVE opgesteld, waarmee de ontwikkeling kan voldoen aan de gewenste mobiliteitstransitie (modal shift) door beperking van het autobezit en autoverkeer, het bevorderen van alternatieve mobiliteitsvormen (OV, fiets en lopen), het beschikbaar stellen van mobiliteitsservices die voor iedereen bereikbaar en beschikbaar zijn en het beperken van de parkeerdruk in de wijk.

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt een parkeerregulering toegepast. De toekomstige bewoners en werknemers krijgen geen straatvergunning. Bezoekers kunnen in de openbare ruimte parkeren volgens de regeling 'Parkeren Op de Openbare Straat'. 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 4.6.

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.

Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te zien of er per relevante geluidbron wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of dat het nodig is om hogere waarden vast te stellen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelastingen hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de geluidsbelastingen zijn hogere grenswaarden nodig. Zie verder paragraaf 4.13. 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 plangebied wordt geen bedrijvigheid van milieucategorie 3.1 of hoger mogelijk gemaakt. Wel voorziet het plan in een combinatie van wonen en werken waarbij maximaal 1.200 m² BVO kantoor- of bedrijfsruimte (maatschappelijk/dienstverlening) mogelijk wordt gemaakt. Deze functies zijn gelet op de aard en omvang goed mengbaar met wonen. De afstanden tot bestaande bedrijven komen aan bod in paragraaf 4.16. Hiermee is invulling gegeven aan de spelregel.

Voorwaarden voor bebouwing langs de A8 conform Wet geluidhinder

Niet relevant voor deze locatie.

Afscherpende 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 voorkeursgrenswaarde komt bij voorkeur aan de stille zijde. Dit ter bevordering van de nachtrust in geluidbelast gebied.

Ten aanzien van geluid door wegverkeer en door railverkeer wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Met het ontwerp van de woningen wordt rekening gehouden met deze hogere geluidswaarden. Waar mogelijk worden geluidsluwe gevels gerealiseerd en worden de slaapvertrekken zoveel als mogelijk aan deze zijden gerealiseerd. Tevens worden er gemeenschappelijke binnentuinen aangelegd die geluidsluw zijn. Hiermee wordt invulling gegeven aan de spelregel.

Rekening houden met de positionering van de niet-woonfuncties: De positionering van de niet-woonfuncties wordt verder onderzocht om het wegverkeerlawaaï te beperken. Vooral langs doorgaande wegen ligt de geluidbelasting door wegverkeerlawaaï 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 wegverkeerlawaaï en de geluidgevoelige bestemmingen die daarboven worden gesitueerd.

Tijdens de nadere uitwerking van het plan is gebleken dat het voornemen zich niet leent om niet-woonfuncties (zoals voorzieningen, kantoren en bedrijvigheid) langs de weg- en spoorzijde te realiseren. Er zou in dat geval geen sprake zijn van een haalbaar plan. Door middel van een hogere waardenbesluit is het beoogde bouwplan alsnog uitvoerbaar. Hiermee voldoet het aan de spelregel.

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 plangebied is gelegen aan de Doctor H.G. Scholtenstraat, een weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Er worden geen gevoelige bestemmingen zoals kinderdagverblijven en scholen mogelijk gemaakt, maar wel woningen. Op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen zijn woningen geen gevoelige bestemming in het kader van het aspect Luchtkwaliteit. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het plan in paragraaf 4.14 getoetst aan de hand van de Nsl-monitoringstool. Hieruit blijkt dat er geen luchtkwaliteitsnormen worden overschreden.

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. Hiermee wordt voldaan aan de spelregel.

Geur

Beperken woningbouw en andere geurgevoelige functies vlakbij Gerken's Cacao Cargill: Dichtbij Gerken's Cacao Cargill is de geurbelasting het hoogst. Hier zijn voorlopig geen hoge dichtheden gepland. Het is raadzaam om zoveel als mogelijk afstand tot Gerken's Cacao Cargill te bewaren en niet dichtbij te bouwen dan de nu al bestaande woonbebouwing. Gerken's Cacao Cargill wordt daarom niet verder beperkt in de normale bedrijfsvoering.

Een deel van de beoogde woningen ligt binnen de geurcontour van Cargill Gerken's Cacao locatie "De Jonker". De ontwikkeling ligt in stedelijk gebied tussen bestaande woningen en

komt niet dichtbij het geuremitterende bedrijf dan de reeds bestaande woningen. De ontwikkeling zal daarmee geen beperkingen geven voor de vergunde bedrijfsvoering van de inrichting. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken dienen maatregelen aan de woningen getroffen te worden. Dit kan in de vorm van balansventilatie met geurfilters (koolfilters), om geurhinder in de woningen te voorkomen. De aanvoeropeningen van de ventilatie worden aan de geurluwe zijde gepositioneerd. Het toepassen van geurmaatregelen is enkel aan de orde op het deel dat binnen de streefwaardecontour valt, buiten de contour is dit niet noodzakelijk. Tevens is, conform het gemeentelijk geurbeleid, overleg gevoerd met Cargill. Hiermee wordt voldaan aan de spelregel.

Het aspect geur wordt uitgebreid besproken in paragraaf 4.15.

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 een beperkt deel van het plangebied loopt de H=-1 geurcontour. In paragraaf 4.15 is nader uitgewerkt hoe de geurcontour loopt en hoe er mee omgegaan wordt. Het aantal geurgehinderden is beperkt. De H=-1 contour loopt over een beperkt deel van het plangebied. Op basis van het schematisch stedenbouwkundig plan kan een inschatting gemaakt worden van het aantal personen binnen de geurcontour. Het betreft circa 50 woningen binnende de geurcontour daarbij uitgaande van twee personen per woning betreft het circa 100 personen. In paragraaf 4.15 is geconcludeerd dat zowel in de huidige als toekomstige situatie onaanvaardbare geurbelasting wordt voorkomen, daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee wordt voldaan aan de spelregel.

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

Hier wordt aan voldaan. Hier gaat om het aanbrengen van geurfilters in de woningen en/of om zorg te dragen dat de in pandige luchtverversing afkomstig is van de lijzijde van het gebouw. In paragraaf 4.15 wordt hier nader op in gegaan.

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 plangebied 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 het plangebied zijn geen (nieuwe) Brzo-bedrijven 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. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen

ontwikkeling. Daarnaast heeft een verantwoording van de groepsrisico plaatsgevonden. In paragraaf 4.12 wordt hier nader op ingegaan.

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 bouwkegel zelf en op de omgeving. De gebiedsontwikkeling voldoet aan de volgende uitgangspunten volgens de Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2016 van de gemeente Zaanstad:

- *Het basisveiligheidsniveau voor hitte als ontwikkeld in de Metropool Regio Amsterdam (zie pagina 14 van het uitvoeringsplan) vormt het uitgangspunt. Gevels en daken worden vergroend. Waar nodig ontwikkelt de gemeente een afwegingskader.*
- *Voor de openbare ruimte wordt een kroonbedekking gemaakt van 20%. Binnen een afstand van 300 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. Hiervoor worden de daken op de twee parkeerterreinen binnen het plangebied ingericht als daktuin, waar alle bewoners gebruik van kunnen maken. De locatie ligt op ca. 150 m van de Zaan, één van de koelste 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 wordt hoger dan 30 m om die reden is dan ook onderzoek gedaan naar o.a. windhinder. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van windhinder en/o windgevaar. In paragraaf 4.21 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

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 plangebied bevindt zich een 0,4 microtesla-contour. Binnen deze contour worden geen woningen, kinderdagverblijven, scholen of speeltuinen mogelijk gemaakt. Op deze manier

worden de kwetsbare groepen zoals kinderen beschermd. Hiermee wordt dan ook voldaan aan deze spelregel.

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 inpandige hinder als schade aan het gebouw wordt hiermee voorkomen.

Het plangebied ligt niet binnen de 100 m van het spoor zodat deze spelregel niet van toepassing is.

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 plangebied worden twee daktuinen gerealiseerd ten behoeve van de bewoners. Bij het verder ontwerpen van de daktuinen is het mogelijk om sport- en speelvoorzieningen te plaatsen op de daktuinen. Hiermee wordt invulling gegeven aan deze spelregel.

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 4.17). Naar aanleiding daarvan zal verder bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit gebeurt meteen als de bestaande gebouwen zijn gesloopt. De bodem zal gesaneerd worden als uit het verder onderzoek blijkt dat dit nodig is.

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 wereld oorlog 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 plangebied.

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 bouwveloppen verplicht, waarbij onder andere 70 mm hemelwater moet worden vastgehouden op de kavels en bij aanleg van extra verhard oppervlak wordt er een watercompensatie geëist van minimaal 10% en bij voorkeur 15%.

Woningbouw heeft naar verwachting geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. De plek is wel kwetsbaar voor wateroverlast tijdens extreme neerslag. Door de realisatie van daktuinen wordt voorzien in een buffer voor regenwater. Hiermee wordt tevens het water langer vastgehouden binnen het plangebied voordat het afgegeven wordt aan de riolering. Er wordt daarmee invulling gegeven aan de spelregel.

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 4.18). Uit dat onderzoek blijkt dat sloop van de bestaande gebouwen geen gevolgen heeft voor beschermde soorten. Hiermee is invulling gegeven aan deze spelregel.

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 plangebied 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 Bijlagen A (bestemmingsplan) bijlage 9). Daaruit blijkt dat het project niet leidt tot stikstofdepositie.

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 4.1 is uitgebreid ingegaan op de bedoelde cultuurhistorische verkenning. Daaruit blijkt dat volledige sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing verantwoord is. Wel zijn er vanuit

cultuurhistorisch oogpunt enkele aanbevelingen gedaan die voor een deel ook van belang zijn voor het bestemmingsplan. Deze aanbevelingen zijn verwerkt in de planvorming en maken, voor zover mogelijk, onderdeel uit van dit bestemmingsplan. 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 4.1 is nader ingegaan op de archeologische waarde ter plaatse van het plangebied. Uit de paragraaf blijkt dat ter plaats van het plangebied geen archeologische dubbelbestemming geldt. Archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig. Wel blijft de algemene meldplicht voor toevondsten van toepassing.

