

Ontwerp
Bestemmingsplan

Zaankwartier en omgeving

Toelichting

Zaankwartieren omgeving

Ontwerp-Bestemmingsplan

1 februari 2022

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding, achtergrond en doelstelling	7
1.2 Ligging van het plangebied	8
1.3 Voorgaande bestemmingsplannen	11
1.4 Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2 Algemene planbeschrijving	14
2.1 Bestaande situatie, en geschiedenis omgeving	14
2.2 Aanloop bestemmingsplan en de visie en uitgangspunten voor het plangebied	17
2.3 Ontwikkelingen	21
Hoofdstuk 3 Verantwoording	26
3.1 Goede ruimtelijke ordening	26
3.2 Bestaande bedrijven en Woningbouw	27
3.3 Gebiedskwaliteit / Woon- en leefomgeving kwaliteit	34
3.4 Economische uitvoerbaarheid	37
3.5 Regelgeving ruimtelijke plannen (Rijk en provincie)	37
Hoofdstuk 4 Planonderbouwing	40
4.1 Cultuurhistorischewaarden	40
4.2 Stedenbouwkundige / landschappelijke uitgangspunten	46
4.3 Wonen	47
4.4 Maatschappelijke functies	47
4.5 Openbare ruimte en groen	48
4.6 Economische functies (commerciële functies en voorzieningen)	49
4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking / Onderbouwing behoefte plan	50
4.8 Mobiliteit en Verkeer	58
4.9 Parkeren	62
4.10 Water	63
4.11 Bodem	75
4.12 Externe veiligheid	81
4.13 Geluid	88
4.14 Luchtkwaliteit	94
4.15 Geur en Stof	96
4.16 Natuur en Ecologie (Flora & Fauna)	97
4.17 Bedrijven en milieuzonering	107
4.18 Wind	128
4.19 Milieueffectrapportage (m.e.r.)	130
4.20 Duurzaamheid	131
4.21 Economische uitvoerbaarheid	132
Hoofdstuk 5 Participatie en aanpassingen	133
5.1 Overleg met overheden, diensten en belanghebbenden	133
5.2 Zienswijzen(procedure)	134
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving / Toelichting regelingen	135
6.1 Algemeen	135
6.2 Inleidende regels - Begrippen en Wijze van meten	138
6.3 Bestemmingsregels - Bestemmingen	138

6.4	Algemene regels	151
6.5	Overgangs- en slotregels	155

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1	Stedenbouwkundig Plan Zaankwartier (Meneba)_210929
Bijlage 2	Bedrijven en milieuzonering analyse, met geluidsonderzoek bedrijven, herontwikkeling Meneba-terrein_220201
Bijlage 3	Cultuurhistorische Verkenning Meneba
Bijlage 4	Analyse behoud categorie 2 gebouwen Meneba
Bijlage 5	Behoeftetoets woningen plan Meneba_201102
Bijlage 6	Behoeftetoets commerciële functies en voorzieningen herontwikkeling Meneba_211007
Bijlage 7	Mobiliteitsconcept Zaankwartier (Meneba)_211025
Bijlage 8	Verkeersonderzoek project Meneba_210409
Bijlage 9	Oplegnotitie Verkeersonderzoek project Meneba_211110
Bijlage 10	Waterstudie Meneba_211025
Bijlage 11	Bodemkwaliteit rapportage Meneba_200928
Bijlage 12	Externe Veiligheid onderzoek Meneba_210819
Bijlage 13	Advies Veiligheidsregio EV Meneba_210211
Bijlage 14	Geluid - Akoestisch onderzoek wegverkeersgeluid herontwikkeling Meneba_220131
Bijlage 15	Geluid - Onderzoek scheepvaartgeluid herontwikkeling Meneba_210729
Bijlage 16	Geluidsonderzoek bedrijven Bijdam en Van Leeuwen, woningbouw Meneba_210921
Bijlage 17	Luchtkwaliteit onderzoek Meneba_210929
Bijlage 18	Ecologie Quicksan Meneba_190514
Bijlage 19	Ecologie - Soortgericht onderzoek Meneba_210222
Bijlage 20	Natuurtoets gebiedsbescherming Natura 2000 gebieden, herontwikkeling Meneba_210226
Bijlage 21	Stikstofdepositie onderzoek herontwikkeling Meneba
Bijlage 22	Windhinderonderzoek Meneba_210728
Bijlage 23	Windonderzoek vaarweg Zaan bij Meneba_210531
Bijlage 24	Geluidsonderzoek bedrijf Floris Groep, woningbouw Meneba_211108
Bijlage 25	Geluid maatregelen/voorzieningen bedrijf Floris Groep,

woningbouw Meneba_211116

Bijlage 26 Geluid mogelijkheden terreindelen bedrijf Floris Groep,
woningbouw Meneba_220119

Bijlage 27 Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling project
Meneba/Zaankwartier_220201

Bijlage 28 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten -
Bedrijventerrein

Bijlage 29 Beleidskaders

Bijlage 29 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 1 **Algemene nationale beleidskaders**

Hoofdstuk 1 **Algemene nationale beleidskaders**

- 1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**
- 1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**
- 1.3 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**
- 1.4 **Crisis- en herstelwet (Chw)**
- 1.5 **Omgevingswet**

Bijlage 29 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 2 **Algemene provinciale beleidskaders**

Hoofdstuk 2 **Algemene provinciale beleidskaders**

- 2.1 **Omgevingsvisie NH2050**
- 2.2 **Omgevingsverordening NH2050**

Bijlage 29 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 3 **Algemene gemeentelijke beleidskaders**

Hoofdstuk 3 **Algemene gemeentelijke beleidskaders**

- 3.1 **Structuurvisie Zichtbaar Zaan**
- 3.2 **Ontwikkelingsplan Zaan/IJ**
- 3.3 **MAAK.Zaanstad**

Bijlage 29 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 4 **Beleidskaders Cultuurhistorische waarden**

Hoofdstuk 4 Beleidskaders Cultuurhistorische waarden

- 4.1 Erfgoedwet
- 4.2 Erfgoedverordening Zaanstad
- 4.3 Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad
- 4.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Bijlage 29 Beleidskaders

Hoofdstuk 5 Beleidskaders Stedenbouwkundige /
Landschappelijke waarden

Hoofdstuk 5 Beleidskaders Stedenbouwkundige / Landschappelijke waarden

- 5.1 Welstand
- 5.2 Nota woonbebouwing

Bijlage 29 Beleidskaders

Hoofdstuk 6 Beleidskaders Wonen

Hoofdstuk 6 Beleidskaders Wonen

- 6.1 Zaans Mozaïek: Woonvisie
- 6.2 Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024

Bijlage 29 Beleidskaders

Hoofdstuk 7 Beleidskaders Groen en openbare ruimte

Hoofdstuk 7 Beleidskaders Groen en openbare ruimte

- 7.1 Groen- en waterplan Zaanstad 2017

Bijlage 29 Beleidskaders

Hoofdstuk 8 Beleidskaders Verkeer, vervoer en parkeren

Hoofdstuk 8 Beleidskaders Verkeer, vervoer en parkeren

8.1 Zaans Verkeer- en Vervoersplan, en Zaans Mobiliteitsplan

8.2 Parkeernota 2016

8.3 Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

Bijlage 29 Beleidskaders

Hoofdstuk 9 Beleidskaders Duurzaamheid

Hoofdstuk 9 Beleidskaders Duurzaamheid

9.1 Zaans Klimaatakkoord - Nieuw Zaans Klimaat (2021)

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding, achtergrond en doelstelling

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van Meneba tot het 'Zaankwartier'. De herontwikkeling betreft de transformatie van een onderdeel van een bedrijventerrein naar een woon-werkgebied. De voormalige meelfabriek Meneba wordt planologisch opgeheven. Het terrein en de bebouwing van Meneba bevindt zich op het bedrijventerrein Noorderveld. De beoogde herontwikkeling van Meneba is niet mogelijk via het geldende/voorgaande bestemmingsplan.

Het Meneba-terrein is gelegen in het gebied Noordzaan. De Noordzaan is vanouds een gebied waar veel economische activiteit plaatsvindt. De grote fabriekscomplexen als die van Meneba getuigen daarvan. Deze imposante gebouwen dienen als landmark voor het gebied, en kunnen de spil worden waaromheen zich nieuwe ontwikkelingen gaan voltrekken. De Noordzaan is onderdeel van het ontwikkelingsprogramma ZaanIJ.

Het programma ZaanIJ werkt langs de Zaan- en IJeuvers stap voor stap aan een duurzame ontwikkeling van het waterfront. Het doel is een aantrekkelijk vestigingsklimaat te realiseren voor mensen om te wonen, te werken, te recreëren en te ondernemen. De gemeente Zaanstad wil verschillende initiatieven met elkaar in samenhang brengen, en een relatie tot stand brengen met de bedrijvigheid op aanliggende bedrijventerreinen als Noorderveld en Molletjesveer.

Meneba is een gebied dat een grote transitie zal doormaken en waar ambitieuze ontwikkelingen in de maak zijn om het industriegebied te transformeren tot een inspirerende woon- en werkomgeving op een unieke locatie aan de Zaan, omringd door industrieel erfgoed. Met de herontwikkeling wordt een nieuw stuk Wormerveer gemaakt, waar het Meneba complex getransformeerd wordt tot een nieuwe leefbare en inspirerende wijk aan de Zaan. Het nieuwe gebied wordt Zaankwartier genoemd.

Na realisatie van het plan Meneba/Zaankwartier ontstaat op de locatie een gebied met een hoge woningdichtheid, en een aantal ondersteunende functies en voorzieningen. De locatie transformeert van een bedrijfslocatie naar een gemengd woonmilieu langs de Zaan met een directe oriëntatie op de Zaan. Er ontstaat een scheiding waarbij het resterende deel van Noorderveld bedrijventerrein blijft en de zone langs de Zaan transformeert tot een gemengd woonmilieu met de toevoeging van circa 1.000 woningen via onder meer de projecten Zaans Pijl (Brokking), Zaankwartier (Meneba) en Noordeinde.

Om de herontwikkeling van het Meneba-terrein te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan "Zaankwartier en omgeving" wordt een nieuw ruimtelijk planologisch regime voor het plangebied van kracht. In het bestemmingsplangebied zijn ook de bedrijfspercelen direct liggende naast Meneba meegenomen, ten behoeve van de inpassing van de woningen.

Het Stedenbouwkundig Plan Meneba/Zaankwartier is een uitwerking van het Masterplan Meneba en fungeert als onderlegger voor het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het onderhavige plangebied "Zaankwartier en omgeving" is gelegen in het gebied Noordzaan. Het gebied de Noordzaan is gelegen in het noorden van Zaanstad (Wormerveer) en betreft de fabriekscomplexen Brokking en Meneba, eiland Bloemendaal en het buitendijks land ten zuiden hiervan. Het onderhavige plangebied ligt ter plaatse van het Meneba-terrein en direct naastgelegen bedrijfsperven.

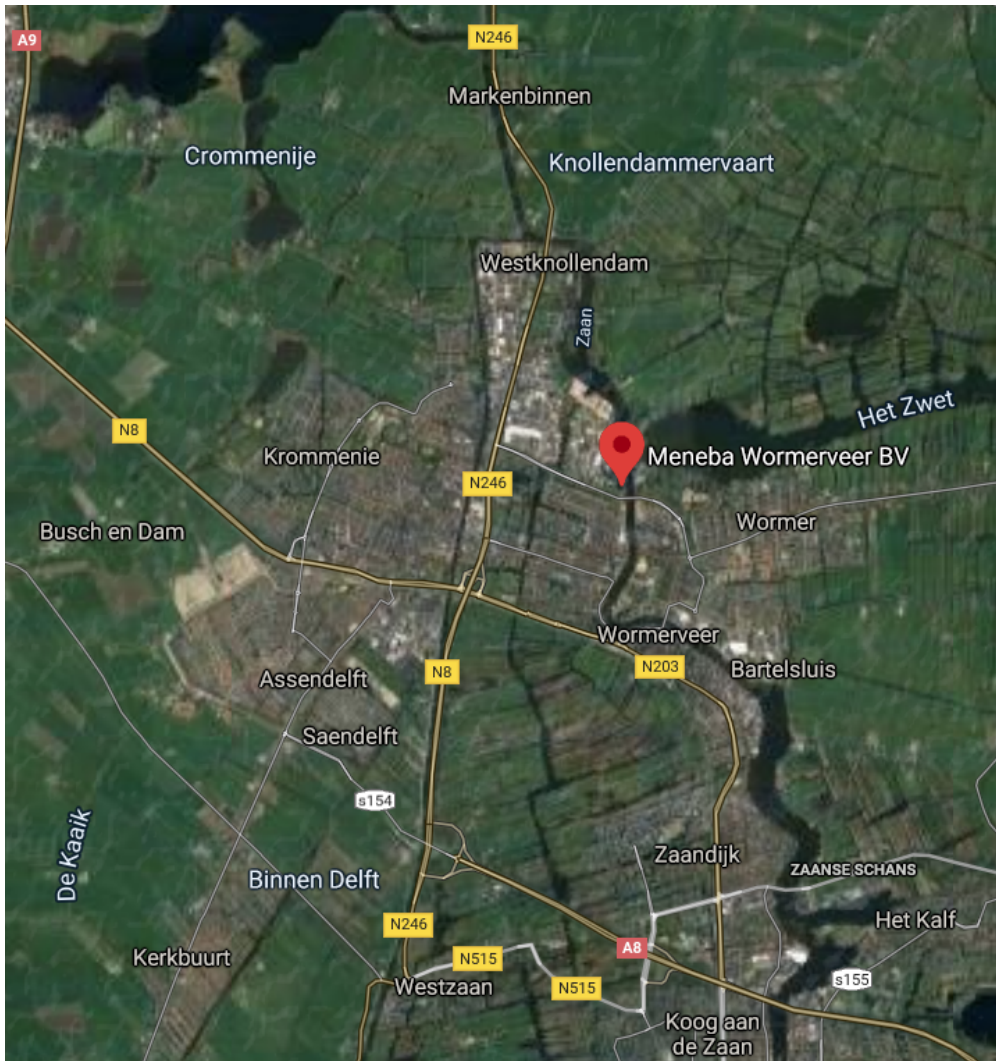
Dit bestemmingsplan is als volgt begrensd:

- in het oosten door de Zaan;
- in het (zuid)westen door de Vlasblomweg;
- in het noorden en noordwesten door percelen van het bedrijventerrein Noorderveld;
- in het zuiden door de Vlasblomweg en de N514.

Het plangebied ligt gedeeltelijk oostelijk en buitendijks van de regionale waterkering Noorddijk, en omvat een deel van het boezemwater de Zaan. In het buitendijkse deel van Noorderveld staan enkele fabriekspanden van Meneba.

De ligging van het plangebied "Zaankwartier en omgeving" in Wormerveer en de regio is weergegeven op afbeelding 1.2A. De begrenzing van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.2B en 1.2C. Het Meneba-terrein ligt in het zuidoostelijke deel van het plangebied met oostelijk daarvan de waterloop Zaan. Een luchfoto van het onderhavige plangebied, met onder meer het Meneba-terrein, is weergegeven op afbeelding 1.2C.

Afbeelding 1.2A: Ligging plangebied in Wormerveer en regio



Afbeelding 1.2C: Luchtfoto plangebied en directe omgeving



1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt een gedeelte van de volgende bestemmingsplannen:

- Bedrijventerrein Noorderveld, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 september 2013. Alleen het onderhavige plangebied krijgt een nieuwe bestemmingsplanregeling. Voor de gebieden buiten het plangebied blijft het bestemmingsplan Bedrijventerrein Noorderveld gelden.
- Parapluplan Parkeren Zaanstad, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2018. Dit Parapluplan kan niet rechtstreeks blijven gelden voor het onderhavige plangebied. Voor de gebieden buiten het plangebied blijft het Parapluplan gelden.

Het huidige bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noorderveld" kent ter plaatse van het onderhavige plangebied de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en 'Water - 1', en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Ter plaatse van het Meneba-terrein is grotendeels sprake van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het bouwvlak van het Meneba-terrein is grotendeels gelijk aan het bestemmingsvlak en kent een maximum bebouwingspercentage van 70%. De algemene maximum bouwhoogte bedraagt 15 meter, maar middels toegestane afwijkende bouwhoogte zijn hogere gebouwen toegestaan tot 35 en 55 meter.

Ter plaatse zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan, maar Meneba heeft een maatbestemming, middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1' waarmee een meelfabriek betreffende milieucategorie 4 is toegestaan. Op het Meneba-terrein ligt de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - Wet geluidhinder' in verband met de meelfabriek.

Voor de andere bedrijfspercelen is eveneens sprake van de bestemming 'Bedrijventerrein'. De bouwvlakken kennen een maximum bebouwingspercentage van 70%, en een variërende toegestane bouwhoogte, met een lagere bouwhoogte dan Meneba. Op de verschillende percelen/vlakken zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2, 4.1 of 4.2 toegestaan, en is voor de gronden met de functieaanduiding 'gemengd' aanvullende bedrijvigheid zoals kleinschalige kantoren toegestaan.

Ter plaatse van de Zaan geldt de bestemming 'Water - 1'.

Over het plangebied, behoudens het Meneba-terrein, ligt de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'.

Afbeelding 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Bedrijventerrein Noorderveld, met begrenzing onderhavig bestemmingsplan "Zaankwartier en omgeving"



De Noorddijk, lopend door het plangebied, is een regionale waterkering. De gronden met de beschermingszone van de waterkering zijn in het geldende bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Mits de waterkerende functie van de gronden niet wordt geschaad mogen hier op grond van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noorderveld" bouwwerken worden gebouwd en gronden worden ontgraven en/of opgehoogd.

Binnen de diverse bestemmingen is de bouw van woningen niet toegestaan. Daarom moeten een aantal van de geldende bestemmingen voor de gronden in het plangebied herzien worden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken en in te passen.

Ter plaatse van het Meneba-terrein verdwijnt de bestemming 'Bedrijventerrein' volledig.

Het "Parapluplan Parkeren Zaanstad" ziet er, in combinatie met de gekoppelde parkeer beleidsregel, op toe dat bij het bouwen van gebouwen er voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied.

Het project Meneba/Zaankwartier past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noorderveld".

1.4 Leeswijzer

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

In de bijlagen bij de toelichting staan de relevante beleidsstukken samengevat. In de bijlage Beleidskaders komt onder meer het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening aan bod. Daarnaast wordt thema specifiek beleid nader toegelicht. Per beleidsstuk wordt kort beoordeeld wat de invloed ervan is op het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Algemene planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie, en geschiedenis omgeving

Het gebied Noordzaan, waar Meneba deel van uitmaakt, is een industriegebied. Het is een plek waar nooit veel bewoning is geweest en alle activiteit op een bepaalde manier met productie te maken heeft gehad.

Mogelijk hebben hier van oudsher boeren zich gevestigd. Maar voornamelijk vanaf de 17de eeuw begint het in dit gebied te leven, door de komst van verschillende molens. De bouw van deze molens was verbonden aan de opkomst van de olieslagerij als belangrijke bestaansbron in Wormerveer, waarbij oliemolens gebruikt werden om de olie uit zaden te persen.

In de 19de eeuw wordt de stoommachine ingevoerd en stapt men ook in de Zaanstreek over op stoomkracht. Dit is terug te zien in de Noordzaan: twee stroomfabrieken worden gebouwd. In eerste instantie bestaan de fabrieken en molens nog naast elkaar, maar de fabrieken zorgen geleidelijk voor het buiten gebruik raken van molens. Dit resulteert in de sloop van de molens. Deze industrie met molens en fabrieken valt op in dit gebied, een verder vrijwel lege veenpolder met eilanden en brede sloten.

In de loop der tijd is een gebouwenreeks ontstaan die een industrieel productieproces faciliteren. Zij vormen gezamenlijk een iconische reeks aan de Zaan. Meneba maakt onderdeel uit van deze gebouwenreeks, met daarin een prominente plaats. De geschiedenis die het Meneba-terrein met zich meedraagt is kenmerkend voor dit gebied.

Achter het Meneba-complex en de (deels voormalige) gebouwenreeks is in en vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw het bedrijventerrein Noorderveld ontstaan. Een deel van het bedrijventerrein Noorderveld, namelijk het Meneba-terrein en het direct aan Meneba grenzende deel, maakt onderdeel uit van het onderhavige plangebied.

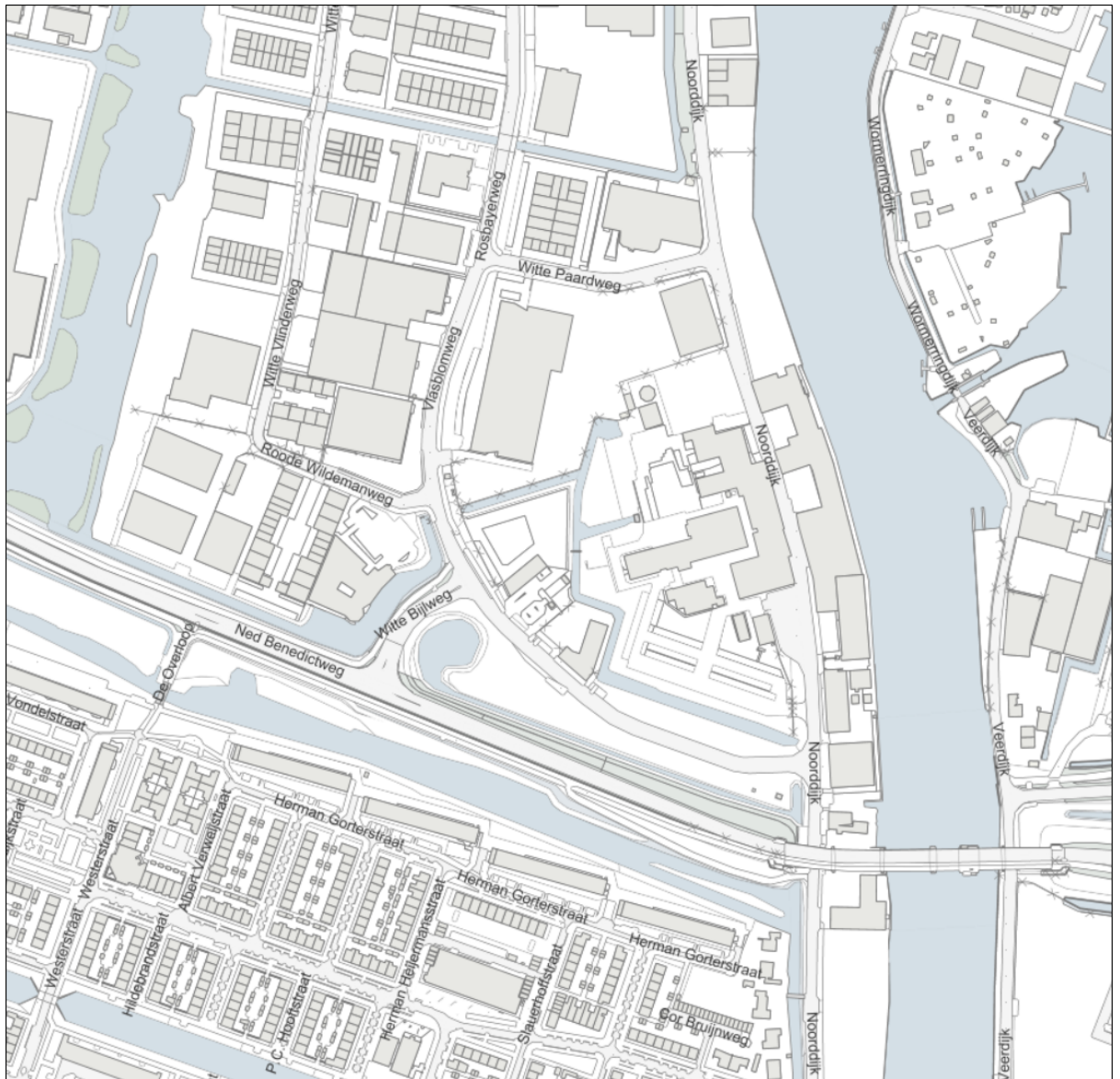
Afbeelding 2.1A: Huidige bebouwing Meneba



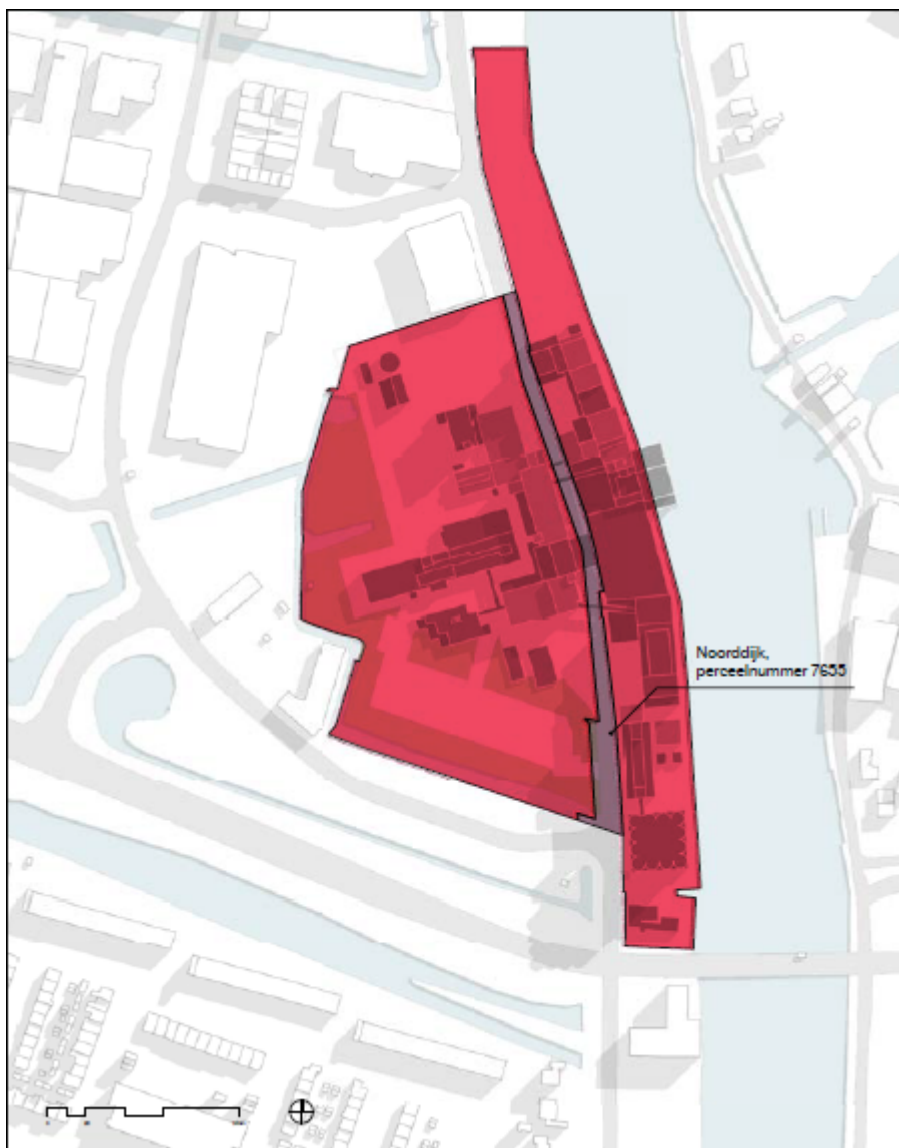
Het Meneba-terrein bevat een complex van gebouwen die veelal met elkaar in verbinding staan. De bebouwing bevindt zich aan weerszijden van de Noorddijk. Meneba kent oude industriebebouwing. Aan de westzijde staan ook jongere gebouwen. Aan de zuidwestzijde bevindt zich een groot parkeerterrein en een laad- en lossterrein.

Op het Meneba-terrein zijn aaneengeschakelde bouwdelen met elkaar verbonden middels bruggen. Enkele bruggen lopen dwars over de Noorddijk, dit benadrukt ook de geschiedenis van deze plek. De bruggen vormen poorten naar verschillende 'buitenkamers'. Hierdoor ontstaat een interessante sequentie van ruimtes met unieke ingekaderde zichten op Meneba en de Zaan.

Afbeelding 2.1B: Huidige inrichting plangebied en directe omgeving



Afbeelding 2.1C: Meneba-terrein



Bedrijventerrein Noorderveld

Het bedrijventerrein Noorderveld ligt in het noorden van Zaanstad, in Wormerveer, globaal tussen de noordelijke woonkern van Wormerveer, Krommenie en West-Knollendam. Het terrein is aangelegd op voormalig veenweidegebied, grenzend aan de Zaan, met de Watering als hoofdwaterloop en een fijnmazig netwerk van haaks daarop staande sloten. Dit land is in de 12de tot 14de eeuw ontgonnen.

Omgeving

Iets buiten het plangebied ontstond in de 14de en 15de eeuw het dorp Wormerveer. Ten noorden van het dorp Wormerveer werd vermoedelijk in de 14de eeuw een dam in de Zaan gelegd: de Knollendam.

Na de Tweede Wereldoorlog veranderde het aanzicht van het gebied totaal. In noord-zuidrichting werd parallel aan de Nauernasche Vaart de Provincialeweg N246 aangelegd, met haaks daarop de N203 richting Uitgeest.

Begin jaren '90 van de vorige eeuw is de Ned Benedictweg aangelegd, de zuidgrens van het huidige bedrijventerrein. In 1995 is het startsein gegeven voor de planvorming van het gebied Noorderveld van open veenweidegebied tot bedrijventerrein.

Het uitgangspunt was om deze belangrijke ruimtelijke karakteristieken te behouden bij ontwikkeling van het gebied tot een bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat er een belangrijke rol voor het water en groen was weggelegd en dat de ontwikkeling qua maatvoering in het gebied moest 'passen'.

2.2 Aanloop bestemmingsplan en de visie en uitgangspunten voor het plangebied

In deze paragraaf is omschreven vanuit welke achtergrond het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld. Het Masterplan Meneba en het stedenbouwkundig plan Zaankwartier maken de start van het bestemmingsplan mogelijk. Hieraan voorafgaand zijn er diverse (beleidsmatige) keuzes gemaakt.

Het plangebied behelst het fabrieksterrein Meneba, direct gelegen aan het water de Zaan, en de direct naastgelegen bedrijfspercelen.

De combinatie van stedenbouwkundige en landschappelijke contrasten dient als inspiratie voor het ontwerp van het ontwikkelgebied van het plangebied. Het plan Meneba benadrukt de reeks van contrasten door het bebouwingslint langs het water door te zetten. Deze aaneenschakeling van karaktervolle blokken zullen een landmark vormen langs het water, daar waar Wormerveer is ontstaan en gegroeid.

Door op een juiste manier het industriële erfgoed in te zetten en te versterken blijft het DNA van het gebied Noordzaan en Zaanstad behouden.

Het Masterplan en stedenbouwkundig plan van Meneba haken in op belangrijke beleidskaders die betrekking hebben op de gebiedsontwikkeling, te weten het visiedocument 'MAAK Zaanstad' en de ontwikkelingsvisie 'Noordzaan, uitzicht op een energieke toekomst'. Het Masterplan vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan, en het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Het Masterplan Meneba is in september 2019 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het stedenbouwkundig plan Zaankwartier (Meneba) is nog in ontwikkeling.

De behandeling van de verschillende stukken is in deze paragraaf chronologisch opgenomen. De verschillende studies en beleidsstukken zijn over de loop van een aantal jaren tot stand gekomen. Hierbij is sprake geweest van voortschrijdend inzicht en ontwikkelingen, waardoor in de verdere uitwerking op ondergeschikte onderdelen bijstellingen hebben plaatsgevonden. De stukken bouwen dus op elkaar voort.

In het kader van de inpassing van de woningbouw van het plan Meneba/Zaankwartier zijn ook de direct naastgelegen bedrijfspercelen in het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen. Dit uitgangspunt en onderdeel van het bestemmingsplan komt in hoofdstuk 3 Verantwoording aan bod.

2.2.1 Noordzaan, uitzicht op een energieke toekomst

De ontwikkelingsvisie Noordzaan, uitzicht op een energieke toekomst (hierna: ontwikkelingsvisie Noordzaan) is op 5 september 2013 door de gemeenteraad van Zaanstad vastgesteld. Hierin is opgenomen dat voor de herontwikkeling van het Meneba-complex het handhaven en versterken van de stedenbouwkundige eenheid van het ensemble voorop staat.

De huidige gebouwen die in aanmerking komen voor hergebruik kennen een rijke architectonische variatie. Binnen de ontwikkelingsvisie Noordzaan zijn de volgende uitgangspunten van toepassing op Meneba:

- Het handhaven van de huidige stedelijke kwaliteit - strakke hoofdlijnen en variatie op onderdelen - vormt een belangrijk uitgangspunt voor herontwikkeling.
- De industriestraat (Noorddijk) blijft een openbaar toegankelijk onderdeel van de recreatieve route (Noorddijk) naar West Knollendam.
- Om de ruimtelijke eenheid van Meneba te versterken is het gewenst een bufferzone te laten ontstaan richting de aangrenzende bedrijven. Het grootste deel van de hiervoor gewenste groenstructuur is al aanwezig.
- Eventuele nieuwbouw hoeft zich niet per definitie te conformeren aan een van de aanwezige bouwstijlen. Wel belangrijk is dat eventuele nieuwbouw in stedenbouwkundig opzicht onderdeel uitmaakt van het ensemble van gebouwen en de bestaande verkaveling.
- Het is wenselijk in de plannen voor herontwikkeling van het complex aandacht te besteden aan mogelijkheden voor betekenisvolle ontmoetingsplekken aan het water voor bezoekers en bewoners.

De uitgangspunten uit de ontwikkelingsvisie komen terug in het Masterplan Meneba en het stedenbouwkundig plan Zaankwartier (Meneba).

2.2.2 MAAK.Zaanstad

MAAK.Zaanstad is in juni 2016 door de gemeenteraad van Zaanstad vastgesteld en maakt zichtbaar welke stappen er tussen nu en 2025 gezet moeten worden om in 2040 te zijn waar de Zaankanters moeten zijn. Het is een ambitieus document waarbinnen de transformatie van het fabrieksterrein Meneba een omvangrijke en waardevolle toevoeging is met een eigen dynamiek.

Belangrijke thema's uit MAAK.Zaanstad zijn onder andere:

- Compactheid van de stad – openbare ruimte en langzaam verkeer;
- Aanjagers voor kwaliteit – bestaande kwaliteit, speldenprikken, groeiasse en aanloopstraten;
- Duurzame stad – duurzaamheid, klimaat en milieu;
- Aantrekkelijke stad – investeren in sport, recreatie, groen en scholing;
- Veranderende economie – transformatie en modernisering bedrijventerreinen;
- Bereikbaarheid van de stad en ontsluiting van gebieden.

Kenmerkend voor de Noordzaan zijn de imposante fabriekscomplexen, die midden in het vlakke groene weidegebied staan. De fabriekscomplexen, die deels wachten op een nieuwe bestemming, bieden een weids uitzicht over een uitgestrekt natuurgebied (Wormer- en Jisperveld, Schaalsmeerpolder) aan de andere kant van de Zaan.

Wat betreft het woonmilieu van het noordelijk deel van Wormerveer worden in MAAK.Zaanstad de volgende aandachtspunten aangehaald die relevant zijn voor Meneba:

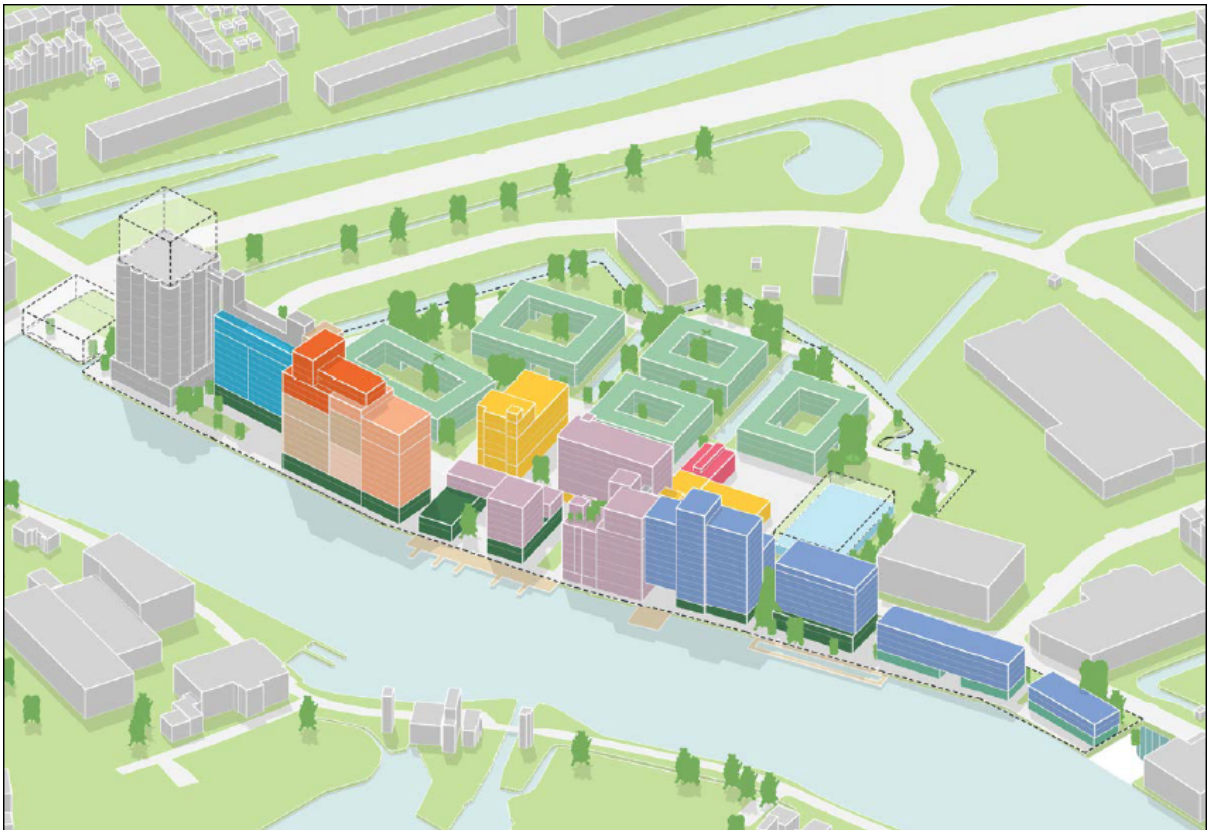
- Noordelijk gelegen industriecomplexen transformeren richting wonen (en werken) langs het water;
- Zaan en karakteristieke gebouwen als ontwikkel kwaliteit;
- Variatie in kloeke gebouwen (appartementen) en grondgebonden woningen.

De uitgangspunten uit MAAK.Zaanstad komen terug in het Masterplan Meneba.

2.2.3 Masterplan Meneba Wormerveer

Het Masterplan Meneba is in september 2019 door het college van Zaanstad vastgesteld. Het Masterplan schetst de contouren van een nieuw Meneba, dat inmiddels Zaankwartier wordt genoemd.

Afbeelding 2.2A: Impressie nieuwe situatie Meneba-terrein, zoals opgenomen in het Masterplan



Het is de ambitie om Meneba te transformeren tot een inspirerende woon- en werkomgeving op een unieke locatie aan de Zaan, omringd door industrieel erfgoed. Het Masterplan is uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. De hoofdelementen uit het Masterplan zijn:

- Inspirerende woon- en werkomgeving op een unieke locatie aan de Zaan, omringd door industrieel erfgoed;
- De relatie met het water is voelbaar aanwezig door nieuwe bouwvolumes en uitsnedes dusdanig te positioneren waardoor verschillende zichten op de Zaan mogelijk worden gemaakt;
- Een ruimtelijk model waarin het industrieel erfgoed een nieuwe bestemming krijgt waarbij de stedelijke wanden worden getransformeerd tot rustige woongebieden en de vrijstaande woongebouwen achter de industriële bebouwingswand in een groene ruimte staan;
- Een divers woningprogramma met voorzieningen;
- In de woonblokken aan de westzijde zijn grondgebonden woningen geprogrammeerd bestaande uit drie bouwlagen, appartementen behoren ook tot de mogelijkheden;
- De ontwikkeling van een centraal plein met daaraan diverse functies. Deze zone linkt heden met verleden: omringd door industrieel erfgoed land het plein op een stenig plein wat in verbinding staat met de nieuwe woonblokken op het achterland;
- Een hotelfunctie vanwege de unieke locatie en het cultuurhistorisch erfgoed;
- Het plangebied is ruimtelijk op te delen in drie gebieden: de industriële strip, het centrale plein en de woonblokken;

- De pleinvormige tussenruimtes in het centrale hart van het plangebied vormen de schakel tussen de oost- en westzijde. Het plein krijgt een stedelijk en industrieel karakter geïnspireerd door het voormalige fabrieksterrein. Een groot deel van de bestaande bebouwing blijft bestaan.

2.2.4 Stedenbouwkundig Plan Zaankwartier Wormerveer (Meneba)

De basisprincipes van het Masterplan zijn overgenomen en uitgewerkt in het Stedenbouwkundig Plan Zaankwartier. Het stedenbouwkundig plan bestaat hoofdzakelijk uit kaartmateriaal (diverse plankarten), visualisaties en impressies (van de bebouwing). Daarnaast kent het stedenbouwkundig plan allerlei themakaarten. Het stedenbouwkundig plan geeft de bouwvlakken en bouwhoogtes en de gebiedsinrichting van het nieuwe Zaankwartier weer. In het plan zijn ook de basisprincipes van de inrichting van de buitenruimte en openbare openruimte opgenomen.

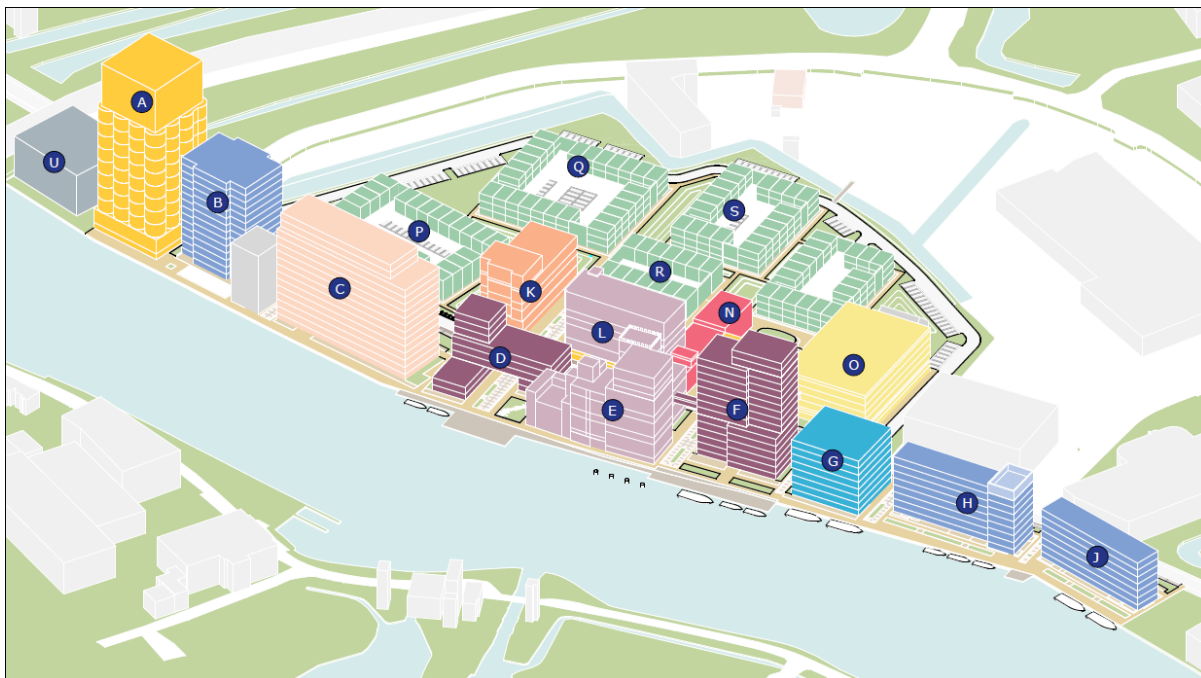
Ten aanzien van de verdere uitwerking van de bouwplannen en inrichting is nog enige flexibiliteit gewenst. Het onderhavige bestemmingsplan "Zaankwartier en omgeving" weerspiegelt echter concreet en specifiek het planontwerp en de beoogde inrichting van het Meneba-terrein zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan Zaankwartier.