Bescherming van archeologische waarden

Niet relevant voor deze locatie.

Energie en circulariteit

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

Volgens de wetgeving wordt in het plangebied 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 buitenruimte gebruik 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.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voor het grootste deel voldoet aan de milieuspelregels die uit het MER Kogerveldwijk voortvloeien. De (milieu)gevolgen door het bestemmingsplan Zaandam – Woningbouwlocatie Paltrok wijken door de aard en omvang van de herontwikkeling niet af van de effecten zoals die in de MER zijn beschreven. Het bestemmingsplan leidt dus niet tot andere of grotere milieugevolgen dan waar in het MER al van uit is gegaan.

4.11 Duurzaamheid

Energie

De woningen worden gebouwd volgens de eisen van 'Bijna Energieneutraal Gebouw' (BENG), die sinds 2021 als norm gelden.

Klimaatadaptatie

Het waterbeheer wordt op een duurzame wijze vormgegeven. Bij de uitwerking wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het veranderende klimaat. Hiervoor zijn de doelvoorschriften in de recente nota Basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige Nieuwbouw (MRA, DEF 2021) leidend. Het uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026 is in mei 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. Extreme neerslag en droogte worden bestreden door hemelwater in het project vast te houden, door het gebruiken van waterretentiebakken in de dakvlakken of onder het maaiveld. Deze bakken vormen dan een gunstige voedingsbodem voor begroeiing erbovenop.

Natuur inclusief bouwen

Voor een duurzame leefomgeving worden in het bouwplan natuurinclusieve maatregelen genomen. In relatie met klimaatadaptatie en de andere duurzaamheidsonderwerpen worden deze in een duurzaamheidsplan uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van de checklist van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (KNNV). Hierop staan veertig punten die bij het bouwproces (ontwerp en verbouwing) gebruikt kunnen worden en die een bijdrage geeft aan een groene en klimaatbestendige omgeving. Volgens KNNV moeten ontwikkelaars 20 van deze maatregelen gebruiken in het ontwerp om natuurinclusief te bouwen. Binnen het project Paltrok worden 18 van deze maatregelen in ieder geval gerealiseerd:

1. Alle gebouwen (voor zover platte daken) hebben groene daken.
2. Ieder appartement heeft een nestkast voor vogels of insecten.
3. Er zijn voorzieningen voor vleermuizen in en om het gebouw;
4. De gevels van de gebouwen hebben nestgelegenheid voor zwaluwen of huismussen.
5. De biotopen op het terrein zijn ontworpen als semi-natuurlijk.
6. Het hele jaar is er voedsel voor vogels beschikbaar.
7. Er zijn voorzieningen voor insecten b.v. steenstapel, insectenhotel.
8. De ontwikkelaars werken samen met ecologische experts.
9. De vegetatie op het terrein heeft in elk seizoen bloeiende planten.
10. De vegetatie op het terrein is rijk aan nectar en stuifmeel.
11. Er is een rijke variatie aan voedsel (waardplanten) voor rupsen.
12. Alle planten hebben één of andere vorm van huishoudelijk gebruik;
13. Er zijn ten minste twee verschillende fruit- en bessenplanten per 100 m² terrein.
14. Er zijn ten minste 50 regionaal inheemse planten in de tuin.
15. Het terrein heeft een verschillende tuinkamers.
16. Het terrein is groen, maar er zijn geen gazons.
17. De vegetatie op het terrein heeft een bepaalde kleur of vorm als thema.
18. Alle regenwater van de gebouwen en verharde oppervlaktes heeft een tweede gebruik.

De 20 maatregelen worden net niet gehaald, maar het behalen van 18 maatregelen in een herontwikkeling binnen stedelijk gebied is een hoge score. In de totale herontwikkeling van de Boerejonkerbuurt worden de 20 maatregelen hiermee gemakkelijk gehaald. In dit opzicht kan voor deze ontwikkeling van worden gesproken van een zeer natuurinclusief ontwerp.

Circulaire economie

Zaanstad ontwikkelt zich tot een schone, circulaire stad. De bouwsector gebruikt wereldwijd circa 40% van de grondstoffen en produceert veel CO₂-uitstoot. Binnen de mogelijkheden kan de initiatiefnemer hierin een positieve rol spelen. Het gaat dan om het terugdringen van uitstoot, tegengaan van uitputting van grondstoffen met als doel zo een betere leefomgeving te creëren. De ontwikkelaar streeft in dit kader 30% reductie van de uitstoot na.

4.12 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het rijksbeleid voor externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van de luchthaven Schiphol. De risico's van de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen legt beperkingen op aan de directe omgeving.

De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven is geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor zijn geregeld in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De externe veiligheidsaspecten voor het gebruik van Schiphol is geregeld in de Schipholwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB). De externe veiligheidsaspecten voor de windturbines is geregeld in de milieuregeling.

Beknopte verantwoording groepsrisico

In het kader van het wettelijk vooroverleg is voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland die is verwerkt in deze paragraaf.

Gevaren

Risicodragende activiteiten bij bedrijven

De locatie Paltrok 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 52 m. 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 Paltrok ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoortraject, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De locatie Paltrok 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 m afstand van de plasbrand, zijn de toekomstige bewoners voldoende beschermd. Als de rook over het plangebied 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 plangebied 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 gevaar gebied, het bestrijden van branden/incidenten en, als nodig, het waarschuwen van de personen in het effect gebied.

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 plangebied 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.

Op het niveau van het bestemmingsplan is de verdere indeling van het gebouw niet bepaald. Bij de omgevingsvergunning is een nadere beschouwing nodig 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 plangebied zijn er in principe voldoende primaire bluswatervoorzieningen (brandkranen) aanwezig.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bij de omgevingsvergunning wordt beoordeeld of er specifieke maatregelen nodig zijn. Te denken valt daarbij aan bijvoorbeeld het maken van centraal afschakelbare mechanische ventilatie, gerichte risicocommunicatie en een adequate bluswatervoorziening. Dit wordt afgestemd met de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (team Risicobeheersing).

4.13 Geluid

Toetsingskader

De Wgh is het toetsingskader voor het aspect geluid. Geluid kan voortkomen uit

industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Aanvullend op de Wgh kent de gemeente Zaanstad een Beleidsregel hogere waarden gemeente Zaanstad. Dit houdt in dat er onder voorwaarden een hogere toegestane geluidswaarde kan worden verleend.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het gezondeerde industrieterrein "Zetmeelbedrijven de Bijenkorf en omstreken" in Koog aan de Zaan. Bij het bouwen van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een gezondeerd industrieterrein moet in eerste instantie worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Voldoet de geluidbelasting niet aan de voorkeursgrenswaarde, dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde door een hogere waarde procedure. De maximale grenswaarde bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde.

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wgh geluidzones waarbinnen de geluidhinder door een weg aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. De breedte van een geluidzone voor wegen is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de binnen- of buitenstedelijke ligging.

Spoorweglawaaï

In het Besluit geluidhinder van 1 juli 2012 is het wettelijk kader van geluidhinder door spoorwegen opgenomen. Op grond van artikel 1.4a is de zonebreedte van de trajecten in Nederland vastgesteld. Deze zonebreedte is afhankelijk van het vastgestelde geluidproductieplafond (hierna GPP). Het plangebied is, op basis van de referentiepunten van het spoor in het plangebied, gelegen in de geluidzone van de spoorlijn Zaanstad-Hoorn (zonebreedte 200 m).

Onderzoek

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de verschillende geluidsbronnen waar het plangebied mee te maken heeft. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in Bijlagen A (bestemmingsplan) als bijlage 3.

De locatie Paltrok wordt geluidbelast door wegverkeer, railverkeer en industrielawaai (geluidsbronnen in het kader van de Wgh). Het geluid door wegverkeer is maatgevend voor de hoogte van het geluidniveau en er dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Het geluid door industrielawaai voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Voor het geluid door railverkeer geldt dat bij een beperkt aantal gevels de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (waarvoor ook een hogere waarde moet worden vastgesteld). Waar nodig en mogelijk worden aanvullend maatregelen genomen om de geluidbelasting te reduceren. Dit kan in de vorm van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of gevelmaatregelen, met als doel het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voorwaarden voor het vaststellen van hogere waarden zijn het realiseren van een geluidluwe gevel, of een gevel met geluidluw te openen delen (specifiek voor appartementen) en aanvaardbare cumulatie.

Voor het toren-gedeelte geldt dat met name de aan de wegzijde gelegen appartementen niet kan worden voldaan aan de beleidsregel. Onderzocht is of hieraan met specifieke maatregelen wel kan worden voldaan. Een mogelijke oplossing zou een ventilatie-corridor in het bouwvolume zijn, zodat er binnen in de toren een geluidluwe buitengevel ontstaat waarin te openen delen mogelijk zijn. Stedenbouwkundig is deze oplossing niet wenselijk. Daarom is besloten voor het torengedeelte af te wijken van de beleidsregel. Het hogere waardenbeleid van de gemeente Zaanstad biedt hiervoor een mogelijkheid.

In situaties met een hoge geluidbelasting draagt een geluidsluwe gevel in belangrijke mate bij aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede leefomgevingskwaliteit. Geluid wordt als belangrijk aspect in de stedenbouwkundige invulling en opzet meegenomen, met als doel zoveel mogelijk geluidluwe gevels te maken. In de toren is dit niet op een reële manier mogelijk gebleken. Daarom wordt hierover in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit genomen. Hierbij wordt een afgewogen keuze gemaakt tussen

enerzijds de kwaliteit van de woonomgeving op het gebied van geluid en anderzijds de stedenbouwkundige en financiële aspecten van het plan. De akoestische kwaliteit van de woonomgeving wordt ook bepaald door de aanwezigheid van "stille" plekken, waarmee een hoge geluidbelasting kan worden gecompenseerd. Deze hebben in het plan Paltrok gestalte gekregen in de vorm van de binnentuinen.