Het Stedenbouwkundig Plan Zaankwartier is opgenomen als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan. Voor de diverse kaarten, elementen en beschrijvingen van het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar de bijlage.

Afbeelding 2.2B: Nieuwe situatie Meneba-terrein/Zaankwartier, situatietekening/plankaart project en stedenbouwkundig plan Zaankwartier (d.d. 29 september 2021)



Afbeelding 2.2C: Impressie bebouwing project Meneba/Zaankwartier – Bouwmassa tekening stedenbouwkundig plan Zaankwartier (d.d. 29 september 2021)



2.3 Ontwikkelingen

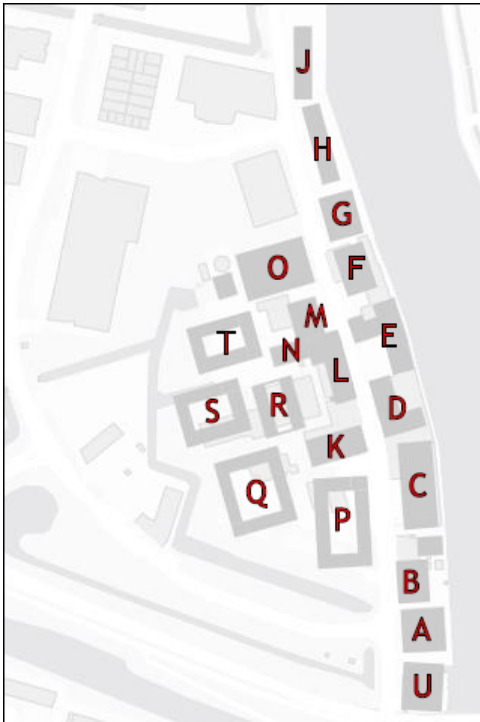
2.3.1 Programma

Een groot deel van het bestemmingsplangebied is ontwikkelingsgericht. De transformatie van het Meneba-terrein omvat veel ontwikkelingen in verschillende fases van de realisatie.

Het plan kent een divers programma met een gevarieerd aanbod aan wonen en voorzieningen en een variatie in bebouwing. De variatie in aanbod binnen de herontwikkeling is een voorwaarde om het projectgebied Meneba als geheel kwalitatief te kunnen transformeren. Het toekomstig programma voor Meneba bestaat uit circa en ten hoogste 680 woningen, 50 zorgwoningen en 6.500 m² bvo commerciële functies en voorzieningen, en een hotel.

Op afbeelding 2.3A en 2.2C zijn de blokken van het stedenbouwkundig plan weergegeven. Ter plaatse van deze blokken bevinden zich de bouwvlakken van het ontwikkelingsgerichte deelgebied Meneba/Zaankwartier van het onderhavige bestemmingsplan.

Afbeelding 2.3A: Blokken stedenbouwkundig plan Zaankwartier/Meneba



De commerciële functies en voorzieningen worden op een aantal plekken mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de blokken A, D, E, F, M/N/L, K en O en de Lostoren (tussen B en C) zijn de commerciële functies en voorzieningen gesitueerd. In de meeste blokken kunnen de bedrijven en voorzieningen enkel op de begane grond worden gevestigd. Blok A betreft de Silo Amerika waarin het hotel is voorzien.

In of ter plaatse van de meeste blokken kunnen en zullen woningen worden gerealiseerd, behalve in de blokken A, O en U en de Lostoren. Ter plaatse van de blokken P, Q, R, S en T zijn grondgebonden woningen voorzien. De woningen in de andere blokken betreffen appartementen.

In de blokken O en U komen de meerlaagse bovengrondse parkeergarages.

De 680 woningen zijn als volgt verdeeld: circa 575 appartementen en circa 105 grondgebonden woningen. De woningen bestaan uit 30% sociale huur en 10% BKZ (Betaalbare Koopwoningen Zaanstad) en 60% vrije sector. Van de 60% vrije sector wordt tenminste 25% middeldure huur, oftewel 15% van het totaal worden middeldure huurwoningen.

De commerciële functies en voorzieningen bestaan uit onder andere horeca, dienstverlening, medische en maatschappelijke voorzieningen, ateliers en kantoorfuncties. Tevens wordt er een hotel en/of een shortstay/midstay voorziening ter plaatse van de Silo Amerika mogelijk gemaakt.

Voorgenoemde ontwikkelingen worden door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt: transformatie en behoud van industrieel erfgoed, woningbouw, nieuwe functies in bestaande gebouwen, parkeergarages en andere parkeervoorzieningen, de openbare ruimte, nieuwbouw aan onder andere de industriële strip, en diverse voorzieningen en een hotelfunctie.

Bij de nieuwe functies en bebouwing hoort een verkeersstructuur. De nieuwe verkeersstructuur is weergegeven op afbeelding 2.2B en in het stedenbouwkundig plan.

Overige delen bestemmingsplangebied, naast het Meneba-terrein

In de overige delen van het plangebied op het bedrijventerrein Noorderveld blijven de huidige bedrijven mogelijk maar worden beperkingen ten aanzien van de milieucategorieën opgenomen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. De bouwmogelijkheden blijven hetzelfde.

2.3.2 Transformatie en behoud van industrieel erfgoed

Voor de herontwikkeling van Meneba is in een transformatie van een aantal bestaande gebouwen voorzien. Hierin speelt de waardenkaart een belangrijke rol voor het toekennen van de meest noodzakelijke en kenmerkende bouwelementen. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan heeft een verdere verdieping van de belangrijke elementen binnen de waardebeoordeling plaatsgevonden. Naast het behoud van gebouwen, wordt voor enkele bestaande gebouwen die worden gesloopt een vervangend gebouw met vergelijkbare karakteristieken teruggebouwd.

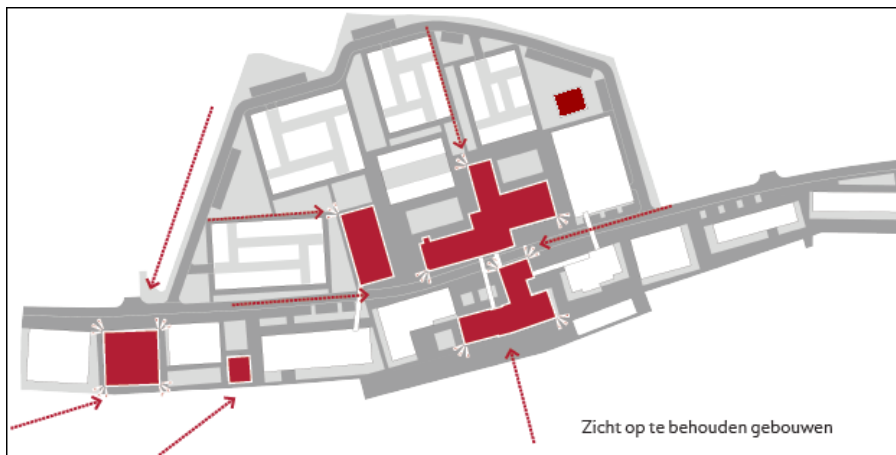
In het Masterplan zijn de belangrijkste monumentwaardige gebouwen: Stoomfabriek De Tijd en De Vlijt, De Nieuwe Vlijt (met ketelhuizen en machinekamer), restant van Nieuwe Polen, de Molen 3 en de Silo Amerika. Deze gebouwen zijn ook in het stedenbouwkundig plan aangemerkt als te behouden en te transformeren, met aanvullend de Lostoren. Met behoud van deze gebouwen kan de identiteit van het complex behouden worden. Dit sluit tevens aan bij de Ontwikkelingsvisie Noordzaan.

Afbeelding 2.3B: Transformatie, en te slopen en behouden gebouwen



Op afbeelding 2.3B en 2.3C is zichtbaar welke gebouwen en gebouwoonderdelen worden behouden en getransformeerd. De gebouwen worden getransformeerd voor commerciële functies (waaronder kantoren) en voorzieningen, en woningen, en een hotel in Silo Amerika. Op afbeelding 2.3C zijn tevens de zichtlijnen op de te behouden gebouwen weergegeven.

Afbeelding 2.3C: Te behouden gebouwen en zichtlijnen op het erfgoed



2.3.3 Woonblokken (laagbouw woningen)

Aan de westzijde van de Noorddijk zijn in de zogenaamde 'groene zoom' een vijftal grote woonblokken gesitueerd. Deze blokken vormen een geheel. Binnen vier van de vijf blokken wordt een 'envelop' dan wel hof gecreëerd, waarbij de buitenruimtes/tuinen van de woningen allen aan het hof zijn gesitueerd.

In de woonblokken zijn grondgebonden woningen geprogrammeerd bestaande uit drie bouwlagen. In tegenstelling tot het centrale plein landen de woonblokken in een groene omgeving. Parkeervoorzieningen zijn grotendeels in de envelop van de woonblokken opgenomen. Hiermee kan in het centrale gebied de kwaliteit van de openbare ruimte worden verhoogd.

De bouwblokken zijn een nieuwe toevoeging en hebben een industrieel karakter alsook een nieuwe tijdsgeest. Hiermee vinden deze blokken aansluiting op het ensemble aan industriële gebouwen in dit gebied, met een eigen identiteit.

De bouwblokken omringen het centrale plein en schikken zich orthogonaal naar de industriële strip, waarmee het aansluiting zoekt richting de Zaan. Het meest zuidelijke woonblok vormt hierop de uitzondering. Om op een juiste wijze aan te sluiten op de Noorddijk en de industriële strip wijkt het meest zuidelijke woonblok enigszins af, waardoor deze oplijnt met de dijk. Hierdoor wordt het profiel van de Noorddijk aldaar versterkt en blijft deze helder afleesbaar.

2.3.4 Nieuwbouw aan de industriële strip

De gebouwen in de industriële strip tussen de Zaan en de Noorddijk zullen een aaneengeschaalde iconische verzameling langs het water blijven vormen, waarbij de nieuw te bouwen volumes de contouren van de gesloopte volumes zullen overnemen. Deze karaktervolle blokken zullen niet alleen een landmark langs het water blijven, het zal de landmark versterken en aantrekkelijk maken. Er ligt een kans om de kade te activeren en de waterkant toegankelijk te maken, juist daar waar het contrast tussen de imposante bouwwerken en het uitgestrekte landschap het grootst is.

In het noordelijke deel van het plangebied, aan de noordzijde van de fabrieksbebouwing, is ruimte om de bebouwingswand door te zetten met enkele nieuwe bouwvolumes. Deze sluiten qua maat en ritme aan op de bebouwingswand als geheel. De bouwhoogtes van de nieuwbouw variëren van circa 20, 25, 30, 40, 45 en 50 meter, tot 70 meter op één locatie. De bebouwing kent een duidelijke silhouet. De bestaande bebouwing kent onder meer hoogtes van circa 30, 40, 45 en 50 meter.

De nieuwe architectonische verschijningsvormen in een reeks van industrieel erfgoed passen binnen een natuurlijke verloop van de bebouwingslijn. Hierbij is een hoogte accent tot circa 70 meter aan de zuidzijde van het plot ter plaatse van Silo Amerika mogelijk om het silhouet duidelijk te laten eindigen. Dit is circa 20 meter boven de huidige daklijn van Silo Amerika. Hier is een hotelfunctie in bedacht.

2.3.5 Openbare ruimte

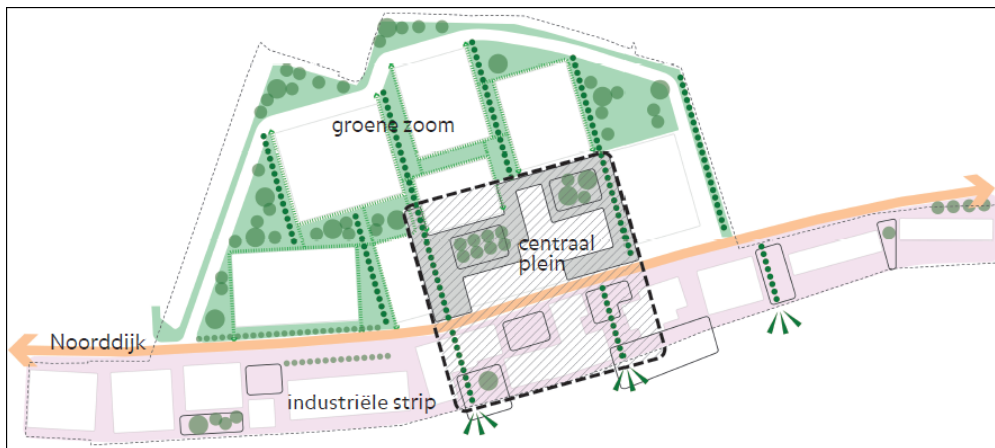
Voor wat betreft de openbare ruimte is het plangebied globaal op te delen in vier verschillende zones. Deze zones zijn: 1. het centrale plein, 2. de groene zoom/buitenruimte, 3. de industriële strip langs het water (inclusief Noorddijk), en 4. de laagbouw zone. Binnen het Meneba-terrein vormt het gebied ten westen van de Nieuwe Vliet en het Ketelhuis het centrale hart waar de voetganger vrijelijk doorheen kan bewegen. De auto is hier hooguit te gast. Dit gebied vormt de schakel tussen de nieuwbouw in de groene zoom en de industriële strip aan de Zaan.

Openbaar toegankelijke paden tussen de bouwblokken verbinden de voetganger met het centrale plein, het hart van het plangebied, met doorkijken richting de Zaan en met het

industriële erfgoed als referentiepunt ter oriëntatie. De kade is via aantrekkelijke pockets bereikbaar voor voetgangers waardoor de Zaan voor iedereen toegankelijk wordt.

Pocketparcs en uitsnedes langs het industriële lint langs de Zaan maken doorgangen mogelijk met zicht op het water met een doorkijk naar het achterliggende natuurreservaat de Poel. Door de pockets op een juiste manier te ontwerpen en te programmeren ontstaat een unieke en toegankelijke publieke ruimte direct aan het water.

Afbeelding 2.3D: Zones en structuur openbare ruimte



2.3.6 Centrale plein en commerciële voorzieningen

Centraal in het plangebied wordt een gebied gecreëerd met een pleinkarakter, waar zich ook diverse voorzieningen en bedrijvigheid kunnen vestigen. Aan het centrale plein is er plek voor horeca. Tevens is er ruimte voor commerciële voorzieningen aan de rand van het centrale plein, met daarboven een meerlaagse parkeergarage.

Om tot een attractief leefmilieu in het gebied te komen zijn naast woningen, goede voorzieningen van belang, die niet alleen Meneba/Zaankwartier maar ook Brokking en de woonwijk direct ten zuiden van Ned Benedictweg (in Wormerveer-Noord) bedienen.

Voor de Silo Amerika wordt hoofdzakelijk uitgegaan van een hotelfunctie en shortstay en/of midstay (tijdelijk verblijf).

Hoofdstuk 3 Verantwoording

3.1 Goede ruimtelijke ordening

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

Voor dit bestemmingsplan is geluid een belangrijk milieuaspect, gelet op de beoogde woningbouw en de aanwezige bedrijven in de omgeving van het woningbouwproject. Uit de onderbouwing (voor te nemen maatregelen) en nadere afweging in relatie tot de gebiedskwaliteit, blijkt dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat, alle belangen afwegend en met inachtneming van te nemen maatregelen, de geluidhinder als aanvaardbaar wordt beschouwd.

De overige milieuaspecten kunnen evenmin worden aangemerkt als een belemmerende factor.

De gebiedskwaliteit wordt beschreven in paragraaf 3.3, en wordt eveneens inzichtelijk gemaakt in hoofdstuk 4 Planonderbouwing.

Bij de onderbouwing van de goede ruimtelijke ordening en gebiedskwaliteit wordt onder meer gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk". Het onderdeel "Bedrijven en milieuzonering" staat uitgebreid beschreven in paragraaf 4.17 Bedrijven en milieuzonering.

De onderbouwing van de goede ruimtelijke ordening in relatie tot de woningbouw Meneba en de bedrijven in de omgeving komt in paragraaf 3.2 en 3.3 aan bod.

Geluidszone

Het plangebied bevindt zich op het bedrijventerrein Noorderveld. Het Meneba-terrein is gezoneerd, waarmee er een geluidszone om het Meneba-terrein heen ligt. De wetgevingzone voor de 'grote lawaaimaker', ofwel de grondslag voor de geluidszone, heeft enkel betrekking op de inrichting Meneba. Het Meneba-terrein als zijnde een bedrijf/bedrijventerrein en zoneringsplichtige inrichting wordt in het onderhavige bestemmingsplan opgeheven. Met het plan wordt ook de 'geluidsbeschermende' werking van de geluidszone rondom het Meneba-terrein opgeheven. De planologische bescherming gerelateerd aan de geluidszone blijft ten dele in werking, namelijk voor de delen van de geluidszone buiten het onderhavige bestemmingsplangebied opgenomen in andere bestemmingsplannen. Voor de ruimtelijke ordening heeft dit geen nadelige invloed voor de huidige situatie, er werd immers rekening gehouden bij bestaande woningen met een geluidsbelaste situatie die juist gaat verdwijnen.

Externe veiligheid

In, en in de (directe) omgeving van, het plangebied bevinden zich geen inrichtingen/bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, gebruikt of overgeslagen, en bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het onderhavige plan maakt geen risicovolle inrichtingen mogelijk.

Aangezien er in de omgeving van het projectgebied Meneba geen inrichtingen/bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, gebruikt of overgeslagen aanwezig zijn, en Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan, wordt er voldaan aan de richtafstand voor gevaar van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Nabij het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats, namelijk over de weg N514 en over de Zaan. Over de N514 worden in relatief beperkte hoeveelheden brandbare gassen en vloeistoffen vervoerd. De N514 ligt direct langs het zuidelijke deel van het plangebied; aldaar wordt een parkeergarage gerealiseerd. Het transport van gevaarlijke stoffen over de N246 bevindt zich op circa 900 meter van het plangebied en heeft daarmee geen invloed. De vaarweg Zaan is geen hoofdroute voor transport van gevaarlijke stoffen.

Opgemerkt moet worden dat de waterloop Zaan in de gemeente Zaanstad een algemene invloedsfactor is. De gemeente moet in dat kader voor alle plannen langs de Zaan een belangenafweging maken. Daarbij speelt de zeer kleine kans op een calamiteit een rol. Voor het onderhavige plan geldt dat de gevolgen van een calamiteit zich beperken tot (brand)schade aan gebouwen en schade aan de oever/kade. Er is voldoende tijd en gelegenheid voor mensen om te vluchten voor een schip dat tegen de oever aan zou varen. Tevens wordt bij Meneba een strook van 5 meter aangehouden tussen de bebouwing en de oeverlijn, deels door het plaatsen van een aanvaarbeveiliging.

In paragraaf 4.12 Externe veiligheid is nader onderbouwd waarom ten aanzien van de risicobronnen N514 en Zaan sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Verkeer

Het project Meneba leidt tot extra verkeer verspreid over de dag. De verkeersgeneratie vanwege het plan heeft een relatief beperkte invloed op de verkeersafwikkeling. De autonome ontwikkelingen hebben een veel grotere invloed op de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen. Er zijn in dat kader een aantal maatregelen buiten het plan(gebied) mogelijk. De verkeerssituatie en -afwikkeling in de omgeving van het plangebied is toegelicht in paragraaf 4.8 Mobiliteit en Verkeer.

De geluidsbelasting door verkeer op de woningen in het plangebied is relatief beperkt, al wordt voor een aantal woningen wel de voorkeurswaarde overschreden. De overschrijding van de voorkeurswaarde is relatief beperkt, en wordt gelet op het aantal woningen met overschrijdingen en het gegeven dat er een geluidsluwe gevel aanwezig is, aanvaardbaar geacht. De wegverkeer-geluidssituatie voor de woningen van het plan is toegelicht in paragraaf 4.13.3 Geluidsbelasting wegverkeer.

Er is ten aanzien van verkeer sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Bestaande bedrijven en Woningbouw

Woningbouw en bedrijven

Nieuwbouw van woningen is niet overal zonder meer mogelijk en wenselijk. Op sommige plekken is de hinder zodanig dat woningbouw lastig is. Maar na afweging van allerlei belangen en het treffen van maatregelen kan woningbouw wel mogelijk zijn, ook in de buurt van bedrijven.

Bedrijven in de omgeving kunnen hinder opleveren voor de geplande woningbouw. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om geluidhinder, geurhinder, stofhinder of veiligheidsrisico's (externe veiligheid). Om mogelijke hinder van bedrijven goed in beeld te kunnen brengen heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld. In deze Handreiking, ook wel de VNG-publicatie, is voor bedrijven aangegeven welke richtafstand aangehouden moet worden ten opzichte van geplande woningbouw in de omgeving om hinder te voorkomen. Als woningbouw binnen de richtafstand van een bedrijf wordt gepland dan moet onderbouwd worden of er sprake zal zijn van een 'goed woon- en leefklimaat' bij de geplande woningen en tevens of het bedrijf ondanks de geplande woningen nog goed kan voortbestaan.

Systematiek Handreiking Bedrijven en milieuzonering (algemeen)

In de Handreiking worden bedrijven ingedeeld op basis van de te verwachten milieuhinder (geur, geluid, stof en externe veiligheid). Per milieuonderdeel leidt dat tot een afstand die minimaal moet worden aangehouden tot de geplande woningen. Dit leidt tot een indeling in verschillende milieucategorieën; hoe groter de (mogelijke) milieuhinder, hoe hoger de milieucategorie. De verschillende milieucategorieën zijn 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3 en 6. Bij milieucategorie 1 gaat het om bedrijven met een heel lage milieuhinder voor de omgeving, zoals kantoren. In de hoge categorieën is er een hoge mate van milieuhinder te verwachten voor de omgeving.

In bestemmingsplannen is opgenomen tot welke milieucategorie bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. In een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (een bijlage bij het bestemmingsplan) wordt exact aangegeven welk soort bedrijven zijn toegestaan. Hiermee kan een gemeente de verschillende bedrijfstypes in een gebied enigszins sturen. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat de gemeente alleen enkele specifiek genoemde bedrijfstypes van een bepaalde milieucategorie wil toestaan en andere bedrijfstypes juist niet.

Het onderdeel "Bedrijven en milieuzonering" met betrekking tot het onderhavige plan staat uitgebreid beschreven in paragraaf 4.17 Bedrijven en milieuzonering.

Richtafstanden

Hoe hoger de milieucategorie, hoe groter de richtafstand die aangehouden moet worden tot een milieugevoelige bestemming/functie (zoals wonen). De richtafstanden zijn indicatief; dat wil zeggen dat deze in principe kunnen worden aangehouden als afstand waarbij geen milieuhinder optreedt. Er kan echter gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstanden als dit uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gerechtvaardigd is. In sommige gevallen betekent dit dat een grotere afstand kan worden aangehouden dan de richtafstand, en in andere gevallen kan een kleinere afstand worden aangehouden. Uiteindelijk is het bepalen van een juiste afstand, dan wel een juiste inpassing van een bedrijf ondanks een grotere richtafstand, afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

Gemengd gebied

Als er geen sprake is van een woonwijk maar van een 'gemengd gebied' dan mag de richtafstand met één afstandsstep worden verkleind. Ter illustratie: voor milieucategorie 3.2 geldt normaal gesproken een aan te houden richtafstand van 100 meter, in gemengd gebied geldt echter een kleinere richtafstand van 50 meter. Bij gemengd gebied gaat het volgens de Handreiking om een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Dit betekent dat naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied kan tot het gemengd gebied behoren.

Het projectgebied Meneba/Zaankwartier kan worden bestempeld als een gemengd gebied.

Tabel 3.2A: Richtafstanden milieucategorieën bedrijven, voor gemengd gebied

Milieucategorie	Richtafstand
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter
3.2	50 meter
4.1	100 meter
4.2	200 meter

Toepassingrichtafstanden:terugschalenmilieucategorieën

In geval de richtafstand tussen de bestaande bedrijven en de geplande woningen moet worden verkleind dan gaat dit gepaard met het zogenaamde 'terugschalen' van de planologische ruimte die de desbetreffende bedrijven hebben op grond van het vigerende/voorgaande bestemmingsplan. Er wordt dan aan (het bestemmingsvlak van) een bedrijf met een bepaalde milieucategorie, in het nieuwe bestemmingsplan een lagere milieucategorie toegekend. Daarbij is van belang dat het bedrijf niet onaanvaardbaar in de bestaande bedrijfsvoering wordt beperkt of dat andere afspraken met een bedrijf zijn gemaakt.

Afwijken van richtafstanden: specifieke functies/bedrijfsactiviteiten toelaten

De richtafstanden uit de Handreiking kunnen dus in principe worden aangehouden, maar onder bepaalde omstandigheden is het gerechtvaardigd om een kleinere (richt)afstand aan te houden oftewel om bepaalde functies/bedrijfsactiviteiten wel toe te laten. Dit is echter alleen mogelijk als toch een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In sommige gevallen is het nodig dat ter onderbouwing een of meerdere onderzoeken, zoals een akoestisch onderzoek, worden uitgevoerd.

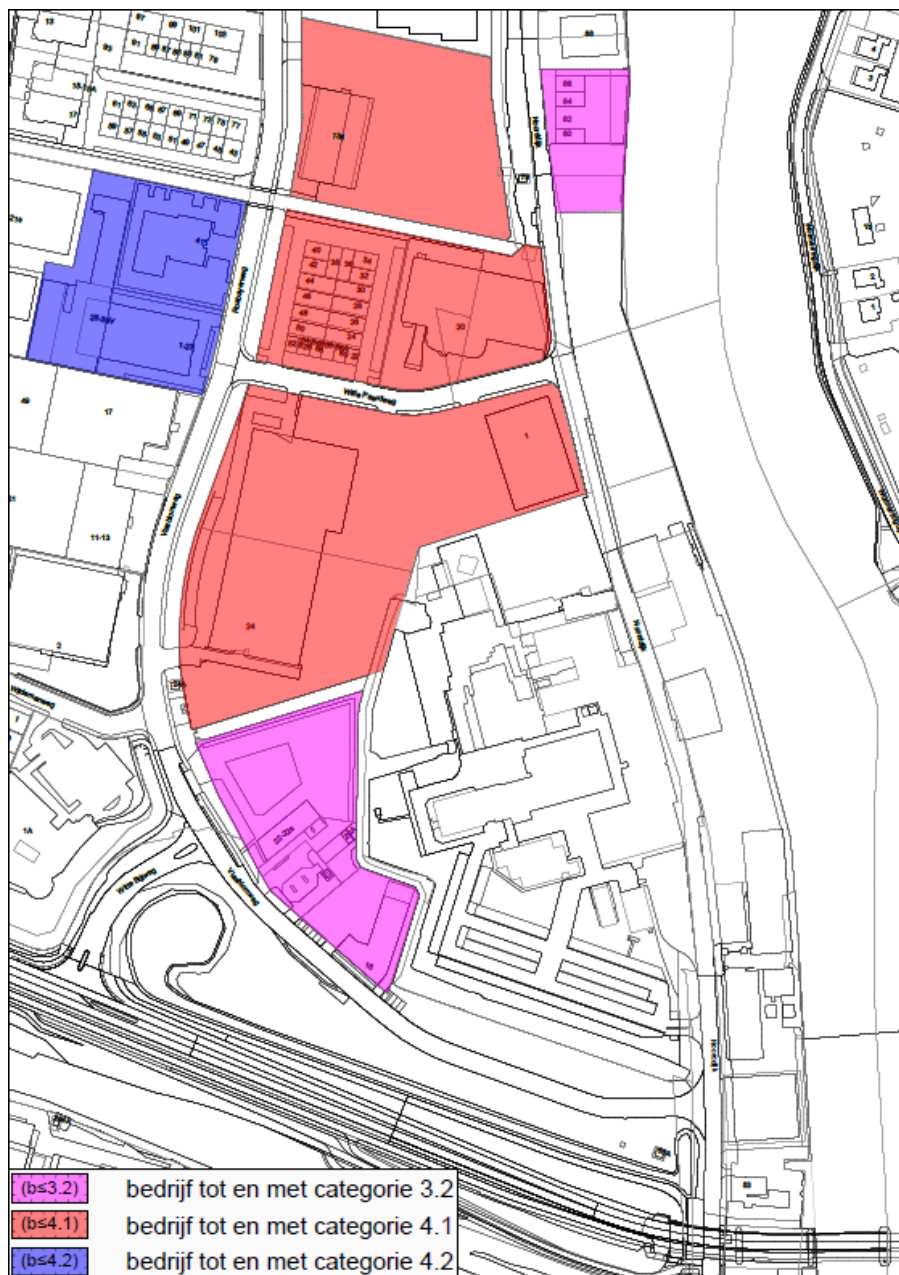
Bedrijven analyse, en terugschalen in het onderhavige bestemmingsplan

Het Meneba-terrein en het bestemmingsplangebied "Zaankwartier en omgeving" maakt nu onderdeel uit van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noorderveld". Het vigerende bestemmingsplan staat vooral bedrijvigheid toe. In het vigerende plan is voor de bedrijfskavels een toegestane milieucategorie opgenomen, variërend van 3.1 tot en met 4.2. Daarnaast kennen enkele kavels specifieke aanduidingen.

Voor het gebied waarin het Meneba-terrein/Zaankwartier ligt en de directe omgeving daarvan, is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in onder andere woningbouw. Dit plan vervangt voor die locaties het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noorderveld".

Rondom het Meneba-terrein/Zaankwartier liggen kavels waar conform het bestemmingsplan bedrijvigheid is toegestaan. Er is een analyse uitgevoerd van de toegelaten bedrijvigheid en de bijbehorende richtafstanden. Uit deze analyse blijkt voor welke kavels op basis van de richtafstand voor de toegestane milieucategorie een knelpunt ontstaat tussen de bedrijvigheid en de nieuwe woonbestemmingen. Op afbeelding 3.2A zijn de kavels weergegeven, waarvan de richtafstand van de planologisch toegestane bedrijvigheid over (de beoogde woninglocaties van) het projectgebied Meneba valt, en in tabel 3.2B staan de bedrijven op deze kavels aangegeven.

Afbeelding 3.2A: Bedrijfskavels/bestemmingsvlakken met richtafstanden die over (de beoogde woninglocaties van) het projectgebied Meneba vallen



In de analyse is in eerste instantie gekeken naar de toegelaten milieucategorie. Daar waar volgens de richtafstanden knelpunten ontstaan tussen wonen en bedrijvigheid, is het in principe wenselijk om de toegelaten milieucategorie terug te schalen om zo het knelpunt weg te nemen. Naast de toegelaten milieucategorie is ook de feitelijke milieucategorie van de nu aanwezige bedrijfsvoering inzichtelijk gemaakt.

Alle bedrijven die op basis van het bestemmingsplan een toegelaten milieucategorie kennen waarbij de richtafstand overlapt met de beoogde woningbouw, en andere relevante bedrijven, zijn bezocht. Op basis van kennis vanuit de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, de gemeente en ontwikkelaar zijn diverse bedrijven in de omgeving bezocht om volledig inzicht te krijgen in de daadwerkelijke activiteiten van de bedrijven en van de feitelijke milieucategorie, met bijbehorende richtafstanden.

Er is eerst bepaald welke kavels op basis van de in het bestemmingsplan toegelaten milieucategorie een richtafstand hebben die niet overlapt met de woningbouwplannen. Dit betreft het grootste deel van de kavels op bedrijventerrein Noorderveld en de meeste kavels in de omliggende bestemmingsplannen. Voor deze bedrijven is geen sprake van terugschalen. Voor de kavels waarvoor de richtafstand van de planologisch toegestane bedrijvigheid wel over de woningbouw valt, maar waarvan de feitelijke activiteiten een richtafstand kennen die niet over de woningbouw reikt, worden de huidige planologische mogelijkheden teruggeschaald. Deze bedrijven/kavels hebben in het onderhavige bestemmingsplan (deels) een lagere toegestane milieucategorie gekregen. De terugschaling van de toegestane milieucategorieën is weergegeven op afbeelding 3.2B en in tabel 3.2B. Anderzijds zijn in het onderhavige bestemmingsplan bepalingen opgenomen voor het moeten realiseren van een overkapping en/met een scherm, vanwege de geluidsbelastingen van de bedrijfsactiviteiten (ten hoogste milieucategorie 3.2) van de Floris Groep, en voor het moeten realiseren van enkele dove gevels in/op delen van enkele bouwvlakken voor woningbouw, vanwege de geluidsbelastingen van de bedrijfsactiviteiten (ten hoogste milieucategorie 2) van de Tango (en Your Carwash).

Op de kavel van de Floris Groep is de ten hoogste toegestane milieucategorie teruggeschaald van 4.1 naar 3.2. Het op delen van de kavel van de Floris Groep niet terugschalen naar categorieën 3.1 en 2, en daarmee afwijken van de richtafstanden systematiek, is mogelijk vanwege het realiseren van een overkapping en/met een scherm (in verband met geluid) en vanwege het ontbreken van feitelijke activiteiten die geurhinder bij de woningen zou kunnen geven en vanwege het gegeven dat stof zich ook in de huidige situatie tot de grens van de bedrijfskavel moet beperken en vanwege het (bij regelgeving) ontbreken van gevaarlijke activiteiten.

Voor de bedrijven waarvoor terugschalen van belang is, en de toegestane milieucategorie (deels) is verlaagd in dit bestemmingsplan, blijft de huidige bedrijvigheid inpasbaar en is voor de toekomst bekend wat de planologische mogelijkheden voor die bedrijven/kavels zijn. Tevens is hiermee, in combinatie met maatregelen, een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geplande woningen geborgd. Naast het verlagen van een toegestane milieucategorie is er op enkele locaties een specifieke bedrijfsactiviteit met een hogere milieucategorie toegestaan in dit bestemmingsplan. Daarmee blijft de huidige bedrijvigheid inpasbaar. Tevens zijn er twee/drie bedrijfskavels waarop in de toekomst de huidige bedrijfsactiviteit zal verdwijnen, namelijk van de bedrijven Bruin Constructie- en apparatenbouw, Steigerstad en WAM Groep. Deze bedrijven kunnen op basis van het overgangsrecht de bedrijfsactiviteiten voortzetten totdat de woningbouw is gerealiseerd. Het bedrijf Steigerstad kan gelet op de planologische regeling eventueel blijven voortbestaan indien er een loods en/of andere geluidsmaatregelen worden gerealiseerd.

Er is tevens specifiek akoestisch onderzoek naar de huidige bedrijfsactiviteiten verricht en er zijn maatregelen vastgesteld.

De bedrijvenanalyse staat beschreven in paragraaf 4.17 Bedrijven en milieuzonering.

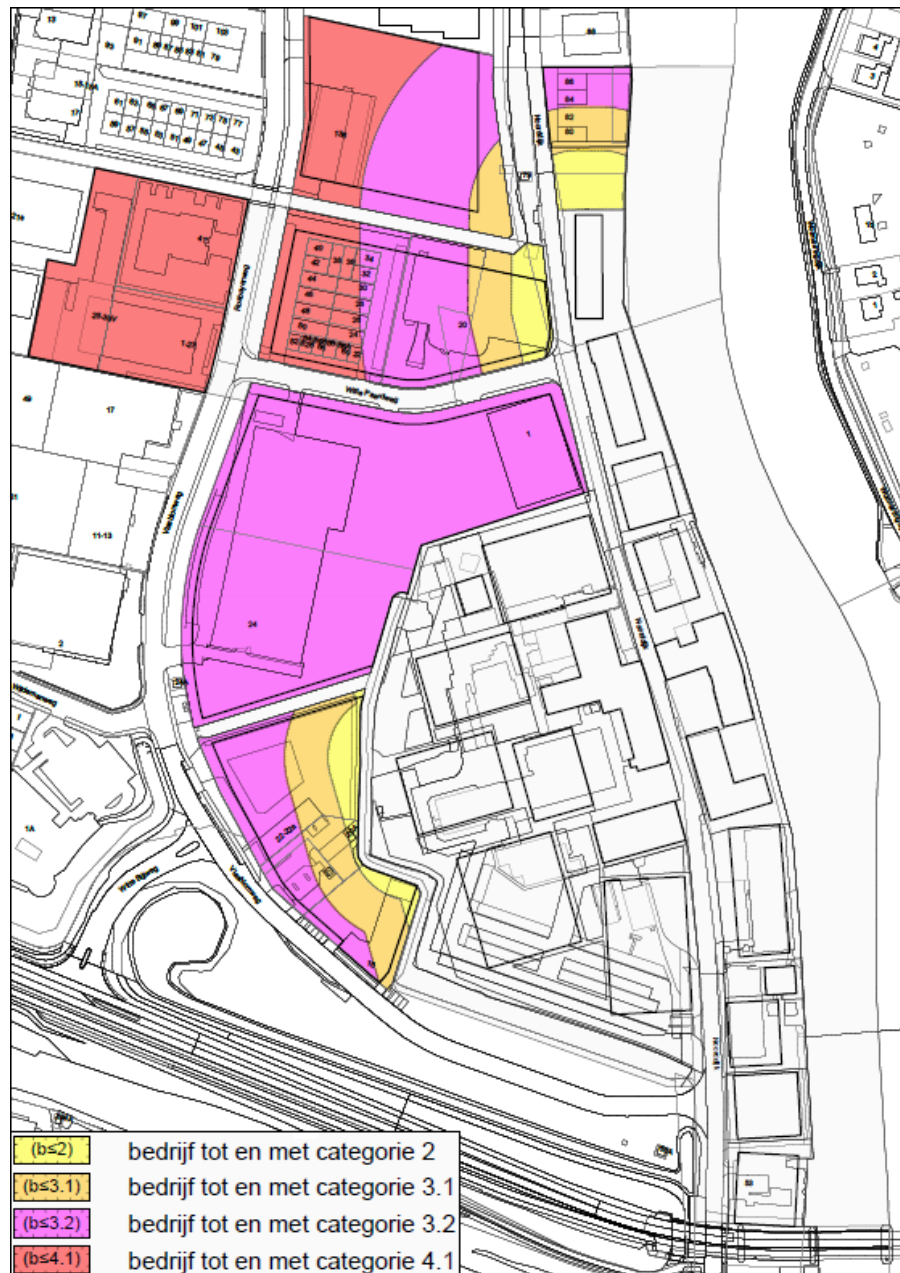
Toegestane milieucategorieën/bedrijfsactiviteiten op bedrijventerrein (deel) binnen plangebied

Hieronder zijn de bedrijfskavels weergegeven die deel uitmaken van het onderhavige bestemmingsplan. Op basis van de regelingen in het onderhavige bestemmingsplan zijn de bestaande feitelijke bedrijfsactiviteiten op de aangegeven bedrijfskavels nog steeds planologisch mogelijk.

Tabel 3.2B: Bedrijven/bedrijfskavels en hun toegestane milieucategorieën in plangebied onderhavig bestemmingsplan, met bijbehorende richtafstanden feitelijke en toegestane bedrijfsactiviteiten

Kavel	Kortste afstand tot Meneba	Milieu-categorie feitelijk	Milieu-categorie toegestaan	Nieuwe toegestane milieucategorie / Afschalen naar (deels)	Richtafstand feitelijk	Richtafstand max. huidig	Richtafstand max. nieuw, na afschalen
Garage Veenings (Vlasblomweg 18)	20	2	3.2	2, 3.1 en 3.2 (deel 3.2 is geen afwaardering)	10	50	10, 30 en 50
Tankstation Tango (Vlasblomweg 20)	20	2	3.2	3.1 en 3.2 (deel 3.2 is geen afwaardering)	10	50	30 en 50
Your Carwash (Vlasblomweg 20A)	30	2	3.2	2 en 3.1	10	50	10 en 30
Vercom (Witte Paardweg 20)	10	2	4.1	2, 3.1 en 3.2	10	100	10, 30 en 50
Bedrijfsverzamelgebouw (Witte Paardweg 22-60)	75	2	4.1	3.2 en 4.1 (deel 4.1 is geen afwaardering)	10	100	50 en 100
Bedrijfsverzamelgebouw (Rosbayerweg 1-39)	150	2 tot 3.2	4.2	4.1	10 tot 50	200	100
Vercoma Communicatie Systemen (Rosbayerweg 41)	150	2 tot 3.2	4.2	4.1	10 tot 50	200	100
Boels Verhuur (Vlasblomweg 24)	35	3.1	4.1	3.2 (gerelateerd aan perceel Floris)	30	100	50
Bouwbedrijf Jan Vet (Rosbayerweg 138)	25	3.2	4.1	3.1, 3.2 en 4.1 (deel 4.1 is geen afwaardering)	50	100	30, 50 en 100
Bruin Constructie- en apparatenbouw (Noorddijk 82), F. Wouda (Noorddijk 80) maakt hier onderdeel van uit	<5	3.2	3.2	2, 3.1 en 3.2 (deel 3.2 is geen afwaardering)	50	50	10, 30 en 50
Steigerstad (Vlasblomweg 22)	20	3.2	3.2	2, 3.1 en 3.2 (deel 3.2 is geen afwaardering)	50	50	10, 30 en 50
WAM Groep (Vlasblomweg 22)	30	3.2	3.2	3.1 en 3.2 (deel 3.2 is geen afwaardering)	50	50	30 en 50
Floris Bouwcenter en Floris Verhuur (Vlasblomweg 24)	20	3.2 en 3.1	4.1	3.2	50	100	50
Floris Infra (Vlasblomweg 24) oostelijk deel perceel Floris Groep	15	3.1	4.1	3.2	30	100	50

Afbeelding 3.2B: Toegestane milieucategorieën bedrijfskavels in onderhavig bestemmingsplan



Samenvatting onderzoeksrapport met Analyse Bedrijven en milieuzonering Herontwikkeling Meneba-terrein

Het rapport van DGMR (bijlage 2 van dit bestemmingsplan) beschrijft het onderzoek naar Bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de herontwikkeling van het Meneba-terrein met woningbouw. Het aspect geluid speelt een grotere rol dan andere milieuaspecten (van bedrijven en milieuzonering) en is uitgebreid onderzocht. Uit het nadere onderzoek blijkt dat geen bijzondere effecten spelen voor wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar. Voor deze aspecten is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen en de bedrijven ondervinden geen beperkingen als gevolg van het plan ten aanzien van deze milieuaspecten. Het aspect geluid vraagt om maatregelen ten behoeve van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, die in het rapport van DGMR (globaal) staan beschreven.

Geanalyseerd is in eerste instantie welke bedrijfskavels een milieucategorie kennen die reikt tot de nieuwe woonbestemmingen. Vervolgens is voor deze bedrijven een nadere analyse uitgevoerd voor de daadwerkelijke activiteiten die zij uitvoeren. Hiermee zijn wederom richtafstanden bepaald en geanalyseerd of deze over het plangebied reiken. Geluid vormt het relevante milieuaspect voor wat betreft de richtafstanden en de feitelijke activiteiten.

De bedrijfskavels die op basis van het vigerende/voorgaande bestemmingsplan een richtafstand kennen die reikt over het plangebied worden afgeschaald. In sommige gevallen valt de huidige activiteit onder een hogere milieucategorie. Daarom wordt voor die kavels en bedrijfsactiviteiten een hogere milieucategorie opgenomen waarmee de kavels hun huidige bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten. Aanvullend is onderzocht of deze bedrijven qua geluidbelasting hun activiteiten kunnen voortzetten en of dit leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen. Met bouwkundige voorzieningen, namelijk een overkapping en/met scherm en enkele gevelmaatregelen bij een aantal gebouwen, aangevuld met maatwerkvoorschriften voor enkele bedrijven is dit mogelijk. De maatwerkvoorschriften staan ten behoeve van de bedrijven hogere geluidsbelastingen toe, maar het betreft aanvaardbare geluidsniveaus voor de woningen.

In verband met de mogelijke milieu-/geluidssituatie (bij de woningen) zijn in het onderhavige bestemmingsplan de milieucategorieën van de bedrijfskavels naast het woningbouwplan afgeschaald.

Met een overkapping en scherm aan de rand van het Meneba-terrein, en diverse bouwkundige voorzieningen bij enkele woningen (zoals dove gevels) en maatwerkvoorschriften wordt geborgd dat de bedrijven hun activiteiten voort kunnen zetten, terwijl bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze analyse is opgenomen in paragraaf 5.2 van het rapport van DGMR.

Met de bouwkundige maatregelen/voorzieningen en maatwerkvoorschriften is bij het plan sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, terwijl de bedrijven ongehinderd hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Met de afschaling in het onderhavige bestemmingsplan is geborgd dat ook in de toekomst sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat voor de bedrijven duidelijk is dat activiteiten in hogere milieucategorieën van voorheen niet passend zijn in relatie tot de woningbouw op het Meneba-terrein.

Het onderzoek van DGMR staat nader beschreven in paragraaf 4.17 Bedrijven en milieuzonering en in bijlage 2 van dit bestemmingsplan.

3.3 Gebiedskwaliteit / Woon- en leefomgeving kwaliteit

Meneba-terrein algemeen

Het Meneba-complex transformeert van een fabrieksterrein naar een openbaar toegankelijk gebied. De hoge dichtheid van bebouwing wordt gecombineerd met een aantrekkelijke en groene en grotendeels autoluwe openbare ruimte. De hoge bebouwingsdichtheid bestaat reeds in de huidige situatie.

De diversiteit en de identiteit (van de cultuurhistorie) van de bebouwing van Meneba in bestaande situatie, komen terug in de nieuwe situatie.

Ten aanzien van de buitenruimte is er een afwisseling van drukkeren en rustigere plekken, met verschillende inrichtingen, functies en sferen. De industriële strip tussen de Zaan en de Noorddijk heeft een meer stedelijk karakter terwijl de westzijde ruimte biedt aan groen. In het centrale deel van het projectgebied Meneba is sprake van een geluidsluw gebied.

Het centrale plein is tezamen met het aangrenzende gebied aan de Zaan het hart van de nieuwe ontwikkelingen met meer functies en plekken in de buitenruimte waar verschillende activiteiten plaats kunnen vinden en mensen elkaar kunnen ontmoeten. In dit autoluwe gebied

verbinden voetgangersroutes de pleinen met de nieuwe openbare kade/ruimte aan de Zaan.

De Noorddijk is een doorlopend dijklichaam dat als verbindend element aanwezig blijft in het plan. De Noorddijk loopt van noord naar zuid door het plan en is onderdeel van de recreatieve fietsroute langs de Zaan.

Het industriële karakter van het Meneba-terrein wordt gecombineerd met een zo groen mogelijke inrichting. Het groen in het projectgebied draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat en biedt kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Het karakter van het groen verschilt per deelgebied van het project Meneba. In de industriële strip vormen de pocketparks met verschillende afmetingen en inrichting kleinschalige rust- en ontmoetingsplekken tussen de hoge gebouwen. In de groene zoom worden de bouwblokken omringd door groene ruimtes met verschillende afmetingen met ruimte voor ontmoeting en sport- en spel. De watersingel aan de buitenzijde van het projectgebied vormt de groene buffer naar het achtergelegen bedrijventerrein.

De ligging van het project(gebied) Meneba langs de brede waterloop Zaan is gunstig ten aanzien van mogelijke hittestress in de zomer. De watergang aan de westzijde van het projectgebied is ook een kwaliteit. In het project(gebied) Meneba worden veel nieuwe bomen opgenomen. Om meer centraal in het projectgebied 's zomers hittestress te voorkomen worden met name op belangrijke verblijfsplekken zoals pleinen en speelplekken bomen geplaatst die zorgen voor schaduw en verkoeling. Daarnaast worden ook de woonstraten van de groene zoom, de Noorddijk en de pocketparks ingericht met boombeplanting.

Bedrijven in de omgeving

De gebiedskwaliteit van het projectgebied Meneba is mede gerelateerd aan de aanwezige bedrijven in de omgeving. De (milieu)invloed van de bedrijven staat in paragraaf 3.2 en paragraaf 4.17 Bedrijven en milieuzonering beschreven. Het aspect geluid speelt een grotere rol dan andere milieuaspecten (van bedrijven en milieuzonering). Er is geen relevante invloed voor wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar ten aanzien van de aanwezige bedrijven. Het aspect geluid vraagt voor diverse woningen om maatregelen ten behoeve van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluidssituatie woningbouw Meneba, met betrekking tot verkeer en omliggende bedrijven

Geluidsbelasting wegverkeer

De geluidsbelastingen vanwege de relevante wegen in de omgeving, op de nieuwe woningen op het Meneba-terrein, staan beschreven in paragraaf 4.13 Geluid.

Voor een aantal woningen of delen van gebouwen moeten hogere waarden verleend worden ten aanzien van de geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer. De geluidsbelasting binnen de woningen zal gering zijn, en de meeste woningen kennen zonder maatregel een geluidluwe zijde (in elk geval de grondgebonden woningen), en voor andere woningen (appartementen) zal een bouwkundige maatregel/oplossing moeten worden gerealiseerd zoals een gesloten balustrade. De cumulatieve geluidsbelasting is acceptabel. Daarmee is de geluidsbelasting op de gevels van de woningen aanvaardbaar.

Geluidsbelasting bedrijven

De geluidsbelastingen vanwege de relevante bedrijven in de omgeving, op de nieuwe woningen op het Meneba-terrein, staan beschreven in paragraaf 4.17 Bedrijven en milieuzonering.

De geluidsbelastingen vanwege de bedrijven zijn, in combinatie met de toepassing van maatregelen, aanvaardbaar, waarbij tevens geluidsbelastingen worden gereduceerd. Daar waar er sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden zijn deze aanvaardbaar, mede omdat

de overschrijdingen (vanwege de overkapping en/met een scherm en enkele dove gevels) voor een relatief beperkt aantal woningen gelden. De geluidsniveaus overschrijden de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde met ten hoogste 5 dB(A) en veelal voor enkele woningen.

Voor een aantal van de nader onderzochte bedrijven geldt dat specifieke maatregelen of maatwerkvoorschriften nodig zijn om sprake te laten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen en om geen belemmeringen voor de bedrijven te introduceren.

Voor de watersport gerelateerde bedrijven Bijdam en Van Leeuwen aan de overzijde van de Zaan (met botenstalling en -reparatie), in de omgeving van Meneba, is akoestisch onderzoek verricht door het bureau Peutz. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidsbelasting op de woningen op het Meneba-terrein ten hoogste 52 dB(A) voor een enkel bedrijf betreft en ten hoogste 53 dB(A) voor de twee bedrijven gecumuleerd betreft. Een dergelijke geluidsbelasting is aanvaardbaar. De berekende piekgeluidsbelastingen voldoen aan de grenswaarden.

Cumulatieve geluidsbelasting

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen bepaald, waarbij alle relevante geluidsbronnen in de omgeving zijn betrokken. In de cumulatie is het geluid van wegverkeer, scheepvaart en bedrijven samengevoegd. Maatgevend in de cumulatie is (in dit geval) de geluidsbelasting vanwege wegverkeer. De toetsingswaarde, vanuit gemeentelijk beleid, voor de cumulatieve geluidsbelasting is 71 dB (voor een (on)aanvaardbare geluidsbelasting). Alle berekende cumulatieve geluidsbelastingen liggen ruimschoots lager, waarbij de hoogste geluidsbelasting 65 dB betreft. Er is sprake van een aanvaardbare cumulatieve geluidsbelasting.

Conclusie

In het projectgebied Meneba/Zaankwartier en bij de nieuwe woningen kan een aanvaardbare tot goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving worden bereikt. Er zal een hoogwaardige inrichting worden gerealiseerd.

Met betrekking tot de aspecten geur, stof en gevaar is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen, en ondervinden de bedrijven geen (nieuwe) beperkingen door de woningen.

Met betrekking tot geluid kan voorop worden gesteld dat de woningen, en daarmee de woon- en leefomgeving, via regelgeving zijn beschermd tegen hoge geluidsbelastingen vanwege bedrijven. Daarnaast worden geluidsbelastingen weggenomen door de (in dit bestemmingsplan voorgeschreven) toepassing van een overkapping en/met een scherm (aan de rand van het Meneba-terrein) en van dove gevels op enkele locaties en gebouwdelen. De maatwerkvoorschriften die worden verleend aan bedrijven zien toe op een toegestane geluidsbelasting op de woningen die aanvaardbaar is, mede gelet op de toegestane geluidsniveaus en de momenten waarop de geluidsbelasting is toegestaan.

De ontwikkelaar van het project Meneba heeft met een aantal bedrijven afspraken gemaakt met betrekking tot de bedrijfsvoering. Op basis van de toepassing van maatregelen in het plan, en de overeenkomsten tussen de ontwikkelaar en de bedrijven, kunnen de bedrijven zoveel als mogelijk de huidige bedrijfsactiviteiten voortzetten en/of de woningen worden gerealiseerd. Veel belemmeringen worden weggenomen door bouwkundige maatregelen en door het stoppen van een aantal bedrijven. Om anderszins geen belemmeringen voor een aantal (andere) bedrijven te introduceren, kunnen en zullen maatwerkvoorschriften door het bevoegd gezag worden verleend aan de bedrijven.

Aangezien het nieuwe woningen betreft, worden er geen belangen van bewoners geschaad. De maatwerkvoorschriften voor een beperkt aantal bedrijven worden voorafgaand aan de realisatie van de nieuwe woningen afgegeven, en zien toe op de huidige bedrijfsvoering (eventueel met maatregelen).

Gelet op het voorgaande is het project en woningbouwplan Meneba/Zaankwartier inpasbaar in de omgeving, en in te passen naast het bedrijventerrein Noorderveld en in het onderhavige bestemmingsplan.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is het verplichte kostenverhaal van plankosten door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal in principe vast in een exploitatieplan. Het verhalen van (plan)kosten is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Bijvoorbeeld doordat met alle grondeigenaren hiertoe een overeenkomst is gesloten of als de gemeente volledig zelf het grondeigendom heeft.

Voor het ontwikkelingsgebied is met de eigenaar van de grond een anterieure overeenkomst gesloten. Voor de overige delen van het plangebied is het niet noodzakelijk kostenverhaal te regelen, omdat het daarbij het vastleggen van de bestaande situatie betreft. Het kostenverhaal is daardoor - voor zover noodzakelijk - anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

3.5 Regelgeving ruimtelijke plannen (Rijk en provincie)

3.5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De "Ladder voor duurzame verstedelijking" heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in artikel 3.1.6, lid 2. Bij een plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden beschreven dat het plan ofwel de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. De onderbouwing van de behoefte aan woningen en andere functies wordt gedaan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 juli 2017 gewijzigd. Het principe van de ladder is hetzelfde gebleven. Met betrekking tot de (nieuwe) ladder staat in het Bro, in artikel 3.1.6, lid 2, de volgende bepaling opgenomen:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien 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."

Beoordeling / Onderhavig plan in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking

Het onderhavige plan heeft betrekking op een nieuwe stedelijke ontwikkeling met woningbouw en commerciële functies en voorzieningen. De behoefte aan het plan en de woningen en andere nieuwe functies dient te worden onderbouwd in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In paragraaf 4.7 van deze Toelichting is het onderhavige plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder, ofwel artikel 3.1.6, lid 2 Bro, vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

3.5.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen is geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere de regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd.

Beoordeling/relevantie onderhavige plan

Het Barro bevat geen belemmeringen en verplichtingen specifiek voor het onderhavige plangebied. De voorgenomen ontwikkeling ofwel het onderhavige plan is niet in strijd met de voorschriften uit het Barro.

3.5.3 Omgevingsverordening NH2020 - provincie Noord-Holland

Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld.

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de eerste stappen gezet om in de geest van de komende Omgevingswet naar nieuwe regels te streven die zien op het 'hoe': 'hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving'. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie (NH2050) worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Een (groot) aantal van de regels van de PRV zijn ook in de Omgevingsverordening NH2020 terecht gekomen.

In de Omgevingsverordening staan onder meer de regels van de provincie Noord-Holland met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling en plannen. Tevens heeft de provincie in de Omgevingsverordening in het belang van een goede ruimtelijke ordening algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, over onderwerpen waar een provinciaal belang mee is gemoeid. Daarnaast zijn in de Omgevingsverordening regels vastgelegd die voortvloeien uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De Omgevingsverordening geeft verder de kaders aan die de provincie stelt om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Met de Omgevingsverordening is het provinciale beleid (inzake onder meer ruimtelijke ordening/ontwikkeling) in regels vertaald, en is doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Daarnaast worden er regels gesteld over nagenoeg alle aspecten/onderwerpen van de fysieke leefomgeving, zoals het Natuurnetwerk Nederland, water, energie en landschap.

Beoordeling/relevantie onderhavige plan

De Omgevingsverordening NH2020 geeft geen belemmeringen voor het onderhavige bestemmingsplan.

Het onderhavige plan(gebied) bevindt zich niet in een Omgevingsverordening-gebied dat beperkingen oplegt voor de ontwikkeling van het plangebied tot een woonlocatie.

Ten aanzien van de waterkering in het plangebied is een bestemmingsregel (de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering') in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen, ter bescherming van de waterkering.

Met het onderhavige plan en project worden woningen toegevoegd aan het bestaand stedelijk

gebied. Het onderhavige plan voldoet aan het bepaalde in artikel 6.3 'Nieuwe stedelijke ontwikkelingen' van de Omgevingsverordening, omdat er met het "Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Zaanstreek-Waterland" afspraken zijn gemaakt over de verdeling van woningbouw in de regio.

Hoofdstuk 4 Planonderbouwing

4.1 Cultuurhistorische waarden

4.1.1 Wet- en regelgeving, en beleid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarin de Wro nader is uitgewerkt, is opgenomen dat bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Bij nieuwe ontwikkelingen in een gebied, dienen de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden op voorhand in kaart te worden gebracht. Via de regelgeving zijn cultuurhistorische waarden verankerd in het proces van ruimtelijke ordening en moet bij het opstellen of wijzigen van een bestemmingsplan met de cultuurhistorische waarden rekening worden gehouden.

In de Erfgoedstrategie (2019-2023) van Zaanstad staat 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 ontwikkeling opgenomen. In het binnenkort vast te stellen beleid "Identiteit van Zaanstad" staat dat we karakteristieke bebouwing langs de dijken, linten en paden koesteren, behoud en herstel van de historische bebouwing stimuleren. Vanuit de filosofie van 'Inverdan' is het blootleggen en vervolgens versterken van de verborgen kwaliteiten is uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden worden ingezet om deze verborgen kwaliteiten inzichtelijk te maken en om als vertrekpunt te dienen voor nieuwe ontwikkelingen. De Zaanse Kwaliteit, de Zaanse identiteit is belangrijk. MAAK.Zaanstad wil het goede versterken, en het minder goede verbeteren.

4.1.2 Ontwikkelgeschiedenis van de locatie Meneba

Het plangebied van de locatie Meneba is een gebied waar, voor zover bekend, de activiteiten altijd gericht waren op de industrie. Mogelijk hebben zich hier vóór de 17de eeuw boeren gevestigd, hier is echter verder niets over bekend. Vanaf de 17de eeuw begon dit gebied zich te ontwikkelen. Dit kwam door de opkomst van de olieslagerij als belangrijke bestaansbron in Wormerveer. Vooral hier in het noorden van Wormerveer, nabij De Schermer en De Beemster waar het koolzaad vandaan kwam, stonden veel oliemolens. De molens stonden allemaal buitendijks, dus tussen de Noorddijk en de Zaan, vanwege de goede bereikbaarheid via het water en de goede windvang langs de Zaan.

In 1765 richtte Adriaan Wessanen samen met Dirk Laan een handelsonderneming in mosterd-, canary- en andere zaden op. In 1789 slaagde Dirk Laan er in zijn compagnon uit te kopen, maar de naam Wessanen bleef bestaan. Dit was het begin van het generaties lange leiderschap van de familie Laan binnen dit bedrijf. Aan het einde van de 18de eeuw kocht de onderneming mosterd- en poedermolen De Tuinman in het veld van Wormerveer en ging zich daarmee ook richten op het verwerken van de zaden. Rond 1825 kwam handel in tarwe, gort en haver daarbij vanaf 1839 ook rijst uit Java.

Vanaf 1839 kocht het bedrijf meerdere molens in diverse dorpen, waaronder meerdere oliemolens in het noorden van Wormerveer. In het plangebied kocht het bedrijf vijf molens:

- De Groene Boer, 1842
- De Bonte Kraai, 1843
- De Bezem, 1843
- De Witte bijl, 1844
- De Boerin, 1845

Andere molens huurde het bedrijf. In 1857 wordt het besluit genomen om stoomkracht te gaan toepassen. Voor Zaanse begrippen was dit een vroege overstap van wind naar stoom. Op de plaats van de molen 'De Witte Bijl' aan de Noorddijk werd stoomoliefabriek 'De Tijd' gebouwd. Bij de fabriek waren ook pakhuizen noodzakelijk. Daarom kwamen in 1858 pakhuizen De Vlasbloem en De Voorzichtigheid erbij. In 1861 volgde stoommeelfabriek 'De Vlijt' met pakhuys Magazijn. In de beginperiode van de stoomkracht, werden deze fabrieken samen met de molens gebruikt. Het definitieve einde van het gebruik van windkracht vond pas in 1904 plaats. In 1898 verbrandde het complex en werd het geheel herbouwd door Gebroeders Gorter naar ontwerp van de architecten Van Rossem & Vuyk. Tot 1910 breidde de fabriek zich verder uit tussen de Noorddijk en de Zaan.

In 1910 werd voor het eerst aan de landzijde van de Noorddijk gebouwd, hier kwam een uitbreiding van fabriek De Tijd: De Nieuwe Tijd. Deze krijgt nog in 1915 en 1919 uitbreidingen. De Vlijt kreeg in 1911 aan de landzijde van de dijk een uitbreiding met de verrassende naam: De Nieuwe Vlijt. Ook hier kwamen verschillende uitbreidingen tussen 1916 en 1948. De oude en nieuwe fabrieken werden met elkaar verbonden door luchtbruggen. Ondertussen waren een aantal panden aan de Zaan, Odessa, Polen, Korenaar en Magazijn, bij een brand in 1912 verloren gegaan. Daarvoor in de plaats kwam in 1914 silo Rusland aan de Zaan te staan. In het noorden kwamen in 1915 Zaadsilo en in 1921 de waterstofgasfabriek erbij. Vervolgens werd ten zuiden van Rusland in 1937 de Korenaar en werd in 1965 de rij in het zuiden gesloten door silo Amerika. Ondertussen ontving de fabriek in 1913 het predicaat "Koninklijke" en werd de naam Wessanen Koninklijke Fabrieken. Gedurende het begin van de 20ste eeuw breidde het fabriekscomplex dus flink uit, niet alleen in plattegrond, maar ook in opstand.

Door de terugloop van aanvoer van palmpitten en copra waaruit men olie vervaardigde ging eind 1975 de vetperserij van oliefabriek De Tijd dicht. De fabriek de Tijd is inmiddels helemaal verdwenen. In de jaren '80 van de 20ste eeuw zijn Rusland en Polen vervangen door nieuwbouw. In 1992 is de graandivisie van Wessanen aan Meneba toegevoegd en werden de meelfabrieken ook aan Meneba verkocht. Nu is de fabriek verkocht en gaat het gebied herontwikkeld worden.

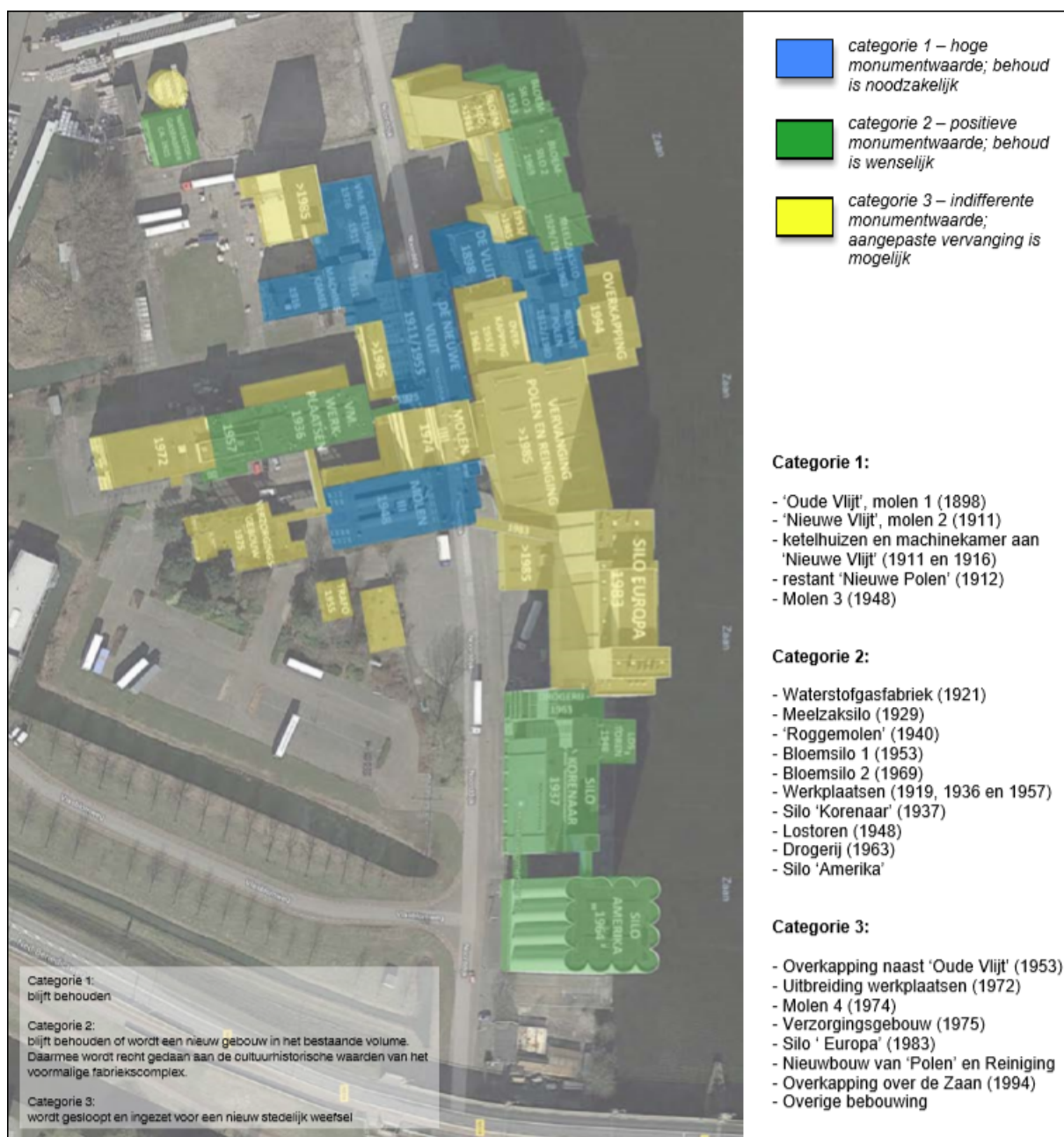
4.1.3 Cultuurhistorischewaarde(n) gebouwen

In het kader van de ontwikkeling van Meneba is er een cultuurhistorische verkenning verricht, door het bureau Erfgoed Zaanstad. Het rapport "Cultuurhistorische Verkenning Meneba" (juni 2020) is opgenomen als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan. Voorafgaand aan dit rapport is in 2018 het rapport "Concept Redengevende omschrijving Meelfabriek, Zaanstad 2018" opgesteld.

In laatst vermeld rapport zijn de verschillende gebouwen op de locatie Meneba gewaardeerd en verdeeld in orde 1, 2 en 3. Waarbij orde 1 staat voor hoge waarde, orde 2 voor positieve waarde en orde 3 voor indifferente waarde. De orde 1 panden zullen aangewezen worden als gemeentelijk monument, waarbij de waarden via wettelijke instrumenten geborgd zijn. Voor de orde 2 panden is vastgelegd dat deze bebouwing in principe behouden blijven maar gesloopt mag worden indien de gebouwen niet zijn te herontwikkelen en/of aan te passen. Indien gesloopt wordt, zal deze bebouwing terug komen in dezelfde hoofdvorm en uitstraling. Bij orde 3 panden is er in elk geval ruimte voor sloop-nieuwbouw.

Onderstaande afbeelding toont in drie categorieën de monumentwaarde van de verschillende bouwdelen.

Afbelding 4.1.3A: Monumentwaarde bestaande bouwdelen Meneba



Uit het rapport "Cultuurhistorische Verkenning Meneba" blijkt onder meer dat het complex Meneba, het ensemble van gebouwen als geheel, hoge cultuurhistorische waarden heeft. De cultuurhistorische waarden zijn hieronder beschreven:

- Het complex vertelt het verhaal van de industriële ontwikkeling van Zaanstad en Wormerveer in het bijzonder, de ontwikkeling van wind naar stoom en verder, waarbij de Zaan een belangrijke functie speelt.
- Het complex vertelt het verhaal van de fabrikantenfamilie Wessanen en Laan als industriëlen in de Zaanstreek.
- Het complex vertelt het verhaal van de geschiedenis van de Noordzaan als industriegebied.
- Functionele en zichtrelatie van de fabriek met de Zaan.
- Verschillende tijds lagen; gelaagdheid van diverse bouwperiodes binnen het industriële complex.
- Organisch gegroeid geheel; zonder ontworpen plan, bouw wanneer behoefte aan

uitbreiding en/of vernieuwing.

- De verschillen in schaal en hoogte van bebouwing binnen het complex.
- Verschillende volumes en verscheidenheid in plaatsing van volumes ten opzichte van elkaar.
- Grotere bouwvolumes zijn opgebouwd uit kleinere organisch gegroeide bouwvolumes (historische gelaagdheid van individuele panden).
- Afwisseling van hoge en lage bouwvolumes vormen een zeer markant silhouet binnen het complex.
- Afwisseling horizontaal en verticaal geplaatste bouwvolumes (hoogte en breedte accenten).
- Grote schaal van de fabriek ten opzichte van de historische zeer kleinschalige dijkbebouwing; belangrijke tegenstelling.
- Het dakenlandschap bestaat overwegend uit platte daken, eventueel met lichtstraten of lichtkoepels. Sporadisch een zadeldak.
- Functionele en doelgerichte architectuur en openbare ruimte met toch ook oog voor detail en ontwerp.
- Diverse typologieën van bebouwing, fabrieken, pakhuizen, silo's.
- Iedere typologie heeft eigen architectuur/uitstraling, maar er is toch een eenheid binnen de verscheidenheid van het complex.
- De esthetische waarde van de architectuur met gevels met goede verhoudingen, balans in geleiding verticaal en horizontaal (spaarvelden, waterlijsten, lisenen of plaatsing van gevelopeningen etc.) en aandacht voor ornamentiek en detaillering.
- Latere architectuur wordt gekenmerkt door eenvoud: minder geleiding en detaillering en de afwezigheid van ornamentiek.
- Afwisseling geslotenheid versus openheid van gevels van gebouwen; afhankelijk van de functie van het gebouw binnen het fabriekscomplex.
- Diverse gevel indelingen, openingen versus geslotenheid en diverse vormen van gevelopeningen gerelateerd aan tijdsperiodes. Bijvoorbeeld losse vensters binnen gesloten gevels of vensterstroken.
- De diversiteit in bouwstijlen zoals invloeden van neostijlen, eclectische bouwstijl, overgangsstijl met invloeden van het rationalisme, de strakkere jaren 30 stijl en de overgang naar het modernisme.
- Diversiteit in aanwezigheid van bouwmaterialen die het verhaal vertellen van de van de uitvinding en technische ontwikkeling van materialen, zowel binnen het complex als binnen gebouwen; hout, baksteen, staal, beton, plaatmateriaal.
- Verschil in materiaal in plint versus opbouw.
- De kleurstelling binnen het complex is gerelateerd aan de gebruikte materialen (weer gerelateerd aan de diverse bouwperiodes) en daarom rood/bruin (baksteen) en wit/grijs met her en der wat accentkleuren zoals grijs, geel, groen of blauw.
- De openbare inrichting van de ruimte tussen de fabrieken is functioneel, praktisch en doelgericht ingericht.

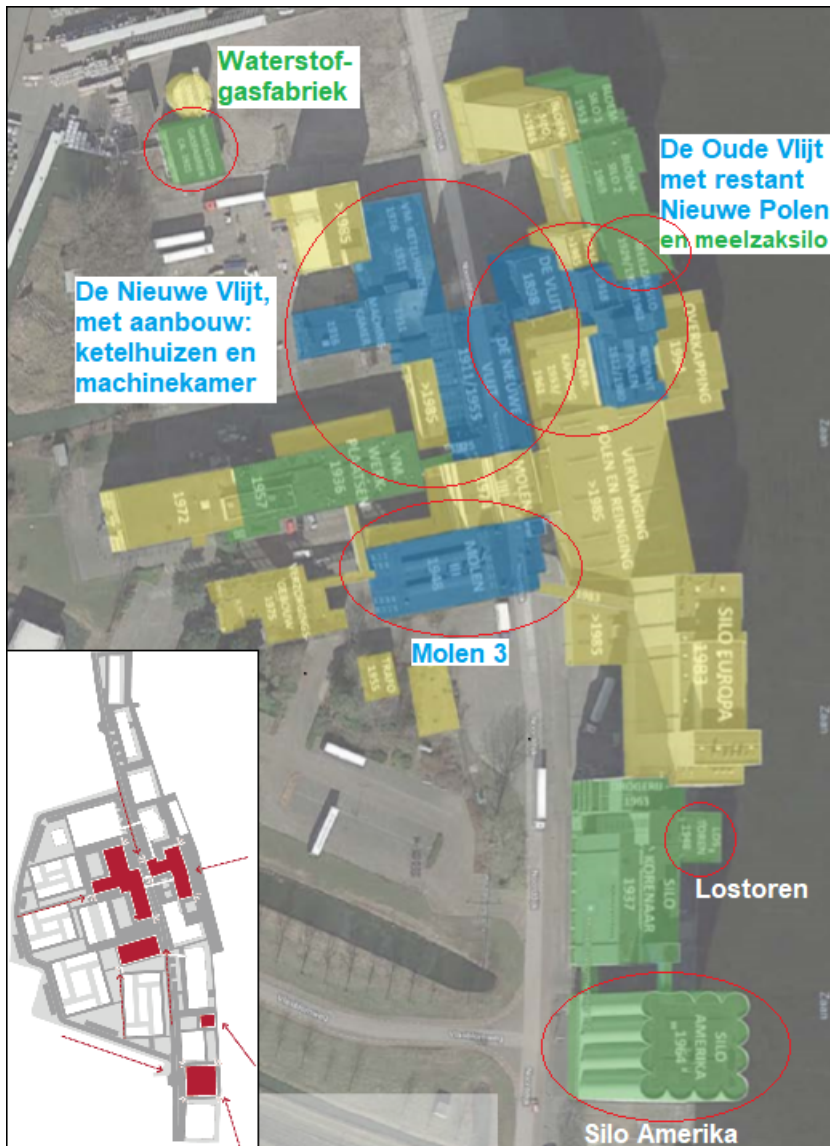
Beschouwing cultuurhistorische waarden bebouwing Meneba

Het complex Meneba, het ensemble van gebouwen als geheel, heeft hoge cultuurhistorische waarden. Deze waarden zullen in stand worden gehouden bij de herontwikkeling van Meneba. In paragraaf 2.3.2 van deze Toelichting, en op afbeelding 4.1.3B, zijn de gebouwen weergegeven die blijven behouden. De herontwikkeling zal met respect voor het verleden deze nieuwe tijdgeest dienen om op die manier een dynamisch woon- en werkgebied aan de Zaan mogelijk te maken.

Door de gemeente zijn reeds gebouwen op het Meneba-terrein als monumenten aangewezen. Dit betreft de drie gebouwen (of delen van gebouwen) met de hoge monumentwaarde (categorie 1), en dit zijn 'De Oude Vliet met restant Nieuwe Polen', 'De Nieuwe Vliet met aanbouw' en 'Molen 3'. Deze drie gebouwen zijn in dit bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorische waarden' en tevens als 'monument' met daarbij regels ter bescherming van het behoud van de cultuurhistorische waarden en monumenten, opgenomen in de Algemene

aanduidingsregels. Tevens heeft de gemeente vastgesteld dat categorie 2 gebouwen 'Silo Amerika', 'Waterstofgasfabriek' en 'Lostoren' in principe dienen te worden behouden. Deze drie gebouwen zijn in dit bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorische waarden' met daarbij regels ter bescherming van het behoud van de cultuurhistorische waarden, opgenomen in de Algemene aanduidingsregels. Er is een analyse gemaakt voor de onderbouwing van welke categorie 2 gebouwen wel of niet in principe behouden zouden moeten blijven; deze analyse is als bijlage 4 opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Afbeelding 4.1.3B: Te behouden gebouwen Meneba



4.1.4 Overige cultuurhistorischewaarden

De gemeente heeft in 2012 de "Cultuurhistorische verkenning Noordzaan" opgesteld. Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het gebied Noordzaan. Een deel van de Cultuurhistorische verkenning Noordzaan is vertaald in de reeds behandelde Cultuurhistorische Verkenning Meneba. Naast de bebouwing van Meneba zijn nog twee aspecten als cultuurhistorisch element in het onderhavige plangebied van belang, namelijk de Noorddijk en ontginningsloten.

De centrale structuur van het gebied Noordzaan is de Noorddijk. Deze dijk is nog intact en compleet. Dit betekent dat er geen onderbreking van de dijk is en dat de dijk in het verleden niet verlegd is. De Noorddijk is tegenwoordig geasfalteerd en nog goed begaanbaar. Enkel tussen Meneba door is de dijk afgesloten voor autoverkeer. De fabriek heeft dat deel van de Noorddijk in gebruik. Dit gedeelte van de Noorddijk is wel een openbare weg, waardoor het met de fiets en lopend gebruikt kan worden. Er ligt een weg om Meneba heen, zodat er toch een doorgaande weg is ontstaan verder naar de Noorddijk. In het verleden bestonden in het plangebied (en het gebied Noordzaan) enkel de Zaan en de Noorddijk als vervoersmogelijkheid waarbij de Zaan de belangrijkste verkeersader was.

Er is weinig openbare ruimte overgebleven sinds bedrijventerrein Noordveld is gerealiseerd en veel van het karakteriserende open veld is verdwenen. Het oude slotenpatroon, het waterrijke slagenlandschap, is niet meer herkenbaar in dit gebied doordat de sloten veelal zijn gedempt. Er is er nog weinig van de originele verkaveling te zien. De Watering ten westen van het plangebied is niet gedempt. De sloot naast de Noorddijk is op sommige plekken nog aanwezig, ook in het onderhavige plangebied.

Door de ontginningen en de dijk is Wormerveer in zijn huidige vorm ontstaan. De typische Zaanse verkaveling die hierbij ontstaan is, het waterrijke slagenlandschap, is helaas grotendeels verdwenen. De Noorddijk met een aantal sloten en de Watering zijn de enige overblijfselen van deze ontginningen. Wormerveer is een dijkdorp met lintbebouwing. Veel dijkdorpen ontstonden als veenontginnings-nederzetting. Van deze dijkdorpen worden de dorpen in de buurt van een dam vaak gesticht als handelsnederzetting en de meer landinwaarts gelegen dorpen blijven agrarisch of groeien uit tot industriekernen. Zo ook Wormerveer. De Noorddijk met ernaast gelegen sloten en de Watering kunnen hierdoor als overblijfselen van de ontginning die grote invloed heeft gehad op de ontwikkeling van Wormerveer vanaf de vroege Middeleeuwen gezien worden.

In het gebied Noordzaan heeft de industrie zich ontwikkeld en de ontginning heeft geleid tot de vorming van een veenpolder met eilanden en vele brede sloten: een 'waterrijk slagenlandschap'. Aangezien de velen sloten zijn gedempt, zijn de Noorddijk met zijn weinige sloten en de Watering de enige elementen die hier nog aan herinneren. De dijk is van regionale waarde omdat het als dragend element van een historische verkaveling mede bepalend is geweest voor de ruimtelijke inrichting van de westelijke Zaanoever. Voor de Watering geldt hetzelfde.

Door de gemeente zijn, gelet op de voorgaande uiteenzetting, de Noorddijk en de ontginningsloten naast de dijk als cultuurhistorische waarden aangewezen. De Noorddijk en de twee ontginningsloten gelegen in het onderhavige plangebied, zijn in dit bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorische waarden' met daarbij regels ter bescherming van het behoud van deze cultuurhistorische waarden, opgenomen in de Algemene aanduidingsregels.

4.1.5 Archeologische waarden

De gebouwen op het Meneba-terrein zijn dusdanig zwaar gefundeerd dat een archeologische vindplaats daar niet meer is te verwachten. Daar komt bij dat de bebouwing in dit deel van Wormerveer niet dicht was. Er stonden drie molens op ruime afstand van elkaar met geen huizen ertussen. De zware funderingen van het Meneba-complex gevoegd bij de geringe trefkans op oude gebouwen (in het gehele plangebied) zorgt ervoor dat archeologisch onderzoek in het plangebied niet nodig is. De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is laag.

Indien er bij werkzaamheden toch iets aangetroffen wordt, dan dient de initiatiefnemer op grond van de Erfgoedwet dit te melden bij de gemeente. Vondsten die tijdens gewone werkzaamheden (dus niet tijdens archeologisch onderzoek) worden gedaan, heten 'toevalsvondsten'. Deze archeologische toevalsvondsten moeten formeel bij de Minister worden gemeld, maar worden in de praktijk bij de gemeente ofwel de gemeentelijk archeoloog gemeld.

4.1.6 Conclusie

Het aspect cultuurhistorische waarden is geen belemmering voor het onderhavige plan. De cultuurhistorische waardevolle gebouwen, bebouwingslijn en dijk zijn betrokken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en hebben een plek gekregen in het plan. De cultuurhistorische waardevolle elementen in het plan zijn geborgd via regels in dit bestemmingsplan.

4.2 Stedenbouwkundige / landschappelijke uitgangspunten

Bij de herontwikkeling van het Meneba-complex staat het handhaven en versterken van de stedenbouwkundige eenheid van het ensemble voorop.

In de loop der tijd is een gebouwenreeks ontstaan die een industrieel productieproces faciliteren. Zij vormen gezamenlijk een iconische reeks aan de Zaan. Deze aaneenschakeling van karaktervolle blokken zullen een landmark vormen langs het water, daar waar Wormerveer is ontstaan en gegroeid.

De nieuwe invulling van het Meneba-terrein biedt een kans het terrein te transformeren van een bedrijventerrein naar een nieuw dynamische woon- en werkgebied met een industrieel karakter, waar verbindingen samenkomen en nieuwe ontmoetingen mogelijk zijn. Het project Meneba vormt een unieke en omvangrijke ontwikkeling met eigen dynamiek en identiteit.

Het industrieel erfgoed krijgt een nieuwe bestemming waarbij de stedelijke wanden worden getransformeerd tot een rustig woongebied met vrijstaande woongebouwen in een groene omgeving achter de industriële wand langs de Zaan. De relatie met het water is voelbaar aanwezig door nieuwe bouwvolumes dusdanig te positioneren waardoor verschillende zichten op de Zaan mogelijk worden gemaakt.

4.3 Wonen

Nog voordat het Masterplan Meneba is ontwikkeld is zowel door Zaanstad als vanuit de metropoolregio onderzoek gedaan naar de woon- en woningbehoefte in Zaanstad en de regio. Mede door de toenemende woningbehoefte in Amsterdam is de druk op de woningmarkt in Zaanstad groot. Uit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 (RAP Wonen) van de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam (SRA) blijkt dat in de marktregio Zaanstreek-Waterland (inclusief Amsterdam) voor de periode 2015-2025 wat woningbehoefte betreft een tekort aan harde plancapaciteit van 31.330 woningen. Zowel stedelijk als suburbaan is sprake van een aanzienlijk capaciteitstekort.

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

Inmiddels zijn de woningbehoefte cijfers geactualiseerd en de capaciteit van woningbouwplannen veranderd. In dat kader is voor het onderhavige bestemmingsplan en het project Meneba een woningbehoefte onderzoek verricht. In paragraaf 4.7 wordt het rapport "Meneba in Wormerveer/Zaanstad, Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking; woningbouw" (d.d. 2 november 2020) van RIGO nader toegelicht.

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

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

Het bouwen van maximaal 680 woningen, waarvan circa 105 grondgebonden woningen en circa 575 appartementen in diverse typen en klassen, op de locatie Meneba is in overeenstemming met en een vervolg op de hiervoor genoemde basis uitgangspunten. Het woningbouwprogramma bestaat uit 30% sociale huurwoningen en 10% BKZ (betaalbare koopwoningen Zaanstad) en 60% vrije sector woningen. Van de 60% vrije sector wordt tenminste 25% middeldure huur, oftewel 15% van het totaal worden middeldure huurwoningen.

Het gaat hier om een transformatie binnen bestaand stedelijk gebied met een gevarieerd aanbod van woningen waaraan een duidelijke behoefte bestaat, zoals ook blijkt uit de behoeftetoets in paragraaf 4.7.

Beleidskader gemeente Zaanstad (zie bijlage Beleidskaders, hoofdstuk 6):
 - Woonvisie 'Zaans Mozaïek', geactualiseerde versie vastgesteld door raad op 11 juli 2019.
 - Uitvoeringsagenda Wonen 2019 - 2024.

4.4 Maatschappelijke functies

Met het project Meneba worden enkele maatschappelijke functies gerealiseerd. Het betreft specifieke lokale maatschappelijke voorzieningen, zoals medische voorzieningen/dienstverlening, ouderenzorg (bij zorgwoningen) en een kinderdagverblijf.

De grotere maatschappelijke (basis)voorzieningen bevinden zich in de omgeving van het plangebied in de kern van Wormerveer ten zuiden van het plangebied. Die maatschappelijke functies zijn goed te bereiken via de Noorddijk/Noordeinde.

Daarnaast kent het projectgebied Meneba diverse ontmoetingsplekken, zoals de pleinen, de kade, de groene buitenruimtes en (bij) de voorzieningen in de plinten van de woongebouwen.

4.5 Openbare ruimte en groen

Openbare ruimte

Meneba transformeert van een fabrieksterrein naar een openbaar gebied en voegt zo een bijzondere nieuw toegankelijke ruimte aan de Zaanoevers toe. De hoge dichtheid van bebouwing wordt gecombineerd met een aantrekkelijke en groene en grotendeels autoluwe openbare ruimte.