Conclusie

Het plan voldoet voor geluid door industrielawaai aan de voorkeursgrenswaarde. Voor het geluid door wegverkeer dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Ook voor het geluid door railverkeer moeten hogere waarden worden vastgesteld. Om een hogere waardenbesluit te kunnen nemen dienen de voorgeschreven maatregelen in acht te worden genomen. Het hogere waardenbesluit is een apart besluit en dient te worden vastgesteld voorafgaand aan, of gelijktijdig met, de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.14 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 6 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Tabel 6: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen als de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is bepaald in welke gevallen een plan door de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën gaan onder andere om woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m²

bij twee ontsluitingswegen.

Stikstofdepositie

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 mei 2019 over het Programma Aanpak Stikstof, wordt bij vrijwel ieder plan of omgevingsvergunning stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden. Hiertoe wordt de mogelijke stikstofdepositie van zowel de aanleg- als de exploitatiefase berekend met de AERIUS calculator.

Onderzoek

In het plangebied wordt de bestaande bedrijfsbebouwing vervangen door maximaal 236 woningen en kantoor- of bedrijfsruimten. Het Besluit niet in betekenende mate is op dit project van toepassing. In bijlage 1 tot en met 4 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwproject valt onder één van deze aangewezen categorieën. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Uit de Nsl-monitoringstool van de rijksoverheid zijn op zowel de Paltrokstraat als op de Doctor H.G. Scholtenstraat toetspunten geplaatst. Op basis hiervan is de actuele luchtkwaliteit bepaald. De concentratie NO₂ ligt rond de 21 µg/m³ en de PM₁₀ (fijnstof) ligt net boven de 18 µg/m³. De normen voor beide parameters liggen op 40 µg/m³. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een dreigende overschrijding van de normen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de huidige én toekomstige luchtkwaliteit ruim binnen de normen van de Wm vallen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling in het plangebied.

4.15 Geur

Toetsingskader

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

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

Zaans geurbeleid

Geur is in de gemeente Zaanstad een belangrijk onderwerp, 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 plangebied is de provincie Noord Holland bevoegd gezag. Voor de toetsing of er in het plangebied sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het Zaans geurbeleid van toepassing. Hiervoor is het niet van belang of een bedrijf onder provinciaal of gemeentelijk gezag valt.

Het Zaans geurbeleid gaat uit van een streefkwaliteit. Uitgangspunt voor deze streefkwaliteit is een situatie waarin er geen ernstige geurhinder meer is en waarin het aantal geurgehinderden 12% of minder is. Het Zaans geurbeleid heeft als doel het op termijn behalen van de 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/m³). 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 m³ uitgedrukt (OU_E/m³). 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 objecten, zoals woningen;
- Minder geurgevoelige objecten, zoals horeca en maatschappelijke functies;
- Minst geurgevoelige objecten, zoals bedrijven.

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

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

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

Onderzoek

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

De ontwikkeling betreft maximaal 102 woningen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is. Daarnaast zal er bedrijfsruimte worden gerealiseerd. Aangezien woningen geurgeveliger zijn, zijn deze maatgevend.

2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij deze ontwikkeling?

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

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

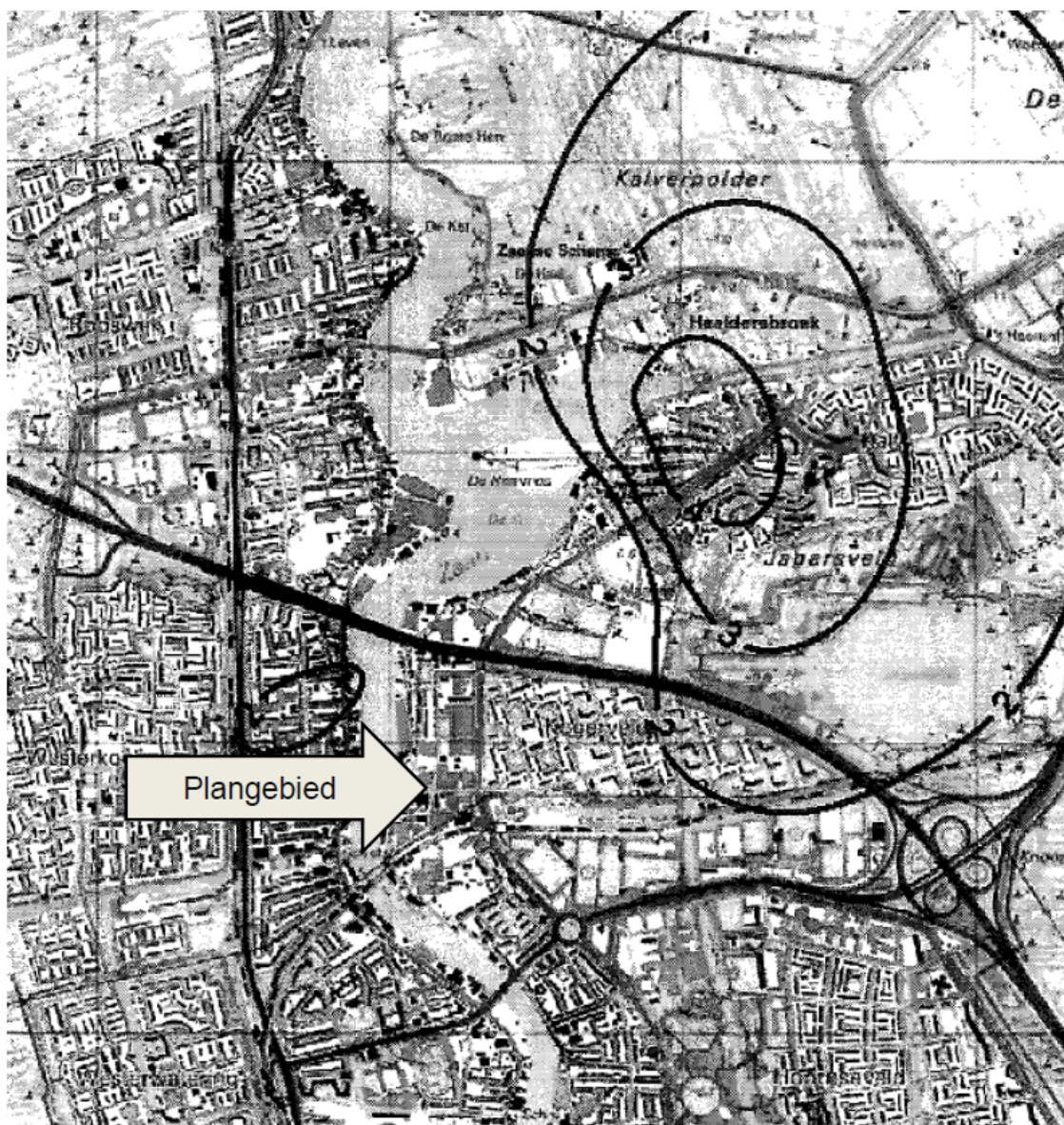
Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport aanwezig	Relevantie voor de ontwikkeling
Olam bv (ADM Cocoa)	10821.1 Verwerking cacao's: p.o. > 2.000 m ²	Stationstraat 78 Koog ad Zaan	ca. 1380 meter	300 meter	Ja.	ja	nee
Cargill de Jonker	10821-1 Verwerking cacao's: p.o. > 2.000 m ²	Oostzijde 321 Zaandam	ca. 251 meter	300 meter	ja	ja	nee
Cargill bv Aurora	10821-1 Verwerking cacao's: p.o. > 2.000 m ²	Kalf 17 Zaandam	ca. 635 meter	300 meter	Ja.	Ja	nee

Tabel 7: mogelijk geurrelevante bedrijven.

Cargill bv, productielocatie Aurora

Op circa 635 m 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 m. 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 $2,3 \text{ OU/m}^3$ en de H=-0-2 hoort bij een concentratie van 8 OU/m^3 . 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 figuur is de vergunde immissie opgenomen in geureenheden (ge). Twee geureenheden staat gelijk aan 1 odourunit.



Afbeelding 15: Cargill Aurora (contouren in ge)

Uit deze voorgaande figuur blijkt dat de locatie buiten de streefwaarde 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 16: Cargill Aurora (contouren in OU)

Op basis van de figuur is blijkt dat het plangebied 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 251 m afstand van de planlocatie bevindt zich aan de Oostzijde Zaandam het bedrijf Cargill bv, productielocatie "De Jonker". In het bedrijf worden cacaobonen tot halffabrikaat cacaomassa verwerkt. Het bedrijf heeft voor de productielocatie de Jonker een revisie omgevingsvergunning van 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 m 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 de geuronderzoek is voor het bedrijf geurcontour vastgesteld. Uit de contour blijkt dat de planlocatie buiten de H= -1 contour ($5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$) bij 98 percentiel van Cargill bv de Jonker valt. In de navolgende afbeelding 17 is in zwart de vergunde situatie weergegeven en in rood de situatie waarbij de zuivering is uitgevallen.



Afbeelding 17: contouren Cargill “de Jonker” (streefwaarde is $5 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ 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 planlocatie wordt voldaan aan de streefkwaliteit. Voor de situatie waarbij de zuiveringsinstallatie is uitgevallen wordt niet voldaan aan de streefkwaliteit. Gezien de geringe overschrijding en het feit dat voldaan wordt aan de vergunde situatie wordt het geurniveau ter plaatse van de locatie aanvaardbaar geacht. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Olam bv (voorheen ADM Cacao)

Op circa 1380 m afstand van de planlocatie bevindt zich het bedrijf Olam bv Koog aan de Zaan. De richtafstand voor geur van het bedrijf is 300 m 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.

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

- $H=-1$ bij 4 OU/m^3 ;
- $H=-2$ bij 15 OU/m^3 .

In de navolgende afbeelding 18 zijn de huidige situatie (zwarte lijn) en de toekomstige situatie (rode lijn) na implementatie van de maatregelen weergegeven.



Afbeelding 18: contouren Olam (streefwaarde is 4 OU_E/m³ bij 98 percentiel). In zwart de vergunde contouren, in rood de contouren na implementatie van de maatregelen zoals vastgelegd in de vergunning.

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

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

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 streefkwiteit als gevolg van deze bedrijven zou kunnen worden overschreden.

Conclusie

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

4.16 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- op de plaats van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van deze bedrijven.