Er worden vier deelgebieden onderscheiden in het projectgebied Meneba/Zaankwartier met elk een eigen karakter:

- Industriële strip.
- Noorddijk.
- Centraal plein.
- Groene zoom/buitenruimte.

De diversiteit en het industriële karakter van Meneba die kenmerkend zijn voor de bebouwing worden ook nagestreefd in de uitwerking van de buitenruimte. Er is een afwisseling van dikkere en rustigere plekken, met verschillende inrichtingen, functies en sferen. De industriële strip heeft een meer stedelijk karakter terwijl de groene zoom ruimte biedt aan veel groen en speelmogelijkheden voor kinderen.

Het centrale plein is tezamen met het aangrenzende gebied aan de Zaan het hart van de nieuwe ontwikkelingen met meer functies en plekken in de buitenruimte waar verschillende activiteiten plaats kunnen vinden. In dit autoluwe gebied verbinden voetgangersroutes de pleinen met de nieuwe openbare kade aan de Zaan.

De Noorddijk is een doorlopend dijklichaam dat als verbindend element aanwezig blijft in het plan. De Noorddijk loopt van noord naar zuid door het plan en is onderdeel van de recreatieve fietsroute langs de Zaan.

Groen

Het industriële karakter van het Meneba-terrein wordt gecombineerd met een zo groen mogelijke inrichting. Het groen in het projectgebied draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat en biedt kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Het karakter van het groen verschilt per deelgebied van het project Meneba. In de industriële strip vormen de pocketparks met verschillende afmetingen en inrichting kleinschalige rust- en ontmoetingsplekken tussen de hoge gebouwen. In de groene zoom worden de bouwblokken omringt door groene ruimtes met verschillende afmetingen met ruimte voor ontmoeting en sport- en spel. De watersingel aan de buitenzijde van het projectgebied vormt de groene buffer naar het achtergelegen bedrijventerrein.

In het project(gebied) Meneba worden veel nieuwe bomen opgenomen. Om 's zomers hittestress te voorkomen worden met name op belangrijke verblijfsplekken zoals pleinen en speelplekken bomen gesitueerd die zorgen voor schaduw en verkoeling. Daarnaast worden ook de woonstraten van de groene zoom, de Noorddijk en de pocketparks ingericht met boombeplanting.

In het stedenbouwkundig plan is in het ontwerp van de openbare ruimte ten aanzien van de bomen uitgegaan van een kroonbedekking van tenminste 20%. Hiermee is aangesloten bij het beleid van Zaanstad, zoals opgenomen in het Bomenbeleidsplan 2020-2050, dat streeft naar minimaal 20% kroonbedekking van de openbare ruimte.

4.6 Economische functies (commerciële functies en voorzieningen)

In het ontwikkelgebied van het onderhavige plangebied wordt voorzien in een gevarieerd aanbod aan woningen en voorzieningen. De voorzieningen bestaan uit kantoorfuncties, horeca, dienstverlening en andere bedrijven (zoals broedplaatsen, ateliers), en ter plaatse van de Silo Amerika een hotelfunctie en short- en/of midstay. Met betrekking tot de commerciële functies is een behoefte onderzoek verricht, dit onderzoek wordt verder toegelicht in paragraaf 4.7.3.

Bedrijven algemeen

De nieuwe inrichting van het Meneba-complex kan voorzien in werkgelegenheid in de regio. Door de toenemende verweving tussen Amsterdam en Zaanstad, mogelijke OV-investeringen op langere termijn en reeds aangekondigde investeringen in Zaanstad zou de banenontwikkeling in de deelregio Zaanstreek-Waterland hoger uit kunnen vallen dan nu is voorzien.

Als Zaanstad (nog) meer integreert in het stedelijke weefsel van Amsterdam kan een sterkere banengroei in Zaanstreek-Waterland aan de orde zijn. Recente signalen, zoals de chocoladefabriek in Pakhuis De Vrede, het HEM en verschillende aangekondigde bedrijfsinvesteringen, wijzen al in die richting.

Zowel kwantitatief als kwalitatief is er in de komende 10 jaar behoefte aan bedrijfs- en kantoorruimte. Hiermee kan worden voorzien in de groeiende vraag naar werkgelegenheid en krijgt waardevol industrieel erfgoed een duurzame bestemming.

Op het Meneba-terrein is kleinschalige bedrijvigheid beoogd. De kantoren die op het Meneba-terrein mogelijk worden gemaakt betreffen kleinschalige kantoren passend binnen het gemengd gebied.

Hotel

Zaanstad is door haar gunstige ligging in de regio nauw verbonden met steden als Amsterdam en Alkmaar. Een hotelinitiatief zou met de juiste positionering in de markt kansrijk en van toegevoegde waarde voor de directe omgeving kunnen zijn. Verbondenheid met de overige functies op het Meneba-terrein en met de omgeving, en de aanvulling op de bestaande markt, zijn daarvoor essentiële punten. De werkgelegenheid is gunstig voor het groeiend aantal inwoners.

Horeca

In het plangebied is er behoefte aan horeca, mede gelet op de toename van het aantal inwoners en gasten in het gebied, de gewenste levendigheid en de behoefte aan ontmoetingsplekken. Een ontmoetingsplek is goed voor de leefbaarheid van een woon- en werkgebied.

De nieuwe buurt genereert gelet op de toename van het aantal woningen een eigen behoefte aan ondersteunende horeca functies waaronder een café, bar, restaurant en/of cafetaria. In de nieuwe buurt zal het aantal inwoners met circa 1.350 toenemen, waardoor vanuit de ontwikkeling behoefte is aan horeca in categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten. De verwachting is dat de bijzondere locatie daarnaast een aantrekkingskracht heeft op bezoekers en passanten.

4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking / Onderbouwing behoefte plan

4.7.1 Algemeen

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de ladder moet worden doorlopen. In het Bro is in artikel 3.1.6 lid 2 het aantonen van de behoefte aan functies (ter plaatse van het plangebied), en daarmee de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, waaronder het bestemmingsplan.

Artikel 3.1.6, lid 2, onder a van het Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien 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.”

De behoefte aan woningen, bedrijven en voorzieningen dient te worden onderbouwd in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij een plan, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Het onderhavige plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de volgende paragrafen wordt de behoefte aan de nieuwe functies en de stedelijke ontwikkeling onderbouwd.

Het plan voor het Meneba-terrein gaat uit van een programma mix met een gevarieerd aanbod aan woningen, commerciële functies en voorzieningen. De variatie in aanbod is een voorwaarde om het ontwikkelgebied als geheel kwalitatief te kunnen transformeren tot een complete nieuwe buurt.

4.7.2 Toetsing woningbehoefte

De onderbouwing van de behoefte aan woningen wordt gedaan aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is gebruik gemaakt van het rapport "Meneba in Wormerveer/Zaanstad, Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking; woningbouw" (d.d. 2 november 2020) van het bureau RIGO, opgenomen als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan.

Het onderhavige plan kent maximaal 680 woningen, waarvan circa 105 grondgebonden woningen en circa 575 appartementen. De woningen bestaan uit 30% sociale huurwoningen en 10% BKZ (betaalbare koopwoningen Zaanstad) en 60% vrije sector woningen. Van de 60% vrije sector wordt tenminste 25% middeldure huur, oftewel 15% van het totaal worden middeldure huurwoningen.

Algemene kwantitatieve woningbehoefte

In de gemeente Zaanstad en de regio Zaanstreek/Waterland is de geraamde uitbreidingsbehoefte groter dan het aantal woningen binnen de op dit moment vastgestelde

harde plannen. Er is dienen dus nog meer plannen hard te worden om aan de vraag voor de komende 10 jaar te voldoen. Dit geldt voor zowel de gemeente Zaanstad zelf als de regio. Cijfers laten zien dat de gemeente Amsterdam momenteel relatief veel harde plannen heeft. De verwachting is dat deze (harde) capaciteit niet binnen de komende 10 jaar tot productie zal leiden. In de gehele regio Zaanstreek/Waterland inclusief Amsterdam wordt voor de komende 10 jaar een tekort verwacht aan capaciteit van rond de -4.000 woningen.

Kwalitatieve woningbehoefte

Uit de kwalitatieve behoefteanalyse blijkt dat dat het tekort aan grondgebonden woningen relatief groter is dan het tekort aan appartementen. Wanneer wordt gekeken naar de harde plannen van dit moment, is er zowel een tekort aan appartementen als grondgebonden woningen. Wel dient opgemerkt te worden dat er een relatief sterke focus ligt op het realiseren van appartementen binnen de nu nog zachte plannen. Er dreigt dan een relatief groter tekort aan grondgebonden woningen. Een deel van de woningzoekenden zal de gewenste woning dan buiten Zaanstad gaan zoeken. Wanneer echter gekeken wordt naar het tekort van 1.775 appartementen aan harde plancapaciteit, dan kan niettemin ook in die zin geconcludeerd worden dat de voorgestane woningbouw in een actuele stedelijke behoefte voorziet.

Conclusie

De bouw van 680 woningen, waarvan circa 575 appartementen, op de locatie Meneba te Wormerveer is een nieuwe stedelijke ontwikkeling die met betrekking tot het aantal woningen en het type woningen voorziet in een 'actuele behoefte' zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a.

4.7.3 Toetsing behoefte commerciële functies en voorzieningen

De onderbouwing van de behoefte aan commerciële functies en voorzieningen wordt eveneens aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Er is gebruik gemaakt van het rapport "Zaankwartier, Ladderonderbouwing herontwikkeling Meneba" (d.d. 7 oktober 2021) opgesteld door het bureau Rho. Het rapport is opgenomen als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan.

In het Ladderonderbouwing-rapport is voor bedrijfsruimte en kantoorruimte gebruikt gemaakt van "de actualisatie vraaganalyse Plabeka 2019". Plabeka is het 'Platform Bedrijven en Kantoren' voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

4.7.3.1 Algemeen - spreiding toeristen en bevolkingsgroei

In de gemeente Zaanstad spelen twee ontwikkelingen een grote rol, het spreiden van de groei van het aantal toeristen vanuit Amsterdam en opvang van de groei van het aantal inwoners in de metropoolregio en in de gemeente. Er is behoefte aan spreiding van toeristen over de regio. In 2018 zaten de hotels in Amsterdam en rond Schiphol aan hun operationele bovengrens met een bezettingsgraad van 85%. Groei van het aantal hotelkamers over de regio is van groot belang om de groei van het aantal bezoekers na de corona-crisis op te kunnen vangen.

Sinds 1 januari 2017 heeft Amsterdam een restrictief beleid voor hotels. De gemeente Amsterdam verleent sindsdien geen medewerking aan nieuwe hotels in een groot deel van de stad. Dit beleid geldt niet voor hotelinitiatieven die al bekend waren voor de inwerkingtreding van het beleid.

Door het restrictieve hotelbeleid in Amsterdam is de verwachting dat het tekort aan hotelkamers de komende jaren verder zal oplopen. Initiatiefnemers zullen door het restrictieve hotelbeleid op zoek gaan naar alternatieve hotellocaties rond Amsterdam. Derhalve is er ook behoefte aan meer spreiding van toeristen uit Amsterdam. Gasten verblijven korter in Amsterdam en kunnen op andere tijden naar de Zaanse Schans, zodat ook daar wordt bijgedragen aan de spreiding van toeristen. Vanuit de Meneba locatie worden gasten verleid

om meer toeristische attracties in de Zaanstreek-Waterland en het bijzondere landschap te bezoeken.

Voorts is er toeristische vraag naar Amsterdam, Oud Holland en meer luxe. Gelet op de bijzondere overnachtingsplek, de tot voor kort te hoge bezettingsgraden van hotels in Amsterdam en Schiphol, de groeiverwachting na de coronacrisis en de toenemende toeristische aantrekkingskracht van Nationale parken (meer ruimte en natuur) is er behoefte aan nieuwe capaciteit.

4.7.3.2 Bedrijven

Algemeen

Het uitgangspunt is een oppervlakte van 6.500 m² voor bedrijven in diverse sectoren, vergelijkbaar met milieucategorie 1 en 2, en onder meer kantoren, passend bij gemengd gebied. Hierbij kan aan diverse ondersteunende functies worden gedacht. Het gaat om functies die passen in een gemengd woon- en werkgebied, zoals kleinschalige maakbedrijven, dienstverlening en zorg. Deze bedrijven en kantoren kunnen zich vestigen in een of meer bedrijfsverzamelgebouwen en in woongebouwen.

Bedrijven

Het onderhavige bestemmingsplan kent (in de Regels) een ruime definitie voor 'bedrijf'.

Veel bedrijven zijn al mogelijk op basis van het voorgaande bestemmingsplan, voornamelijk bedrijven gericht op het produceren, repareren, verhandelen en transporten van goederen, maar een deel van de beoogde bedrijven veelal niet. De kantoren en dienstverleningbedrijven zijn een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uit de actualisatie vraagaming Plabeka 2019 blijkt een behoefte aan bedrijfsruimte in de deelregio Zaanstreek-Waterland van de MRA. Dit geeft aanleiding om ook in het onderhavige plan ruimte te bieden voor bedrijven in bepaalde sectoren en kleinschalige 'goederen-(ambachts)bedrijven'.

De deelregio kent voldoende hard (plan)aanbod om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien, maar door de sterk aantrekkende vraag kampt de deelregio mogelijk al op kortere termijn met tekorten. Ook de transformatie van bedrijventerreinen in met name Zaanstad en daaruit voortvloeiende vervangingsvraag zet extra druk op de ruimte. In het groeiscenario neemt het tekort aan bedrijfsruimte toe, met het huidige planaanbod. Met de overloop uit Amsterdam neemt de vraag naar bedrijfsruimte ook toe. De deelregio Zaanstreek-Waterland kan de ruimtevraag niet accommoderen met het harde (plan)aanbod.

Conclusie behoefte bedrijven gerelateerd aan goederen

Uit het onderzoek blijkt dat er kwantitatief behoefte is aan bedrijfsruimte in de regio en specifiek in Zaanstad, door de steeds grotere verwevenheid en gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam.

In de vraagaming is nog geen rekening gehouden met de effecten van de Coronacrisis, waardoor de vraag vermoedelijk tijdelijk lager uit zal vallen. Toch is er zowel kwantitatief als kwalitatief in de komende 10 jaar behoefte aan bedrijfsruimte. Er is voldoende vraag om 2.000 m² bedrijfsruimte gerelateerd aan goederen(vervaardiging) op te nemen in het plandeel Meneba van het onderhavige bestemmingsplan. Door dergelijke bedrijfsruimte in het plan op te nemen kan worden voorzien in de groeiende vraag naar werkgelegenheid en wordt een alternatief geboden voor bedrijven in categorie 1 en 2 zodat meer ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar blijft voor bedrijven in hogere milieucategorieën.

Conclusie behoefte bedrijven in brede zin

Er is kwantitatief behoefte is aan bedrijfsruimte in de regio Zaanstreek-Waterland en specifiek in Zaanstad. Daarmee is er ook behoefte aan bedrijfsruimte voor bedrijven gericht op dienstverlening en maatschappelijke en medische voorzieningen.

De behoefte aan diverse commerciële en maatschappelijke functies in het gebied komt ook voort uit de behoefte van de nieuwe inwoners in het gebied. Gemengde functies dragen bij aan de levendigheid en leefbaarheid van het gebied.

De herontwikkeling van het Meneba-terrein is niet alleen goed voor de economie in de regio, maar ook ter versterking van het stedelijk gebied en voor het behoud en herbestemming van waardevol industrieel erfgoed.

4.7.3.3 Kantoren

Uit de actualisatie vraagraming Plabeka 2019 blijkt de behoefte aan kantoorruimte in de regio Zaanstreek-Waterland. Hierin is onder meer opgenomen dat er in het 0-scenario een ruimtebehoefte is van 2.400 m² kantoren tot 2040, in scenario hoog neemt de ruimtebehoefte toe tot 22.200 m² in Zaanstreek-Waterland.

Bij een jaarlijkse additionele banengroei van +0,5%-punt (gevoeligheidsanalyse) groeit de uitbreidingsvraag naar 64.000 m². Aanvullend kent Zaanstreek-Waterland, als ontvangende deelregio, een ruimtebehoefte van minimaal 14.700 m² (0-scenario) en maximaal 99.300 m² (scenario hoog) door overloop vanuit Amsterdam.

De deelregio Zaanstreek-Waterland heeft voldoende aanbod om in de ruimtevraag in het 0-scenario te voorzien maar stuit op een tekort in scenario hoog. De extra banengroei leidt tot een extra vraag die oploopt naar maximaal 99.300 m² kantoren in de deelregio.

Overloop van kantoren is zeker niet enkel een kwantitatief vraagstuk: de ontvangende deelregio's staan voor de opgave om geschikte kwalitatieve kantormilieus te creëren die aansluiten op de wensen van de moderne kantoorgebruiker uit Amsterdam.

Conclusie

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat er kwantitatief behoefte is aan kantoorruimte in de regio en specifiek in Zaanstad, door de steeds grotere verwevenheid en gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam.

In de vraagraming is nog geen rekening gehouden met de effecten van de Coronacrisis, waardoor de vraag vermoedelijk tijdelijk lager uit zal vallen. Toch is er zowel kwantitatief als kwalitatief in de komende 10 jaar behoefte aan kantoorruimte. Er is voldoende vraag om 2.500 m² kantoorruimte op te nemen in het plan Meneba.

4.7.3.4 Dienstverlening

In het plandeel Meneba van het onderhavige bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor maximaal 1.500 m² bvo aan dienstverlening, waarbij verschillende functies mogelijk zijn.

De gemeente Zaanstad beschikt momenteel over een gemiddeld aanbod aan dienstverlening. Het aantal verkooppunten in dienstverlening blijft wel iets achter bij het landelijk gemiddelde. Op basis van de vergelijkende benchmark wordt een even groot of groter aanbod verwacht dan momenteel aanwezig in Zaanstad. Dit geeft een indicatie van de marktsituatie binnen het verzorgingsgebied voor Meneba. In de cijfers is echter nog geen rekening gehouden met de toename van het aantal inwoners door het toevoegen van woningen en de realisatie van een hotel (met shortstay en/of midstay), waardoor de behoefte groter is. De behoefte komt met

name voort uit het realiseren van een dynamisch gebied en het bieden van werkgelegenheid. Er kan een vraag naar 1.500 m² bvo aan dienstverlening worden verwacht.

4.7.3.5 *Maatschappelijke voorzieningen*

In het plandeel Meneba van het onderhavige bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor maximaal 1.500 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen, waarbij verschillende functies mogelijk zijn zoals een kinderdagverblijf.

Het verzorgingsgebied zal met name het nieuwe woongebied van het plan betreffen, maar ook betrekking hebben op de behoefte van de huidige inwoners in Wormerveer. In Meneba/Zaankwartier worden circa 1.350 inwoners verwacht, en momenteel kent Wormerveer circa 11.890 inwoners. De beoogde maatschappelijke voorzieningen hebben een verzorgingsfunctie voor circa 13.240 inwoners.

Een aantal voorzieningen is al gevestigd in Wormerveer zoals apothekers, een huisartspraktijk en een tandarts, maar met de komst van een extra circa 1.350 inwoners kan een aanvullende vestiging verwacht worden.

Op basis van de Voorzieningscan kan voor de toekomstige bewoners in Meneba/Zaankwartier 570 m² bvo extra behoefte aan voorzieningen worden verwacht. Dit is een indicatie voor een passend voorzieningenaanbod berekend op basis van gemiddelden/kengetallen, waarbij geen rekening is gehouden met bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of ouderenzorg. In de praktijk zullen functies zoals een buurthuis, jongerencentrum, bibliotheek of maatschappelijk werklocatie, maar ook een apotheek, huisarts, tandarts of fysiotherapeut, groter zijn dan op basis van kengetallen wordt bepaald. Er wordt rekening gehouden met de vestiging van een kinderdagverblijf van 700 m² bvo in het plangebied.

Het nieuwe woongebied van het plan Meneba, en daarnaast Wormerveer, hebben voldoende draagvlak voor een basisaanbod aan maatschappelijke voorzieningen in het plangebied. Het is niet de verwachting dat met de toevoeging van maximaal 1.500 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen er onaanvaardbare negatieve effecten (hoge leegstand of een verlies aan keuzemogelijkheden elders) in de omgeving zullen optreden. De functies zijn primair gericht op de nieuwe woonwijk en de naastgelegen buurten, en spelen voornamelijk in op de behoefte aan flexibele gebruiksmogelijkheden.

4.7.3.6 *Horeca*

In het voorgaande bestemmingsplan is horeca in categorie 1 reeds op mogelijk op het Meneba-terrein (en op de andere bestemmingsvlakken Bedrijventerrein in het plangebied). De mogelijkheden voor horeca in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten betreft daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aanvullend wordt in het onderhavige bestemmingsplan op het Meneba-terrein de mogelijkheid toegevoegd om 500 m² bvo horeca in categorie 2 te realiseren.

De nieuwe buurt Zaankwartier genereert gelet op de toename van het aantal woningen een eigen behoefte aan ondersteunende horecafuncties waaronder een café, bar, restaurant of cafetaria. Hiervan betreffen de functies café en bar, horeca in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, de middelzware horeca. In de nieuwe buurt zal het aantal inwoners met circa 1.350 toenemen, waardoor vanuit de ontwikkeling behoefte is aan horeca. De verwachting is dat de bijzondere locatie daarnaast een aantrekkingskracht heeft op bezoekers en passanten. In het behoefte-onderzoek wordt geconcludeerd dat er aanvullende behoefte is aan tenminste 400 m² wvo, wat overeenkomt met 500 m² horeca.

De marktverwachting voor horeca is de afgelopen jaren goed geweest en de verwachting op basis van trends is dat de vraag ook weer herstelt na de Coronacrisis. Er is behoefte aan horeca in categorie 1 met aanvullend 500 m² bvo horeca in maximaal categorie 2 in het ontwikkelgebied van het plangebied (gezamenlijk maximaal 1.000 m²), mede gelet op de

toename van het aantal inwoners en gasten in het gebied, de ligging aan de Zaan, de gewenste levendigheid en de behoefte aan ontmoetingsplekken. Een ontmoetingsplek is goed voor de leefbaarheid van een woon- en werkgebied. Het is goed denkbaar dat er een koffie- of theehuis in het gebied komt, zijnde een horecafunctie (categorie 1) waar buurtbewoners elkaar overdag kunnen ontmoeten. De behoefte aan horeca zal ook betrekking op cafés en bars zijnde categorie 2 horeca. Derhalve kan 1.000 m² bvo horeca, waarvan 500 m² bvo in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, worden mogelijk gemaakt in het onderhavige bestemmingsplan voor het ontwikkelgebied Meneba.

4.7.3.7 Hotel

Voor de Silo Amerika in het plangebied wordt uitgegaan van een hotel bestemming met 150 kamers.

De gemeente Zaanstad heeft een benedengemiddeld hotelaanbod. Op basis van de toeristische functie zou een bovengemiddeld aanbod verwacht mogen worden. De meeste gasten kiezen echter voor overnachtingen in Amsterdam of dichtbij Schiphol. Na uitvoering van alle harde plannen komt de capaciteit in de gemeente Zaanstad in de buurt van wat verwacht zou mogen van een stad met meer dan 100.000 inwoners, maar er valt nog steeds een hoger aantal hotelkamers in harde plannen te verwachten. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente Zaanstad terughoudend is met het toevoegen van extra hotelkamers, zoals blijkt uit de "Verblijfsaccommodatievisie Zaanstad" die op 16 september 2021 door de gemeenteraad van Zaanstad is vastgesteld. Het hotel in het plan Meneba maakt onderdeel uit van de 'hotelplannen in voorbereiding' in de Verblijfsaccommodatievisie van Zaanstad.

Door het restrictieve beleid van Amsterdam en de naar verwachting terugkerende groei van de vraag, zijn hotels bij toeristische attracties in de Zaanstreek een goed alternatief om te kunnen voorzien in de behoefte. Het huidige hotelaanbod in Waterland en Zaanstad is bovendien beperkt. Er is, in relatie tot de hotelplannen in voorbereiding, aanvullend aanbod mogelijk in Zaanstad op de planlocatie. In het onderhavige plan kunnen 150 kamers worden toegevoegd.

Met het beoogde initiatief wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden met betrekking tot een aantrekkelijke toeristische locatie en bijzonder hotelconcept om als alternatief voor Amsterdam te worden gekozen. Er is nog geen 4-sterrenhotel aan de Zaan. Met het plan Meneba komt dat er wel.

De Meneba-locatie ligt iets minder gunstig dan andere delen van Zaanstad ten opzichte van Amsterdam (18 minuten lopen of 7 minuten fietsen naar station Wormerveer en vervolgens 21 minuten naar station Amsterdam Centraal). Toch is de locatie een goed alternatief. De industriële locatie aan de Zaan, de mogelijkheid om te lopen, varen of fietsen naar de Zaanse Schans en natuurgebied Wormer & Jisperveld, maken deze locatie onderscheidend. Vanaf hier zijn uitstapjes in Oud Holland eenvoudiger dan vanuit Amsterdam.

Ook het hotelconcept is onderscheidend door een designhotel in en op de Silo Amerika met een buitengewoon uitzicht.

Er is behoefte aan een hotel met 150 kamers in het onderhavige plangebied op de oostzijde van het Meneba-terrein, aan de Zaan.

4.7.3.8 Shortstay, en midstay

Shortstay is over het algemeen het tijdelijk verblijven voor een periode van minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden. De mogelijkheid van shortstay kan ook worden verlengd tot maximaal 12 maanden; het is namelijk geen wettelijke termijn. Daarnaast is een andere vorm van tijdelijk verblijf mogelijk, namelijk het zogenaamde midstay dat kan oplopen tot 24 maanden. Midstay is onder meer bedoeld voor zogenaamde spoedzoekers, die voor een beperkte tijd (bijvoorbeeld 1 jaar) een verblijfsruimte kunnen huren om vervolgens door te kunnen stromen naar de reguliere woningmarkt.

De metropoolregio Amsterdam heeft een grote aantrekkingskracht op expats en internationale studenten die tijdelijk naar Amsterdam komen om te werken of studeren.

In de bestaande woningbouw in Amsterdam kan shortstay alleen worden uitgevoerd als daar een tijdelijke woningonttrekking op basis van de Huisvestingswet voor is afgegeven. Shortstay (in Amsterdam) is het tijdelijk verblijven voor een periode van minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden. Sinds 14 januari 2014 worden geen nieuwe vergunningen voor shortstay in de bestaande woningbouw meer afgegeven.

De afgegeven tijdelijke vergunningen voor shortstay in de bestaande bouw behelzen een periode van 10 jaar en worden niet meer verlengd. Vanaf oktober 2019 tot en met begin 2024 zullen deze tijdelijke vergunningen shortstay komen te vervallen. De circa 800 shortstay-appartementen waar het om gaat, komen daardoor de komende tijd weer beschikbaar om op te nemen in plannen, voor het grote aantal woningzoekenden. Shortstay-appartementen kunnen alleen nog worden gerealiseerd in nieuwbouw en transformatieprojecten als het bestemmingsplan shortstay op die locatie uitdrukkelijk toestaat. Door het restrictieve beleid van de gemeente Amsterdam zal de vraag naar shortstay sterk toenemen in de randgemeenten.

Zaanstad kan hier door de gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam een grotere rol in spelen. Het project Meneba geeft daar invulling aan. In Zaanstad is een beperkt aantal shortstay kamers, waardoor er voor het plan Meneba de mogelijkheid voor maximaal 150 shortstay kamers kan worden opgenomen. Er resteert daarna nog ruimte voor meer dan 500 kamers.

Bij het hotel wordt ook de mogelijkheid geboden voor shortstay. Shortstay is het tijdelijk wonen voor een periode van minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden. In de gemeente Zaanstad is nu slechts een beperkt aantal kamers en er wordt een grote overloop uit Amsterdam verwacht, gelet op het intrekken van zo'n 800 vergunningen voor shortstay. De gemeente Zaanstad kan een grotere rol hierin spelen door 150 shortstay kamers mogelijk te maken in het plan Meneba.

De gemeente Zaanstad heeft ten aanzien van midstay (nog) geen specifiek beleid. Midstay is onder meer bedoeld voor zogenaamde spoedzoekers. Een midstay kan een tijdelijke noodoplossing zijn bedoeld voor éénuoudergezinnen, die niet in aanmerking komen voor een reguliere urgentie, maar die wel een urgente woningbehoefte hebben. Met een midstay-urgentie kan de woningzoekende inschrijven op verblijfsruimte in een aangewezen complex. Gelet op de huidige overspannen woningmarkt is het voor veel mensen onmogelijk om een woonruimte te vinden, en daarvoor kan midstay de uitkomst bieden, en naar verwachting is er dan ook behoefte aan verblijfruimtes voor midstay.

Er is behoefte aan 150 kamers voor shortstay en midstay (beide tijdelijk verblijf) in het onderhavige plangebied. De mogelijkheid voor shortstay en midstay kan worden gevestigd ter plaatse van de Silo Amerika, waar ook het hotel zich bevindt.

4.7.3.9 Zorgwoningen

Een onderdeel van het onderhavige plan ofwel de ontwikkeling Meneba zijn 50 zorgwoningen met 24-uurs zorg.

In Nederland stijgt het aandeel 65-plussers in de bevolking van 20% eind 2020 naar 25% rond 2040. Ook in Noord-Holland is dit beeld van vergrijzing te zien. In Noord-Holland Noord neemt het aantal inwoners de komende jaren toe, met name in de oudere leeftijdscategorieën. Tevens is sprake van een dubbele vergrijzing omdat mensen ouder worden dan voorheen. Tegelijkertijd is het beleid, ook in de Zaanse visie op Gezondheid (2019), dat ouderen steeds langer zelfstandig wonen of niet in een verpleeghuis gaan wonen. Dit vraagt echter wel om zorgwonen, waarbij in veel gevallen ook 24 uur zorg beschikbaar is. Daarnaast neemt het aantal mensen met dementie in Zaanstad toe van 2.300 in 2020 naar 3.300 in 2030 en 4.300 in 2040. Een deel van deze mensen heeft 24-uurs zorg nodig. Het onderhavige plan kan

in het ontwikkelgebied Meneba een bijdrage leveren aan het tegemoetkomen aan de huidige en toekomstige zorgvraag in het kader van zorgwonen, en voorziet met 50 zorgwoningen in een behoefte.

4.7.4 Conclusie

Het onderhavige plan maakt een transformatie mogelijk in bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling van het Meneba-terrein geeft invulling aan de grote woningbehoefte en voorziet in werkgelegenheid in de regio.

De bouw van 680 woningen, waarvan circa 105 grondgebonden woningen, op de locatie Meneba te Wormerveer is een nieuwe stedelijke ontwikkeling die met betrekking tot het aantal woningen en het type woningen voorziet in een 'actuele behoefte' zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a.

In het gebied Meneba van het onderhavige plangebied wordt maximaal 6.500 m² bvo aan bedrijven mogelijk gemaakt, en wordt een hotel met maximaal 150 kamers, dat ook voor shortstay en midstay kan worden gebruikt, mogelijk gemaakt. Van de 6.500 m² bvo voor diverse bedrijven is maximaal 2.500 m² bvo voor kantoren en 1.000 m² bvo horeca waarvan 500 m² bvo voor horeca in categorie 2.

Met de beoogde functiemix ontstaat in het gebied werkgelegenheid en een ontmoetingsplek waardoor er meer levendigheid in het gebied komt.

De bevolkingsprognose voor de hele gemeente en de toename van het aantal inwoners met circa 1.350 in het gebied, zijn een aanleiding voor de uitbreidingsbehoefte van werkgelegenheid, horeca, diverse bedrijfsfuncties en voorzieningen die bijdragen aan een goed woon- en leefgebied. Daarnaast is qua bedrijfs- en kantooruimte sprake van overloop van behoefte uit de regio. Het gebied kan ruimte bieden voor bedrijven en kantoren die goed passen in gemengde gebieden en daarmee niet onnodig ruimte gebruiken op schaarse bedrijventerreinen.

Het plan speelt ook in op de behoefte aan hotelkamers en de behoefte aan shortstay vanuit Amsterdam. Het huidige aanbod aan hotelkamers is benedengemiddeld en Amsterdam voert een restrictief beleid ten aanzien van hotelkamers. Door het toevoegen van hotelkamers op toeristisch aantrekkelijke plaatsen net buiten Amsterdam, worden toeristen beter verspreid over de regio en het zorgt voor extra werkgelegenheid in Zaanstad.

Het hotel in het plan Meneba maakt onderdeel uit van de 'hotelplannen in voorbereiding' in de Verblijfsaccommodatievisie van Zaanstad.

Met shortstay wordt invulling gegeven aan de bestaande en toekomstige vraag van onder andere expats om tijdelijk in het gebied te wonen. In Amsterdam vervallen de komende jaren zo'n 800 vergunningen voor shortstay en in het plan Meneba kan een deel van de behoefte aan shortstay worden opgevangen. Tevens is er behoefte aan mogelijkheden voor midstay.

De realisatie van nieuwe type bedrijven en voorzieningen op de locatie Meneba te Wormerveer is een nieuwe stedelijke ontwikkeling die met betrekking tot de type bedrijven/voorzieningen en de maximale bruto vloeroppervlakte (bvo) voorziet in een 'actuele behoefte' zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling en daarmee het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking, en aan artikel 3.1.6, lid 2, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.8 Mobiliteit en Verkeer

4.8.1 Algemeen

Het plangebied en het omliggende bedrijventerrein is ontsloten via de Ned Benedictweg (N514) in oostelijke en westelijke richting en via de Noorddijk en Noordeinde in zuidelijke richting.

Voor de herontwikkeling van het Meneba-terrein is een MobiliteitsProgramma van Eisen (MPvE) opgesteld in opdracht en begeleiding van de gemeente Zaanstad en de VRA en MRA. Het MPvE Meneba is in januari 2021 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad. Het MPvE Meneba is een openbaar beleidsdocument, en betreft een pilot.

Het MPvE Meneba is conform het document 'generiek MobiliteitsProgramma van Eisen', van de Verkeersregio Amsterdam (VRA), opgesteld, en kent de volgende zes onderdelen:

- De aanleiding voor de gemeente Zaanstad om een Mobiliteitsprogramma van Eisen (MPvE) te ontwikkelen voor Meneba, en een toelichting op wat een MPvE precies is.
- Hoofdlijnen van, en beleidsuitgangspunten voor, de gebiedsontwikkeling Meneba.
- Weergave van de toekomstige gebruikers van Meneba.
- Mobiliteitskwaliteit van Meneba.
- Indicatief ruimtelijk-economisch programma van Meneba.
- MobiliteitsProgramma van Eisen: De eisen en wensen die de gemeente meegeeft aan het plangebied/projectgebied (het gebied binnen de grenzen van Meneba) en de randvoorwaarden in het invloedsgebied (het gebied van Meneba tot aan grofweg de eerste OV-en auto-knooppunten).

De ontwikkelaar werkt de gestelde eisen en wensen uit het MPvE uit tot een Mobiliteitsconcept. Het mobiliteitsconcept bevat in ieder geval:

- Inzicht in hoe aan de eisen en wensen voor het plangebied invulling wordt gegeven (reactie op alle eisen en wensen).
- Modal split.
- Parkeerbalans en onderbouwing van eventueel doorgevoerde correcties.

Zaans Mobiliteitsplan

De gemeente Zaanstad werkt aan het Zaans Mobiliteitsplan (ZMP): het nieuwe, strategische beleidskader voor mobiliteit. Het ZMP schetst de visie op mobiliteit in Zaanstad tot aan 2040, en dient als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en vormt de basis voor toekomstige (gewenste) investeringen in de mobiliteit in Zaanstad.

In het Zaans Mobiliteitsplan (ZMP) wordt ook rekening gehouden met de herontwikkeling van Meneba.

Vooruitlopend op de afronding van het ZMP is het MPvE Meneba opgesteld en door B&W vastgesteld.

Mobiliteitsconcept Zaankwartier (Meneba)

Als uitwerking van het MPvE Meneba is het Mobiliteitsconcept Zaankwartier (Meneba) opgesteld. Het Mobiliteitsconcept is opgenomen als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan.

Parkeren

Het aspect parkeren komt in paragraaf 4.9 Parkeren aan bod. In het Mobiliteitsconcept Zaankwartier (Meneba) is een parkeerbalans opgenomen.

Verkeersonderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Meneba is een verkeersonderzoek verricht door het verkeersadviesbureau Goudappel Coffeng. Het rapport "Verkeersonderzoek project Meneba" (d.d. 9 april 2021) is opgenomen als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan. De resultaten van het verkeersonderzoek komen in de volgende paragraaf aan bod.

In verband met een wijziging van het functieprogramma van het project Meneba is de verkeersgeneratie aanvullend beschouwd in een oplegnotitie. Het document "Oplegnotitie Verkeersonderzoek, inzake 'Verkeersgeneratie actualisatie programma Meneba' " (d.d. 10 november 2021) is opgenomen als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan. De conclusie van de aanvullende beschouwing van de verkeersgeneratie van het plan is volgt:
Uit de berekeningen blijkt dat de verkeersgeneratie van het herziene programma vergelijkbaar is met de verkeersgeneratie van het doorgerekende en aanvullend geanalyseerde programma in het 'Verkeersonderzoek project Meneba'. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de conclusies van het verkeersonderzoek representatief blijven.

4.8.2 Verkeersprognose

Het verkeer van het bedrijventerrein wordt via onder meer de Vlasblomweg en Witte Bijweg afgewikkeld richting de Ned Benedictweg (N514) ten zuiden van het plangebied. Het verkeer vanuit Brokking wordt evenals Meneba afgewikkeld via de Vlasblomweg richting de Ned Benedictweg (N514) en de Noorddijk.

Huidige situatie

Om de toename van het verkeer als gevolg van de herontwikkeling van Meneba inzichtelijk te maken zijn allereerst de huidige verkeersintensiteiten (2020) in beeld gebracht.

Het verkeer op de Vlasblomweg (ten westen van de projectlocatie Meneba) wordt met name gegenereerd door het bedrijventerrein aan de Witte Vlinderweg, Rosbayerweg en Vlasblomweg.

Het woningbouwproject Brokking genereert in de huidige situatie een beperkte hoeveelheid verkeer; echter is de volledige ontwikkeling van Brokking nog niet gerealiseerd.

Autonome situatie 2030

Om de verkeerseffecten van de herontwikkeling te bepalen is inzicht nodig in de toekomstige verkeersintensiteiten. Daarvoor is gebruik gemaakt van het planjaar 2030 van het verkeersmodel. Het verkeersmodel berekent de hoeveelheid verkeer op de wegen rond het plangebied, gegeven de diverse ontwikkelingen die tot 2030 plaatsvinden.

In de autonome situatie is nog niet uitgegaan van de herontwikkeling van Meneba, maar zijn de overige vastgestelde ruimtelijke ontwikkelingen wel meegenomen. Ook de mogelijke knip in de weg Noordeinde is niet meegenomen als autonome ontwikkeling. Voor Brokking, de ontwikkeling in de directe omgeving, zijn 186 woningen meegenomen in de autonome situatie.

In de autonome situatie 2030 zijn de verkeersintensiteiten toegenomen op de wegen rondom het plangebied. Op de Witte Paardweg en de Vlasblomweg ten noorden van het kruispunt met de Witte Bijweg is dit met name het gevolg van het verkeer vanuit Brokking (ca. 1.100 mvt/etm). Op de Vlasblomweg ten oosten van het kruispunt met de Witte Bijweg is een toename van verkeer zichtbaar ten opzichte van de huidige situatie (ca. 600 mvt/etm). Deze toename is met name verkeer dat de Noorddijk gebruikt als doorgaande route tussen de Ned Benedictweg (N514) en de N203.

Plansituatie 2030

In de plansituatie wordt ervan uitgegaan dat het ontwikkelprogramma Meneba is gerealiseerd. Het verkeer vanuit Meneba kan op twee manieren worden afgewikkeld: in noordelijke richting via de Noorddijk en de Witte Paardweg, en in zuidelijke richting via de Noorddijk en de Vlasblomweg.

Het verkeer verdeelt zich over deze twee richtingen op basis van het aantal parkeerplaatsen aan de noord- en zuidzijde. De verdeelsleutel die is gehanteerd is 65% richting het noorden en 35% richting het zuiden, vanwege het groter aantal parkeerplaatsen aan de noordzijde van het projectgebied Meneba. Het uitgangspunt is hierbij tevens dat centraal in het projectgebied in de weg Noorddijk een knip zit. Deze knip wordt mogelijk omgezet naar éénrichtingsverkeer (van noord naar zuid) op het centrale deel van de Noorddijk. Dit kan delen van het gebied mogelijk en/of waar nodig verkeersluwer maken.

De realisatie van Meneba leidt tot een verkeersgroei op alle omliggende wegen. De totale verkeersgeneratie van Meneba is ca. 4.900 auto verplaatsingen op een gemiddelde werkdag. Hiervan wordt ca. 3.100 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) ontsloten in noordelijke richting en ca. 1.800 mvt/etm in zuidelijke richting op de Noorddijk. Daarna verdeelt het verkeer zich ongeveer 50-50 over de Witte Bijlweg en de Noorddijk.

Via de Witte Bijlweg wordt het verkeer vervolgens verdeeld over de Ned Benedictweg in westelijke (ca. 1.400 mvt/etm) en in oostelijke richting (ca. 650 mvt/etm). Via de Noorddijk verdeelt het verkeer zich over de Cor Bruijnweg en Noordeinde. De totale verkeersintensiteit op het Noordeinde komt hiermee op ca. 6.000 mvt/etm.

Plansituatie 2030, met knip in Noordeinde

Om de toename van verkeer op de weg Noordeinde te beperken, wordt gedacht aan een knip in Noordeinde. Een knip zorgt ervoor dat een wegvak wordt afgesloten voor autoverkeer, waardoor de routing van het verkeer verandert. Deze infrastructurele maatregel is in een aanvullende netwerkvariant doorgerekend met het verkeersmodel. In deze netwerkvariant is een knip toegepast op het wegvak Noordeinde, net ten noorden van de Evertsenstraat. Verder gaat deze netwerkvariant uit van eenzelfde vulling qua woningbouw en arbeidsplaatsen als de plansituatie 2030 zonder de knip.

De knip in het Noordeinde zorgt ervoor dat de intensiteit op het Noordeinde afneemt met ca. 4.000 mvt/etm tussen de Kerkstraat en de Marktstraat. Op de Zaanweg tussen de Marktstraat en de Stationsstraat neemt de verkeersintensiteit af met ca. 3.000 mvt/etm. Ten noorden van de knip op het wegvak Noorddijk neemt de intensiteit ook af met ca. 3.000 mvt/etm.

Naast afname van verkeer is ook een toename te zien door de veranderde routing van het verkeer. Dit is met name het geval op de hoofdwegen Ned Benedictweg (N514) en de N246. Dit kan mogelijk een nadelig effect hebben op de doorstroming op deze wegen.

Ook in het centrum van Wormerveer en de woonwijk ten westen van het Noordeinde is een toename van verkeer te zien. Deze toenames zijn echter beperkt en daarom worden hier geen verkeersknelpunten verwacht.

4.8.3 Verkeersafwikkeling en bereikbaarheid

Uit het voorgaande blijkt dat de realisatie van het ontwikkelprogramma Meneba leidt tot een verkeersgroei op het omliggende wegennet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontsluiting en bereikbaarheid van het plangebied.