De ruimtelijke inpassing van deze ontwikkeling is getoetst aan de hand van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Volgens deze handreiking moet er bij het bouwen van nieuwe woningen rekening worden gehouden met de milieugebruiksruimte van al aanwezige bedrijven. De grootte van de milieugebruiksruimte wordt uitgedrukt in een richtafstand tot woningen in een rustige woonwijk. De richtafstand is afhankelijk van de milieucategorie die een bedrijf heeft.

Voor de ontwikkeling van de locatie Paltrok is het uitgangspunt dat het een gemengd gebied is. Het is namelijk een gebied met een sterke functiemenging (wonen en bedrijvigheid door elkaar), dat voldoet aan de definiëring van een gemengd gebied zoals beschreven in de VNG-handreiking. Dit houdt in dat de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd kunnen worden, met uitzondering van de richtafstand voor het aspect gevaar.

Naast de richtafstanden op basis van de VNG-handreiking is nieuw voorzorgbeleid in ontwikkeling voor elektromagnetische straling. Bij een transformatorstation van 50 kV zal naar verwachting een richtafstand van 25 m tot langdurige verblijfplaatsen van kinderen (zoals woningen) gaan gelden. Op kortere afstand dient de noodzaak te worden gemotiveerd.

Onderzoek

Omdat er sprake is van een transformatiegebied met milieurechten van bestaande bedrijven, wordt het aspect milieuzonering zorgvuldig bekeken. Er is onderzoek uitgevoerd naar de bestaande bedrijven in en om het plangebied en de daarbij behorende milieucontouren. Ook is gekeken naar de bestaande hindergevoelige objecten, zoals de woningen binnen het plangebied. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als in Bijlagen A (bestemmingsplan) als

bijlage 4.

In tabel 8 is een overzicht opgenomen van de in de omgeving aanwezige bedrijven. Daarin staat de aard van de bedrijven vermeld, de daarbij behorende richtafstanden op basis van de VNG-handreiking en de werkelijke afstanden. Daar waar de werkelijke afstand kleiner is dan de richtafstand is het bedrijf in rood aangegeven in de tabel.

Bedrijf	Adres	Aard van het bedrijf	Milieu-categorie	Richtafstand in "Gemengd gebied"	Werkelijke afstand in nieuwe situatie
Cargill B.V. Gerkens Cacao "De Jonker"	Oostzijde 321	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk: cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	5.1	300 m	150 m
Eme Engel Machinefabriek en Engineering B.V.	Oostzijde 376	Vervaardiging van machines voor de productie van papier en karton	3.2	50 m	15 m
Transformatoren-fabriek Bika B.V.	Paltrokstraat 10	Vervaardiging van elektromotoren, elektrische generatoren en transformatoren verdeelinrichtingen	4.1	100 m	44 m
Medipharchem Nederland B.V.	Cornelis van Uitgeeststraat 6	Groothandel in medische en tandheelkundige instrumenten, verpleeg- en orthopedische artikelen en	2	10 m	0 m
Liander	Cornelis van Uitgeeststraat 8	Elektriciteitsdistributiebedrijf, transformatievermogen 10-100 MVA	3.1	30 m	5 m
SPB Zaanstreek/Waterland en Bouwmensen	Jufferstraat 3	Bouwbedrijf algemeen b.o. <= 2.000 m ²	2	10 m	20 m
ZITO	Jufferstraat 1	Groothandel overig	2	10 m	20 m

Tabel 8: inventarisatie omliggende bedrijven in het kader van milieuzonering

In Bijlagen A (bestemmingsplan) onder bijlage 4 is een uitgebreide analyse opgenomen ten aanzien van de aanwezige bedrijven.

Geconcludeerd wordt dat de aard van de omgeving met zich meebrengt dat er sprake is van een geluidsbelaste plek. Enerzijds door geluidsbronnen die onder het regime van de Wgh vallen, anderzijds door geluid vanwege omliggende bedrijven. Voor bronnen die onder de Wgh vallen geldt het toetsingskader (normenstelsel) van de Wgh in combinatie met de Beleidsregel hogere waarde Zaanstad. Uit het Wgh-onderzoek blijkt dat het bouwen van woningen op de plek mogelijk is binnen de randvoorwaarden van de Wgh.

Het geluid vanwege de omliggende bedrijven wordt niet geregeld in de Wgh, maar ruimtelijk via de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" en milieutechnisch op grond van vergunningen en/of het Activiteitenbesluit. Op basis van een globale benadering (kavelgeluidemissie op basis van milieucategorieën) is een inschatting gemaakt van de mogelijke geluidsemissie vanwege de omliggende bedrijfsbestemmingen. Deze benadering geeft een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB(A). Op grond van de VNG-systematiek en de cumulatie-beoordeling kunnen deze geluidniveaus als aanvaardbaar worden geacht.

Naast de globale benadering is een aantal bedrijven specifiek beoordeeld op basis van door de

ODNZKG (Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied) aangeleverde milieu-informatie (voor zover beschikbaar) en op basis van een inventarisatie op deze plek. Daaruit blijkt dat voor geen van de bedrijven milieutechnische belemmeringen aan de orde zijn.

Voor het transformatorstation van Liander (genoemde afstand 5 m) geldt dat deze op termijn wordt verplaatst. Tot die tijd kan het er direct naastgelegen woonblok nog niet worden gebouwd. De gevel van het woongebouw dat het dichtst op het transformatorstation komt te staan, wordt uitgevoerd als dove gevel (zonder te openen delen). Peutz heeft akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid ten gevolge het transformatorstation ter plaatse van de te realiseren woningen (Bijlagen A (bestemmingsplan), bijlage 5). In dit rapport is de gevel die wordt uitgevoerd als dove gevel, aangeduid als "Schoen blok D noord" (figuur 2.2 van bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat zonder maatregelen niet wordt voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hierbij is rekening gehouden met een toekomstige toename van de energievraag, waarbij de drie transformatoren allemaal continu op 75% worden belast. Door het gebruiken van afschermende en geluidsdempende maatregelen kan de geluidsbelasting zo worden gereduceerd dat er sprake is van een aanvaardbare situatie. Het bestemmingsplan is op deze manier uitvoerbaar. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat de woningen alleen gebruikt mogen worden als de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{A,r,LT}$ op de gevels door het transformatorstation op het perceel Cornelis van Uitgeeststraat 8, voldoet aan 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Of hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op basis van een vastgesteld maatwerkvoorschrift. Hier kan vanaf worden geweken als geluidreducerende voorzieningen bij het transformatorstation worden getroffen volgens en onder de voorwaarden als bedoeld in scenario 4 van bijlage 5. Dit betekent dat als de geluidsbelasting hoger is dan de vastgestelde norm of het vastgestelde maatwerkvoorschrift, de woningen alleen bewoond mogen zijn als met maatregelen de geluidsbelasting weer binnen de vastgestelde norm of het vastgestelde maatwerkvoorschrift valt.

Op deze manier kan later, als er meer duidelijkheid is over de ontwikkeling van het te verplaatsen trafostation, worden bepaald of nog nadere maatregelen nodig zijn en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Voor de elektromagnetische straling geldt dat er enkele woningen zullen komen binnen de 25 m die waarschijnlijk in het nieuwe voorzorgbeleid zal worden aangehouden als richtafstand tot verblijfplaatsen van kinderen. De noodzaak voor het bouwen van nieuwe woningen is groot, terwijl de overschrijding van de (nog vast te stellen) richtafstand tijdelijk van aard is.

Ruimtelijke afweging

Voor de milieuzonering door bedrijven is gekeken naar het akoestisch woon- en leefklimaat op de plaats van nieuw te bouwen woningen. Op basis van een geluidemissie gebaseerd op de toegestane milieucategorieën, kan worden geconcludeerd dat op de plaats van de nieuwe woonbestemmingen een cumulatieve geluidbelasting van maximaal 50 dB(A) is te verwachten.

Omdat dit cumulatieve geluidniveau uitgaat van een gelijktijdige geluidemissie van alle bedrijven is er sprake van een worst-case benadering en kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van de VNG-richtwaarde voor gemengd gebied. Omdat er sprake is van een transformatiegebied, zal het activiteitsniveau op het bedrijventerrein in de loop van de tijd gaan afnemen en daarmee de bedrijfsmatige geluidemissie.

Uit het onderzoek blijkt verder dat bestaande bedrijven niet onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Deze conclusie wordt getrokken op basis van de beschikbare informatie en een expert judgement (Bijlagen A (bestemmingsplan), Bijlage 4) op de huidige bedrijfsvoering van de maatgevende bedrijven, met name de machinefabriek Eme Engel (Bijlagen A (bestemmingsplan), Bijlage 6). Ook de bestaande belemmeringen voor bedrijven door bestaande woningen/woonbestemmingen spelen een rol in de beoordeling.

Op voorhand kan niet volledig worden uitgesloten dat de vestigings- of ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijvigheid uit hogere categorieën dan 3.1 op de gronden die vlakbij liggen worden beperkt door deze ontwikkeling van de woningbouw. De gemeente

heeft de vrijheid om hierin gemotiveerd een ruimtelijke afweging te maken. Het feit dat er door de gemeenteraad een visie is vastgesteld waarmee op het terrein op termijn transformatie tot een gemengd woon- en werkgebied wordt nagestreefd, kan in deze overweging worden meegenomen. Mede gelet hierop is conservatief omgegaan met de vestigingsmogelijkheden op het bedrijventerrein. Door de bestaande beperkingen (qua geluidsruimte en planologische mogelijkheden) is het geen reële optie dat zich nieuwe bedrijven zullen vestigen met een grote mate van hinder.

Voor de elektromagnetische straling geldt dat niet vaststaat of er daadwerkelijk sprake zal zijn van een overschrijding van de richtafstand. De richtafstand moet nog vastgesteld worden en zal gaan gelden voor vaste verblijfplaatsen van kinderen. Naar verwachting is de richtafstand 25 m. De transformatorruimte staat op ongeveer 15 m vanaf de nieuwe woongebouw. In de buitenzijde van de richtafstand (15 tot 25 m) komen enkele woningen. De nut en noodzaak voor deze situatie komt voort uit de grote behoefte aan woningen en de beleidsmatige wens om het gebied te transformeren. Dit, afgezet tegen de tijdelijkheid van het voordoen van de situatie, maakt dat dit aanvaardbaar wordt geacht. Wel zullen potentiële kopers geïnformeerd worden over het voorzorgbeleid dat in ontwikkeling is.