Ontsluiting plangebied: Ned Benedictweg(N514)– Witte Bijlweg

In de plansituatie neemt op het kruispunt Ned Benedictweg (N514) – Witte Bijlweg de cyclustijd iets toe ten opzichte van de autonome situatie, maar dit leidt niet tot een verminderde kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat er op alle takken voldoende opstelcapaciteit beschikbaar is. Op de Witte Bijlweg is maximaal 60 meter nodig en er is 80 meter beschikbaar. Geadviseerd wordt om vanaf de Vlasblomweg de opstelvakken voor het linksafslaande en rechtsafslaande verkeer (vanaf de Witte Bijlweg) zo snel mogelijk te laten beginnen om een blokkade van het kruispunt Witte Bijlweg – Vlasblomweg te voorkomen.

De aanpassing van het kruispunt inclusief VRI zal vóór uitvoering van het onderhavige plan zijn gerealiseerd.

Bereikbaarheid

In het Zaanse Mobiliteitsplan (ZMP) wordt gewerkt aan een goede doorstroming op het hoofdwegennet, een goede bereikbaarheid en een goede leefbaarheid in de woon- en werkgebieden. In het Mobiliteitsplan worden bereikbaarheidsknelpunten op het hoofdwegennet geconstateerd, benoemd en nader uitgewerkt. In het ZMP is al geconstateerd dat de verkeersafwikkeling op de Ned Benedictweg en op de Provinciale weg (N246) in de toekomst moet worden verbeterd. In het Zaanse Mobiliteitsplan worden verbeteringsvoorstellen voor de doorstroming op het hoofdwegennet opgenomen.

4.8.4 Conclusie

Als gevolg van de herontwikkeling van Meneba neemt de verkeersintensiteit op de omliggende wegen toe.

Op kruispuntniveau is de kwaliteit van de verkeersafwikkeling doorgerekend voor de huidige, de autonome situatie en de plansituatie. Op basis van cyclustijden en verliestijden blijkt dat de verkeerstoename als gevolg van de autonome groei en de herontwikkeling van Meneba kan worden opgevangen door de restcapaciteit van de omliggende kruispunten. Wel nemen als gevolg van de verkeerstoename ook de wachtrijlengte en de benodigde opstelcapaciteit bij kruispunten toe. Ten aanzien van het onderhavige plan zijn hoofdzakelijk de Witte Bijlweg en de kruising N514 - N246 relevant.

Het kruispunt N514 (Ned Benedictweg) - Witte Bijlweg kan met een VRI het verkeer van het project Meneba goed verwerken. De directe ontsluiting van Meneba op het bovenliggend wegennetwerk is hiermee op orde. Er wordt een VRI geplaatst op dit kruispunt.

Voor wat betreft de twee andere kruispunten op de N514 (Ned Benedictweg), namelijk de kruisingen met de N246 en de Samsonweg, heeft de verkeerstoename vanwege het project Meneba een beperkt effect op de verkeersafwikkeling van deze kruispunten. De invloed van het plan(effect) op de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid is veel kleiner dan de invloed van de autonome verkeersontwikkeling.

Het project Meneba leidt tot een verkeerstoename op de wegen Noordijk en Noordeinde. Dit betreft sluipverkeer als gevolg van de hoge verkeersdruk op de N514/N246 in de spits. Het sluipverkeer op de weg Noordeinde leidt niet tot verkeersafwikkeling problemen op die weg. Het eventueel ontmoedigen van dit sluipverkeer (door een knip in de weg Noordeinde) leidt tot enige extra verkeersdruk op de N514, waardoor eventuele aanpassingen aan het wegennet ten zuiden van Meneba en de N514 zorgvuldig worden overwogen met mogelijk ook aanpassingen aan het wegennet elders in Wormerveer. Een knip in de weg Noordeinde (net ten noorden van de Evertsenstraat) komt de verkeerssituatie en leefbaarheid ten goede in het woongebied van Wormerveer. Voor de situatie met deze knip geldt in feite hetzelfde als in de autonome situatie 2030 voor (de kruispunten op) de hoofdontsluitingswegen.

De verkeerstoename als gevolg van de autonome groei en de herontwikkeling van Meneba kan worden opgevangen door de restcapaciteit van de omliggende kruispunten. Om de doorstroming van verkeer te bevorderen kunnen reeds ten aanzien van de huidige en autonome situatie maatregelen worden getroffen.

4.9 Parkeren

Voor het onderhavige plan gelden grotendeels de regels van het parkeerbeleid in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016". Dit parkeerbeleid is grotendeels gebaseerd op de CROW parkeergetallen van 2012 uit CROW-publicatie 317, en op CROW-aanwezigheidspercentages in relatie tot dubbelgebruik van parkeerplaatsen uit CROW-publicatie 182.

In het kader van de herontwikkeling van het Meneba-terrein is in het Mobiliteitsconcept Zaankwartier (Meneba) en het Stedenbouwkundig Plan Zaankwartier een parkeerbalans opgenomen. Er is een parkeervraagberekening gemaakt op basis van hoofdzakelijk de parkeernormen in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016". Deze parkeerberekening is te vinden in het mobiliteitsconcept en stedenbouwkundig plan. Voor de berekende parkeervraag dient voldoende parkeeraanbod beschikbaar te zijn. De beoogde nieuw te realiseren parkeervoorzieningen zijn weergegeven in het stedenbouwkundig plan. Uit de weergave van de voorgenomen parkeervoorzieningen blijkt dat er sprake is van een sluitende parkeerbalans.

Het Stedenbouwkundig Plan Zaankwartier/Meneba laat zien dat er voldoende parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd om te voldoen aan de parkeernormen en om tegemoet te komen aan de toekomstige/nieuwe parkeervraag op het Meneba-terrein.

Op het Meneba-terrein worden twee parkeergarages gerealiseerd. De parkeergarage aan de noordwestzijde, bovenop de commerciële functies en voorzieningen, kan tenminste 300 parkeerplaatsen bevatten. De 6-laags parkeergarage aan de zuidzijde kent tenminste circa 180 parkeerplaatsen. In de hoven van de 5 blokken kunnen circa 90 parkeerplaatsen worden gesitueerd. In de openbare ruimte kunnen circa 105 parkeerplaatsen worden aangelegd.

In het Mobiliteitsconcept Zaankwartier is tevens een parkeerberekening gemaakt op basis van een worse-case programma gelet op de maximale bestemmingsplan mogelijkheden. De hogere parkeervraag die daarbij hoort kan worden opgevangen met een extra bouwlaag op de parkeergarages of (andere) inpandige parkeervoorzieningen.

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van de te realiseren parkeerplaatsen voor de diverse functies.

Voor het overige deel van het onderhavige bestemmingsplan(gebied) vinden er geen veranderingen plaats ten aanzien van parkeren.

Regeling parkeren

In de Regels van dit bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen ten aanzien van de te hanteren gemeentelijke parkeerbeleidsregels, namelijk in de Algemene bouwregels en voor de Specifieke gebruiksregels van de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Gemengd' en 'Woongebied' met een verwijzing naar de Algemene bouwregels. In de regels (in de Algemene bouwregels onder Parkeren) wordt verwezen naar de inhoudelijke parkeernormen zoals die geformuleerd zijn in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" of zoals deze nadien worden gewijzigd. Dat betekent dat indien de Parkeernota c.q. de beleidsregel parkeren na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, de daarin opgenomen nieuwe normen

moeten worden toegepast, behalve voor de onderdelen waarvoor de beleidsregel niet wordt toegepast. Voor de kleinere starterswoningen, sociale huurwoningen en zorgwoningen is in dit plan een specifieke parkeernorm opgenomen. Tevens is in de parkeerregeling geborgd dat met de afgestemde toepassing van de minimum norm, stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en zone B, bij het bepalen van de parkeernormen en dus het aantal parkeerplaatsen, wordt gerekend.

Het volgende is opgenomen in de Algemene bouwregels, in lid 14.1 Parkeren van dit bestemmingsplan:

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat er voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied, waarbij het volgende geldt:

- a. er dient te worden voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016", en indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, herzien of vervangen rekening wordt gehouden met de wijziging, herziening of vervangende beleidsregels;
- b. bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen wordt gerekend met de minimum parkeernorm zoals gegeven in de beleidsregels;
- c. bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dient in afwijking van de beleidsregels bedoeld onder a. te worden gerekend met de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en de zone B zoals bedoeld in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" tenzij deze zone met een nieuwe beleidsregel wordt gewijzigd, herzien of vervangen waarin een zelfde of lagere parkeernorm is opgenomen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. dient voor koopwoningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 65 m² te worden voldaan aan een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 voor bezoek);
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. dient voor sociale huurwoningen, te worden voldaan aan een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 voor bezoek);
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. dient voor zorgwoningen te worden voldaan aan een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per woning (inclusief bezoek).

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

In het kader van de ontwikkeling van Meneba is er een watertoets/waterstudie verricht, door het bureau Aqua-Terra Nova. Het rapport "Waterstudie Meneba locatie/Zaankwartier, Noorddijk 70 te Wormerveer" (d.d. 25 oktober 2021), met daarin de watertoets, is opgenomen als bijlage 10 bij dit bestemmingsplan.

De elementen van de watertoets komen in de paragrafen 4.10.3 t/m 4.10.11 aan bod.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt. In de watertoets komen verschillende waterthema's aan de orde, zoals waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen,

afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw oppervlaktewater. Wanneer knelpunten in de projectvoorbereiding worden gesignaleerd moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering. De waterstudie is opgesteld volgens de "Handreiking Watertoets" van het Hoogheemraadschap.

4.10.2 Wet- en regelgeving, en beleid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat de waterhuishouding in kaart moet worden gebracht voor ruimtelijke plannen. Daarom dient een watertoets te worden verricht. Bij de beoordeling van de watertoets door de verantwoordelijke instantie, het Waterschap c.q. het Hoogheemraadschap, wordt rekening gehouden met juridische kaders en beleidskaders. Bij een watertoets worden meerdere beleidskaders in acht genomen. Hierna worden de juridische kaders en beleidskaders met betrekking tot water(huishouding) beschreven.

Juridische kaders

KRW

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) (van kracht vanaf 22 december 2000) heeft als doelstelling het bereiken van een goede ecologische toestand voor alle oppervlaktewaterlichamen en het beschermen en herstellen van alle grondwaterlichamen (waaronder het herstel van verbindingen tussen infiltratie- en kwelgebieden). De KRW verwoordt het streven om emissie naar oppervlakte- en grondwater terug te dringen. Daarnaast zal de onttrekking van grondwater in evenwicht worden gebracht met de aanvulling van het grondwater.

Waterwet

De acht voormalige bestaande wetten op watergebied, waaronder de Wet gemeentelijke watertaken, zijn vervangen door de Waterwet. Deze Waterwet is inclusief de invoeringsregeling en de invoeringswet op 22 december 2009 in werking getreden. De Waterwet stelt een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal. De verantwoordelijkheden in het grondwaterbeheer van Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten zijn in de Waterwet helderder vastgelegd. De belangrijkste veranderingen zijn de invoering van de watervergunning en een verbeterde doorwerking van water in andere beleidsterreinen, met name in het ruimtelijke domein.

Verschillende vergunningenstelsels zijn met de invoering van de Waterwet gebundeld tot een watervergunning voor alle handelingen in het watersysteem. Hierin zijn de vergunningenstelsels uit de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet op de waterhuishouding, de Grondwaterwet, de Wet beheer rijkswaterstaatswerken en de verordeningen (de Keur) van de waterschappen samengevoegd.

Veel handelingen in het watersysteem vallen onder algemene regels en dan is er geen watervergunning nodig. Een melding is vaak wel noodzakelijk. Vergunningplichtige handelingen volgen uit de Waterwet en uit de Keur van het Waterschap.

Besluit lozen buiten inrichtingen (2011)

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) 'Besluit lozen buiten inrichtingen' is op 16 maart 2011 vastgesteld. Deze AMvB omvat algemene regels voor lozen anders dan vanuit een inrichting. Voor de afwatering van wegen dient te worden voldaan aan de zorgplicht opgenomen in het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Dit omvat de volgende voorkeursvolgorde: 1. Infiltreren in de wegberm, 2. Lozen op oppervlaktewater middels voorziening, 3. Lozen op riool.

Beleidskaders

Rijk

Nationaal Bestuursakkoord Water actueel (NBW actueel) en Bestuursakkoord Water

In 2003 is door het Rijk, de provincies, de waterschappen (Unie van Waterschappen) en de gemeenten (VNG) het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekend in navolging van het advies Waterbeheer 21ste eeuw (WB21). Het doel van het NBW is om rekening houdend met klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing, bodemdaling en verstedelijking, het watersysteem in 2015 op orde te hebben en voor de toekomst op orde te houden. In 2008 werd het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) geactualiseerd.

In mei 2011 hebben het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Unie van Waterschappen (UvW) en de Vereniging van waterbedrijven in Nederland (Vewin) het Bestuursakkoord Water ondertekend. Doel van het Bestuursakkoord Water is te blijven zorgen voor veiligheid tegen overstromingen, goede kwaliteit van water en voldoende zoet water. Het NBW en het Bestuursakkoord Waterketen hebben de basis gelegd voor het Bestuursakkoord Water.

Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het eerste Nationaal Waterplan vastgesteld door het Rijk. Het Nationaal Waterplan verving de vierde Nota Waterhuishouding. In het Nationaal Waterplan 2009-2015 wordt beschreven welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Op 14 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 inclusief alle tussentijdse wijzigingen. Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de periode 2016-2021 en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. Tegelijk met het NWP2 is het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren 2016-2021 (Bprw) vastgesteld met daarin de operationele uitwerking van het NWP2 voor de rijkswateren.

Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met het NWP2 zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

Er zijn twee drietrapsstrategieën vastgelegd in het Nationaal Waterplan:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren).
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Provincie Noord-Holland

Watervisie 2021, met het Uitvoeringsprogramma 2016-2021

Op 16 november 2015 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Watervisie 2021 vastgesteld. De Watervisie 2021 vervangt het Waterplan 2010-2015. De Watervisie biedt een doorkijk voor het provinciale regionale waterbeleid tot 2040 en geeft aan waar in de periode 2016-2021 de prioriteiten liggen voor waterveiligheid en schoon en voldoende water. Het toekomstige waterbeleid wordt gekenmerkt door het integrale karakter; de Watervisie maakt meer dan voorheen onderdeel uit van het (strategisch) omgevingsbeleid.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Deltavisie

Met een Deltavisie voor Hollands Noorderkwartier wil het hoogheemraadschap een strategie voor de toekomst ontwikkelen die het gebied van de provincie Noord-Holland boven het Noordzeekanaal bestand maakt tegen de klimaatveranderingen. We ervaren op dit moment de eerste effecten daarvan. HHNK richt zich daarbij vooral op de binnenkant van de 'badkuip' die Noord-Holland is.

In deze visie gaat het vooral om het verkleinen van de kans op rampen en overlast (preventie), adaptatie (aanpassing), mitigatie (verzachting) en compensatie (aanvulling) en uiteindelijk ook om acceptatie: Het beperken van de gevolgen van de klimaatverandering en het gebruik maken van kansen die zich voordoen. Het gaat bij de ontwikkeling van deze visie dus niet om de aanpak bij de bron. Daaraan werkt HHNK vanuit het eigen milieubeleid.

De klimaatverandering heeft effect op alle taken van het hoogheemraadschap. Van veiligheid tegen overstromingen tot waterafvoer, -aanvoer en -kwaliteit. Deze visie is de basis voor een klimaatstrategie voor het waterbeheer in Noord-Holland noord. Daarmee wil het hoogheemraadschap samen met de gemeente(n) blijven zorgen voor de randvoorwaarden die wonen en werken onder zeeniveau mogelijk maken.

Waterprogramma 2016-2021 (Waterbeheerplan 5 Hollands Noorderkwartier)

Op 16 december 2015 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld.

Het hoogheemraadschap ziet het als diens taak om de komende jaren het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. In het Waterprogramma 2016-2021 werkt het HHNK deze thema's nader uit. In het Waterprogramma bouwt het HHNK voort op de eigen Deltavisie (2012), waarbij de landelijke Deltabeslissingen worden verankerd.

Waterveiligheid

Voor Waterveiligheid volgt HHNK de benadering van meerlaagsveiligheid, opgenomen in het Nationaal Waterplan. Sterke waterkeringen blijven bepalend voor de waterveiligheid. Het nieuwe landelijke veiligheidsbeleid is gebaseerd op een risicobenadering. De kans op een overstroming en de mogelijke gevolgen bepalen het gewenste veiligheidsniveau. HHNK gaat daarom over naar een andere manier van toetsen, ontwerpen en gegevensbeheer. HHNK past beheer, onderhoud en vergunningverlening aan, onderzoekt de functie van regionale en overige waterkeringen bij de waterveiligheid en HHNK steunt innovatieve oplossingen. Intussen gaat HHNK door met het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP). Ook continueert HHNK diens programma om de boezemkades te versterken.

Wateroverlast

Wateroverlast is schadelijk, maar niet levensbedreigend. De komende periode ontwikkelt HHNK een basisniveau voor de preventie en maakt gezamenlijk werk van gevolgbeperking. HHNK vergroot en verbetert de flexibele besturing van het systeem en spreekt een schaderegeling af. Waar mogelijk neemt HHNK het groot onderhoud van stedelijk water over van gemeenten. HHNK versterkt diens adviesrol in de ruimtelijke ordening, om verbeteringen in ons watersysteem te kunnen koppelen aan ruimtelijke ontwikkelingen. HHNK rondt het programma Wateropgave af, waardoor het risico op wateroverlast beperkt wordt.

Watertekort

Zoet water wordt kostbaar en minder vanzelfsprekend. De kans op zoet watertekort wordt in de komende jaren groter, onder invloed de klimaatverandering. HHNK zorgt daarom voor een duurzame en eerlijke verdeling van het zoet water met de huidige infrastructuur. HHNK gaat dat doen door duurzaam beheer van de beschikbare hoeveelheid schoon zoet water. In de planperiode stelt HHNK een programma op voor het uitwerken van de voorgenomen strategie.

Schoon en gezond water

Voor schoon en gezond water zet HHNK lopende uitvoeringsprogramma's en beheersactiviteiten voort. In overleg met diens partners heeft HHNK maatregelen bepaald voor de Kaderrichtlijn Water (KRW), waarvoor HHNK een resultaatverplichting is aangegaan. Het programma 2e Fase KRW-doelen vervangt het huidige KRW-programma, omdat dit een ruimere doelstelling heeft gekregen. HHNK werkt nu ook aan de opgaven die worden bepaald door belangen en eisen van de omgeving.

HHNK werkt nauw samen met de gemeenten in diens gebied en met PWN aan een doelmatig en duurzaam afvalwaterketenbeheer. HHNK zet stevig in op innovaties die hieraan bijdragen, op effectgericht werken en op bronaanpak.

Crisisbeheersing

Als het toch dreigt fout te gaan moet HHNK klaar staan. Daarom zorgt HHNK er samen met diens partners voor dat HHNK daadkrachtig kan handelen bij een (dreigende) crisis. Daarnaast werkt HHNK watergerelateerde risico's uit in risicoprofielen, benoemt HHNK zogenoemde hotspots en neemt die op in de Waterrisicokaart. HHNK bepaalt het vereiste kwaliteitsniveau van de crisisbeheersingsorganisatie op grond van het maatschappelijk aanvaardbare schadeprofiel. Ook levert HHNK een actieve bijdrage aan het Coördinatieplan overstromingen van de veiligheidsregio's.

De Keur, en Beleidsregels

De Keur is een eigen verordening van het Hoogheemraadschap die van oudsher zo heet. De Keur dient ter bescherming van de waterhuishoudkundige infrastructuur, de waterkeringen en de handhaving van het waterpeil. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden een watervergunning worden verleend. Het bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft de nu vigerende Keur vastgesteld: de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016, met de Algemene regels. De Beleidsregels keurontheffing zijn vastgesteld in 2007.

Daarnaast zijn er de Beleidsregels 'Compensatie verhardingstoename' en 'Alternatieve vormen van waterberging'.

Gemeente Zaanstad

Groen- en Waterplan Zaanstad

Het waterbeleid van de gemeente is opgenomen in het Groen- en Waterplan Zaanstad. In dit plan zijn de kaders van de KRW samen met het HHNK, vertaald naar Zaanse beleidsdoelen en een uitvoeringsprogramma.

4.10.3 Algemene aspecten watertoets en plangebied

In het kader van de ontwikkeling van Meneba is er een watertoets verricht, door het bureau Aqua-Terra Nova. Het rapport "Waterstudie Meneba locatie/Zaankwartier, Noordijk 70 te Wormerveer" (d.d. 25 oktober 2021), met daarin de watertoets, is opgenomen als bijlage 10 bij dit bestemmingsplan.

Het plangebied bevindt zich aan weerszijden van de Noordijk die in noord-zuid-richting dwars door het te ontwikkelen deel van het onderhavige plangebied loopt. Het voornemen is om zowel binnen- en buitendijks te bouwen op het Meneba-terrein.

Het plangebied ligt in de beschermingszone van de regionale waterkering, bij de verdere plan-

en projectuitwerking wordt hiermee rekening gehouden. De Noorddijk is een regionale waterkering die polder Westzaan beschermt tegen het boezemwater van de Zaan, onderdeel van het schermerboezem.

Het Meneba-terrein, als onderdeel van het onderhavige plangebied, betreft het projectgebied waarbinnen ontwikkelingen plaatsvinden. In de overige delen van het onderhavige bestemmingsplangebied vinden geen ontwikkelingen plaats en worden geen wezenlijke veranderingen ten aanzien van de waterhuishouding verwacht.

Het Meneba-terrein met een oppervlakte van ca. 46.755 m² bestaat in de bestaande situatie uit ca. 37.803 m² verharding. Dit is ca. 80,8% van het terrein/projectgebied. Door de grote hoeveelheid aanwezige verharding in de bestaande situatie is de verwachting dat er geen watercompensatie noodzakelijk zal zijn voor de ontwikkeling van Meneba aangezien bij de nieuwe situatie het percentage verharding afneemt.

Het projectgebied Meneba zal klimaatbestendig worden ingericht. In de nieuwe situatie zal er 439 m² water worden gedempt, wat zal worden gecompenseerd door het graven van water in combinatie met maatregelen in de waterhuishouding (berging en vertraging).

Uiteindelijk is er voor de werkzaamheden, zoals het bouwen bij een waterkering, het dempen en/of graven, het aanleggen van steigers, etc., een watervergunning van het hoogheemraadschap noodzakelijk.

4.10.4 Peilniveaus

Buitendijks

Het plangebied tussen de Zaan en de Noorddijk bevindt zich buitendijks in boezemland waar HHNK geen bescherming biedt voor overstroming vanuit de Zaan.

Het streefpeil op de Zaan bedraagt NAP-0,50 meter. In extreem natte perioden kan dit waterpeil tijdelijk stijgen tot NAP+0,00 meter. Om het bouwplan klimaatbestendig te ontwikkelen is het belangrijk dat het vloerpeil/maaiveldhoogte voldoende hoog wordt aangelegd om toekomstige wateroverlast vanuit de Zaan te voorkomen. Dus het vloerpeil dient ruim boven het maatgevende waterpeil van NAP+0,00 meter te liggen. Het maaiveld ligt momenteel op ca. NAP+0,1 tot +0,2 meter.

De vloerpeilhoogte van de nieuwe woningen, mede in relatie tot de grondwaterstand, het maaiveld en het (hoog)waterpeil van de Zaan, is nu gesteld op minimaal NAP+0,5 meter. Het beoogde maaiveldniveau/peil buitendijks in het projectgebied is NAP+0,5 meter. Daar waar er (grote) verschillen ontstaan met vloerpeilen van bestaande bebouwing, zal in overleg een passende oplossing worden gezocht.

Binnendijks

Het plangebied ten westen van de Noorddijk bevindt zich binnendijks in polder Westzaan met een streefpeil voor de watergangen van NAP-1,04 meter. Het grondwaterpeil zit ongeveer op dezelfde hoogte. Voor het totale plangebied dient de maaiveldinrichting en het vloerpeil zodanig te zijn dat er geen overlast ontstaat in geval van heftige neerslag. Het maaiveld varieert momenteel op ca. NAP-0,6 tot +0,0 meter.

De beoogde vloerpeilhoogte van de nieuwe woningen, mede in relatie tot de grondwaterstand en het maaiveld wordt nu voorgesteld op minimaal NAP+0,16 meter. Daar waar er (grote) verschillen ontstaan met vloerpeilen van bestaande bebouwing, zal in overleg met betrokkenen een passende oplossing worden gezocht.

Bij ophoging van het maaiveld nabij de waterloop dient rekening te worden gehouden met de kans op opbarsting van de waterloop. Hier dient aandacht voor te zijn bij de verdere uitwerking van het plan.

4.10.5 Veiligheid, waterkeringen, oeverlijn en aanvaringsrisico

Noorddijk

Dwars door het plangebied ligt een boezemkering, de Noorddijk. De beschermingszone, behorende bij deze kering, is aangeduid als waterstaatkundig werk. De zone die op de verbeelding is opgenomen, omvat de dijk inclusief een zone van 20 meter. De dijk is in beheer van het Hoogheemraadschap, en de weg op de dijk is in beheer van de gemeente. Het 'Profiel van vrije ruimte' is de (driedimensionale) ruimte aan weerszijden van en boven de waterkering die nodig is voor een toekomstige versterking van de waterkering. Dit profiel is opgenomen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

De Noorddijk is een regionale waterkering met bijbehorende beschermingszones die beperkingen voor ontwikkelingen met zich meebrengen. Ter hoogte van het plangebied betreft de waterkering een bebouwde dijkstrekking. De voorgevels van de nieuwe gebouwen dienen niet voorbij de doorgaande gevellijn van de aangrenzende gebouwen, die worden gehandhaafd, te worden geplaatst. De te handhaven gebouwen in het midden van het projectgebied Meneba lijken hierin maatgevend.

Voor de nieuwe gebouwen en de eventueel te realiseren verdiepte parkeergarages is het van belang dat deze buiten het beoordelingsprofiel van de Noorddijk komen te liggen. Waarschijnlijk worden garages in deze zone enkel bovengronds gerealiseerd. Het beoordelingsprofiel heeft een kruinbreedte van 3 meter (1,5 meter aan weerszijden van het hart van de Noorddijk), waarna het talud met een helling van 1:3 naar beneden loopt. Kruinhoogte voor het beoordelingsprofiel is NAP+0,30 meter.

Mede door het relatief hoge maaiveld van het buitendijkse terrein heeft het hoogheemraadschap geen dijkversterkingsopgave op dit tracé van de Noorddijk.

De Zaan en bescherming oevers

De bestaande overdekte laad- en loslocatie welke ca. 14 meter uitsteekt in de Zaan blijft in de basis bestaan en is uitgangspunt voor bouwwerken/steigers over de Zaan. De loslocatie staat echter in een flauwe (binnen) bocht en belemmert het uitzicht. Doordat de overkapping verdwijnt en er steigers voor terug komen, verbetert de (zicht)situatie en daarmee ook de veiligheid.

Op basis van de Richtlijnen voor Vaarwegen 2020 van Rijkswaterstaat valt de locatie onder CEMT klasse V; ofwel een oeverstrook van 5 meter en een vrije ruimte in stedelijk gebied van 10 meter extra. De oeverstrook (geen bebouwing) geldt voor aanvaringsgevaar van binnenschepen met een scherpe voorsteven met een overkraging van 3,5 meter. De oeverstrook wordt ook gebruikt voor het opstellen van verkeersborden en inzet van hulpdiensten. Er varen op de Zaan ook duwbakken met een overkraging van 5 meter waarmee de aanvaringszone op 5 meter zou komen.

De Richtlijn kan functioneel worden toegepast door goed te kijken naar de praktische en bestaande situatie. De gestelde 5 meter voor aanvaringsgevaar kan nog wat worden beperkt door oplossingen voor verkleining van deze afstand aan te geven. (De afstand van 5 meter geldt voor een kade van 1 meter hoog ten opzichte van het MHWS (NAP-0,30 meter)). Het is mogelijk de bebouwing dichterbij de kade te zetten door:

- de kade te verhogen;
- toepassing van aanvaarbeschermt.

De impact en daarmee afstand vanaf de vaarwegbegrenzing (NAP-0,50 meter op de oeverkade) kan worden verminderd tot 2,5 meter door aan te geven hoe sterk en hoe hoog de kade is.

Indien benodigde kadehoogte verdubbelt neemt het aanvaringsgevaar met de helft af. Vanaf meer dan 1 meter hoogte van de oever boven genoemd peil kan vermindering gaan gelden.

Voor ledige schepen is de kadehoogte (min. 1 meter) van belang in combinatie met de horizontale afstand (5 meter) voor de overkraging van een duwbak, mits de kade constructief sterk genoeg is. De aanvaring van een leeg schip (ligt hoger in het water, schuift verder door, dus kade hoogte van belang) is anders dan een vol schip. Een vol schip (Klasse 5 A schip, 3.000 ton, 9 km/u, afhankelijk van impacthoek) ligt lager in het water maar heeft meer massa en dus impact op de sterkte van de oever. Hoe sterker de oever hoe kleiner de afstand, door sneller vastlopen van het schip, ook kan worden. Geladen schepen overkragen de kade minder, maar daarbij is de sterkte van de kade meer van belang en de grondzetting. Ondiepte en niet-gedraineerde grond remt een geladen schip meer af.

Om een kademuur te versterken en zodoende het indringende vermogen van een schip in de kade te verkleinen kunnen er aanpassingen worden gedaan door bijvoorbeeld gordingen langs het damwandprofiel, een afgeronde deksloof waardoor schepen die de kade raken niet blijven haken maar daar vanaf terug ketsen, bredere damwandprofielen of een onderwatertalud (mits dat geen belemmering vormt voor de scheepvaart).

De Zaanoevernomaallijn van HHNK laten steigers voor boten tot 5 meter toe maar in dit geval wordt een uitzondering op basis van verbetering van de situatie voorgesteld. Mogelijk kunnen de nieuwe aanlegsteigers langs de bestaande kade een (dubbele) rol spelen als aanvaarbescherming. Dit wordt reeds toegepast op de Zaan in het centrum van Zaanstad (Oostzijde). Hiermee kan mogelijk ook de afstand van 5 meter ten opzichte van de bebouwing worden gerealiseerd.

De vrije ruimte wordt volgens de Richtlijn Vaarwegen gebruikt voor onder andere uitmonding van havens, wijzigingen van bouwwerken, onderhoud begroeiingen, voorkomen van overlast door verlichting, toegankelijkheid van in ieder geval 1 oever voor hulpdiensten, etc. Dit kan beargumenteerd/onderbouwd niet van toepassing worden verklaard zodat in totaal een afstand van maximaal 5 meter zal worden vrijgehouden vanaf de vaarwegbegrenzing.

4.10.6 Watersysteem en -kwantiteit/compensatie

Wanneer er een toename van meer dan 800 m² verhard oppervlakte is dient dit met 15% oppervlaktewater gecompenseerd te worden.

Klimaatverandering leidt tot meer hittegolven, vaker extreme neerslag, meer droogte perioden en grotere kans op overstromingen. Het plan Meneba biedt kansen voor het toevoegen van de zogenaamde groene en blauwe maatregelen. Deze kansen in het kader van de klimaatadaptatie zijn bijvoorbeeld: groene en blauwe maatregelen, daken en gevels een tweede functie geven (groene daken, water daken, zonnepanelen), het voorkomen van hittestress en wateroverlast en zorgdragen voor voldoende waterberging, en worden meegenomen in de duurzaamheidsvisie.

De toekomstige verharding/bebouwing is nog niet exact vastgesteld en hangt ook af van de uiteindelijke keuze tussen de verschillende varianten voor de inrichting van de openbare ruimte en binnen plaatsen. Als gevolg van de grote hoeveelheid aanwezige verharding in de bestaande situatie is er geen watercompensatie noodzakelijk voor deze ontwikkeling. Aangezien er vanuit het verleden geen wateroverlast voor het buitendijkse gebied bekend is, de verharding afneemt en de (hemel/HWA)waterinfrastructuur verbeterd mag verwacht worden dat er in de nieuwe opzet ook geen wateroverlast zal voorkomen. Hier zal nog wel een nadere berekening voor gemaakt moeten worden om de T=100 (70mm/u) bui te testen. Afstroming zal voor het buitendijks terrein direct op de Zaan plaatsvinden.

Omdat een substantieel deel van de opgave bestaat uit de transformatie van industrieel erfgoed, zal in de verdere planuitwerking worden bekeken in welke mate bovengenoemde maatregelen en aanbevelingen haalbaar zijn. Uitgangspunt is om genoemde maatregelen en aanbevelingen in de verdere planuitwerking mee te nemen.

Binnendijks

De waterlopen structuur zal binnendijks worden gewijzigd. De watergangen welke insteken in het projectgebied Meneba worden gedempt. Tekorten aan oppervlaktewater worden gecompenseerd met een verbreding van de watergang aan de zuidzijde. Om te bepalen of en hoeveel van het water in het plangebied gedempt wordt zal een nulmeting van de watergangen worden uitgevoerd. Aangezien volgens de Keur datgene wat gedempt wordt ook direct nieuw dient te worden gegraven zal de watergang welke om het gebied heen loopt moeten worden verbreed of elders in plangebied of hetzelfde peilgebied van de polder moeten worden gerealiseerd.

De watergangen zullen aan de door HHNK vereiste minimale breedte en waterpeil (NAP-1,04m, streefpeil) moeten voldoen. Voor varend onderhoud dient een minimale breedte van 6 meter en een waterdiepte van minimaal 1 meter te worden aangehouden.

Om dit uiteindelijk goed te kunnen toetsen dienen de verhardingsgetallen van de toekomstige situatie exact te worden uitgewerkt (zie bovenstaand met T=100 bui) waarbij bestaand en nieuw opgesplitst is voor het binnendijkse en buitendijkse gebied.

Naar verwachting kunnen er (binnendijks) nog aanvullende kansen worden benut voor klimaat adaptieve maatregelen waarbij water vertraagd tot afstroming komt, zoals groene daken of infiltratie greppels die uitkomen in de bestaande waterlopen.

4.10.7 Watersysteemkwaliteit en ecologie

In zijn algemeenheid is bij het omzetten van industrie naar wonen en natuur sprake van minder uitstoot van verontreinigende stoffen, waardoor de waterkwaliteit zou kunnen verbeteren. Belangrijk onderdeel is het natuurvriendelijke oeverprincipe. De natuurvriendelijke oevers bestaan onder meer uit een flauwe oever, moeras en rietoevers. De natuurvriendelijke oevers voorzien in meerdere ecologische functies. Het natte profiel heeft naast zijn ecologische en visuele functie op meerdere locaties ook een belangrijke functie als bypass/verversing voor waterlopen in de directe omgeving. Aangezien het plangebied onderdeel is van diverse waterlichamen in de omgeving kan gekeken worden naar de mogelijkheden bij de oevers.

Het afstromend hemelwater vanaf het plangebied kan een gering positief effect op de waterkwaliteit hebben. Door de uitstroombakken van het hemelwater op de juiste locatie te kiezen, bijvoorbeeld aan het begin van de watergang, kan dit de doorstroming en daarmee de waterkwaliteit bevorderen.

Door de infiltratie van hemelwater in de bodem kan door de bodempassage een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het grondwater. Echter, als er vervuild grondwater zit kan de infiltratie juist een negatief effect op de (grond)waterkwaliteit hebben doordat de vervuiling dan juist gaat uitspoelen naar de omgeving.

Groenstructuur

Vanwege de hittestress dient het plan te vergroenen door inpassing van bomen. Daarbij dienen dusdanig veel bomen opgenomen te worden dat er een aangenaam verblijfsklimaat ontstaat door het planten van voldoende bomen. Deze kansen worden meegenomen in de duurzaamheidsvisie.

In overleg met het Hoogheemraadschap zal een verkenning met betrekking tot de aanplant van bomen in of nabij de waterkering plaats vinden.

4.10.8 Onderhoud

Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van het primaire watersysteem en de waterkeringen. Voor secundair boezemwater en polderwateren zijn veelal andere partijen (gemeente, grondeigenaar) onderhoudsplichtig. Onderhoudsplichtigen zijn in de Legger vastgesteld. Onderhoud aan water en waterkering betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud. Ook houdt HHNK ruimte die eventueel nodig is voor dijk- of kadeverzwaring, vrij van andere, conflicterende functies. Het beheer en onderhoud van het watersysteem binnen het plangebied is vastgelegd in de Keur en Legger HHNK.

Voor onderhoud van watergangen is het van belang rekening te houden met de benodigde onderhoudsstroken. Onderhoudsstroken zijn noodzakelijk voor onderhoudsmateriaal en werkruimte, en er kan bagger op de onderhoudsstroken worden gezet.

Binnendijks

De binnendijks aanwezige waterstructuur betreft secundaire watergangen.

Bestaande situatie

De bestaande waterlopen op de grens van het projectgebied Meneba dienen goed bereikbaar te zijn voor onderhoud aan de waterloop. Hiervoor is een obstakelvrije onderhoudsstrook van 5 meter noodzakelijk op de oever.

In de bestaande situatie is de aangrenzend eigenaar langs de waterloop onderhoudsplichtig voor het jaarlijkse onderhoud op zuiverheid van de waterloop. Het hoogheemraadschap is onderhoudsplichtig voor het baggeren (eens in de circa 10 jaar). Het bestaande legger profiel van de waterloop aan de zuid- en westzijde van Meneba heeft een waterdiepte van slechts 40 cm. Deze waterdiepte is niet geschikt voor varend onderhoud met de maaiboot.

Toekomstige situatie

Voor de toekomstige inrichting van de rand van het Meneba-terrein is het belangrijk dat de waterloop goed bereikbaar wordt voor onderhoudsvoertuigen. Hiervoor zijn twee mogelijkheden:

- Onderhoud vanaf de kant: hierbij is het belangrijk dat er langs de waterloop een obstakelvrije onderhoudspad van 3 tot 5 meter wordt gerealiseerd voor machinaal onderhoud.
- Varend onderhoud: voor varend onderhoud is een minimale vrije doorvaartbreedte van 6 meter op de waterlijn. Liefst nog iets breder. De benodigde waterdiepte is dan 1,00 meter. Bij deze grotere waterdiepte is het belangrijk om te kijken of de bestaande oeverbescherming aan de overzijde van het plan voldoende sterk is om deze grotere waterdiepte (met minder tegendruk) het constructief aan kan. En verder dient de oeverbescherming aan de Meneba zijde hierop worden uitgerekend.

De demping van de doodlopende sloot in het plangebied wordt gecompenseerd door de randsloot te verbreden en deze sloot zo tevens beter geschikt te maken voor varend onderhoud.

Daarnaast dient er een locatie te zijn waar de maaiboot te water kan worden gelaten en dient maaisel op de kant te worden gezet. Deze maaiselplekken (om de 200 meter) dienen ook weer bereikbaar te zijn voor vrachtwagens die het slootmaaisel ophalen.

Binnendijkse steigers

Gezien de beperkte breedte van de binnendijkse waterlopen zijn er hier in de huidige plannen geen steigers mogelijk. Eventuele steigers zijn bij een waterloop van 6 meter of smaller niet mogelijk. Bij waterlopen breder dan 6 meter dient de 'overbreedte' gelijkelijk verdeeld te worden tussen de twee oevers. Dus bij een waterloop van 8 meter is er aan beide zijden een steiger met een diepte van 1 meter mogelijk.

4.10.9 Bodem en grondwater

Bij het bouwen van de nieuwe woningen en voorzieningen moet rekening gehouden worden met voldoende drooglegging om grondwateroverlast te voorkomen. In zijn algemeenheid wordt standaard uitgegaan van minimaal 1 meter. Indien dit niet haalbaar is dienen de mogelijkheden te worden nagegaan voor kruipruimteloos bouwen. Overigens helpt een voldoende hoog bouwpeil niet alleen tegen grondwateroverlast, maar ook tegen wateroverlast algemeen. Een peilmaat van +0,16m NAP is toepasbaar maar in de meeste gevallen komt er vanwege saneringen en aanbrengen van een leeflaag het peil hoger uit. De peilmaat van +0,16m NAP geldt hierbij als een minimale peilmaat en zal naar verwachting hoger uitkomen. Dit betreft de minimale peilmaat voor binnendijks terrein. Het peil van het buitendijks terrein zal in elk geval worden verhoogd.

Bij het ophogen van het maaiveld nabij de waterloop is er kans op opbarsting van de waterloop.

Indien er ondergrondse parkeergarages worden gerealiseerd dient ook rekening te worden gehouden met opstuwing door het grondwater. Aangezien dit niet tot vernatting van de omgeving mag leiden zal per situatie beoordeeld moeten worden of dit het geval is.

4.10.10 Afvalwater en riolering, inclusief regenwater

In de Noorddijk ligt een gemengd rioolstelsel en de gemeente heeft aangegeven in het kader van de ontwikkelingen de Noorddijk te gaan herprofilen en opknappen. Bij deze werkzaamheden zal het gemengde systeem worden vervangen door een gescheiden rioolsysteem waarmee het afstromende regenwater van het plangebied wordt afgekoppeld van het DWA-systeem.

Daarnaast dient het afstromende regenwater ten oosten van de Noorddijk rechtstreeks op de Zaan af te wateren. Er zal in ieder geval geen verbinding middels de HWA riolering tussen binnendijks- en buitendijks worden aangebracht.

De HWA-riolering van het gebied ten westen van de Noorddijk dient af te wateren op het watersysteem van polder Westzaan (streefpeil NAP-1,04 meter). Door de binnendijkse lozingspunten 'slim' te kiezen kan er optimale doorstroming op de (doodlopende) waterlopen in de polder worden gerealiseerd.

Voor de afvoer van het hemelwater zijn diverse creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer, en dergelijke.

Voor hemelwater wordt in zijn algemeenheid de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- water opvangen door toepassen van vegetatiedaken;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar (nabij gelegen) oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Deze maatregelen kunnen waar mogelijk worden gecombineerd met duurzaamheidsmaatregelen. Ten behoeve van de waterkwaliteit van het afstromende regenwater adviseert het hoogheemraadschap op geen uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink) toe te passen.

4.10.11 Afvalwaterpersleiding

Aan de zuidoostzijde binnen het plangebied is er een persleiding van het hoogheemraadschap aanwezig. Deze loopt in oost-west richting onder de Zaan door. Deze persleiding brengt beperkingen met zich mee.

Er dient een zone van minimaal 3 meter aan weerszijden van de hartlijn van de transportleiding te worden vrijgehouden. Dit is middels zakelijk recht vastgelegd als erfdiensbaarheid tussen de perceeleigenaar en HHNK op het betreffende perceel. In deze zone mogen geen bouwwerken worden opgericht, goederen opgeslagen, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel kabels aanleggen, bomen of diepgewortelde struiken planten dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming zonder toestemming van het hoogheemraadschap. Er staat een parkeergarage gepland naast de silo met een minimale afstand van 5,7 meter tussen de garage en de silo. Er dient afstand van minimaal 3 meter aan weerszijden van de hartlijn van de transportleiding te worden aangehouden volgens een afschrift van het openbaar registers. Een en ander is vastgelegd als erfdiensbaarheid met afspraken tussen eigenaar en waterschap op het perceel. Er mag ook gebouwd worden aan de zuidzijde van de leiding (tussen brug en Silo Amerika) waarbij het waterschap de extra kosten voor extra voorzieningen, bijvoorbeeld voor trillingsvrij heien ten behoeve van de leiding, voor zijn rekening neemt. De exacte locatie van de rioolwaterpersleiding zal nog nader onderzocht moeten worden.

4.10.12 Conclusie

Samengevat zijn er de volgende conclusies:

- De ontwikkeling van Meneba sluit aan op de landelijke en regionale regelgeving;
- Het projectgebied Meneba is voor ruim 80% verhard en de ontwikkeling levert meer groen op waardoor geen extra watercompensatie behoeft te worden gerealiseerd;
- Het vloerpeilniveau zal op minimaal NAP+0,16 meter komen voor binnendijks terrein en op (minimaal) NAP+0,5 meter komen voor buitendijks terrein;
- Bij ophoging van het maaiveld dient rekening te worden gehouden met opbarstgevoeligheid van de waterloop;
- In het gebied ligt een beschermingszone van een regionale waterkering, de Noorddijk, en dit brengt beperkingen met zich mee, onder andere op basis van het beoordelingsprofiel;
- De Richtlijn Vaarwegen bepaalt de breedte van de vrije oeverstrook. Hierbij kan worden uitgegaan van 5 meter met mogelijkheden tot verkleining door verhoging van de kade en/of toepassing van aanvaarbescherming.
- Bescherming van de oever tegen aanvaring kan voor een deel middels steigers in De Zaan;
- De waterstructuur in het binnendijkse deel van het projectgebied wordt aangepast. De waterlopen welke het projectgebied in lopen worden gedempt. Ter compensatie van het dempen wordt de bestaande watergang aan de zuidzijde (langs de Vlasblomweg) verbreed. De verbreding van de watergang(en) biedt kansen voor de mogelijkheid van varend onderhoud;
- Aan de zuidrand van het projectgebied ligt een rioolwaterpersleiding van HHNK met een beschermingszone aan weerskanten van 3 meter. Deze zal eerst moeten worden ingepeild, maar vormt naar verwachting geen belemmering voor het realiseren van de beoogde bovengrondse parkeergarage.
- Uiteindelijk is er voor de diverse werkzaamheden een watervergunning van het hoogheemraadschap noodzakelijk. Gezien de complexiteit van de totale uitvoering en de specifieke uitvoering van het plan zal dit in nauw overleg met het hoogheemraadschap moeten plaatsvinden.

De waterhuishouding is een nadrukkelijk aandachtspunt bij de planuitwerking, maar vormt naar verwachting geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.11 Bodem

4.11.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Ten aanzien van een bestemmingsplan moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit en bodemgesteldheid binnen het plangebied. De reden hiervoor is dat het plan op een (vanuit milieuoogpunt) zorgvuldige manier dient te worden uitgevoerd. Ook is hierbij van belang om aan te tonen dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft eventuele kosten in verband met de bodemkwaliteit en bodemgesteldheid, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Wet bodembescherming biedt het kader voor de benodigde kwaliteit en het gebruik van grond en bodem.

Bodemonderzoeken kunnen in verschillende gradaties plaatsvinden. Naast de uitvoering van een historisch onderzoek, kan het noodzakelijk zijn een verkennend, of – indien de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven – aanvullend bodemonderzoek te laten verrichten in het kader van de voorbereiding van een project. Zo nodig moet er een saneringsplan worden opgesteld.

Informatie over de bodemkwaliteit kan tevens worden gehaald uit bodemkwaliteitskaarten. Een bodemkwaliteitskaart wordt vastgesteld op grond van het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Bij de bodemkwaliteitskaart staan verplichtingen inzake het gebruiken en verplaatsen van grond.

4.11.2 Verricht onderzoek, en beschrijving bodemkwaliteit

In het kader van de ontwikkeling van Meneba zijn er in 2018 bodemonderzoeken verricht en is er in 2020 een bodemkwaliteitsanalyse opgesteld, beide door het bureau Tauw. Het rapport "Rapportage informatie bodemkwaliteit Meneba terrein te Wormerveer, in verband met herontwikkeling naar woon-werkgebied" (d.d. 28 september 2020) is opgenomen als bijlage 11 bij dit bestemmingsplan. Er zijn in het verleden meerdere bodemonderzoeken verricht op de locatie Meneba. De onderzoeksrapporten zijn opgesteld in de periode van juni 1990 tot en met november 2019, en zijn benoemd in het rapport van Tauw. In dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de informatie in het rapport van Tauw van 2020.

Bodemkwaliteitskaart

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Zaanstad blijkt dat de onderzoekslocatie is gelegen binnen de bodemkwaliteitszone "B2/O2". Deze zone is gelijk aan de bodemkwaliteitsklasse industrie. De bodemkwaliteitskaart is een bijlage van de Nota Bodembeheer. Bekend is dat de nota bodembeheer wordt geactualiseerd door de gemeente Zaanstad.

Bodemverontreiniging

Op basis van de bodemonderzoeken blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging op de Meneba-locatie. De bodemverontreiniging is ontstaan als gevolg van:

- Ophoging van het terrein (ophooglaag);
- De voormalige bedrijfsactiviteiten van Meneba;
- Bedrijfsactiviteiten van derden.

De bodem onder de huidige bedrijfsgebouwen is niet onderzocht. Bodemverontreinigingen onder de bedrijfsgebouwen zijn niet uit te sluiten. Voor de bebouwde locaties kan, na sloop, het vergelijkbare gelden qua verontreiniging en aanpak als voor de onbebouwde delen van het Meneba-terrein.

Vanuit het oogpunt van bodemverontreiniging kunnen binnen het plangebied de volgende

onderdelen worden onderscheiden: grond, grondwater en de watergang(en).

Grond

De grond is diffuus verontreinigd in de laag van 0 tot ongeveer 2 m -mv met zware metalen, PAK en zware niet mobiele oliecomponenten (bitumen, plantaardige oliën/vet). Deze laag bestaat uit verontreinigde grond maar is ook verontreinigd met puin, koolas en sintels en heeft een wisselende dikte.

De oorsprong van de verontreinigingen in deze laag is tweeledig:

1. Van een ophooglaag aangebracht ter voorbereiding van de realisatie van de industriële activiteiten in het gebied. De ophooglaag wordt aangetroffen op verschillende dieptes en met wisselende dikte. Uit de historische gegevens blijkt dat deze ophooglaag in meerdere fases is aangebracht voor de asbestverdachte periode. Dit maakt dat de verwachting was dat deze laag onverdacht is voor asbest. De tweede parallelle ophooglaag bevat verontreinigingen met metalen, PAK, PCB's, minerale olie én asbest.
2. De voormalige activiteiten van Meneba en derden.

Met het oog op humane risico's voor het toekomstig gebruik, Arbo en grondverzet moet met deze verontreinigingen rekening worden gehouden.

Asbest

Asbest in de grond

Uit de terreininspectie uitgevoerd in het kader van het onderzoek uit 2018 en het voormalige gebruik van de locatie is de bovengrond van gedeeltes van de bedrijfslocatie verdacht op asbest. Dit betreft de deellocaties waar asbest op maaiveld is waargenomen en deellocaties waar sloop heeft plaatsgevonden. De volgende deellocaties locaties waren verdacht op asbest in de bodem:

- De voormalige grondbank (noordelijk deel van het terrein),
- De voormalige romneyloods,
- Noorddijk 53 (met voormalige grondbank),
- Deellocatie aan de Zaan (ten noorden van de bloemsilo's),
- De huidige grondbank.

Daarnaast is in het onderzoek van 2018 getoetst of de ophooglaag inderdaad asbest onverdacht is (NEN 5707). Het grootste gedeelte van de locatie is verhard met stelcon betonplaten, asfalt of klinkers, waardoor een verkennend bodemonderzoek asbest van de gehele locatie praktisch niet uitvoerbaar is. Een onderzoek naar asbest in de ophooglaag op de bereikbare plekken kan als representatief worden beschouwd voor de overige gedeeltes van de ophooglaag.

Uit het onderzoek uit 2018 blijkt met betrekking tot asbest in de grond het volgende:

Deellocatie voormalige Grondbank:

Er is in het nader onderzoek asbest in de grond aangetroffen in een gehalte onder de interventiewaarde. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn formeel gezien geen beperkingen met het oog op grondverzet of toekomstig gebruik.

Deellocatie voormalige Romneyloods:

In de bodem is geen asbest aangetroffen bij het verkennend onderzoek. Er is geen aanwijzing op een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Deellocatie Noorddijk 53:

Er is in het nader onderzoek asbest in de grond aanwezig in een gehalte onder de interventiewaarde. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn formeel gezien geen beperkingen met het oog op grondverzet of toekomstig gebruik.

Deellocatie aan de Zaan ten noorden van bloemsilo:

In de bovengrond is geen asbest aangetoond. In de ondergrond is wel asbest aangetoond in een gehalte van meer dan 0,5 maal de interventiewaarde, echter betreft dit de ophooglaag welke niet als grond wordt gezien. Daarom is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Deellocatie overig terrein (huidige grondbank):

Er is geen asbest aangetoond van meer dan 0,5 maal de interventiewaarde. Er is geen aanwijzing op een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn echter wel respirabele vezels aangetoond in een gehalte boven de risiconorm waardoor sprake is van risico's bij grondverzet. Aangezien de respirabele vezels niet in de toplaag aanwezig zijn is er geen sprake van actuele risico's bij het gebruik van de locatie. Bij het onderzoek in 2018 was de huidige grondbank onvoldoende toegankelijk om de bodemkwaliteit volledig in kaart te brengen.

Asbest in de ophooglaag

Er wordt asbest aangetroffen in wisselende gehalten in de ophooglaag en er zijn respirabele asbestvezels ter plaatse van de huidige grondbank boven de risiconorm aangetroffen. Hoewel geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging moet met het oog op risico's voor het toekomstig gebruik, Arbo en grondverzet hier rekening mee worden gehouden.

Asbest op het maaiveld

Ter plaatste van de voormalige Grondbank en Noorddijk 53, is asbestplaatmateriaal op maaiveld waargenomen. In de rapportage van 2018 van Tauw is aanbevolen maatregelen te nemen om direct contact met dit asbesthoudende materiaal te voorkomen.

PFAS in de grond

Met het aanvullend bodemonderzoek naar PFAS is de milieu hygiënische bodemkwaliteit wat betreft PFAS op de locatie vastgesteld. Hieruit blijkt dat in de grond (0-1,6 m -mv) PFOA- en PFOS-gehalten boven de detectiegrens zijn gemeten. Het gehalte PFAS is onder detectiegrens in de uit klei en/of veen bestaande ondergrond (1,1-3,0 m -mv). De gemeten PFAS-gehalten zijn onder de opgestelde achtergrondwaarde van de provincie Noord-Holland.

Grondwater verontreiniging

Op het terrein is geen sprake van (grootschalige) grondwaterverontreinigingen. Ter plaatse van de voormalige romneyloods is in voorgaande onderzoeken een minerale olieverontreiniging aangetroffen in het grondwater. Uit het onderzoek van Tauw in 2018 is gebleken dat deze verontreiniging kleiner is van omvang dan in eerdere onderzoeken. De verontreiniging met minerale olie in het grondwater is in later onderzoek niet meer aangetroffen.

Watergangen

In de Wbb-beschikking uit 2001 blijkt dat er sprake kan zijn van een verontreiniging (met kwik, lood en PAK) van de waterbodem aan de westzijde van de locatie. In vervolgonderzoeken is hier geen nader onderzoek naar gedaan.

4.11.3 Benodigde bodemkwaliteit uitvoering plan, en maatregelen bodemverontreiniging

4.11.3.1 *Bodemkwaliteit algemeen in relatie tot het plan/project Meneba*

De functie van het Meneba-terrein gaat veranderen van industrie naar wonen (zonder tuin) /werken en openbaar groen. De nieuwe functies in het plan Meneba vraagt om een andere bodemkwaliteit, en de bodemkwaliteit van het Meneba-terrein vormt een aandachtspunt voor het plan. Het toekomstig gebruik moet milieuhygiënisch verantwoord zijn. Voor de nieuwe bestemming van de projectlocatie dient voor wat betreft de bodemkwaliteit de uitvoerbaarheid van het plan te worden beschouwd.

Om inzicht te krijgen in de benodigde maatregelen om de functie-gerelateerde bodemkwaliteit te realiseren, dient de huidige bodemkwaliteit vergeleken te worden met de functie gerelateerde bodemkwaliteit. De functie-gerelateerde bodemkwaliteit in/van het projectgebied Meneba dient te worden gebaseerd op het uiteindelijk ontwikkelplan, het uiteindelijk bouwpeil en het daaraan gekoppelde grondverzet.

Op basis van de huidige onderzoeksinformatie en de kenmerken van de planlocatie blijkt dat het Meneba-terrein technische mogelijkheden biedt om een passende bodemkwaliteit te bewerkstellingen en zo geschikt kan worden gemaakt voor herontwikkeling naar grondgebruik met gevoeligere functies zoals wonen (zonder tuin), werken en openbaar groen.

Om de projectlocatie Meneba geschikt te maken dient er aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan. Deze randvoorwaarden vloeien voort uit verschillende beleidskaders. In deze paragraaf wordt ingegaan op de voor herontwikkeling en het plan relevante regelgeving, en op hoofdlijnen de (daaruit voortvloeiende) maatregelen voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.11.3.2 *Ruimtelijke ordening, en uitvoering plan*

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voor een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. De uitvoerbaarheid van een plan heeft ook betrekking op de milieuhygiënische bodemsituatie in relatie tot de (te realiseren) functies, en op de financiële haalbaarheid in relatie tot te treffen maatregelen in het kader van de bodemverontreiniging.

In het onderhavige projectgebied, ofwel op het Meneba-terrein, is sprake van:

1. Een met zware metalen, PAK en zware niet mobiele oliecomponenten verontreinigde ophooglaag met een bijmenging van puin, koolas en sintels. Deze bijmenging kan asbest bevatten.
2. Asbest op het maaiveld op een aantal plaatsen binnen het plangebied.

Deze verontreinigingen vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling als er een duurzame afdichting wordt toegepast (zie paragraaf 4.11.3.4).

Ad 1) Verontreinigde ophooglaag

Om de nieuwe gebruiksfuncties te realiseren binnen het plan/project Meneba dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor het voorgenomen gebruik. Indien de huidige bodemkwaliteit niet overeenkomt met de bodemkwaliteitseisen van het toekomstig functies dient de verontreinigingen te worden afgedekt met een duurzame afdichting (leeflaag dan wel verharding, zie paragraaf 4.11.3.4).

Momenteel is niet overal de bodemkwaliteit van het projectgebied geschikt voor de beoogde functies (hoofdzakelijk wonen) van het plan Meneba en dienen bij planrealisatie passende maatregelen te worden getroffen. Deze passende maatregelen bestaan uit het aanleggen van een leeflaag of een gesloten verharding. In beide gevallen is sprake van saneren als bedoeld in de Wet bodembescherming (zie paragraaf 4.11.3.4). De afdekking dient een duurzame afdichting te zijn, betreffende een leeflaag grond die voldoet aan de eisen behorende bij het

gebruik (van doorgaans 1 meter dik) of een duurzame afdeklaag middels gesloten verharding.

Door het afdekken van de grond worden contactrisico's met de verontreinigde grond weggenomen. Als het projectgebied Meneba wordt beschouwd kunnen op hoofdlijnen de volgende drie situaties worden onderscheiden:

1. Locaties waarbij vanuit het ontwikkelplan niet gewerkt zal worden met een gesloten verharding (bijvoorbeeld onder andere openbaar groen), daar zal indien de bodemkwaliteit het vraagt een leeflaag worden aangebracht.
2. Locaties waarbij vanuit het ontwikkelplan de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Daar is de bodem reeds duurzaam afgedekt.
3. Locaties waarbij vanuit het ontwikkelplan een duurzame afdichting wordt gerealiseerd.

Ad 2) Asbest op het maaiveld

Er is asbest op het maaiveld aangetroffen. Deze dient te worden verwijderd. Het verwijderen van het asbest op maaiveld is uitvoerbaar. De milieuhygiënische risico's van het asbest op maaiveld worden hiermee weggenomen.

Beschouwinguitvoerbaarheid

In het projectgebied is over een grote oppervlakte sprake van bodemverontreinigingen. Om het plan Meneba te kunnen uitvoeren, dat wil zeggen om de nieuwe functies te kunnen realiseren, dienen er geen milieuhygiënische risico's (meer) te zijn. In dat kader dient de bodemverontreiniging in voldoende mate te worden verwijderd of te worden afgedekt.

Duidelijk is dat bij planrealisatie maatregelen dienen te worden getroffen. De bodemverontreinigingen in de ophooglaag kunnen deels worden verwijderd en kunnen deels worden afgedekt. In beide gevallen is sprake van saneren als bedoeld in de Wet bodembescherming. Het verwijderen van het asbest op maaiveld is uitvoerbaar. De milieuhygiënische risico's van het asbest kunnen en zullen worden weggenomen.

Voor de uitvoering van het plan Meneba is reeds rekening gehouden met vervangen en ophogen van grond. Het aanbrengen van nieuwe grond is tevens nodig voor de inrichting van het projectgebied. De kosten voor het realiseren van een geschikte bodemkwaliteit zijn reeds voorzien in de grondexploitatie en zijn relatief beperkt in verhouding tot de totale kosten en de opbrengsten van het plan Meneba. De bodemkwaliteitskosten zijn naar verwachting geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Doordat de milieuhygiënische risico's kunnen worden weggenomen, is er in het kader van de goede ruimtelijke ordening geen belemmering om voor de beoogde functies een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

4.11.3.3 Fase omgevingsvergunning, en verontreinigingen en maatregelen

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zullen omgevingsvergunningen voor het bouwen worden aangevraagd. Voor de omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende (geschikt) is en of eventuele bodemverontreinigingen een belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. Waar nodig dient in het kader van de omgevingsvergunning en/of de uitvoering nader bodemonderzoek te worden verricht (onder andere op de slooplocaties).

In het kader van de omgevingsvergunning dienen de bodemverontreinigingen te worden beoordeeld. Op basis van de huidige bekende onderzoeksinformatie blijkt voor het Meneba-terrein dat met betrekking tot:

- Immobiele verontreinigingen: In de toplaag is sprake van een diffuse verontreiniging met PAK zware metalen, zware niet mobiel oliecomponenten en PAK, en in de ophooglaag worden diverse bijmengingen met puin etc. aangetroffen. Deze verontreinigingen vormen

geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling, omdat er een afdeklaag wordt toegepast. Er dient bij het werken in verontreinigde grond en afzet en hergebruik van grond rekening te worden gehouden met de genoemde verontreinigingen.

- Mobiele verontreinigingen: Op de locatie zijn geen grootschalige mobiele verontreinigingen in de bodem (het grondwater) aangetroffen.
- Asbest in de grond en op het maaiveld: Omdat het grootste gedeelte van de locatie verhard is met stelcon, betonplaten, asfalt of klinkers was/is een verkennend bodemonderzoek asbest van de hele locatie praktisch niet uitvoerbaar. De bodem van de locatie onder de huidige bedrijfsgebouwen is niet onderzocht. Door de lange historie van verharding worden hier, buiten de eerder verdachte deellocaties, geen bodemverontreinigingen met asbest verwacht.
In de ophooglaag worden bijmengingen met puin aangetroffen. Het puin kan asbest bevatten. Ter plaatse van de voormalige groundbank en Noorddijk 53 is asbestmateriaal op het maaiveld aangetroffen. Aanbevolen wordt maatregelen te nemen om direct contact met de het asbesthoudende materiaal te voorkomen. Bij planrealisatie dienen maatregelen te worden getroffen en het asbest te worden verwijderd.
- PFAS in de grond: De gemeten PFAS-gehalten zijn onder de opgestelde achtergrondwaarde van de provincie Noord-Holland. De locatie wordt hiermee als niet verontreinigd met PFAS beschouwd.

4.11.3.4 *Saneren en maatregelen, in het kader van de Wet bodembescherming*

Uitgangspunt voor 'het saneren' van immobiele verontreinigingen volgens de Wet bodembescherming, is het wegnemen van contactrisico's bij het voorgenomen gebruik wanneer de concentraties boven de bodemfunctieklasse van het gebruik wonen/werken en/of openbaar groen worden overschreden. Voor het wegnemen van contactrisico's wordt als principe in de Wet bodembescherming uitgegaan van het aanbrengen van een duurzame afdichting op de geconstateerde verontreiniging in de grond. In veel/bepaalde gevallen zal eerst (een deel van) de verontreinigde grond moeten worden verwijderd.

Een duurzame afdichting kan op twee manieren in de praktijk worden vormgegeven:

1. Er kan een leeflaag van 'schone' grond (grond die voldoet aan de eisen behorende bij het gebruik) worden aangebracht om de verontreiniging af te dekken. Een leeflaag dient doorgaans minimaal 1 meter dikte te hebben.
2. Er kan een duurzame afdeklaag worden aangebracht doormiddel van het aanbrengen van een gesloten verharding zoals asfalt, bestrating, betonplaten et cetera.

Delen van het projectgebied kunnen/zullen niet worden voorzien van een gesloten verharding. Dit betekent dat de onverharde terreindelen waar de bodemkwaliteit niet voldoet aan de bodemfunctieklasse moeten worden voorzien van een leeflaag. Voor bepaalde delen van het projectgebied geldt dat de bestaande bebouwing blijft staan; aldaar is de grond reeds afgedekt.

Saneringsplan

Inmiddels is er een raamsaneringsplan opgesteld waarvoor een positieve beschikking is afgegeven.

Het raamsaneringsplan geeft in hoofdlijnen weer op welke wijze er gesaneerd wordt. Er zal sprake zijn van het afdekken van de verontreiniging door middel van een duurzame afdeklaag ((woon)gebouwen of verhardingen) gecombineerd met een leeflaag. Aangezien het terrein rondom de gebouwen en verhardingen openbaar groen wordt en geen particuliere tuinen betreffen, kan worden volstaan met een leeflaag van maximaal een halve meter. Ook zullen er graafwerkzaamheden plaatsvinden in verband met de funderingen, wegen en dergelijke. Er wordt nog een uitvoeringsplan opgesteld en ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Dat is (tevens) geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

4.11.3.5 *Grondstromen en grondafzet, en regels Besluit bodemkwaliteit*

Het Besluit bodemkwaliteit omvat regels voor de toepassing van grond, baggerspecie en bouwstoffen en stelt kwaliteitseisen aan de uitvoering van bodemwerkzaamheden.

Ten behoeve van de uitvoering dient een grondstromenplan te worden opgesteld en de afzet van de grond worden bepaald. Uitgangspunten voor het grondstromenplan zijn:

- Zoveel mogelijk werken met een gesloten grondbalans;
- Werken indien mogelijk met gescheiden depots;
- Als afvalstoffen (puin en bijmengingen van de ophooglaag) vrijkomen, dan deze stoffen milieuhygiënisch verantwoord afzetten naar een erkende verwerker.

Ten behoeve van de grondstromen en afzet van grond is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek kan worden verricht in (de voorbereiding van) de uitvoeringsfase van het plan.

4.11.4 **Conclusie**

De bodemkwaliteit van het Meneba-terrein vormt een aandachtspunt voor het te ontwikkelen gebied van het onderhavige plan. Het Meneba-terrein kan geschikt gemaakt worden voor herontwikkeling naar grondgebruik met gevoeligere functies zoals wonen (voor wat betreft bodemkwaliteit). De kenmerken van de projectlocatie en planvorming bieden mogelijkheden om een passende bodemkwaliteit te bewerkstelligen. Om de projectlocatie geschikt te maken dient er aan een aantal randvoorwaarden te worden voldaan.

Er hoeft in het plangebied dan wel op het Meneba-terrein naar verwachting geen grootschalige sanering plaats te vinden, in de zin dat er omvangrijke afgravingen nodig zijn. De bodem van het projectgebied is naar verwachting niet dusdanig verontreinigd dat de verontreinigingen persé dienen te worden verwijderd. De milieuhygiënische risico's kunnen hoofdzakelijk op een andere manier worden weggenomen, namelijk door middel van afdekking. Hierdoor zijn de kosten van de sanering eveneens relatief beperkt. Wel is er voor een groot deel van het projectgebied sprake van kosten in relatie tot de bodemkwaliteit. De sanering vindt grotendeels plaats door de grondophoging (leeflaag); deze ophoging wordt tevens nodig geacht in het kader van de waterhuishouding.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Externe veiligheid gaat over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Om het transport van gevaarlijke stoffen te reguleren is het Basisnet opgezet en vastgesteld.

Het beleid en de regels voor inrichtingen (bedrijven) zijn afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het beleid en de regels voor transportmodaliteiten staan beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet (Rbn). Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Externe veiligheidsrisico's worden in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger. Dit is de overlijdenskans voor een persoon die op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent (onbeschermd) aanwezig is. Het groepsrisico (GR) geeft de kans op een groep dodelijke slachtoffers (van een bepaalde omvang) door een ongeval met een gevaarlijke stof, afgezet tegen de oriëntatiewaarde.

Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient bij een plan waarbij woningen dan wel (beperkt) kwetsbare objecten binnen een afstand van 200 meter de transportroute zijn gelegen het plaatsgebonden risico, het plasbrandaandachtsgebied en het groepsrisico te worden beschouwd. Voor basisnet routes geeft de Regeling basisnet de transporthoeveelheden waarmee rekening moet worden gehouden en de plaatsgebonden risico contour.

Voor een aantal veelvoorkomende inrichtingen en langs de belangrijkste transportroutes is het plaatsgebonden risico door middel van een wettelijk voorgeschreven afstand vastgesteld. Bij inrichtingen geldt dit ook voor het invloedsgebied waarbinnen het bevoegd gezag het groepsrisico moet verantwoorden (gegeven in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)). Voor wegen en spoorwegen zijn effectafstanden van de maatgevende scenario's, waarbinnen deze routes effect kunnen hebben, bekend. Voor gevallen waarin afstanden niet zijn voorgeschreven, kan een berekening nodig zijn om de omvang van effecten aan te tonen.

Groepsrisico

In de huidige regelgeving is geen harde grenswaarde vastgesteld voor het groepsrisico, maar een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag mag van deze oriëntatiewaarde afwijken, mits het daarvoor een motivatie geeft. In het Bevi, Bevt en Bevb is deze motiveringseis opgenomen. De manier van afwegen is nader uitgewerkt in de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (november 2007). Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het risico op basis van de criteria uit de wet- en regelgeving. Deze criteria zijn als volgt samen te vatten:

1. De aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied.
2. De hoogte van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde, voor en na het ruimtelijk besluit.
3. Voor- en nadelen van ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico (nut en noodzaak van de ontwikkeling).
4. Mogelijkheden tot beperking groepsrisico (nu en in de toekomst).
5. Mogelijkheden tot voorbereiding en bestrijding van een ramp (veiligheidsketen).
6. Mogelijkheden voor zelfredzaamheid en vluchtmogelijkheden voor aanwezigen.

De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht groepsrisico een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van criteria 5 en 6 heeft de Veiligheidsregio adviesrecht.

Criteria 3 en 4 mogen volgens het Bevt achterwege blijven bij het groepsrisico als gevolg van een transportroute als:

- Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde (Bevt, Artikel 8 lid 2a).
- Het groepsrisico minder dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde verandert en lager is dan de oriëntatiewaarde (Bevt, Artikel 8 lid 2b).
- In geval van een transportroute als het besluit gaat om een locatie op meer dan 200 meter van de transportroute (Bevt, Artikel 8 lid 1, aanhef).

4.12.2 Risicobronnen, en situatie plangebied, en verricht onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Meneba is er een onderzoek naar de externe veiligheid situatie verricht, door het bureau DGMR. Het rapport "Onderzoek externe veiligheid Meneba-terrein" (d.d. 19 augustus 2021) is opgenomen als bijlage 12 bij dit bestemmingsplan.

In het kader van het onderhavige plan, en naar aanleiding van het verrichte externe veiligheid onderzoek, is door de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland advies uitgebracht over het plan en onderzoek. Het advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (d.d. 11 februari 2021) is opgenomen als bijlage 13 bij dit bestemmingsplan. Het advies is verwerkt in het rapport van DGMR.

De externe risicobronnen worden in beeld gebracht aan de hand van de risicokaart en het Basisnet. De risicokaart omvat bedrijven die een extern risico kunnen vormen. Ook

buisleidingen en Basisnetroutes zijn opgenomen op de risicokaart. Het Basisnet bevat de wegen, spoorwegen en vaarwegen die als transportroute voor geklasseerde gevaarlijke stoffen worden gebruikt. Gemeentelijke routeringen voor transport gevaarlijke stoffen zijn niet opgenomen in het Basisnet.

In de nabijheid van het plangebied liggen de volgende risicobronnen:

- de N514 ligt direct ten zuiden van het plangebied.
- de Zaan ligt direct ten oosten van het plangebied.

Overige risicobronnen liggen op zodanige afstand van het plangebied dat zij geen extern risico meer vormen voor aanwezigen in het plangebied. De N246 ligt op circa 900 meter ten westen van het projectgebied, overige risicobronnen liggen nog verder weg.

De bestemmingsplannen in de omgeving en het onderhavige plan staan geen BRZO-inrichtingen toe. Het onderhavige bestemmingsplan staat Bevi-inrichtingen en (overige) risicovolle inrichtingen niet toe. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noorderveld" staat risicovolle inrichtingen niet toe. Op de risicokaart zijn geen inrichten opgenomen die een invloed kunnen hebben op het projectgebied Meneba.

Het is wel mogelijk dat bedrijven kleinschalige opslag hebben van bijvoorbeeld gasflessen of gevaarlijke stoffen. Bij de inventarisatie van de bedrijven in de directe omgeving van Meneba is hiernaar gekeken (zie paragraaf 4.17 Bedrijven en milieuzonering). Daaruit is gebleken dat geen relevante opslagen aanwezig zijn die zorgen voor risico's en belemmeringen voor het project Meneba en de bedrijven. De bedrijven kunnen hun bedrijfsvoering doorzetten.

N514

De N514 verbindt Wormer met de N246 en daarmee met het hoofdwegennet. Over deze weg worden brandbare gassen en vloeistoffen vervoerd. Deze provinciale weg behoort niet tot het basisnet. Ook geldt langs deze weg geen (formeel) aandachtsgebied.

Langs de N514 wordt de 10^{-6} PR-contour niet overschreden. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Het groepsrisico in verband met de N514 is berekend. Het groepsrisico neemt als gevolg van de planontwikkeling toe, van 0,03 keer de oriëntatiewaarde in zowel de huidige situatie als de autonome ontwikkeling, naar 0,07 keer de oriëntatiewaarde in de plansituatie. Daarmee blijft het groepsrisico kleiner dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

Verantwoording groepsrisico

Bij een groepsrisico kleiner dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde is een beperkte verantwoording conform artikel 7 van het Bevt voldoende. Daarbij hoeft alleen rekening te worden gehouden met:

- a. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en
- b. De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet.

De gemeente Zaanstad dient als bevoegd gezag de vastgestelde groepsrisico's als gevolg van transport van geklasseerde stoffen over de N514 conform het Bevt te verantwoorden. Het vastgestelde groepsrisico is kleiner dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

Bij deze verantwoordingsplicht groepsrisico moeten naast de resultaten van de risicoanalyse, de bestrijdbaarheid van een ramp en de zelfredzaamheid aan de orde komen.

In het onderzoeksrapport is door DGMR een aanzet gegeven met betrekking tot de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het kader van de verantwoording van het groepsrisico. De gemeente Zaanstad heeft als bevoegd gezag de keuze om in te stemmen met deze verantwoording of deze naar eigen inzicht aan te passen. De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft adviesrecht. De gemeente Zaanstad neemt, met inachtneming van het advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, de opgestelde verantwoording van het groepsrisico over.

De Veiligheidsregio vermeldt in diens advies (d.d. 11 februari 2021) ten aanzien van de effecten van het ongevalsscenario plasbrand benzine op de N514 dat het dichtstbijzijnde kwetsbaar object (het geplande hotel) op een afstand van circa 42 meter ligt van de N514. In een worst-case situatie kan het hotel (gedeeltelijk) te maken krijgen met een hittestraling tussen 10-35 kW/m² volgens het Scenarioboek Externe Veiligheid. *Gelet op de bandbreedte en afstand zal de hittestraling tussen 15-20 kW/m² liggen.*

Bestrijding van een ramp

De voorgenomen ontwikkeling betreft zelf geen externe risicobron. Het plan ligt op een zodanige locatie dat het geen belemmering voor hulpdiensten vormt om het gebied en de weg te bereiken.

De weg N514 ligt verhoogd ten opzichte van de omgeving, en langs het talud liggen watergangen. Door de ligging en watergangen blijven de effecten van een plasbrand vooral op en dichtbij de N514. De effecten van een plasbrand op de locatie zijn daardoor beperkt. In het plangebied grenst alleen de parkeergarage aan de N514. Omdat hier doorgaans niemand verblijft, hoeven geen aanvullende maatregelen te worden genomen. Het hotel staat op zodanige afstand dat een plasbrand hier geen wezenlijk extern risico veroorzaakt. De warmtebelasting die de zuidgevel van het hotel maximaal ondervindt is tussen 15-20 kW/m². Dat is net voldoende om tot een secundaire brand te kunnen leiden. Vanwege de afscherming die het hotel biedt en het talud waardoor de plasbrand grotendeels in de sloot eindigt, wordt de kans dat bij een plasbrand op de N514 er een secundaire brand kan ontstaan in het hotel zeer klein geacht.

De hulpverlening kan een ongeval met gevaarlijke stoffen niet voorkomen. De gezamenlijke hulpdiensten richten zich voornamelijk op het veiligstellen van het gevareng gebied, het bestrijden van branden/incidenten en het helpen van slachtoffers.

De mogelijkheden om een plasbrand te voorkomen en 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.

Voor het bestrijden van de brand is water langs de weg beschikbaar, al is afhankelijk van de stof die brandt of water geschikt is.

Daarnaast komen langs de Zaan twee (of meer) opstelplaatsen die de brandweer kan gebruiken voor secundaire bluswatervoorziening in geval van een brand in het plangebied.

Zelfredzaamheid

Het merendeel van de toekomstige aanwezigen in het plangebied wordt als zelfredzaam beschouwd. Het dichtstbijzijnde gebouw met een functie met beperkt zelfredzame personen, namelijk zorgwonen, ligt op circa 145 meter van de risicobron. De kans op een wezenlijke en/of acute calamiteit is op een dergelijke afstand zeer minimaal.

De externe risico's zijn een plasbrand en een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion).

Een plasbrand is zichtbaar en de hittestraling is duidelijk voelbaar voor personen in het effectgebied. De effectieve strategie voor zelfredzaamheid kan door aanwezigen juist worden ingeschat. Risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid.

De gebouwen komen met uitzondering van het hotel op zodanige afstand van de N514 dat men inpandig kan schuilen. Voor het hotel (42 meter van de weg, warmtebelasting tussen 15-20 kW/m²) is er een beperkte kans op brandoverslag. Vanwege de kleine ongevalskans en afscherming door de parkeergarage worden hiervoor geen bovenwettelijke maatregelen getroffen aan de gevels. Wel moet het gebouw snel kunnen worden ontruimd met een vluchtroute van de N514 af gelegen, zodat men van de bron af kan vluchten. Om de ontruiming te bevorderen dient het externe brandscenario in het noodplan van het hotel te worden opgenomen.

Bij een plasbrand of andere externe brand kan ook veel rook ontstaan. Mocht de wind in dat geval ongunstig staan, dan kan men inpandig schuilen. Conform het Bouwbesluit kan mechanische ventilatie worden uitgeschakeld.

Met betrekking tot de N514 kan naast het plasbrandscenario het BLEVE-scenario optreden, waarbij een tankwagen LPG uit elkaar klapt en een vuurbal en drukgolf ontstaat. Omdat dit scenario erg snel verloopt, heeft men geen tijd om te reageren. Er kunnen maatregelen ten aanzien van het BLEVE-scenario worden overwogen. De ruiten van de gevels aan de zijde van de N514 die niet zijn afgeschermd door andere bebouwing zouden kunnen worden voorzien van letselvrij glas, voor zover dit verblijfsruimten betreft. Dit glas is voorzien van een gelaagde binnenruit. Wanneer dit glas breekt, blijven de scherven plakken aan de folie tussen de ruiten. Daarmee wordt in geval van een drukgolf scherfwerking voorkomen. De kans op een BLEVE wordt vanwege de lage vervoersintensiteit zodanig klein geacht dat hier geen bovenwettelijke maatregelen tegen hoeven te worden genomen. In het rapport van DGMR is een overzicht gegeven van de gevels waarvan de ruiten mogelijk zouden kunnen worden voorzien van letselvrij glas. De gemeente zal bij de aanvraag omgevingsvergunning nader afwegen of letselvrij glas benodigd is.

De Veiligheidsregio geeft aanvullend het volgende mee over het handelingsperspectief. Personen buiten moeten de 1e en 2e [hitte] ring afgeschermd van warmtestraling kunnen ontvluchten. Voor personen binnen is het wenselijk dat er vluchtroutes aanwezig zijn. In/achter gebouwen op tenminste 50 meter afstand van de plasbrand op de N514 respectievelijk 70 meter voor de Zaan, zijn de toekomstige bewoners voldoende beschermd. Indien de rook over het plangebied trekt, is binnen blijven/schuilen, ramen en deuren sluiten en eventuele mechanisch ventilatie uitschakelen het beste handelingsperspectief.

Daarnaast geeft de Veiligheidsregio het volgende mee over het hotel inzake risicocommunicatie en handelingsperspectief: Bij risicocommunicatie over externe ongevalsscenario's en het bijbehorende handelingsperspectief kan voor het hotel worden geadviseerd om hiervoor een hoofdstuk op te nemen in het ontruimingsplan, of er kan een apart zelfredzaamheidsplan worden opgesteld. Hierdoor weet het personeel wat de externe ongevalsscenario's zijn en wat het beste handelingsperspectief is.

De Zaan

De Zaan wordt gebruikt als omvaarroute voor het IJsselmeer en voor specifieke bestemmingen langs de Zaan of het Noordhollandsch Kanaal.

De Zaan betreft geen Rijkswater. Daardoor is voor de Zaan geen sprake van een vrijwaringszone, zodat de beperkingen om hinder van scheepvaart te voorkomen vanuit het Barro hier niet van toepassing zijn. De maatregelen die in de Richtlijn Vaarwegen 2020 zijn opgenomen, zijn wel van toepassing.

De Zaan is in het Basisnet water aangewezen als 'groene' vaarweg. Langs deze voor externe veiligheid minder belangrijke vaarwegen wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Derhalve geldt formeel geen plasbrandaandachtsgebied en hoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. De Veiligheidsregio heeft een plasbrand benzine wel als een risicoscenario opgenomen in diens advies. De Veiligheidsregio geeft aan dat in het ergste geval de brand kan overslaan naar gebouwen die aan de Zaan staan. *De kans op een*

plasbrand is gering gezien de lage verkeersintensiteit met vervoer van gevaarlijke stoffen en zeker benzine over de Zaan, en tevens worden de bruggen 's nachts tussen 22.00 en 06.00 uur niet bediend waardoor er praktisch geen scheepvaart mogelijk is. Ook zijn dergelijke schepen met gevaarlijke stoffen allemaal dubbelwandig uitgevoerd, waardoor een incident zelden tot een spil zou kunnen leiden.

Zelfredzaamheid

Een plasbrand is zichtbaar en de hittestraling is duidelijk voelbaar voor personen in het effectgebied. De effectieve strategie voor zelfredzaamheid kan door aanwezig zijn juist worden ingeschat. Risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid.

De kans op een plasbrand op de Zaan wordt vanwege de lage vervoersintensiteit zodanig klein geacht dat hier geen bovenwettelijke maatregelen tegen worden genomen.

Bebouwing

Enkele bestaande gebouwen op het Meneba-terrein worden getransformeerd. Deze gebouwen staan op circa 3 meter tot circa 5 meter van de oever, en daarmee in de oeverstrook en/of vrije zone. Andere gebouwen komen op meer dan 5 meter, maar in sommige gevallen op minder dan 10 meter, van de oever te staan, en daarmee buiten de oeverstrook. Bij een aantal nieuwe gebouwen is de afstand tot de oever meer dan 10 meter, en er is ruimte tussen de gebouwen. Aldaar is er geen bebouwing in de vrije zone.

Aanvaringsrisico

Om schade te voorkomen wanneer een schip de oever in vaart, wordt rekening gehouden met een daarvoor te hanteren ruimte op de oever die niet mag worden bebouwd. Voor binnenvaartschepen en kleine zeeschepen is deze ruimte 5 meter. Enkele gebouwen in het plangebied staan binnen deze afstand van de oever van de Zaan.

Net als de meeste externe risico's is de kans op het aanvaarscenario relatief klein. Factoren die in dit geval van invloed kunnen zijn betreffen de brede vaarweg, relatief weinig stroming en een brug, waardoor schippers extra attent zijn. Mechanische ongevallen, zoals een roer dat blijft hangen zijn echter niet uitgesloten, al ligt het plangebied aan een recht stuk vaarweg en deels afgeschermd door de brug waardoor de kans groot is dat een schip vanuit het zuiden de brugpijler raakt voordat het de oever van het plangebied bereikt.

Mocht een schip de oever raken dan is de schade afhankelijk van:

- de snelheid waarmee het schip de oever raakt;
- de hoek waaronder een schip de oever raakt;
- de omvang van het schip.

De snelheid op de Zaan is beperkt tot 9 km/u voor geladen schepen. Ongeladen schepen en pleziervaart mogen maximaal 12 km/u. Deze snelheid is lager dan bijvoorbeeld op het Noordzeekanaal (12-20 km/u).

Het plangebied ligt langs een recht stuk vaarweg. Om recht de oever in te varen, zou een schip een haakse bocht moeten maken en daarbij snelheid behouden. Dit is erg onwaarschijnlijk. Bij een kleine hoek zal een schip vlak voor de kade mogelijk al door de ondiepe bodem worden geremd. Een andere mogelijkheid is dat de kade het schip keert.

De Zaan is aangewezen voor schepen tot en met CEMT-klasse Va. Uit tellingen blijkt dat de meeste schepen aanzienlijk kleiner zijn: de fractie onbekend zijn voornamelijk recreatieve vaartuigen en daarna komen CEMT-klassen III en IV het vaakst voor. Hoe kleiner het schip, des te kleiner de impact op de kade in geval van een aanvaring.

Beschouwing Zaan in relatie tot project Meneba

Het plan kent nieuwe gebouwen in de vrije zone, maar niet in de oeverstrook van de Zaan.

Enkele bestaande gebouwen staan op circa 3 tot 5 meter en dus in de oeverstrook, en worden getransformeerd voor woningen en hotelkamers. De kans op aanvaring is beperkt omdat het gaat om een recht stuk van een brede vaarweg met relatief lage snelheden. Hinder voor de scheepvaart wordt niet verwacht, omdat het gaat om bestaande gebouwen, die doorvaart, zichtlijnen en contact met bedienings- en begeleidsobjecten niet beperken. Het risico kan verder beperkt worden door het plaatsen van een aanvaarbeveiliging.

Het plasbrand benzine risicoscenario in relatie tot de scheepvaart geldt algemeen, en een plasbrand is een risico voor alle bebouwing binnen korte afstand van de oevers van de Zaan. De kans dat een plasbrand op een schip de bebouwing raakt is ter hoogte van Meneba niet groter.

4.12.3 Conclusie

Voor de N514 zijn de vervoersintensiteiten dusdanig laag dat wordt voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico in verband met de N514 neemt bij planrealisatie toe van 0,03 keer de oriëntatiewaarde naar 0,07 keer de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde waarmee het groepsrisico volgens regelgeving niet nader hoeft te worden beschouwd. Het risico is gering. Er is echter altijd een restrisico. De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid situatie zijn op orde en aanvaardbaar. Het groepsrisico met betrekking tot de herontwikkeling van Meneba wordt door de gemeente Zaanstad aanvaardbaar geacht.