Conclusie

De voorgestelde woningbouw is goed afgestemd op de bedrijven in de omgeving. Daardoor is een goed woon- en leefklimaat in een gemengde woonomgeving te garanderen. Bedrijven worden ook niet onevenredig belemmerd in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Er is zodoende sprake van een verantwoorde milieuzonering.

Mogelijk is er sprake van een overschrijding van de (nog vast te stellen) richtafstand ten aanzien van elektromagnetische straling van het transformatorstation ten opzichte van de dichtstbijzijnde woningen. Het belang van de te bouwen woningen weegt op tegen de genoemde mogelijkheid dat er sprake is van tijdelijke overschrijding van een (toekomstige) richtafstand voor elektromagnetische straling. De toekomstige bewoners worden op de hoogte gesteld van het (nieuwe) voorzorgbeleid.

De nieuwe woningen kunnen theoretisch een effect hebben op het vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven uit een hogere milieucategorie, op de plekken waar een hogere milieucategorie op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. Dit wordt, gelet op de visie op de ontwikkeling voor het gebied, aanvaardbaar geacht.

4.17 Bodem

Toetsingskader

In verband met de uitvoerbaarheid van een plan wordt rekening gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging wordt bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie en wordt vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. Als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor die functie, wordt de grond zo gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor die functie.

Onderzoek

De bodemgesteldheid wordt onderzocht door Vectis. Uit een beschikking van de gemeente Zaanstad (22 mei 2006) wordt duidelijk dat in het plangebied sprake is van twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Deze is gebaseerd op diverse onderzoeken van Eco Control, de laatste van 2 juni 2005. Hierna heeft nog monitoring plaatsgevonden tot 2013.

In het plangebied gaat het om een verontreiniging van de vaste bodem met zware metalen, PAK en asbest, waarbij de bovengrond (bijna 1 m) niet verontreinigd is. Ook zijn chloorhoudende oplosmiddelen in met name het grondwater aangetroffen, waarbij een zeer beperkte verspreiding is aangetoond, maar ook natuurlijke afbraak van deze componenten.

Voorafgaand aan de uitvoering van het bouwplan worden de volgende acties ondernomen:

1. Actualiserend bodemonderzoek

Door de ouderdom van beschikbare rapporten is het nodig het onderzoek naar de huidige tijd te brengen, waarbij ook de missende kennis zal worden aangevuld. Voor grondwater zal de tijdreeks tot 2013 worden aangevuld met nieuwe data. Op basis van de recente gegevens kunnen dan de vervolgstappen genomen worden.

2. Saneringsplan

Het bouwplan bestaat uit bebouwing en parkeren op maaiveld. Gekozen is voor een isolatie-variant, waarbij contact-risico's voor de mens met de verontreiniging wordt weggenomen, en eventuele verspreiding wordt tegengegaan om een stabiele eindsituatie te bereiken. De inhoud van het saneringsplan is sterk afhankelijk van de resultaten van het geactualiseerde bodemonderzoek. Het saneringsplan wordt voorgelegd aan het bevoegd gezag om een goedkeurende beschikking te verkrijgen.

Het gaat hier om historische bodemverontreiniging. De saneringsdoelstelling is: de risico's terugbrengen naar een aanvaardbaar niveau. In het aanvullend onderzoek zullen ook de risico's in beeld worden gebracht. Gekeken wordt daarbij naar risico's voor de mens, risico's voor het ecosysteem alsmede risico's op verspreiding.

3. Uitvoering van de sanering

In samenhang met het bouwrijp maken zullen de nodige maatregelen, beschreven in het saneringsplan, worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn verschillende bodemonderzoeken van de locatie Paltrok beschikbaar, waarmee al een goed beeld is van de huidige bodemkwaliteit. De onderzoeken zijn echter nog niet van het niveau dat deze gebruikt kunnen worden om te concluderen dat gronden zeker geschikt zijn voor woningbouw of om een saneringsplan op te stellen. Gelet op de huidige inrichting van de plek en het feit dat deze gedeeltelijk nog in gebruik is, is het voorstel om de onderzoeken te coördineren met de uitvoering. Op voorhand is duidelijk is dat er verontreinigingen aanwezig zijn. Er is een gespecialiseerd bedrijf (Vectis) betrokken bij de uitvoering van de onderzoeken en de aanpak van de sanering. Er worden geen grondgebonden woningen met tuin voorgesteld en de beoogde gemeenschappelijke bevinden zich niet op maaiveldniveau, maar op het dak van de parkeerterreinen. Verontreinigingen kunnen zo nodig en waar mogelijk worden geïsoleerd in plaats van te worden opgeruimd.

Bij de op grond van dit bestemmingsplan te verlenen omgevingsvergunning zal een nader inzicht worden gegeven in de kwaliteit van de grond en de aanpak van maatregelen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is in geen geval in het geding.

4.18 Natuur

Soortenbescherming

Op basis van de resultaten van de ecologische quickscan (Bijlagen A (bestemmingsplan), Bijlage 7) wordt geconcludeerd dat effecten op beschermde soorten door de plannen niet zijn uit te sluiten. Het gaat om onderzoek naar mogelijke verblijfplaatsen van de Ransuil, Sperwer, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger. Er is vervolgonderzoek gedaan naar deze beschermde soorten. Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd en bijgevoegd in Bijlagen A (bestemmingsplan) als bijlage 8.

Tijdens de inventarisaties behorende bij het vervolgonderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Er zijn dus geen negatieve effecten van het plan op verblijvende vleermuizen mogelijk. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt ook geen negatief effect verwacht van het plan, omdat het plangebied maar een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbare of beter biotopen aanwezig zijn. De vleermuizen kunnen daarom gemakkelijk uitwijken. De vleermuizen worden niet in betekenende mate beïnvloed door de werkzaamheden en na de bouw zal de beschutting toenemen, waarna het terrein opnieuw de huidige functie voor

foeragerende vleermuizen kan vervullen.

In het plangebied zijn geen vogelsoorten met jaarrond beschermde verblijfplaatsen aangetroffen. Tijdens het broedseizoen kunnen zich in de bebouwing of omliggend groen wel andere broedvogels vestigen met niet-jaarrond beschermde nesten. Deze kunnen worden vernield tijdens de werkzaamheden. Daarom dienen storende werkzaamheden (zoals sloop van gebouwen, rooien van beplanting, graafwerkzaamheden) buiten het broedseizoen plaats te vinden, grofweg de periode van 15 maart tot 15 juli. Is dit niet mogelijk, dan dient het plangebied voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt voor broedvogels.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) kent naast soortbescherming ook gebied beschermende wet- en regelgeving, in het bijzonder die van de Natura 2000-gebieden en het behoud van grootschalige houtopstanden. Naast bepalingen uit de Wnb kunnen gebieden ook beschermd zijn onder de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) als onderdeel van het 'Natuurnetwerk Nederland' (NNN, eerst Ecologische hoofdstructuur, EHS) of als Provinciaal aangewezen 'Weidevogelleefgebied' of 'Belangrijk weidevogelgebied'.

Natura 2000

Het plangebied ligt op meer dan 3 kilometer afstand van de dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden, Polder Westzaan, Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske (zie afbeelding 17). Door de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Er is onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er een mogelijk sprake is van een effect van stikstofdepositie op de omgeving. De stikstofdepositie is berekend met behulp van de AERIUS calculator. Het rapportage met bijbehorende berekeningen bevindt zich in de Bijlagen A (bestemmingsplan) bij deze toelichting (bijlage 9). Uit de resultaten blijkt dat het project-effect in de exploitatiefase op geen van de Natura 2000-gebieden resultaten geeft die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Tijdens de aanlegfase (worst-case berekening) is er sprake van een effect kleiner dan 0,05 mol N/ha/jaar voor een periode van minder dan twee jaar, waarmee ook de stikstofuitstoot in die fase niet kan leiden tot significante effecten op de Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 19: Natura 2000-gebieden in de omgeving

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden (zie afbeelding 19). Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.

Het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied (zie afbeelding 20). Er is geen negatief effect mogelijk op Weidevogelleefgebieden. Een nadere toetsing is niet nodig.



Conclusie

Door de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de plek ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Wnb of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen.

Omdat het project kan leiden tot verhoogde emissie van stikstof is onderzocht of er sprake is van stikstofdepositie bij stikstofgevoelig natuurgebied in de exploitatiefase. Dit onderzoek is uitgevoerd en bijgevoegd in Bijlagen A (bestemmingsplan) als bijlage 9. Hieruit blijkt dat de depositie lager is dan 0,00 mol/ha/jaar. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie door dit project worden uitgesloten.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en het bijbehorende besluit in werking getreden. De Wsn regelt een vrijstelling van de vergunningplicht in artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt alleen voor de effecten als gevolg van stikstofdepositie en niet voor eventuele andere effecten als gevolg van het project op Natura-2000 gebieden. De vrijstelling is verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn). Op grond van deze vrijstelling is geen berekening uitgevoerd van de eventuele stikstofdepositie gedurende de realisatie van het bouwplan.

4.19 Gezondheid

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

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

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

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

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

Conclusie

Het plan zorgt voor een combinatie van stedelijk wonen met groene buitenruimte. De plek ligt op steenworp afstand van voorzieningen, maar ook bij de Zaan. Het ontwerp bestaat uit woningen en appartementen in combinatie met groene daktuinen, toegankelijk voor alle bewoners. Behalve parkeerplaatsen voor auto's, voorziet het plan ook in fietsparkeerplaatsen. Het treinstation is op loopafstand. Kortom, dit plan past goed binnen de Zaanse gezondheidsambities.

4.20 Schiphol

Toetsingskader

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden voor de veiligheid en geluidsbelasting. Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. Primaire doelen zijn:

- voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer;
- beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

De minister van Infrastructuur en Milieu kan een verklaring van geen bezwaar geven, zodat nieuwe bebouwing of functiewijziging toch mogelijk is.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied bevindt zich geheel buiten het beperkingengebied bebouwing voor de aspecten geluid en externe veiligheid vanwege de Luchthaven Schiphol. Voor deze ontwikkeling is er geen belemmering.

4.21 Windhinder

Toetsingskader

Hoge gebouwen kunnen invloed hebben op de windstromen. Er kan sprake zijn van windhinder door het nieuwe gebouw, omdat het bouwplan een woontoren bevat. Voor de beoordeling van het windklimaat voor windhinder en windgevaar bestaat een landelijke norm, namelijk de NEN 8100:2006 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het daarin opgenomen beslismodel. Volgens het beslismodel kan een windonderzoek nodig zijn in de volgende situaties:

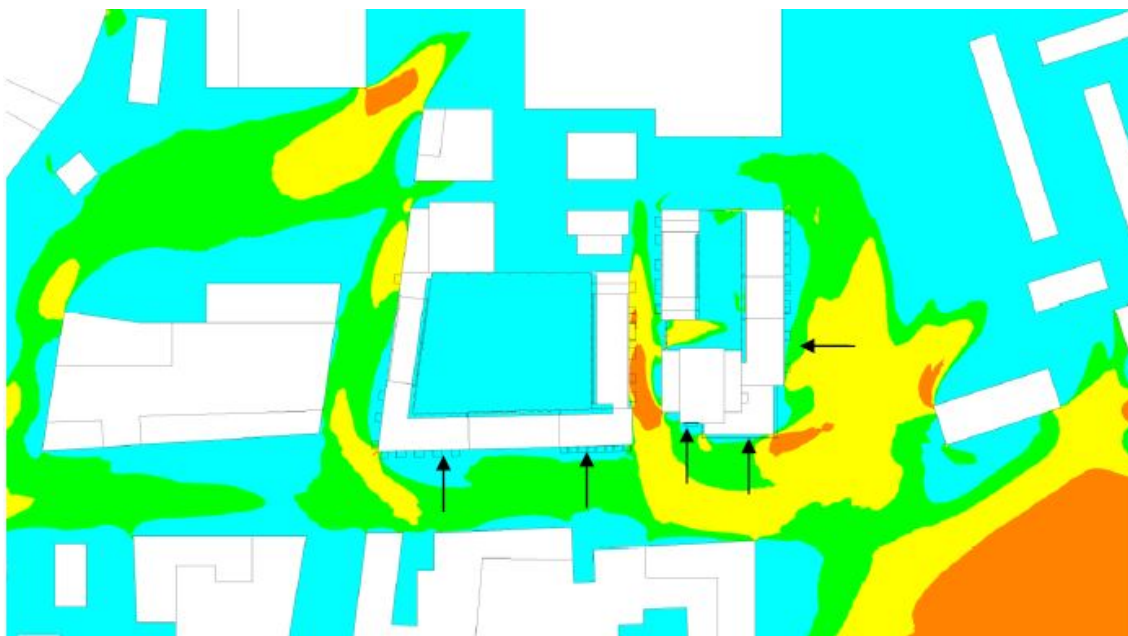
- gebouwen hoger dan 30 m: windonderzoek nodig;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m: mogelijk windonderzoek nodig;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m: mogelijk windonderzoek nodig.

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de bouw van twee woongebouwen. Op de hoek van het plangebied komt een woontoren van meer dan 30 m hoogte. Het uitvoeren van windklimaatonderzoek op basis van NEN 8100:2006 is nodig.

Onderzoek

De locatie Paltrok krijgt bebouwing die oploopt tot maximaal 44 m. Daarom is windonderzoek nodig. Dit onderzoek is uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in Bijlagen A (bestemmingsplan) als bijlage 10.

In het onderzoek is het lokale windklimaat op straatniveau, de balkons en de gezamenlijk daktuinen (op de 1e verdieping) van de nieuwbouw inzichtelijk gemaakt, aan de hand van de methode NEN 8100. In afbeelding 21 is het percentage overschrijding van windhinder op jaarbasis weergegeven, gemeten op 1,75 m boven maaiveld. Het gebruikte kleurenschema, met bijbehorende kwaliteitsklassen, is weergegeven in tabel 9.



Afbeelding 21: Percentage overschrijding van windhinder 1,75 m boven maaiveld, op jaarbasis (bron: Onesimulations)

Overschrijdingskans In procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten
<2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
>20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Tabel 9: Kleurenschema kwaliteitsklassen overschrijding windhinder (afb. 16)

Uit het onderzoeksresultaat blijkt dat er nergens in het plangebied een kwaliteitsklasse E wordt waargenomen. Klasse D wordt alleen behaald op de zuidoostelijke hoek van de nieuwe bebouwing en in de straat tussen de beide bouwblokken. Voor klasse D geldt een matige kwaliteit voor doorlopen. Windhinder is binnen deze klasse voor 80 tot 90% van de tijd niet aan de orde.

Voor enkele balkons geldt ook klasse D. Om het windklimaat hier te verbeteren kan het gebruik van solide (niet-luchtdoorlatende) balustrades op de balkons in overweging worden genomen.

Bij alle gebouwentrees, met pijlen aangegeven in afbeelding 16, wordt kwaliteitsklasse A behaald. Windgevaar is in het gehele plangebied niet aan de orde, ook niet op de balkons.

Voor de daktuinen geldt voor het overgrote deel klasse A. Door de groene inrichting van dit deel van het plangebied ontstaat hier geen risico op hittestress door het ontbreken van verkoelende wind op warme dagen. Rondom de bouwblokken is overwegend sprake van klasse B, waar de wind dus wel waarneembaar is maar pas als storend ervaren kan worden bij langdurig stilzitten

Conclusie

Er is in het plan nergens sprake van windgevaar. Ook kwaliteitsklasse E komt niet voor. Op de plaats van de straat tussen de bouwblokken en op de zuidoostelijke hoek van de nieuwe bebouwing is sprake van kwaliteitsklasse D. Voor klasse D geldt een matige kwaliteit voor de activiteit doorlopen. Voor enkele balkons wordt een kwaliteitsklasse D waargenomen, in de verdere planvorming kan worden overwogen om solide (niet-luchtdoorlatende) balustrades toe te passen. Een risico op hittestress door het ontbreken van luchtstroming is niet aan de orde.

4.22 Bezinning

Toetsingskader

Voor de bezinning van (woon-)gebouwen en bijhorende terreinen bestaan geen wettelijke normen. Dat neemt niet weg dat in een bestemmingsplan een afweging plaatsvindt van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente Zaanstad werkt in het kader van de Nota Woonbebouwing met de lichte TNO-norm voor bezinning.

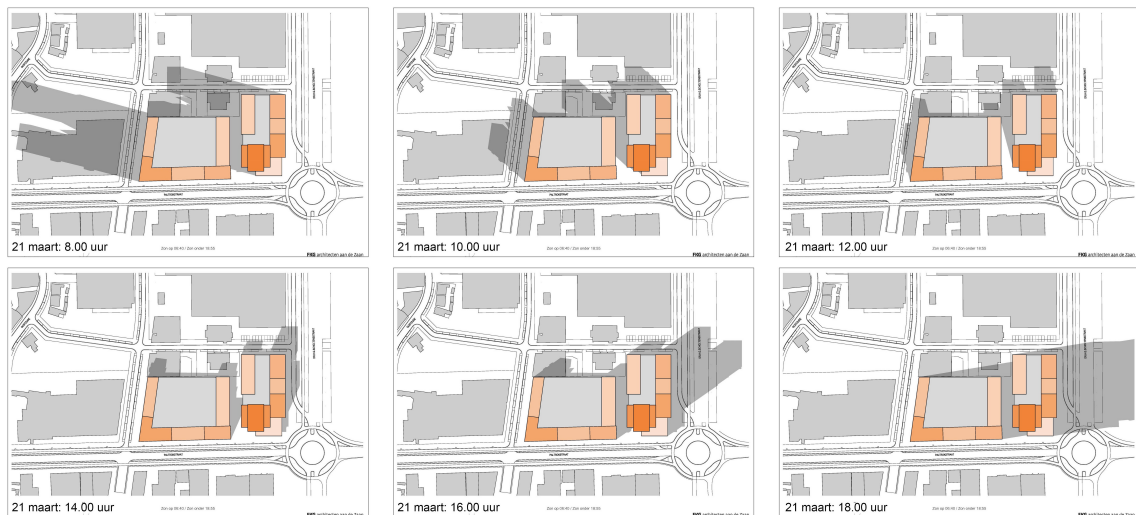
Onderzoek

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. De situatie in het voorjaar en najaar (21 maart en 21 september, afbeelding 20) en de zomer (21 juni, afbeelding 21) zijn in beeld gebracht. Afgebeeld is de dagsituatie in tijdsloten van 2 uur, tussen 8.00 uur 's ochtends en 18.00 uur 's avonds.

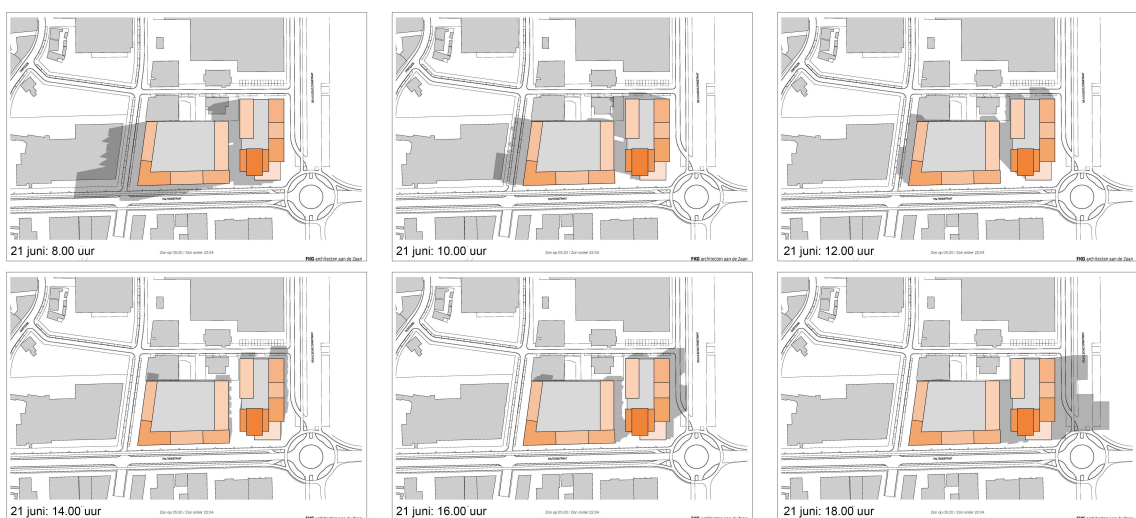
Bij nieuwbouw is het tegengaan van hittestress een belangrijk item. Op warme dagen zorgt schaduw voor verkoeling. Aan de andere kant is het niet wenselijk dat nieuwbouw het zonlicht van bestaande gebouwen volledig ontnemt.