De externe risico's als gevolg van scheepvaart over de Zaan zijn er in twee vormen:

- Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Zaan leidt tot zodanig lage risico's dat op basis van de rekenvoorschriften op voorhand mag worden gesteld dat aan het plaatsgebonden risico wordt voldaan en het groepsrisico laag is en niet hoeft te worden verantwoord.
- Een schip kan op de oever botsen en daar schade en gevaar veroorzaken. Conform de Richtlijn Vaarwegen 2020 dient daarom de eerste 5 meter vanuit de oever onbebouwd te blijven en mogen binnen de eerste 10 meter vanuit de oever objecten niet leiden tot hinder voor het scheepvaartverkeer.

Ten aanzien van de bestaande bebouwing die dichterbij de oever van de Zaan is gelegen dan de genoemde afstanden, is het voldoen aan die afstanden in relatie tot de kade niet mogelijk. Aangezien het een bestaande situatie betreft, is die situatie reeds aanvaard. Doordat er een aanvaarbeveiliging zal worden gerealiseerd, zal de afstand tot de nieuwe oever/vaarbegrenzing en de bebouwing meer dan 5 meter zijn. De nieuwe situatie is voor wat betreft het scheepvaartverkeer vergelijkbaar met de huidige situatie waarin een laad- en losdock met overkapping de Zaan in steekt.

Gezien de zeer kleine risico's en dat een aanvaarbeveiliging wordt geplaatst, wordt het resterende groepsrisico van de ontwikkeling van Meneba aanvaardbaar geacht. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.13 Geluid

4.13.1 Algemeen

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object, en hiervoor kent de wetgeving 'geluidsgevoelige bestemmingen' zoals wonen, zorg en onderwijs.

Het plan Meneba ligt in de geluidszones van de wegen Ned Benedictweg (N514), Prins Clausbrug, Vlasblomweg, Witte Paardweg en Noorddijk. Tevens ligt het project(gebied) Meneba naast bedrijven die gelegen zijn op het (niet geluid-gezzoneerde) bedrijventerrein Noorderveld. Daarnaast zijn de bedrijven aan de overzijde van de Zaan een relevante geluidsbron voor het onderhavige plan. Verder ligt het plangebied buiten de 20Ke-contour van Schiphol.

De te realiseren maximaal 680 woningen en 50 zorgwoningen in het onderhavige plan zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Een onderzoek op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is noodzakelijk in verband met de wegen in de nabije omgeving. Daarnaast is inzicht nodig in de geluidsbelastingen van de bedrijven in de nabije omgeving en de scheepvaart op de Zaan. Ten behoeve van de ontwikkeling van Meneba zijn akoestische onderzoeken verricht door het bureau DGMR. De rapporten "Milieuonderzoeken Zaankwartier, Akoestisch onderzoek wegverkeersgeluid" (d.d. 31 januari 2022), "Milieuonderzoeken Zaankwartier, Analyse Bedrijven en milieuzonering Herontwikkeling Meneba-terrein" (d.d. 1 februari 2022), "Milieuonderzoeken Zaankwartier, Scheepvaartgeluid" (d.d. 29 juli 2021) van DGMR zijn opgenomen als bijlagen 14, 2 en 15 bij dit bestemmingsplan.

Voor de watersport gerelateerde bedrijven Bijdam en Van Leeuwen aan de overzijde van de Zaan (met botenstalling en -reparatie) is onderzoek verricht door het bureau Peutz. Het rapport "Woningbouw op het Meneba-terrein te Wormerveer, Onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van de bedrijven Bijdam en Van Leeuwen" (d.d. 21 september 2021) van Peutz is opgenomen als bijlage 16.

Voor het bedrijf Floris (Infra) is onderzoek verricht door het bureau TecMap. Het rapport "Floris Infra te Wormerveer, Akoestisch onderzoek i.v.m. ontwikkeling Meneba terrein" (d.d. 8 november 2021), de notitie "Floris aan de Vlasblomweg 24 te Wormerveer, Effect voorgestelde voorzieningen" (d.d. 26 november 2021) en de notitie "Floris aan de Vlasblomweg 24 te Wormerveer, Mogelijkheden terreindelen" (d.d. 19 januari 2022) van TecMap zijn opgenomen als bijlagen 24, 25 en 26 bij dit bestemmingsplan.

Met het akoestisch onderzoek wegverkeersgeluid is onder meer inzicht gegeven in het aantal woningen met geluidsbelasting(en) boven de grenswaarden en in het aantal benodigde hogere waarden.

Bij het verlenen van een hogere waarde moet de gemeente een afweging maken aangaande de reductie van de geluidsbelasting (maatregelen) en de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting. De gemeente Zaanstad heeft geluidsbeleid, namelijk het "Actieplan omgevingslawaai 2019-2023 en beleidsregel hogere waarde gemeente Zaanstad".

Met het akoestisch onderzoek bedrijven (opgenomen in het 'Bedrijven en milieuzonering' onderzoek van DGMR) is inzicht gegeven in de geluidsbelasting van de relevante bedrijven en de maatregelen, voorzieningen en oplossingen om de bedrijven en woningen in te passen in de omgeving.

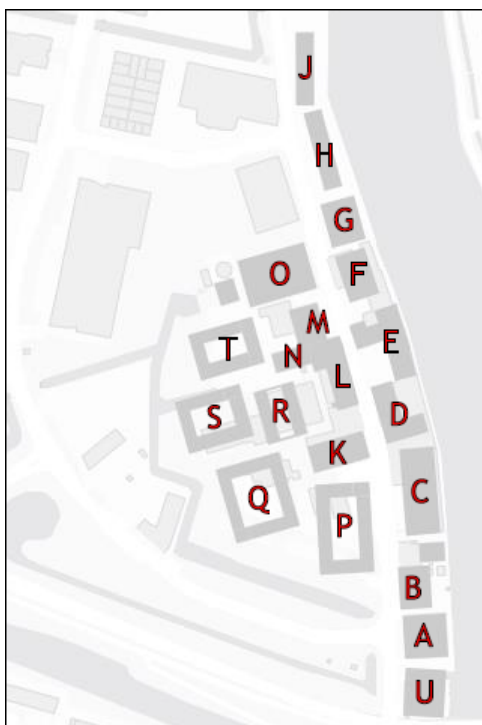
De bedrijven op het bedrijventerrein Noorderveld zijn niet gelegen op een gezoneerd industrieterrein in de van de Wet geluidhinder. Het Meneba-terrein betreft met het onderhavige

bestemmingsplan ook geen gezoneerd industrieterrein meer.

Op afbeelding 4.13 zijn de blokken van het stedenbouwkundig plan weergegeven. Ter plaatse van deze blokken bevinden zich de bouwvlakken van het ontwikkelingsgerichte deelgebied Meneba/Zaankwartier van het onderhavige bestemmingsplan waarin de nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd.

In of ter plaatse van de meeste blokken kunnen en zullen woningen worden gerealiseerd, behalve in de blokken A, O en U en de Lostoren. Ter plaatse van de blokken P, Q, R, S en T zijn grondgebonden woningen voorzien. De woningen in de andere blokken betreffen appartementen.

Afbeelding 4.13: Blokken stedenbouwkundig plan Zaankwartier/Meneba



4.13.2 Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting van een weg, spoorweg en industrieterrein bij geluidsgevoelige bestemmingen. In zijn algemeenheid stellen de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting als de geluidsgevoelige bestemming in de geluidszone van de bron is geprojecteerd. Daarnaast bevat de wet- en regelgeving een bandbreedte waartussen hogere waarden nodig zijn. De bandbreedte wordt (ten aanzien van te realiseren nieuwe woningen) begrensd door de waarden in tabel 4.13A. De relevante Wgh-geluidsbron is in de onderhavige situatie wegverkeer.

Tabel 4.13A Grenswaarden geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen

	<i>Voorkeurs-grenswaarde</i>	<i>Maximale grens-/ontheffingswaarde</i>
Wegverkeer, binnenstedelijk	48 dB	63 dB
Wegverkeer, buitenstedelijk	48 dB	53 dB

Een waarde boven de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden aanvaardbaar. Een hogere geluidsbelasting op de gevel dan de maximale ontheffingswaarde is slechts mogelijk als deze gevel 'doof' wordt uitgevoerd of deze gevel wordt afgeschermd van het geluid van de bron (middels een vliesgevel). Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan ontheffing (een hogere waarde) worden aangevraagd. De hogere waarden (kunnen) worden verleend door burgemeester en wethouders van de gemeente.

Een aantal wegen kennen geen wettelijke geluidszone, namelijk wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor deze wegen dient in het kader van de goede ruimtelijke ordening wel de geluidsbelasting te worden beschouwd, maar is dus geen sprake van te verlenen hogere waarden.

Geluidsbelasting activiteiten

Voor andere geluidsbronnen bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting bij geluidsgevoelige bestemmingen. Bij de beoordeling van activiteiten in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden tevens de geluidsnormen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' meegenomen.

4.13.3 Geluidsbelasting wegverkeer

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woningen van het project Meneba de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Ned Benedictweg ten hoogste 53 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woningen van het project Meneba de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Prins Clausbrug ten hoogste 52 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woningen van het project Meneba de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Vlasblomweg ten hoogste 52 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woningen van het project Meneba de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Witte Paardweg ten hoogste 51 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woningen van het project Meneba de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Noorddijk, voor wat betreft het 50 km/u gedeelte, ten hoogste 51 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden.

In het centrale deel van het Meneba-terrein, tussen de Vlasblomweg en Witte Paardweg, geldt op de Noorddijk een maximum snelheid van 30 km/u, waarvoor geen geluidszone geldt. De geluidsbelasting is ten hoogste 60 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) als het 30 km/u gedeelte wordt meegerekend.

Voor de betreffende wegen en de betreffende woongebouwen zullen hogere waarden door de gemeente moeten worden vastgesteld. Het plan Meneba/Zaankwartier voldoet aan de wettelijke normen voor het verlenen van hogere waarden geluidsbelasting. De woongebouwen en gevels waarvoor hogere waarden moeten worden vastgesteld staan aangegeven in het rapport van DGMR, en in tabel 4.13B.

De geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Witte Bijweg ligt ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde.

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege de wegen (inclusief 30 km/u gedeelte Noorddijk) bedraagt ten hoogste 65 dB (zonder toepassing van de aftrek ex artikel 110g Wgh). Ten aanzien van de gecumuleerde geluidsbelasting kan de aftrek ex artikel 110g Wgh niet worden toegepast.

Overzicht hogere waarden wegverkeersgeluid, en onderbouwing hogere waarden

Er is sprake van geluidsbelastingen die hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Er moeten hogere waarden worden aangevraagd/verleend voor de woningen in bepaalde (delen van) gebouwen van het plan Meneba. De geluidsbelastingen liggen onder de maximale grenswaarde waardoor deze geen belemmering vormen. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeer- en vervoerskundig, en financieel oogpunt niet reëel of wenselijk. De hogere waarden zijn in tabel 4.13B per gebouw en gevel, en per weg, weergegeven.

Tabel 4.13B: Hogere waarden wegverkeersgeluid woningen plan Meneba/Zaankwartier

Gebouw	Gevel	Ned Benedictweg	Noorddijk	Prins Clausbrug	Vlasblomweg	Witte Paardweg
B	Zuid	53	50		52	
	West	53	51		52	
C	Oost			49		
	Zuid	50		49		
	West	52				
D	Zuid	50				
E	Zuid	49				
	West	49				
H	West					51
J	Zuid					49
	West					49
K	Zuid	52				
	West	52				
L	West	50				
P	Oost	50				
	Zuid	53			51	
	West	53			49	
Q	Oost	49*				
	Zuid	53			50	
	West	53			49	
S	Zuid	51				
	West	50				

*: Dit geldt voor de voor de oostgevel van de vierde bouwlaag, zijnde het hoogteaccent, op de zuidwesthoek

Geluidluwe buitengevel

Het project Meneba kent zowel grondgebonden woningen als appartementen. Voor de nieuwe gebouwen van 10 tot 11 meter hoog gaat het om grondgebonden woningen; dit zijn de blokken P, Q, R, S en T, waarbij voor de blokken R en T geen hogere waarden benodigd zijn. De overige gebouwen bevatten appartementen of niet geluidsgevoelige functies.

De woonblokken met de grondgebonden woningen beschikken over een binnenterrein. Al deze woningen beschikken over een geluidluwe gevel gelegen aan dit binnenterrein. De geluidsbelastingen op de gevels aan dit binnenterrein voldoen aan de voorkeurswaarde.

Voor appartementen geldt een apart beoordelingskader, daar deze vaak maar één buitenzijde hebben. Aan ten minste één buitenzijde moeten de te openen delen geluidluw worden uitgevoerd. De geluidsbelastingen op de appartementen vanwege het verkeer is relatief beperkt qua overschrijding van de voorkeurswaarde, met uitzondering van de geluidsbelasting vanwege de Ned Benedictweg op delen van de woongebouwen blokken B, C en K. Bij het ontwerp van de gevel moet aandacht aan de geluidsbelasting en geluidluwe geveldelen worden geschonken. De ontwikkelaar houdt bij de uitwerking van het ontwerp van de gebouwen en woningen rekening met benodigde geluidluwe geveldelen.

Naast geluidsbelasting vanwege wegverkeer moeten volgens het geluidsbeleid voor de geluidluwe buitengevel ook de overige gezoneerde geluidsbronnen voldoen aan de daarvoor geldende toetsingswaarden. In dit geval zijn echter geen andere gezoneerde geluidsbronnen aanwezig.

Cumulatie van geluid

Bij het toestaan van hogere waarden moeten ook alle andere geluidsbronnen meegenomen worden. Op de planlocatie Meneba is cumulatie mogelijk van geluid van wegverkeer, scheepvaart en bedrijven. Van deze geluidsbronnen gezamenlijk is het cumulatieve geluidsniveau bepaald. In het rapport van DGMR staat per gebouw (met woningen) de hoogste cumulatieve geluidsbelasting weergegeven. Maatgevend in de cumulatie is (in dit geval) de geluidsbelasting vanwege wegverkeer. De toetsingswaarde, vanuit gemeentelijk beleid, voor de cumulatieve geluidsbelasting is 71 dB (voor een (on)aanvaardbare geluidsbelasting). Alle berekende cumulatieve geluidsbelastingen liggen ruimschoots lager, waarbij de hoogste geluidsbelasting 65 dB betreft. Er is sprake van een aanvaardbare cumulatieve geluidsbelasting.

Aanvaardbare binnenwaarde

Naast de geluidsbelasting op de buitengevel moet ook het geluid binnen de woning aanvaardbaar zijn. Er is voor wegverkeer sprake van een aanvaardbare binnenwaarde van 33 dB, uitgaande van de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder en de gestelde eisen voor gevelwering in het Bouwbesluit. Hierbij wordt de aftrek conform artikel 110g Wgh niet toegepast. De geluidsbelasting exclusief aftrek is ten hoogste 65 dB. De geluidswering moet hiermee minimaal 32 dB zijn voor een aantal woningen. Het gaat hier om nieuwbouwwoningen. Deze gevelwering is dan ook goed te realiseren, waarmee er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau in de woning. De ontwikkelaar houdt bij de uitwerking van het ontwerp van de woningen rekening met de benodigde gevelgeluidwering.

4.13.4 Geluidsbelasting scheepvaart

De geluidsbelasting vanwege de scheepvaart op de Zaan op de woningbouw Meneba voldoet aan de streefwaarde van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De hoogste geluidsbelastingen zijn 49 dB(A) in de dagperiode, 40 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee vormt de geluidsuitstraling vanwege scheepvaart op de Zaan geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is in het plan Meneba voor het aspect geluid als gevolg van scheepvaart sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.13.5 Geluidsbelasting bedrijven

De geluidsbelastingen vanwege de relevante bedrijven in de omgeving, op de nieuwe woningen op het Meneba-terrein, staan beschreven in paragraaf 4.17 Bedrijven en milieuzonering, en zijn weergegeven en beoordeeld in de rapporten in de bijlagen 2, 16 en 24 van dit bestemmingsplan.

Geluidszone

Het plangebied bevindt zich op het bedrijventerrein Noorderveld. Het Meneba-terrein is gezoneerd, waarmee er een geluidszone om het Meneba-terrein heen ligt. De wetgevingszone voor de 'grote lawaaimaker', ofwel de grondslag voor de geluidszone, heeft enkel betrekking op de inrichting Meneba. Het Meneba-terrein als zijnde een bedrijf/bedrijventerrein en zoningsplichtige inrichting wordt in het onderhavige bestemmingsplan opgeheven. Met het plan wordt ook de 'geluidsbeschermende' werking van de geluidszone rondom het Meneba-terrein opgeheven. De planologische bescherming gerelateerd aan de geluidszone blijft ten dele in werking, namelijk voor de delen van de geluidszone buiten het onderhavige bestemmingsplangebied opgenomen in andere bestemmingsplannen.

4.13.6 Cumulatieve geluidsbelasting

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidsbelasting bepaald, waarbij alle relevante geluidsbronnen in de omgeving zijn betrokken. In de cumulatie is het geluid van wegverkeer, scheepvaart en bedrijven samengevoegd. In het rapport van DGMR staat per gebouw (met woningen) de hoogste cumulatieve geluidsbelasting weergegeven. Maatgevend in de cumulatie is (in dit geval) de geluidsbelasting vanwege wegverkeer. De toetsingswaarde, vanuit gemeentelijk beleid, voor de cumulatieve geluidsbelasting is 71 dB (voor een (on)aanvaardbare geluidsbelasting). Alle berekende cumulatieve geluidsbelastingen liggen ruimschoots lager, waarbij de hoogste geluidsbelasting 65 dB betreft. Er is sprake van een aanvaardbare cumulatieve geluidsbelasting.

4.13.7 Conclusie

Geluidsbelasting wegverkeer

Voor een aantal woningen of delen van gebouwen moeten hogere waarden vastgesteld worden ten aanzien van de geluidsbelastingen vanwege het wegverkeer op de Ned Benedictweg, Prins Clausbrug, Vlasblomweg, Witte Paardweg en/of Noorddijk. Voor een klein aantal woningen/gevels moet een hogere waarde vastgesteld worden ten aanzien van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Noorddijk of Witte Paardweg.

De grenswaarden voor de binnenwaarden van nieuwe woningen dienen te worden geborgd. In het Bouwbesluit zijn grenswaarden voor de binnenwaarden opgenomen. Voor de verlening van de omgevingsvergunning bouwen wordt getoetst of een bouwplan voldoet aan de binnenwaarden.

De geluidsbelasting binnen de woningen zal gering zijn, en de meeste woningen kennen zonder maatregel een geluidluwe zijde (in elk geval de grondgebonden woningen), en voor andere woningen (appartementen) zal een bouwkundige maatregel/oplossing moeten worden gerealiseerd zoals een gesloten balustrade. De cumulatieve geluidsbelasting is acceptabel. Daarmee is de geluidsbelasting op de gevels van de woningen aanvaardbaar.

Geluidsbelasting bedrijven

Bij de woningen is, zonder maatregelen, sprake van geluidsbelastingen vanwege bedrijven die hoger zijn dan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de

toetswaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarom zullen bouwkundige maatregelen bij de bron en een deel van de gevels worden getroffen om deze geluidsbelastingen te beperken of weg te nemen.

Ook met de toepassing van deze bouwkundige maatregelen blijven er gevels over waar afwijken van de waarden uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' nodig is. De overschrijdingen van de initiële grenswaarden (streefwaarden) zijn relatief beperkt en acceptabel. Daarnaast geldt dat bedrijven maatwerkvoorschriften nodig (kunnen) hebben om onbelemmerd hun werkzaamheden voort te kunnen zetten. De benodigde maatwerkvoorschriften kunnen worden verleend omdat de geluidswaarden aanvaardbaar zijn. De aanvaardbaarheid van de geluidswaarden in de maatwerkvoorschriften blijkt uit de tabel met 'benodigd maatwerk' in het rapport "Milieuonderzoeken Zaankwartier, Analyse Bedrijven en milieuzonering Herontwikkeling Meneba-terrein" (d.d. 1 februari 2022) van DGMR.

Met de maatregelen en maatwerkvoorschriften is bij de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, terwijl de bedrijven hun bedrijfsvoering voort kunnen zetten.

4.14 Luchtkwaliteit

4.14.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Het belangrijkste wettelijke kader is de Wet luchtkwaliteit (Wlk) die is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). Daarnaast zijn enkele Algemene Maatregelen van Bestuur van belang, namelijk het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Als nationaal beleid is enkele jaren geleden het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgezet en vastgelegd. Dit programma is opgesteld om (in de toekomst) aan de normen van de Europese Unie met betrekking tot luchtkwaliteit te kunnen voldoen en om in de tussentijd wel projecten te kunnen realiseren. Met het NSL wordt de luchtkwaliteit gemonitord en wordt er voor gezorgd dat de luchtkwaliteit niet substantieel verslechtert als gevolg van een ruimtelijke- en/of infrastructurele ontwikkeling. Het NSL is op 6 december 2016 voor een tweede maal verlengd tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet (in naar verwachting 2022). De Wet luchtkwaliteit vormt het kader voor het NSL.

Het onderhavige plan is niet opgenomen in het NSL; het nemen van maatregelen is niet van toepassing.

Een plan of project (zoals het onderhavige plan) zal moeten voldoen aan één of meerdere van de andere luchtkwaliteitseisen die zijn vastgesteld bij de invoering van het NSL en in de Wet luchtkwaliteit (wijziging van de Wet milieubeheer) zijn opgenomen. De luchtkwaliteitseisen staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Eén luchtkwaliteitseis is het voldoen aan grenswaarden, aangegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4.14: Grenswaarden stoffenconcentraties, Wlk (Titel 5.2 Wm, Bijlage II)

	Concentraties ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)		Opmerking
	Jaargemiddelde	Anders	
NO ₂	40	Uurgemiddelde: 200	De uurgemiddeldewaarde mag maximaal 18 keer per jaar overschreden worden.
PM ₁₀	40	Daggemiddelde: 50	De daggemiddeldewaarde mag maximaal 35 keer per jaar overschreden worden.
PM _{2,5}	25	n.v.t.	

Met de Wet luchtkwaliteit is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die in betekende mate (IBM) of niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

Besluit niet in betekende mate [NIBM] bijdragen, en Regeling NIBM bijdragen

In het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de daarop gebaseerde "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is geregeld welke projecten niet meer getoetst hoeven te worden. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit, vallen onder de definitie van 'niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit' en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Bij ministeriële regeling kunnen categorieën van gevallen worden aangewezen waarbij een besluit, aangaande een project, in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt. In de "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën projecten opgenomen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit.

In de 'Regeling NIBM bijdragen' is onder meer opgenomen dat voor woningbouwlocaties van een bepaalde omvang sprake is van niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit ofwel dat het woningbouwproject geen aanmerkelijke negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten is de regeling van toepassing op woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

4.14.2 Verricht onderzoek, en luchtkwaliteitssituatie

In het kader van de ontwikkeling van Meneba is er een luchtkwaliteitsonderzoek verricht, door het bureau DGMR. Het rapport "Milieuonderzoeken Zaankwartier - Onderzoek luchtkwaliteit" (d.d. 29 september 2021) is opgenomen als bijlage 17 bij dit bestemmingsplan.

Voor het onderhavige plan kan niet worden volstaan met de 'niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit' bepaling in de 'Regeling NIBM-bijdragen', omdat het plan niet enkel uit woningen bestaat.

Er zijn luchtkwaliteitsberekeningen verricht door DGMR. De luchtconcentraties aan stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (fractie PM₁₀) zijn berekend. De voor luchtkwaliteit relevante activiteiten in de omgeving zijn het wegverkeer en de scheepvaart. De luchtconcentraties in verband met het bedrijventerrein zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties die onderdeel uitmaken van de berekeningen.

Stikstofdioxide NO₂

De concentratie NO₂ voldoet bij alle rekenpunten aan de grenswaarde van 40 µg/m³.

De maximale NO₂-concentratie bij de woningen is 16,0 µg/m³. Het aantal uuroverschrijdingen van 200 µg/m³ is 0.

De maximale NO₂-concentratie in de lokale omgeving is 18,3 µg/m³. Het aantal uuroverschrijdingen van 200 µg/m³ is 0.

Fijnstof (PM₁₀)

De concentratie PM10 voldoet bij alle rekenpunten aan de grenswaarde van 40 µg/m³.

De maximale PM10-concentratie bij de woningen is 21,2 µg/m³. Dit voldoet ook aan de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM2,5. De jaargemiddelde concentratie PM2,5 is over het algemeen lager dan die van PM10. Het aantal keer dat de 24-uursgrenswaarde van 50 µg/m³ overschreden wordt, is lager dan de toegestane 35 keer per jaar.

De maximale PM10-concentratie in de lokale omgeving is 21,5 µg/m³. Dit voldoet ook aan de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM2,5. De jaargemiddelde concentratie PM2,5 is over het algemeen lager dan die van PM10.

4.14.3 Conclusie

De concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}), in en bij het plangebied voldoen ruimschoots aan de grenswaarden.

Er is na projectrealisatie geen relevant effect op de luchtkwaliteit als gevolg van het project Meneba.

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van Meneba en het onderhavige bestemmingsplan.

4.15 Geur en Stof

In beginsel zou in het projectgebied Meneba geurhinder en/of stofhinder kunnen ontstaan in verband met de verspreiding van geur en/of stof door bedrijven op het bedrijventerrein Noorderveld in de omgeving van het projectgebied.

In het kader van de ontwikkeling van Meneba met woningen in de omgeving van bedrijven is er door het bureau DGMR een onderzoek verricht inzake bedrijven en milieuzonering en de milieuhinder van bedrijven voor de woningen. Hierin zijn ook de aspecten geur en stof betrokken. Het rapport "Milieuonderzoeken Zaankwartier, Analyse Bedrijven en milieuzonering Herontwikkeling Meneba-terrein" (d.d. 1 februari 2022) van DGMR is opgenomen als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan.

Geur

Tijdens het bezoek aan het bedrijventerrein op 8 december 2020 door DGMR, samen met de Omgevingsdienst, is vastgesteld dat feitelijk geen bedrijven aanwezig zijn die een relevante geuremissie kennen. Daarmee zal de woningbouw op het Meneba-terrein niet leiden tot beperkingen voor de aanwezige bedrijven in relatie tot geurhinder.

De gemeente Zaanstad beschikt over geurbeleid. Dit beleid is opgenomen in het "Zaans Geurbeleid 2016". Het beleid geeft handvatten voor de beoordeling van geur van bedrijven in zowel het ruimtelijke spoor, als in het milieuspoor.

In dit geval is het relevant te bepalen of geurhinder te verwachten valt van de omliggende bedrijven. Er zijn feitelijk nu geen bedrijven aanwezig met relevante geuremissie. Van belang is vast te stellen of dit in de toekomst echter wel mogelijk is en dit gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat bij de woningen en of dit belemmeringen oplevert voor de bedrijven.

Het Zaans Geurbeleid 2016 schrijft allereerst voor grote terughoudendheid te betrachten bij het toelaten van nieuwe geremiteerde bedrijven. Deze bedrijven dienen daarnaast direct te voldoen aan de ambitiewaarden bij geurgevoelige objecten. Als geurgevoelige objecten zijn in het beleid woningen, maar ook kantoren en bedrijven benoemd.

Uit de geurkaart van de Zaanatlas blijkt dat ter plaatse van het plangebied voldaan wordt aan de basis kwaliteit voor geur. De ontwikkellocatie bevindt zich niet binnen een geur-richtafstand

van een geur veroorzakend bedrijf en ook niet binnen een basiskwaliteitscontour voor geur van een geurveroorzakend bedrijf.

Verder geldt dat het Activiteitenbesluit milieubeheer voorschrijft dat bij nieuwe activiteiten geuremissie zoveel mogelijk voorkomen wordt en als dat niet mogelijk is tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Hierbij dient een bedrijf kostentechnisch aanvaardbare voorzieningen te treffen. Vergunningplichtige bedrijven dienen daarnaast, op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Wet milieubeheer, de Beste Beschikbare Technieken toe te passen. De documenten die deze technieken beschrijven worden regelmatig aangescherpt.

Op basis van het geurbeleid en de andere juridische beperkingen uit het Activiteitenbesluit, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Wet milieubeheer aan de geuremissie, is het niet te verwachten dat geur een relevant aspect is. De bedrijvigheid ondervindt geen beperkingen en bij de woningen (van het project Meneba) is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stof

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor stofhinder. Inmiddels geldt echter aanvullende regelgeving (onder meer Activiteitenbesluit milieubeheer) voor dit aspect, waarmee de richtafstanden hun relevantie verloren hebben voor dit aspect.

Het op- en overslaan van bulkgoederen is de belangrijkste bron voor stofhinder. In hoofdstuk 3 van het Activiteitenbesluit zijn de regels rondom deze activiteit opgenomen. Het belangrijkste uitgangspunt is dat bij diffuse stofemissies binnen de inrichting geen sprake mag zijn van visueel waarneembare stofverspreiding in de buitenlucht. Waarneembare stofemissie is niet als Beste Beschikbare Technieken te beschouwen en daarom niet toegestaan. Enkel in bijzondere omstandigheden, zoals extreme weersomstandigheden, kan hiervan beperkt worden afgeweken, waarbij overeenstemming tussen bedrijf en bevoegd gezag nodig is.

Voor het aspect stofhinder kan daarmee bij voorbaat gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (bij de woningen van het project Meneba) en dat het toelaten van gevoelige bestemmingen niet leidt tot (nadere) belemmeringen voor de omliggende bedrijven. De bedrijven dienen immers in algemene zin, op grond van regelgeving, stofverspreiding tot het eigen terrein te beperken. Volledigheidshalve wordt vermeld dat in de (nabije) omgeving van Meneba de bedrijven Floris Bouwcenter, Floris Infra en bouwbedrijf Jan Vet stof veroorzaken op het eigen terrein. De terreinen van deze bedrijven grenzen niet direct aan woningen.

4.16 Natuur en Ecologie (Flora & Fauna)

4.16.1 Wet- en regelgeving, en beleid

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de wet- en regelgeving inzake natuur, flora en fauna. Zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten kennen wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenoemde speciale beschermingszones ("Natura 2000" gebieden) aangewezen. De door het Rijk aangewezen Natura 2000-gebieden zijn eerst aangemeld bij de Europese Unie.

Gebiedsbescherming is in het Nederlands recht geregeld in de Wet natuurbescherming sinds 1 januari 2017, en was voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is er ook sprake van juridische natuurbescherming via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en provinciale ruimtelijke omgevingsverordeningen.

De kern van het natuurbeleid wordt gevormd door de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden is. Inmiddels is de EHS opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij het NNN zijn ook de door het Rijk aangewezen, en door de Europese Unie geconfirmeerde, Natura 2000-gebieden van groot belang.

De bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van planten- en diersoorten in hun natuurlijke leefgebied is geregeld in de Wet natuurbescherming sinds 1 januari 2017. Het uitgangspunt van de wet is "nee, tenzij". Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken met een ontheffing of vrijstelling.

Op grond van de Wet natuurbescherming zijn Natura 2000-gebieden beschermd tegen significante negatieve effecten, waaronder de gevolgen van stikstofdepositie.

In de Wet natuurbescherming is een doorvertaling en interpretatie van de Europese richtlijnen uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Bij de wet zijn uitgebreide lijsten met beschermde soorten opgenomen. Op grond van de Wet natuurbescherming moet inzicht worden gegeven in het voorkomen en de verspreiding van beschermde soorten op populatieniveau, zodat de effecten van voorgenomen ontwikkelingen en activiteiten kunnen worden getoetst aan de (gunstige) staat van instandhouding van de betreffende soorten. Afhankelijk van het beschermingsniveau van de soort moet de gunstige staat van instandhouding worden getoetst op lokaal, regionaal of landelijk niveau.

In de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1 Wnb);
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en natuurbeschermingsverdragen (artikel 3.5 Wnb);
- overige soorten (artikel 3.10 Wnb).

Voor alle soorten, dus ook voor de niet beschermde soorten, geldt de zorgplicht.

De Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet zijn per 1 januari 2017 opgegaan in de Wet natuurbescherming.

De Wet natuurbescherming kent veel bevoegdheden aan de provincies toe. De uitvoering van de wet wordt gedaan door de provincies en voor bepaalde zaken door de RVO (namens het Rijk).

De provincies kunnen ten aanzien van verboden handelingen ontheffing verlenen en bij verordening vrijstellingen geven. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming en vloeien voort uit de Europese richtlijnen (evenals de verboden handelingen).

De verbodsbepalingen die gelden voor de overige soorten hebben betrekking op de soorten opgenomen in de Bijlage van de Wet natuurbescherming, behorende bij artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming, onder Onderdeel A en Onderdeel B.

4.16.2 Verricht onderzoek, en natuur(waarden) en het plan(gebied)

Algemeen

In het kader van de ontwikkeling van Meneba is er in 2019 een Eco-effectscan verricht, door het bureau Aqua-Terra Nova. Voor het project Meneba dienen onder andere de gevolgen van de ruimtelijke ingrepen op de aanwezige flora en fauna te worden weergegeven. De Eco-effectscan heeft als doel te inventariseren of het project mogelijk in strijd is met de Wet

natuurbescherming of het Natuurnetwerk Nederland. Daarom zijn de (mogelijk) aanwezige soorten inzichtelijk gemaakt, mede op basis van veldbezoek, en de mogelijke effecten van de activiteiten op beschermde gebieden en soorten inzichtelijk gemaakt.

In 2020 is nader onderzoek naar vleermuizen, vogels en marterachtigen verricht door Aqua-Terra Nova. Daartoe zijn meerdere veldbezoeken/waarnemingen gedaan.

In verband met nabijgelegen Natura 2000-gebieden is onderzoek naar de stikstofdepositie in relatie tot Meneba verricht. Het stikstofdepositie-onderzoek, met de AERIUS-berekeningen, is uitgevoerd door Arcadis.

In 2021 is een oplegnotitie op de Eco-effectscan met daarin een toetsing ten aanzien van de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden opgesteld, door Aqua-Terra Nova.

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van informatie uit de rapporten:

- "Eco-effectscan Noorddijk 70 te Wormerveer" (d.d. 14 mei 2019), van Aqua-Terra Nova.
- "Soortgericht onderzoek Noorddijk 70 te Wormerveer (d.d. 22 februari 2021), van Aqua-Terra Nova.
- "Oplegnotitie Gebiedsbescherming Meneba Wormerveer" (d.d. 21 februari 2021), van Aqua-Terra Nova.
- "Stikstofdepositie herontwikkeling van Meneba locatie" (d.d. 29 januari 2020 / 29 oktober 2019) met aanvullende berekening van oktober 2020, van Arcadis.

Deze rapporten zijn opgenomen als bijlagen 18, 19, 20 en 21 bij dit bestemmingsplan.

Hierna wordt met plangebied het Meneba-terrein bedoeld.

4.16.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

In de directe omgeving van het plangebied liggen diverse Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder' bevindt zich op circa 320 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Het Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan' is gelegen op circa 1.190 meter afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op aanzienlijk grotere afstand.

Zonder een nadere toetsing kunnen negatieve effecten van de werkzaamheden op het Natura 2000-gebied niet worden uitgesloten. Derhalve is een nadere toetsing in het kader van gebiedsbescherming benodigd en ook verricht. Er is onderzoek verricht naar de stikstofdepositie in relatie tot Meneba, door Arcadis. In 2021 is een toetsing verricht ten aanzien van de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden (anders dan stikstof gerelateerde effecten), door Aqua-Terra Nova.

Toetsing mogelijke effecten (anders dan stikstofdepositie)

Uit de verrichte voortoets blijkt het volgende:

De aard van de werkzaamheden en het project Meneba maken dat de effecten uitsluitend tot het plangebied of in de zeer directe zone eromheen beperkt blijven, met uitzondering van stikstof.

Uit het verrichte stikstofonderzoek blijkt dat stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het project Meneba.

Gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden, de invulling van de tussenliggende gebieden en de voorgenomen werkzaamheden en functies, wordt, met uitzondering van stikstof, niet

verwacht dat de werkzaamheden, de gebiedsinrichting en de functies een wezenlijke invloed hebben op aangewezen habitattypen en habitatsoorten van Natura 2000-gebieden. Voor de niet-stikstof gerelateerde effecten zal er geen sprake van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Er wordt geen wezenlijke externe werking verwacht voor wat betreft geluid, licht en trilling. Een nadere toetsing op grond van de Wet natuurbescherming met betrekking tot effecten anders dan stikstofdepositie wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op voorhand kunnen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder' (en tevens andere Natura 2000-gebieden) uitgesloten worden. Met behulp van mitigerende maatregelen kan verstoring van dieren in het voortplantingsseizoen voorkomen worden. Nadere toetsing aan de Wet natuurbescherming voor wat betreft gebiedsbescherming is niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van het project Meneba is onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de projectrealisatie en het nieuwe gebruik van het plangebied / het projectgebied Meneba.

Het project zorgt voor een verandering van het aantal verkeersbewegingen op het omliggende wegennet. Ook bij de sloop en bouw is sprake van de uitstoot van stikstof. Daarmee is mogelijk sprake van een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. In dat kader is een onderzoek naar stikstofdepositie verricht.

Tot 1 juli 2021 was het nodig om ook de tijdelijke stikstofuitstoot/-depositie vanwege de realisatie in beeld te brengen. Aangezien het onderzoek voor 1 juli 2021 is uitgevoerd, is in het onderzoek ook inzicht gegeven in stikstofeffecten van de realisatiefase.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder' ligt op circa 320 meter van het plangebied, en kent stikstofgevoelige habitatten. Het andere relevante Natura 2000-gebied 'Polder Westzaan' ligt ten zuiden van Wormerveer, op circa 1,2 kilometer van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitatten liggen op meer dan 5 kilometer.

Bij woningbouw zijn twee aspecten/fases ten aanzien van stikstofdepositie te beschouwen:

- De gebruiksfase: De stikstofeffecten als gevolg van de verandering van verkeersbewegingen op omliggende wegen bij ingebruikname van de woningen, en de (eventuele) stikstofuitstoot van de woningen.
- De realisatiefase: De stikstofeffecten als gevolg van de inzet van mobiele werktuigen en de verkeersbewegingen gerelateerd aan de bouw van de woningen, waarbij de (eventuele) sloop voorafgaande aan de bouw eveneens tot stikstofuitstoot leidt. Sinds 1 juli 2021 hoeft de stikstofdepositie vanwege deze tijdelijke stikstofuitstoot niet meer te worden bepaald.

Hetzelfde geldt voor nieuwe commerciële functies/units.

Het verrichte stikstofonderzoek geeft een analyse van de stikstofemissies van het huidige Meneba-terrein en de geplande herontwikkeling naar woningen en kleine commerciële activiteiten.

Er is uitgegaan van de historische stikstofemissies van Meneba op basis van vergunde activiteiten en de daaruit voortvloeiende stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze zijn vergeleken met de stikstofemissie van de herontwikkeling, de sloop, het bouwrijp maken en de bouw/aanleg van woningen.

Uit de analyse blijkt dat de herontwikkeling tot een veel lagere stikstofemissie leidt vergeleken met het Meneba-terrein toen deze in gebruik was als een volledige productielocatie. Nu de

Meneba-locatie de fabrieksactiviteiten heeft beëindigd, worden deze stikstofemissies en -depositie beschikbaar voor andere activiteiten en gebruikt voor salderen.

De gebruiksfase van de voorziene herontwikkeling van het Meneba-terrein naar een woongebied resulteert in een stikstofdepositie van 0,01 tot 0,28 mol/ha/jaar op de Natura 2000-gebieden 'Polder Westzaan' en 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder'. De emissies van de sloopfase plus het bouwrijp maken leiden, voor zover van belang, tijdelijk tot een berekende stikstofdepositie van 0,12 mol/ha/jaar. De emissies van de bouwfase leiden, voor zover van belang, tijdelijk tot een berekende stikstofdepositie van 0,05 mol/ha/jaar. De sloop-, bouwrijp-, bouw- en gebruiksfase van de herontwikkeling resulteren in een lagere stikstofdepositie dan de huidige Meneba-activiteiten.

Het project Meneba is derhalve niet strijdig met artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming.

Doordat bij de herontwikkeling van het Meneba-terrein het salderen van stikstof kan worden toegepast, vormt stikstofdepositie geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan en het project Meneba.

Sinds 1 juli 2021 geldt een vrijstelling voor tijdelijke stikstofdepositie gerelateerd aan activiteiten van de bouwsector, op grond van de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is op 1 juli 2021 gewijzigd middels de 'Wet stikstofreductie en natuurverbetering'. De tijdelijke stikstofdepositie vanwege de realisatie van het project Meneba hoeft daarmee niet meer te worden getoetst en gesaldeerd. Het project Meneba is echter nog wel getoetst voor wat betreft de tijdelijke stikstofdepositie vanwege de realisatie. Met de herontwikkeling van Meneba en het wegbestemmen van de Meneba-fabriek verdwijnt er dusdanig veel stikstof, dat er zonder meer een gunstige balans is in het verdwijnen en nieuw ontstaan van stikstofdepositie.

De rekensoftware voor stikstofdepositie, AERIUS Calculator, is (en blijft) in ontwikkeling. De AERIUS-berekeningen die in de stikstofdepositie-onderzoeken voor Meneba zijn gemaakt, zullen afwijken van berekeningen met een toekomstige AERIUS Calculator. De stikstofdepositie vanwege de gebruiksfase zal in de toekomst (in principe) nogmaals berekend (moeten) worden. Met de herontwikkeling van Meneba en het wegbestemmen van de Meneba-fabriek verdwijnt er dusdanig veel stikstof, dat er zonder meer een gunstige balans is in het verdwijnen en nieuw ontstaan van stikstofdepositie.

Het project Meneba en het onderhavige bestemmingsplan voldoen ten aanzien van stikstofdepositie aan de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

Het bestemmingsplangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied bevindt zich op circa 150 meter van het dichtstbijzijnde natuurgebied dat deel uitmaakt van het NNN. Het betreft hier het Veenweide Park de Trickel ten oosten van het plangebied. Het NNN kent geen externe werking. Negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

4.16.2.2 Soortenbescherming

Resultaten Eco-effectscan/ verkennend onderzoek flora & fauna

Planten

In de regio Noord-Holland komen beschermde vaatplanten uit artikel 3.10 tabel 2 van de Wet natuurbescherming voor. De soorten wilde ridderspoor, groot spiegelklokje en blauwe guichelheil zijn zeer zeldzaam maar komen in sommige gevallen adventief voor bij graansilo's.

Zowel op basis van verspreidingsgegevens als het veldbezoek worden bovenvermelde beschermde vaatplanten niet verwacht. Wel zijn algemene soorten als klein hoefblad, hondsdrif, melganzenvoet, bijenvoet, teunisbloem, paardenbloem, judaspenning, pinksterbloem, speenkruid, akkerdistel en riet waargenomen. De aanwezigheid van beschermde flora kan redelijkerwijs worden uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Vogels

Huismussen

Tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen waargenomen. Uit de verspreidingsgegevens komt naar voren dat huismussen zijn waargenomen in achterliggende woonwijken. Door de tuinen en de structuurvariatie in de wijk is hier is meer beschutting te vinden en ook meer voedsel in de vorm van insecten en menselijk afval. Door het gebrek aan wintergroene stuiken en de openheid van de omgeving nabij de twee gebouwen in het plangebied, worden de gebouwen niet geschikt geacht voor huismussen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen in het plangebied van huismussen is niet noodzakelijk.

Gierzwaluwen

Gierzwaluwen zijn trekvogels en keren pas vanaf (half) april terug naar Nederland. Om die reden zijn tijdens het veldbezoek geen gierzwaluwen waargenomen. Ondanks de naast gelegen Prins Clausbrug is de aanvliegroute groot genoeg en worden de gebouwen geschikt geacht voor gierzwaluwen. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen in het plangebied van gierzwaluwen is noodzakelijk, en is inmiddels verricht.

Buizerd

Op basis van verspreidingsgegevens is gebleken dat in de omgeving van het plangebied de roofvogels buizerd, sperwer, havik en slechtvalk behorend tot categorie 1-4 (jaarrond beschermde vaste verblijfplaats) voorkomen.

Tijdens het veldbezoek is gezocht in bomen naar oude nesten. Er zijn geen (oude) nesten van de buizerd, havik of sperwer aangetroffen in het plangebied of in de nabije omgeving. De aanwezigheid van vaste rust- en/of verblijfplaatsen van buizerd, havik en sperwer kan redelijkerwijs worden uitgesloten. Nader onderzoek naar roofvogels is niet noodzakelijk.

Slechtvalken

Het plangebied beschikt over tientallen meters hoge gebouwen langs de rivier van de Zaan met platte daken. Dit vormt een geschikte vaste rust en/of broedplaats voor de slechtvalk. Door de geschiktheid van het plangebied als leefgebied en de grote aantallen waarnemingen in de omgeving kunnen negatieve effecten op de slechtvalk tijdens de werkzaamheden niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar slechtvalken is noodzakelijk, en is inmiddels verricht.

Uil

Er zijn ruimtes aangetroffen in verlaten gebouwen die geschikt zouden kunnen zijn voor de kerkuil. De ransuil maakt veelal gebruik van oude kraaien- of eksternesten als broedplaats. Er zijn geen oude kraaien- of eksternesten en roestplaatsen aangetroffen. Verder zijn er ook geen sporen aangetroffen in het plangebied die van uilen kunnen zijn. Daarnaast komt uit de verspreidingsgegevens naar voren dat de kerkuil en ransuil niet zijn waargenomen nabij het plangebied.

Vogels uit categorie 5

Van de vogelsoorten met een verblijfplaats uit de categorie 5 zijn verschillende vogels binnen het plangebied te verwachten, zoals ekster, spreeuw, koolmees, pimpelmees, blauwe reiger en zwarte kraai. Hoogstwaarschijnlijk dient er veel groen verwijderd te worden om ruimte te creëren voor de nieuwe woningen. Wormerveer ligt echter in een zeer groene omgeving waardoor er genoeg alternatieve verblijfplaatsen aanwezig zijn. De gebouwen in het zuiden

beschikken slechts over enkele verblijfplaats. Aangezien het om slechts enkele dakpannen gaat heeft dit geen negatieve gevolgen voor de gunstige staat van instandhouding, er is geen reden om nesten jaarrond te beschermen. Nader onderzoek naar vogels met een categorie 5 status is niet noodzakelijk.

Algemene (broed)vogels

In en rondom het plangebied zijn algemene vogelsoorten te verwachten zoals winterkoning, roodborst, houtduif, heggemus, meerkoet, waterhoen, gaai, vink, merel en kauw. Tijdens het veldbezoek zijn er veel kauwen waargenomen in de hoge gebouwen langs de Zaan bestaande uit golfplaten. Alle vogels zijn tijdens het broeden beschermd en mogen dan niet verstoord worden. Er wordt aanbevolen om buiten het broedseizoen (grofweg van maart t/m juli) te werken. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogel controle plaats te vinden.

Grondgebonden zoogdieren

Op basis van verspreidingsgegevens is gebleken dat in het plangebied geen (strikt) beschermde grondgebonden zoogdieren voorkomen. Toch wordt het plangebied geschikt geacht voor de (strikt) beschermde marterachtige bunzing, hermelijn en wezel. Marterachtige zijn nacht actieve zoogdieren die vrij moeilijk waar te nemen zijn, de verspreidingsgegevens zijn hierdoor waarschijnlijk minder volledig. Er kan niet worden uitgesloten dat de kleine marterachtige negatieve effecten ondervinden van de beoogde werkzaamheden. Nader onderzoek naar bunzing, hermelijn en wezel zijn noodzakelijk, en is inmiddels verricht.

Het oriënterend onderzoek wijst uit dat het plangebied geschikt is voor algemene zoogdiersoorten zoals vos, egel en diverse muizen soorten. Voor deze soorten geldt binnen de provincie Noord-Holland een vrijstelling in het kader van de Wet natuurbescherming. De zorgplicht blijft echter wel van kracht.

Vleermuizen

Hoewel vleermuizen zoogdieren zijn, worden deze vanwege hun afwijkende eigenschappen als afzonderlijke groep behandeld.

De bouwwerken in het plangebied beschikken niet over spouwmuren maar zijn wel geschikt voor vaste rust en/of verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Verspreid over het plangebied zijn geschikte kieren en gaten aanwezig in de gevels. De oudste gebouwen met stenenmuren blijven behouden en zijn tevens het meest geschikt voor vleermuizen. Toch zijn ook in de gebouwen die gesloopt of gerenoveerd gaan worden voldoende kieren en gaten aanwezig. Gebouwbewonende soorten zoals de ruig- en de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger kunnen gebruik maken van deze plekken als vaste rust en/of verblijfplaats. Nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk, en is inmiddels verricht.

Door de grote hoeveelheid aan oudere bomen verspreid over het plangebied is het niet uit te sluiten dat er nog meer geschikte spleten en holtes aanwezig zijn voor boombewonende vleermuizen zoals ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis. Nader onderzoek naar boombewonende vleermuizen is noodzakelijk, en is inmiddels verricht.

Het plangebied en de omgeving van het plangebied zijn geschikt als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen. Het plangebied bevat geschikte lijnvormige structuren die kunnen dienen als vliegroute voor vleermuizen. De kap heeft geen negatieve effecten op de eventuele aanwezige essentiële vliegroutes en eveneens zal er geen afbreuk gedaan worden aan de foerageermogelijkheden voor vleermuizen. De omgeving van het plangebied is zeer groen en er zijn voldoende alternatieve foerageergebieden. Door de werkzaamheden zal geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Nadere toetsing aan de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Amfibieën en reptielen

Uit de landelijke verspreidingsgegevens komt naar voren dat in de omgeving van het plangebied geen (strikt) beschermde amfibieën voorkomen. De ruigtes en groenstroken in het plangebied zijn geschikt voor algemene amfibieënsoorten als bruine kikker, bastaardkikker en gewone pad. Hiervoor is de zorgplicht van kracht.

Uit de landelijke verspreidingsgegevens komt naar voren dat in de omgeving van het plangebied de (strikt) beschermde ringslang voorkomt. De waarnemingen van ringslangen in de buurt van het plangebied zijn aan de overkant van de Zaan gedaan. Het betreft waarnemingen in het waterrijke Veenweidepark de Trickel. De ringslang wordt door de scheiding van de grote rivier de Zaan en de ligging in een stedelijk gebied redelijkerwijs niet verwacht in het plangebied. Nader onderzoek naar ringslang is niet noodzakelijk. Er worden geen andere (strikt) beschermde reptielensoorten in het plangebied verwacht. De aanwezigheid van (strikt) beschermde reptielen kan worden uitgesloten. Nader onderzoek naar reptielen is niet noodzakelijk.

Vissen en ongewervelden

In de omgeving van het plangebied komen geen (strikt) beschermde vissoorten voor. De aanwezigheid daarvan kan worden uitgesloten. De geplande werkzaamheden hebben geen effect op de mogelijk aanwezige vissoorten. Er is geen sprake van een nadere toetsing aan de Wet natuurbescherming.

Het plangebied en directe omgeving voorziet eveneens niet in geschikt habitat voor ongewervelden, zoals vlinders en libellen, enkele kevers (vliegend hert, brede geelrandwaterroofkever, gestreepte waterroofkever, heldenbok, juchtleerkever, vermiljoenkever), weekdieren (platte schijfhoren, Bataafse stroommossel) en een kreeftachtige (rivierkreeft). Het voorkomen van beschermde ongewervelden kan hierdoor redelijkerwijs worden uitgesloten. Er is geen sprake van een nadere toetsing aan de Wet natuurbescherming.

Conclusies

Uit de quickscan flora & fauna blijkt het volgende voor het plangebied Meneba:

- Het plangebied beschikt over bouwwerken met geschikte gaten en kieren voor gebouwbewonende vleermuizen. Bij het slopen en renoveren van de geselecteerde gebouwen kunnen negatieve effecten op vaste rust- en/of verblijfplaatsen niet worden uitgesloten. Nader onderzoek is noodzakelijk.
- Er is één boom aangetroffen die beschikt over een holten die kan dienen als een vaste rust en/of verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Indien deze boom moet wijken voor de realisatie van de nieuwe woningen kunnen negatieve gevolgen niet worden uitgesloten. Nader onderzoek is noodzakelijk.
- Door de geschiktheid van de hoge gebouwen binnen het plangebied en de grote aantallen waarnemingen van slechtvalken in de omgeving, kunnen negatieve gevolgen op vaste rust- en/of verblijfplaats van de slechtvalk niet worden uitgesloten. Nader onderzoek is noodzakelijk.
- De bedrijfswoning en de schuur zijn geschikte verblijfplaatsen voor gierwaluw. De aanwezigheid van gierwaluw in het broedseizoen is niet uit te sluiten. Nader onderzoek naar gierwaluw is noodzakelijk.
- Het gevarieerde groen in het westen in combinatie met het verloederde industrieterrein maakt het plangebied een geschikt leefgebied voor de marterachtige bunzing, hermelijn en wezel. Nader onderzoek is noodzakelijk.
- Tijdens de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren.
- Het optreden van negatieve effecten op de overige (strikt) beschermde soorten in het plangebied is uitgesloten.

Resultaten nader onderzoek dieren/fauna (vogels, vleermuizen en marterachtigen)

Op basis van het verrichte onderzoek kan ten aanzien van de functionaliteit van het plangebied Meneba voor de nader onderzochte beschermde soorten het volgende worden geconcludeerd:

- In het plangebied is een kraamkolonie aanwezig van gewone dwergvleermuis. Deze bestaat uit circa 20-35 vleermuisvrouwtjes (excl. jongen);

- Er zijn zeven jaarrond gebruikte verblijfplaatsen aanwezig van gewone dwergvleermuis (mannetjes);
- In de gebouwen waarin zomer- en/of paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig zijn, zitten veel kieren en gaten. Alle kieren en gaten worden bestempeld als potentiële verblijfplaats voor individuen of kleine groepjes vleermuizen;
- Er zijn drie paarverblijfplaatsen aanwezig van ruige dwergvleermuis. Eén van deze verblijfplaatsen is reeds in de late zomer al in gebruik;
- Het aanwezige groen in het plangebied is essentieel voor de kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis;
- De laatvlieger gebruikt het plangebied als onderdeel van zijn vliegroute vanuit de woonwijk Wormerveer Noord richting het Natura 2000-gebied 'Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder';
- De Silo Amerika wordt gebruikt als vaste plukplaats en is daarmee onderdeel van het functioneel leefgebied van de slechtvalk;
- Het Groot Technisch Magazijn en de omliggende gebouwen behoren tot het broedgebied van een paar zwarte roodstaarten;
- Ransuil en kerkuil jagen in het plangebied.

Het Meneba-terrein zal grootschalig heringericht worden. Hierbij zullen de meeste (golfplaten) loodsen worden gesloopt en de oudere pakhuizen blijven gehandhaafd. De te behouden bebouwing zal gerenoveerd worden. Door de sloop en renovatie zullen de volgende functies van het plangebied (in de huidige vorm) verdwijnen of verstoord worden:

- De (verspreide) kraamverblijfplaats in Lab 76 met de grootste groep vleermuisvrouwjes zal vernietigd worden.
- Twee zomer- en paarverblijfplaatsen, in Lab 76 en De Hut/Kantine, worden vernietigd.
- Door de renovatiewerkzaamheden zullen de overige kraamverblijfflocaties worden aangetast en mogelijk hun functie kunnen verliezen (Meelzaksilo, Molen 3 en de Lostoren).
- Door de renovatiewerkzaamheden zullen vijf jaarronde verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en drie verblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis aangetast worden en mogelijk hun functie kunnen verliezen.
- Bij het verwijderen van het groen wordt het essentieel foerageergebied voor de kraamkolonie van de gewone dwergvleermuis vernietigd.
- De vaste vliegroute van laatvlieger wordt mogelijk tijdelijk verstoord door het gebruik van bouwverlichting tijdens de werkzaamheden en na de inrichting van het plangebied. Voor de oriëntatie van laatvlieger in de omgeving blijven voldoende gebouwen behouden die de lijnvormige structuren in het plangebied waarborgen. Door het nemen van mitigerende maatregelen kan de tijdelijke verstoring van de vliegroute worden voorkomen en/of beperkt.
- Door de geplande werkzaamheden kan het plangebied dusdanig verstoord worden dat Silo Amerika (tijdelijk) niet gebruikt kan worden als plukplaats door slechtvalk.
- Het broedterritorium van de zwarte roodstaart zal verstoord en vernietigd worden door de diverse werkzaamheden.
- Verwacht wordt dat het effect op de ransuil en kerkuil gering is, omdat deze soorten genoeg alternatief jachtgebied hebben.

Mitigerende en compenserendemaatregelen

Door het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen kan voor een deel van de beschermde functies in het plangebied overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden:

- Verblijfplaatsen van vleermuizen in te renoveren gebouwen: Door voorafgaande aan de renovatie van de te behouden gebouwen ecologische begeleiding te geven door een vleermuisdeskundige. Het behouden en versterken van verblijfplaatsen van vleermuizen in de te renoveren gebouwen kan hiermee correct begeleid worden. Hiermee worden geen verblijfplaatsen vernietigd in de renovatiepanden, maar blijft enkel de tijdelijke verstoring van vleermuizen in de ontheffingaanvraag van toepassing.
- Vliegroute Laatvlieger: Tijdens de bouwwerkzaamheden geen verlichting naar boven op

gebouwen richten en na het bouwen verlichting zodanig aanbrengen dat de vliegroute niet verstoord wordt.

- Zwarte roodstaart: Buiten de kwetsbare periode van zwarte roodstaart werken. Nest mag buiten het broedseizoen verwijderd worden.
- Slechtvalk: Voorafgaande aan de werkzaamheden aan de Silo Amerika een alternatieve plukplaats, middels kast, creëren op een van de andere gebouwen in het plangebied.
- Ransuil en kerkuil: Er is voor deze soorten genoeg alternatief jachtgebied aanwezig.

Ontheffing(aanvraag)

Voor de volgende soorten en functies zal ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd moeten worden:

- De (verspreide) kraamverblijfplaats in Lab 76 met de grootste groep vleermuisvrouwjes (gewone dwergvleermuis) zal vernietigd worden.
- Twee zomer- en paarverblijfplaatsen gewone dwergvleermuis, in Lab 76 en De Hut/Kantine, worden vernietigd.
- Verstoring van vleermuizen in alle aangetroffen verblijfplaatsen binnen het plangebied. Het gaat hierbij om gewone en ruige dwergvleermuis.

Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming – Soortenbescherming is noodzakelijk. Voor het verkrijgen van deze ontheffing is het noodzakelijk een Activiteitenplan ofwel plan van aanpak op te stellen aangaande de omgang met de aanwezige beschermde soorten.

Er is inmiddels een Activiteitenplan opgesteld en een Wnb-ontheffing aangevraagd.

In het Activiteitenplan project Meneba:

- zijn de uit te voeren werkzaamheden nader beschreven, inclusief planning van de werkzaamheden;
- is aangetoond dat de verstoring op de beschermde soorten tot een minimum wordt beperkt;
- is aangetoond dat er alternatieve verblijfplaatsen worden aangeboden, zowel tijdens als na de werkzaamheden;
- is aangetoond dat de Gunstige Staat van Instandhouding van de aanwezige beschermde soorten niet in het geding komt.

Er dient nog een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld, om een zorgvuldige omgang met beschermde soorten te garanderen.

4.16.3 Conclusie

Het project Meneba heeft geen nadelige invloed op de in de nabijheid van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden. Door de herontwikkeling van het Meneba-terrein verdwijnt er per saldo stikstofuitstoot en -depositie. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

In en bij de bestaande (te slopen) bebouwing op het Meneba-terrein zijn beschermde soorten, waaronder vleermuizen, waargenomen. De aanwezige natuurwaarden (flora en fauna) in het projectgebied Meneba zijn, gelet op het opgestelde Activiteitenplan en de aangevraagde Wnb-ontheffing, naar verwachting geen belemmering voor het onderhavige plan. Wel dienen er mitigerende en compenserende maatregelen te worden getroffen, ook los van het Activiteitenplan en de voorschriften in de Wnb-ontheffing. Er dient gewerkt te worden conform de voorschriften in de Wnb-ontheffing en een goedgekeurd ecologisch werkprotocol. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels en met de algemene zorgplicht (voor de andere soorten).

4.17 Bedrijven en milieuzonering

4.17.1 Algemeen

Het plangebied, met het Meneba-terrein, bevindt zich op het bedrijventerrein Noorderveld. Het Meneba-terrein als zijnde een bedrijf/bedrijventerrein en zoneringsplichtige inrichting wordt in het onderhavige bestemmingsplan opgeheven. Met het Meneba-complex als zoneringsplichtige inrichting wordt niet de zonering in het kader van 'bedrijven en milieuzonering' bedoeld, maar de geluidszonering in het kader van de Wet geluidhinder. Die geluidszonering in relatie tot Meneba verdwijnt.

Het Meneba-gedeelte van het bedrijventerrein Noorderveld verdwijnt. Het Meneba-terrein wordt een gemengd gebied met wonen en lichte bedrijvigheid. Het overige gedeelte van het bedrijventerrein Noorderveld zal bedrijventerrein blijven. In een ruime ring rondom het Meneba-terrein liggen diverse bedrijven. Daarnaast ligt aan de overzijde van de Zaan een aantal bedrijven die zich bezighouden met onder andere onderhoud en stalling van voertuigen.

Gezien de beoogde ontwikkeling van woningen in het onderhavige plan nabij bedrijven, is het van belang om het ruimtelijke ordening onderdeel 'bedrijven en milieuzonering', en de (mogelijke) milieuhinder en bedrijfsimplicaties, te beoordelen.

De 'bedrijven en milieuzonering' heeft betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor het onderhavige plan, en het project(gebied) Meneba, geldt dat geluid de relevante hinderfactor is.

Het aspect gevaar is reeds aan bod gekomen in paragraaf 4.12 Externe veiligheid. De aspecten geur en stof zijn reeds aan bod gekomen in paragraaf 4.15 Geur en Stof.

In verband met de ontwikkeling van Meneba met woningen in de omgeving van bedrijven is er door het bureau DGMR een onderzoek verricht inzake bedrijven en milieuzonering en de milieuhinder van bedrijven voor de woningen. De milieuhinder beperkt zich tot geluidsbelasting. Het rapport "Milieuonderzoeken Zaankwartier, Analyse Bedrijven en milieuzonering Herontwikkeling Meneba-terrein" (d.d. 1 februari 2022) van DGMR is opgenomen als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan.

De vraag die voor ligt in het onderzoek naar Bedrijven en milieuzonering is of met de herontwikkeling van het Meneba-terrein sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De hoofdvraag is:

Is bij de nieuwe woningen op het Meneba-terrein sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en leidt de ontwikkeling van deze woningbouw tot beperkingen voor de omliggende bedrijven?

Waar blijkt dat zonder maatregelen geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat of waar bedrijven belemmeringen ondervinden als gevolg van de ontwikkeling is een oplossing nodig voor deze problematiek. Om te komen tot een goede ruimtelijke ordening is het volgende stappenplan opgesteld:

1. Onderzoek naar alle relevante bedrijven, inclusief meldingen en vergunningen.
2. Aanpassen van de activiteiten waar deze niet passen binnen de huidige regelgeving.
3. Onderzoek naar maatregelen. Welke bron-, overdrachts- en ontvangermaatregelen kunnen in het plan worden genomen.
4. Onderzoek naar milieumaatregelen. Eventueel kunnen, indien het onvoldoende mogelijk is om de overschrijding van geluidsnormen te beperken of weg te nemen, maatwerkvoorschriften worden overwogen.
5. Privaatrechtelijke afspraken, indien gewenst/nodig. De ontwikkelaar dient waar nodig overeenkomsten met bedrijven te sluiten om maatregelen te waarborgen.
6. Afschalen van bedrijven. Bedrijven die een risico vormen op grond van hun milieucategorie

worden afgeschaald (naar een milieucategorie in lijn met de richtafstandensystematiek), waarbij de feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten mogelijk blijven.

4.17.2 Beoordelingskader

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. Deze publicatie is bedoeld om in nieuwe situaties te onderzoeken of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en kent hiervoor een stappenplan.

Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven of bedrijfsactiviteiten een passende locatie kunnen krijgen in de nabijheid van milieugevoelige functies en dat deze milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Op deze manier wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen gecreëerd en zorgt een nieuwe ontwikkeling met woonfuncties niet voor belemmeringen voor de aanwezige bedrijven. De VNG-publicatie is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de VNG-publicatie staan voor deze milieuaspecten richtafstanden aangegeven per bedrijfscategorie.

Deze richtafstanden moeten gemotiveerd worden toegepast bij ruimtelijke inpassingen van gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten. Hiermee wordt zoveel mogelijk hinder en gevaar voor omwonenden voorkomen en hebben bedrijven voldoende zekerheid dat zij hun activiteiten kunnen blijven uitoefenen.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, ziet de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State deze afstanden wel als harde eis bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van gevoelige bestemmingen zijn gesitueerd. Van deze richtafstanden kan men afwijken. Door middel van een nader onderzoek moet gemotiveerd worden op welke wijze op een kortere afstand dan de richtafstand aan een acceptabel beschermingsniveau kan worden voldaan ter plaatse van woningen en andere gevoelige bestemmingen.

Plangebied en gebiedstype

Het onderhavige plangebied betreft 'gemengd gebied'.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kent twee typen omgeving, de rustige woonwijk en gemengd gebied. Op het Meneba-terrein worden met het onderhavige plan woningen, kantoren, horeca, voorzieningen en lichte bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Daarnaast ligt het Meneba-terrein in de periferie van het resterende deel van het bedrijventerrein Noorderveld, direct langs de Ned Benedictweg (N514) en langs de Zaan als scheepvaartroute. Op grond van deze functiemenging is volgens de VNG-publicatie sprake van gemengd gebied.

Tabel A: Richtafstanden milieucategorieën bedrijven, voor gemengd gebied

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstand</i>
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter
3.2	50 meter
4.1	100 meter
4.2	200 meter

Voor het onderhavige plan, en het project(gebied) Meneba, geldt dat geluid de relevante hinderfactor is.

Stappenplan (geluid)

Het stappenplan voor geluid betreft een toetsingskader in vier stappen waarbij per stap de geluidsbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht.

Stap 1 verwijst naar bijlage 1 van de VNG-publicatie. Hierin zijn activiteiten opgenomen. Indien een activiteit de richtafstand hiervoor niet overschrijdt, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.

In stap 2 van het stappenplan zijn richtwaarden geformuleerd. In onderstaande tabel zijn deze weergegeven. De waarden in de tabellen betreffen etmaalwaarden.

Tabel B: Toetswaarden stap 2 VNG-stappenplan geluid

Omgevingstype	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L _{Ar} ,L _T)	45 dB(A)	50 dB(A)
Maximale geluidsniveaus (L _{Amax})	65 dB(A)	70 dB(A)
Verkeersaantrekkende werking	50 dB(A)	50 dB(A)

Indien stap 2 niet toereikend is, kan het bevoegd gezag afwijken van bovengenoemde waarden tot onderstaande waarden (stap 3).

Tabel C: Toetswaarden stap 3 VNG-stappenplan geluid

Omgevingstype	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L _{Ar} ,L _T)	50 dB(A)	55 dB(A)
Maximale geluidsniveaus (L _{Amax})	70 dB(A)	70 dB(A) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer
Verkeersaantrekkende werking	50 dB(A)	65 dB(A)

Het bevoegd gezag moet hierbij motiveren waarom deze geluidsbelasting voor de betreffende situatie acceptabel wordt geacht. Hierbij moet een afweging zijn gemaakt van mogelijke maatregelen om de geluidsniveaus te reduceren en kan cumulatie met de eventueel reeds aanwezige geluidsbelasting worden betrokken.

Stap 4 geeft aan dat indien niet aan stap 3 kan worden voldaan de 'buitenplanse inpassing' (dan wel de nieuwe geluidsgevoelige functie binnen het aan te passen plan of naast het bestaande plan) doorgaans niet mogelijk is. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, moet het dit grondig onderzoeken, onderbouwen en motiveren waarbij ook de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidsbronnen moet worden betrokken.

Activiteitenbesluit milieubeheer en Handreiking industrielawaai en vergunningverlening

Bedrijven moeten voldoen aan regels voor geluid. Voor bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn de voorschriften opgenomen in dat besluit. Over het algemeen geldt dat bedrijven moeten voldoen aan 50, 45 en 40 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Bedrijven die vergunningsplichtig zijn krijgen vergunningsvoorschriften voor geluid opgelegd. Deze voorschriften zijn over het algemeen gebaseerd op de richtlijnen uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. Ook hierbij geldt dat standaard wordt uitgegaan van 50, 45 en 40 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode.

In beginsel is het niet mogelijk gevoelige bestemmingen mogelijk te maken die een geluidsbelasting ondervinden die hoger is dan 50, 45 en 40 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Indien dat wel gebeurt, belemmert het plan namelijk de bedrijven.

Het is mogelijk een hogere geluidsbelasting als gevolg van bedrijven toe te staan. In dat geval is het nodig maatwerkvoorschriften (voor bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen) of

andere voorschriften (voor bedrijven die vergunningsplichtig zijn) op te stellen. Conform methode uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening, waar in dergelijke gevallen vaak bij aangesloten wordt, is maatwerk tot 55, 50 en 45 dB(A) in sommige gevallen te verantwoorden. Hiervoor dient een uitgebreide motivering, inclusief afweging van maatregelen, opgesteld te worden.

Daarnaast geldt voor bedrijven op basis van de Handreiking en jurisprudentie over het algemeen een grenswaarde van 70, 65 en 60 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode voor de maximale geluidsniveaus. Ook hiervan is met vergunningsvoorschriften of maatwerkvoorschriften van af te wijken. Conform de methode uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening, waar in dergelijke gevallen vaak bij aangesloten wordt, is maatwerk tot 75, 65 en 65 dB(A) in sommige gevallen te verantwoorden. Hierbij geldt dus dat voor de avondperiode geen verruiming van de norm wordt toegelaten. Hiervoor dient een uitgebreide motivering, inclusief afweging van maatregelen, opgesteld te worden.

4.17.3 Inventarisatie bedrijven, en afschalen kavels

Voor de inventarisatie is de volgende aanpak gebruikt.

1. Bepaal voor welke kavels de richtafstand op grond van de huidige planologische mogelijkheden groter is dan de werkelijke afstand tussen kavel en de beoogde woningbouw van het Meneba-terrein. Als de werkelijke afstand groter is dan de richtafstand, dan kunnen deze kavels in de verdere analyse als niet relevant worden beschouwd en blijven deze buiten de verdere beoordeling.
 - a. Er is in eerste instantie gekeken naar de richtafstanden voor de planologische mogelijkheden van de kavels in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Noorderveld. Gelet op de uitkomst voor stap 1 worden de nabijgelegen kavels voor zover nodig en/of mogelijk afgeschaald in het nieuwe bestemmingsplan, waarbij dan de richtafstanden op grond van de planologische mogelijkheden voor de meeste bedrijven niet worden overschreden. Voorts is gekeken naar de richtafstanden voor de feitelijke bedrijven en specifieke effecten. *Met afschalen wordt in dit geval bedoeld het verlagen van de maximaal toegestane milieucategorie van de bedrijfsactiviteiten.*
2. Voor de kavels waarvan de richtafstand (op grond van de huidige planologische mogelijkheden) groter is dan de werkelijke afstand: bepaal welke bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, onder welke SBI-code(s) deze activiteiten vallen en welke milieucategorie daarbij van toepassing is. Bepaal eveneens welke richtafstanden gelden voor stof, gevaar, geur en geluid, voor de feitelijke bedrijfsactiviteiten.
3. Beoordeel of voor de geïnventariseerde bedrijven de werkelijke afstand groter is dan de richtafstand voor stof, gevaar, geur en geluid. Als dat het geval is, dan volgt uit de inventarisatie dat dit bedrijf voor dit aspect nader onderzocht moet worden.
4. Beoordeel voor welke kavels de richtafstanden voor stof, gevaar, geur en geluid op basis van de feitelijke bedrijfsactiviteiten groter is dan de werkelijke afstand tot aan de beoogde woningbouw van het Meneba-terrein. Als dat het geval, dan moet het betreffende bedrijf voor dit specifieke aspect nader onderzocht worden.
5. Als de werkelijke afstand tussen het bedrijf en de beoogde woningbouw van het Meneba-terrein groter is dan de richtafstand, is volgens de toetsingssystematiek van de VNG-publicatie in beginsel sprake van een aanvaardbare milieubelasting.

Nu gezien de ligging van enkele bedrijfskavels nabij de woningbouw op het Meneba-terrein, er voor gekozen is om de bedrijfskavels voor zover nodig en/of mogelijk volgens de VNG-richtafstanden systematiek af te schalen, waarbij er voor enkele bedrijven uitzonderingen worden gemaakt op basis van nadere milieu-onderzoek en onderbouwing, zijn potentiële zwaardere bedrijven niet meer mogelijk in de omgeving van Meneba en hoeft het onderzoek zich daar ook niet op te richten.

Voor het analyseren van de omgeving zijn diverse stappen doorlopen. De Omgevingsdienst heeft in april 2020 een voorverkenning uitgevoerd. Daarnaast is invloed van de bedrijven

onderzocht aan de hand van een bureaustudie, waarin de richtafstanden zijn geanalyseerd, en zijn diverse bedrijven separaat bezocht door DGMR en/of ontwikkelaar. Daarnaast is door DGMR samen met de ontwikkelaar en de Omgevingsdienst op 8 december 2020 een bezoek gebracht aan het bedrijventerrein, waarbij voor de bedrijven binnen de richtafstand is beschouwd of en in welke mate aanvullend onderzoek nodig is. Tenslotte is voor een aantal bedrijven aanvullend onderzoek uitgevoerd. Op basis van de inventarisatie bleek enkel voor het aspect geluid aanvullend onderzoek noodzakelijk. De overige aspecten (geur, stof en gevaar) zijn in het rapport van DGMR ook beschouwd.

Bestemmingsplannen in de omgeving

Het Meneba-terrein maakt tot de herontwikkeling onderdeel uit van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Noorderveld" (vastgesteld op 5 september 2013 door de gemeenteraad van Wormerveer). Dat bestemmingsplan staat met name bedrijvigheid toe. In het plan is voor elke kavel een toegestane milieucategorie opgenomen, variërend van 3.1 tot en met 4.2. Daarnaast kennen enkele kavels specifieke functieaanduidingen, zoals 'gemengd'. De milieucategorieën 3.2, 4.1 en 4.2 bevinden zich ter plaatse van het onderhavige plan, alsook de functieaanduiding 'gemengd' op enkele percelen. *De grootte van de vlakken van de toegestane milieucategorieën worden binnen het onderhavige plangebied met dit bestemmingsplan "Zaankwartier en omgeving" aangepast. De categorie 4.2 verdwijnt in het geheel met het nieuwe onderhavige bestemmingsplan.*

Aan de overzijde van de Zaan geldt het bestemmingsplan "Woonkern Wormer en Lint" (vastgesteld op 21 maart 2017 door de gemeenteraad van Wormer). Voor de herontwikkeling van het Meneba-terrein zijn twee bedrijven die binnen dat gebied liggen relevant. Het betreft twee bedrijven die zich bezighouden met opslag en onderhoud van vaartuigen. Het bestemmingsplan staat op die locaties respectievelijk een scheepswerf en een botenstalling toe met een specifieke aanduiding.

Bedrijven en bedrijfspercelen in de omgeving van woningbouwplannen project Meneba

Het grootste deel van de kavels op het bedrijventerrein Noorderveld en ten oosten van de Zaan hebben op basis van de in het bestemmingsplan toegelaten milieucategorie een richtafstand die niet overlapt met de woningbouwplannen op het Meneba-terrein.

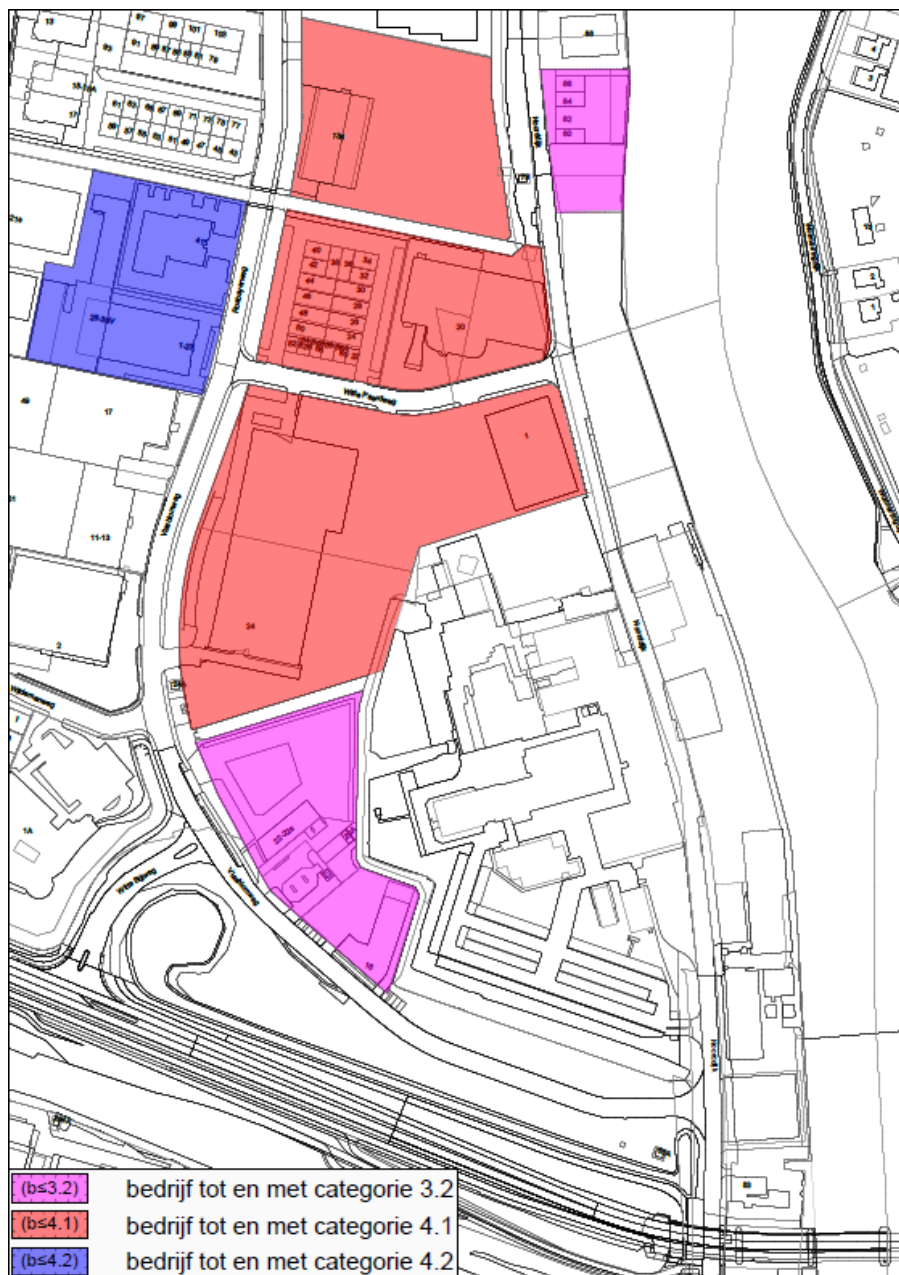
Voor de kavels waarvoor dit niet geldt, zijn de volgende vragen van toepassing:

- Moeten de planologische mogelijkheden van deze kavels worden bijgesteld?
- Moet aanvullend onderzoek worden gedaan voor deze kavels/bedrijfsactiviteiten?

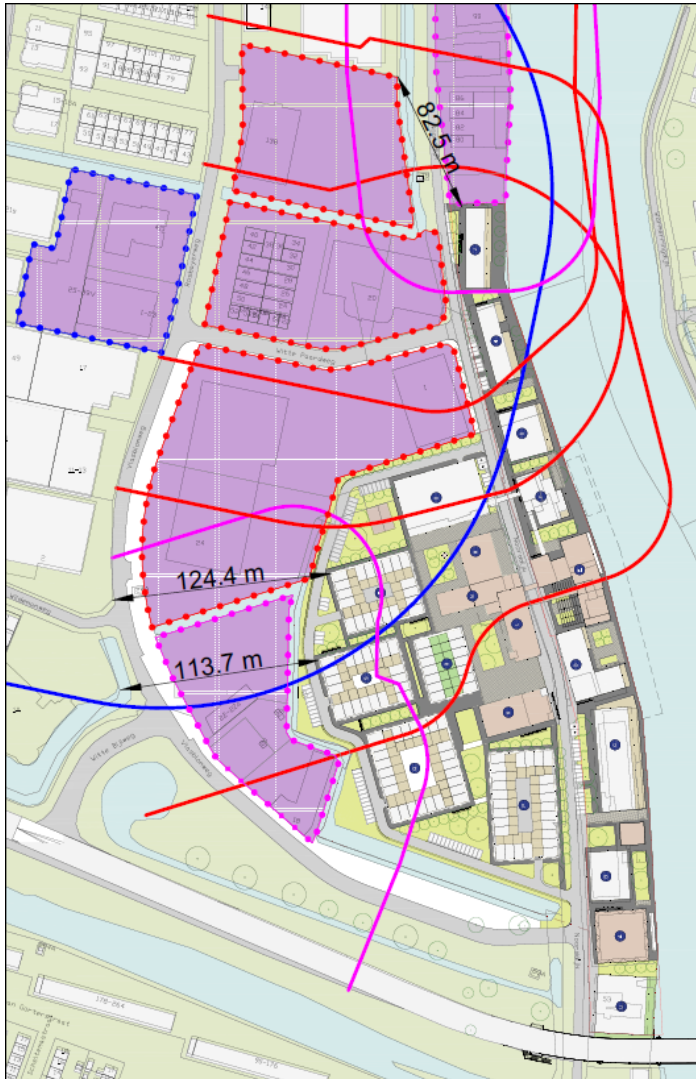
Op afbeelding 4.17A zijn de kavels weergegeven, waarvan de richtafstand van de planologisch toegestane bedrijvigheid over (de woningbouwvlakken van) het projectgebied Meneba valt. Op deze afbeelding is roze de categorie 3.2, rood de categorie 4.1 en blauw de categorie 4.2. De bijbehorende richtafstanden voor deze categorieën zijn 50, 100 en 200 meter. Het betreffen de richtafstanden voor gemengd gebied. Op afbeelding 4.17B zijn de richtafstanden (voor de maximale toegestane categorie) vanaf de grenzen van de kavels op het bedrijventerrein Noorderveld weergegeven.

Op afbeelding 4.17C zijn de relevante feitelijk aanwezige bedrijven en bedrijfsverzamelgebouwen in de omgeving van Meneba weergegeven, zoals op 1 oktober 2021 bekend.

Afbeelding 4.17A: Bedrijfskavels/bestemmingsvlakken op bedrijventerrein Noordveld met richtafstanden die over (de woningbouwvlakken van) het projectgebied Meneba vallen

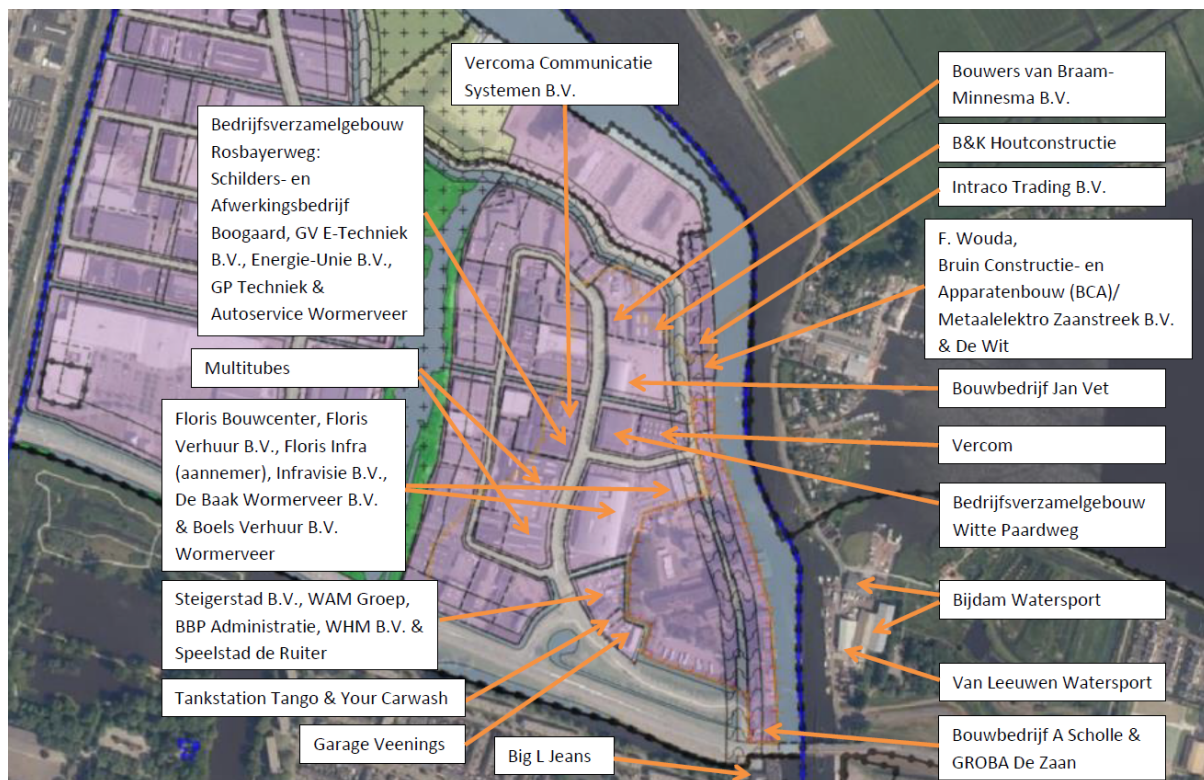


Afbeelding 4.17B: Contouren richtafstanden vanaf bedrijfskavels/bestemmingsvlakken bedrijventerrein Noorderveld ten opzichte van het projectgebied Meneba



roze = categorie 3.2 (50 meter) / rood = categorie 4.1 (100 meter) / blauw = categorie 4.2 (200 meter)

Afbeelding 4.17C: Bedrijven in de (directe) omgeving van het projectgebied Meneba



Voor de hiervoor weergegeven gekleurde kavels op afbeelding 4.17A blijkt op basis van de afstanden-analyse dat deze kavels op bedrijventerrein Noorderveld momenteel een richtafstand kennen die over het projectgebied/woningbouwplan Meneba valt. Voor de niet gekleurde kavels op afbeelding 4.17A geldt dat in beginsel sprake is van een goede ruimtelijke ordening, aangezien voldoende afstand tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen wordt aangehouden. Onder meer de kavels met de bedrijven Multitubes, Intraco Trading en B&K Houtconstructie kennen geen richtafstand die over het projectgebied