Uit afbeelding 22 blijkt dat de gevels van de omringende gebouwen, in ieder geval in de middag, gevrijwaard zijn van schaduw door de nieuwbouw. Dat geldt niet voor de dansschool direct ten noorden van het plangebied, maar dit is vergelijkbaar met de schaduwwerking van de bestaande bebouwing. Voor het ontwerp van de nieuwbouw zelf, geldt voor alle gevels dat er overdag twee of meer schaduwrijke uren zijn. Dit geldt ook voor het voor- en najaar als de zon lager aan de hemel staat en dus langere schaduwen over het gebied werpt.

Naast de schaduwwerking kan uit onderstaande afbeelding ook de bezonning worden afgelezen. Relevant zijn dan juist de middaguren in juni, waar (teveel) bezonning van gevels kan zorgen voor hittestress. Voor het overgrote deel van de gevels geldt dat ze een dagdeel in de schaduw liggen. Dat geldt niet voor de gevels op het zuiden. De onderste bouwlagen aan de zijde Holleman (rechts in de afbeelding) krijgen aan de zuidzijde 's middags wel gedeeltelijk schaduw van de bebouwing die ernaast wordt gebouwd. Voor de hogere verdiepingen en het naar voren gelegen gedeelte, waar geen woningen maar overige functies komen, geldt dit niet. De gevel aan de zuidkant van de locatie Schoen, parallel aan de Paltrokstraat, komt in de loop van de ochtend in het zonlicht en behoudt deze bezonning de hele dag totdat de avond valt. Om hittestress te voorkomen kunnen juist deze gevels worden voorzien van technische maatregelen.



Afbeelding 22: Bezonning 21 maart en 21 september (bron: FKG architecten aan de Zaan)



Afbeelding 23: Bezonning 21 juni (bron: FKG architecten aan de Zaan)

Conclusie

Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen sprake is van belemmering door schaduwwerking op gronden die ernaast liggen. Binnen het plangebied is voor alle getekende gevels sprake van

schaduwrijke uren. Ook geldt voor de meeste gevels dat er sprake is van schaduwwerking, waarmee hittestress wordt beperkt. Voor de zuidelijke gevel van Schoen (links in de afbeeldingen) en de hogere verdiepingen van Holleman (rechts in de afbeeldingen) geldt dit niet. Hittestress kan hier worden beperkt door het gebruik van technische maatregelen.

4.23 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

4.23.1 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan vormt het toetsingskader voor de ontwikkeling van het gebied. Het project richt zich op woningbouw, waar momenteel veel vraag naar is. Een klein deel van het plan bestaat uit nader in te delen kantoor- of bedrijfsruimten. De kosten worden gedekt uit de opbrengst van de verkoop/verhuur van woningen en de bedrijfsruimte. In de exploitatie is ook rekening gehouden met de kosten voor bodemsanering. Hiermee wordt het bestemmingsplan financieel haalbaar geacht.

4.23.2 Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden die afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan centraal staat is als 'bouwplan' aangemerkt. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee de kostendekking is verzekerd. Dit geldt ook voor eventuele planschade. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat deze kosten voor rekening komen van de ontwikkelaar.

Hoofdstuk 5 Participatie

5.1 Overleg met overheden en diensten

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan doorloopt de gemeente Zaanstad niet alleen het reguliere bestemmingsplan-traject, waarin overheden en belangenorganisaties om advies gevraagd worden volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om zienswijzen in te dienen. De gemeente Zaanstad vindt een bredere advisering belangrijk, ook vanuit het gedachtegoed van de Omgevingswet en de manier waarop plannen vanuit deze wetgeving vormgegeven zullen moeten worden. Voor de participatie wordt daarom een bredere advisering opgezet, waarin verschillende partijen en belanghebbenden op en rondom het plangebied worden gevraagd input te leveren voor het plan.

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

5.1.1 Wettelijke overlegpartners en andere vaste overlegpartners

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan als concept toegezonden aan de wettelijke overlegpartners van de gemeente Zaanstad.

Overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) toegezonden aan de volgende instanties:

1. TenneT;
2. ProRail;
3. Provincie Noord-Holland;
4. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland;
5. GGD Zaanstreek-Waterland;
6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
7. Liander;
8. Gasunie;
9. Rijkswaterstaat;
10. Natuur en milieu federatie Noord-Holland (MNH);
11. PWN;
12. KPN.

TenneT gaf aan dat binnen de plangrenzen zij geen onder- of bovengrondse leidingen in beheer hebben.

ProRail gaf aan geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen.

Provincie Noord-Holland gaf aan er vanuit te gaan dat de regionale afstemming juist is gevoerd, dat rekening is gehouden met klimaatadaptatie en dat het plan is opgenomen in de regionale planmonitor; dat is inderdaad het geval. De Provincie heeft geen bezwaar tegen de transformatie van dit stuk bedrijventerrein naar woningbouw. Als aandachtspunt wordt we aangegeven dat de omgeving vrij industrieel is waardoor de woningen overlast (bv. stank) kan worden ervaren. Hieraan is aandacht besteed in de toelichting (paragraaf 4.15 Geur).

Van de instanties Gasunie, Rijkswaterstaat, NMF, PWN en KPN is geen reactie ontvangen.

Voor zover de ontvangen overlegreacties gevolgen hebben voor het bestemmingsplan, staan deze in de hierna volgende tabel genoemd:

Wijziging	Reden
-----------	-------

Aanvulling waterparagraaf	Het HHNK heeft aangegeven dat de verwijzing naar het beleidskader erg summier is. Ook zijn er aanvulling gegeven ten aanzien van de grondwaterstanden en het treffen van maatregelen tegen wateroverlast. Hierop is de toelichting aangevuld.
Aanpassing toelichting, paragraaf Externe Veiligheid	Het advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland over zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid & hulpverlening en basisbrandweezorg is overgenomen in de toelichting. Hiermee wordt inzicht gegeven in het gevaar van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied. De beschouwing of elke individuele woning bereikbaar is voor de hulpdiensten en de overweging maatregelen te treffen aan de woongebouwen, wordt meegenomen in het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.
Beleidskader aanvullen met de Zaanse visie op gezondheid en de Zaanse Omgevingsvisie, en naar aanleiding daarvan het onderwerp “gezondheid” toevoegen aan onderwerpen in de planonderbouwing	De GGD heeft opgemerkt dat de door de gemeente geformuleerde visie op gezondheid ontbreekt in het beleidskader. De toelichting is hierop aangevuld met een Gezondheidsparagraaf (4.19 Gezondheid) en in Bijlagen A (bestemmingsplan) met de Bijlage 1 Beleidskaders in hoofdstuk 9 Beleidskader Maatschappelijk en gezondheid.
In de specifieke aspecten duurzaamheid, geluid, trillinghinder, luchtkwaliteit in de planonderbouwing ook gezondheid laten meewegen	De GGD adviseert deze aspecten in de planonderbouwing te voorzien van een beoordeling ten aanzien van gezondheid. Hierop is de toelichting aangevuld met paragraaf 4.19 Gezondheid. Tevens is in Bijlagen A (bestemmingsplan) de Bijlage 1 Beleidskaders nu voorzien van Hoofdstuk 9 Beleidskader Maatschappelijk en gezondheid.
Aanpassing benaming eigenaar transformatorstation Zaandam Noord	Abusievelijk wordt gesproken over Liandon als eigenaar, terwijl dit Liander N.V. zou moeten zijn.
Aanvulling toelichting, paragraaf elektromagnetische straling	Liander wijst op het nieuwe voorzorgbeleid dat in ontwikkeling is en vraagt dit mee te nemen in het bestemmingsplan. Hierop is paragraaf 4.16 Bedrijven en milieuzonering aangevuld.
Aanpassing toelichting, paragraaf geluid ten gevolge van het transformatorstation	Liander geeft aan dat de voorwaardelijke verplichting alleen ziet op de Wet geluidhinder, en vraagt of deze ook kan toezien op de geluidsemissies van nabij gelegen bedrijven en met name het transformatorstation. Hierop is artikel 5.3.5 Voorwaardelijke verplichting aangescherpt.
Verwijzing toelichting en regels naar dove gevel	Liander geeft aan dat in de tekst in toelichting en regels over het uitvoeren van een dove gevel niet gelijkkluidend is. Ook is geen begripsbepaling 'dove gevel' opgenomen. Naar aanleiding van deze reactie is de leesbaarheid van de tekst verbeterd ten aanzien van de verwijzing naar dove en blinde gevel. Het begrip 'dove gevel' is toegevoegd in Artikel 1 Begrippen.

5.1.2 Belanghebbenden

Voorafgaand aan de procedure is persoonlijk met de eigenaren van de omliggende bedrijven gesproken over deze ontwikkeling. De ontwikkeling 'raakt' deze bedrijven het meest.

Op 11 maart 2021 heeft een online bewonersbijeenkomst plaatsgevonden. In die bijeenkomst hebbende gemeente Zaanstad, de ontwikkelaar en de architect gezamenlijk de omwonenden geïnformeerd over de achtergrond van de plannen. Er is een toelichting gegeven op het stedenbouwkundig ontwerp en het te doorlopen proces, inclusief de bestemmingsplanprocedure.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft – volgens de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) - met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen. Op 13 april 2022 is de terinzagelegging van de stukken gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en op de website van de gemeente Zaanstad, en in het Stadsblad (gemeentelijke mededelingen).

Voorafgaand aan de procedure is persoonlijk met de eigenaren van de omliggende bedrijven gesproken (zie paragraaf 5.1.2). Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 14 april 2022 voor een periode van zes weken voor iedereen op het gemeentehuis ter inzage gelegen en was ook digitaal in te kijken via www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente Zaanstad. Tijdens de termijn van terinzagelegging is op 21 april 2022 een informatiebijeenkomst gehouden. 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 van zienswijze, zie Bijlagen A (bestemmingsplan), bijlage 11 bij deze toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijze van Rijkswaterstaat West Nederland-Noord heeft geleid tot een wijziging van het Hogere waardenbesluit.

5.3 Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die kunnen voortvloeien uit de zienswijzen, is er de mogelijkheid dat het bestemmingsplan ambtshalve wordt aangepast. Deze aanpassingen zijn ook verwoord in de Nota van zienswijze (zie Bijlagen A (bestemmingsplan) in bijlage 11), na de beantwoording van de zienswijze.

Hoofdstuk 6 Toelichting op bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en een verbeelding. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan en de toelichting vormt de uitleg en onderbouwing van de in de verbeelding en regels vastgelegde mogelijkheden, verplichtingen en verboden. Het digitale bestemmingsplan 'Zaandam - Woningbouwlocatie Paltrok' is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten, die staan in een GML-bestand (NL.IMRO.0479.STED3904BP-0301) met bijbehorende regels. Het is via elektronische weg uitwisselbaar en op te zoeken via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De digitale versie van het bestemmingsplan gaat boven de analoge versie. De analoge verbeelding is één kaartblad.

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

6.1.1 Verbeelding

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

6.1.2 Regels

De regels zijn gegroepeerd in vier hoofdstukken:

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

6.1.3 Toelichting

In de toelichting is in de voorgaande hoofdstukken een uitleg, onderbouwing en verantwoording gegeven van de keuzes die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. De volgende paragraaf geeft enkele algemene uitgangspunten weer die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daarna vat paragraaf 6.3 per bestemming samen wat met de toegekende bestemming is bedoeld. De toelichting hoort niet bij het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en heeft daarom geen directe rechtskracht. Wel kan het eventuele onduidelijkheid bij de interpretatie van de regels wegnemen omdat in de toelichting de achtergronden en intentie van de regeling staat.

6.2 Inleidende regels

6.2.1 Begrippen (artikel 1)

In dit bestemmingsplan is terughoudend omgegaan met het opnemen van begripsbepalingen. Alleen als een begrip gebruikt wordt in de regels en de 'Dikke van Dale' uitleg van dat begrip onvoldoende rechtszekerheid biedt, is een begripsbepaling opgenomen (Artikel 1). Als een begrip in dit bestemmingsplan geen begripsbepaling kent, dan wordt dat begrip gebruikt zoals opgenomen in de Dikke van Dale en de beperktere versie daarvan zoals die benaderbaar is op de website www.vandale.nl.

6.2.2 Wijze van meten (artikel 2)

Artikel 2 maakt duidelijk hoe de bouwhoogte, goothoogte, oppervlakte en het peil van gronden, bouwwerken of activiteiten worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

6.3 Bestemmingen

Het hoofdstuk Bestemmingsregels bevat de regels die specifiek gelden voor de bestemmingen in dit plan.

6.3.1 Bestemming 'Gemengd' (artikel 3)

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn bedrijven en instellingen toegestaan, in de categorieën maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horecabedrijven (tot categorie A). Ook is binnen deze bestemming parkeren toegestaan en kunnen hier woningen worden gebouwd, maar alleen op de gronden waar de aanduiding 'wonen' is opgenomen. Deze aanduiding ligt buiten de 0,4 μ T-contour van de hoogspanningsleiding, waar het gebruik gronden of bouwwerken voor gevoelige functies (zoals wonen) niet is toegestaan. Verder zijn in de bestemming bouwregels opgenomen voor het hoofdgebouw en overige bouwwerken, die geen gebouw zijn. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

6.3.2 Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 4)

Bij de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gaat het om wegen en gebieden met verblijfsfunctie en buurtontsluitingswegen. Ook parkeerplaatsen en groenvoorzieningen worden met dit artikel mogelijk gemaakt. De verkeersvoorzieningen binnen het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

6.3.3 Bestemming 'Wonen' (artikel 5)

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de woningen en de hierbij behorende buitenruimte. Deze bestemming bevat onder andere regels voor het bouwen (goot- en bouwhoogte) en het maximum aantal woningen dat per bouwblok mag worden gebouwd. Ook is, onder voorwaarden, het uitoefenen van huisgebonden beroep of -bedrijf toegestaan. Met een aanduiding is ook de overdekte parkeerruimte, met daarbovenop de gezamenlijke tuin, binnen deze bestemming geregeld. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

Voor het beschermen van het doelmatig functioneren van het transformatorstation van Liander op het perceel dat er naast ligt, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De woningen kunnen alleen voor wonen worden gebruikt als de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{A,r,LT}$ op de gevels door het transformatorstation op het perceel Cornelis van Uitgeeststraat 8, voldoet aan:

- 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode; of
- hogere langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op basis van een vastgesteld maatwerkvoorschrift.

Hier kan vanaf worden geweken als geluidreducerende voorzieningen bij het transformatorstation worden getroffen volgens en onder de voorwaarden als bedoeld in scenario

4 van Bijlagen A (bestemmingsplan), bijlage 5. Dit betekent dat als de geluidsbelasting hoger is dan de vastgestelde norm of het vastgestelde maatwerkvoorschrift, de woningen alleen bewoond mogen zijn als met maatregelen de geluidsbelasting weer binnen de vastgestelde norm of het vastgestelde maatwerkvoorschrift valt.

De hogere geluidsbelasting is acceptabel, omdat het om een tijdelijke situatie gaat. Het is de bedoeling dat Liander het transformatorstation verplaatst naar een andere plek.

Zonder deze bepaling zou Liander kunnen worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Deze voorwaardelijke verplichting draait deze bescherming als het ware om. Op deze manier wordt het gebruik van de woningen beperkt en niet de bedrijfsvoering van Liander.

6.4 Algemene regels

De Algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

6.4.1 Anti-dubbelregel (artikel 6)

moeten hebben. In artikel 6 is dit geregeld. Hiermee wordt voorkomen dat als volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog een keer meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis kan worden gesteld.

6.4.2 Algemene bouwregels (artikel 7)

6.4.2 Algemene bouwregels (artikel 7)

In de regels wordt verwezen naar de inhoudelijke parkeernormen zoals die beschreven zijn in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 of zoals deze later worden gewijzigd. Dit betekent dat als deze parkeernota na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, de daarin opgenomen nieuwe normen moeten worden toegepast. De tekst van de dynamische bepaling is afgestemd op de voorbeeldtekst van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak van 9 september 2015).

Verder zijn er (standaard) regels opgenomen ten aanzien van duikers, nutsvoorzieningen en regels voor geringe overschrijding van de bestemmings- en bouwgrenzen.

Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van geluid ter plaatse van geluidgevoelige objecten. De resultaten van akoestisch onderzoek zijn hierbij leidend. Er zijn voorwaarden opgenomen voor het treffen van bepaalde maatregelen, zoals realisatie van een dove gevel. Voor de genoemde maatregelen geldt dat deze in stand moeten worden gehouden zolang het gebouw in gebruik is als geluidgevoelig object.

6.4.3 Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In dit artikel zijn vormen van gebruik opgesomd, die strijdig zijn met het toegestane gebruik volgens dit plan. Ook zijn functies genoemd die zijn toegestaan als er sprake is van ondergeschikt gebruik. Bij strijdig gebruik wordt onder andere woningsplitsing en kamerverhuur genoemd. Zaanstad krijgt steeds vaker te maken met aanvragen voor het splitsen van woningen en kamerverhuur. Door de toename van woningen als gevolg van splitsing en kamerverhuur ontstaat meer druk op de fysieke leefomgeving. De druk op de openbare ruimte wordt verhoogd en de kans op parkeeroverlast en geluidsoverlast neemt toe. Ook het ontbreken van een binding met de buurt, zeker bij korte huurperiodes van de bewoners, heeft effect op de omgeving.

Met deze verboden is het niet toegestaan om het gebruik van gronden of bouwwerken, of een deel daarvan, te wijzigen met het doel woningen te splitsen of deze om te zetten in (on)zelfstandige woonruimtes/kamerverhuur voor vestiging van meer dan een huishouden. Initiatieven voor splitsen en kamerverhuur waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is, kunnen hiermee tegengehouden worden.

6.4.4 Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

De gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' geeft een geluidszone van industrielawaai aan en is bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Het is ook bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruijtte in de buurt van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wgh. In de regels zijn bepalingen opgenomen die de bestaande rechten van de gezoneerde bedrijven beschermen.

6.4.5 Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

Met de algemene afwijkingsregels kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bestemmingsregels voor onder andere een kleine overschrijding van bepaalde bouwregels, kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut en telecommunicatievoorzieningen. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

6.5 Overgangs- en slotregels

6.5.1 Overgangsrecht (artikel 11)

Hier is het overgangsrecht voor het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor wat de overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik in bestemmingsplannen moeten zijn. Kort samengevat zijn hieronder de belangrijkste punten vermeld.

Voor bouwwerken die aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of die nog gebouwd kunnen worden op basis van een omgevingsvergunning voor het bouwen en die afwijken van het bestemmingsplan geldt, dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd.

De overgangsbepalingen voor bouwwerken bevat een regeling voor calamiteiten en een regeling waarmee de inhoud van een bouwwerk dat onder de overgangsbepalingen valt met maximaal 10% kan worden vergroot.

De overgangsregels voor het gebruik bepalen dat het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, mag worden voortgezet. Het met het bestemmingsplan strijdige gebruik mag niet worden veranderd in een ander strijdig gebruik, tenzij daardoor de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Als het strijdige gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten.

De overgangsbepalingen zijn niet van toepassing op:

- a. bestaande bouwwerken die zijn gebouwd zonder vergunning; en
- b. bestaand gebruik in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

6.5.2 Slotregel (artikel 12)

De slotregel beschrijft op welke manier de regels aangehaald moeten worden.



gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl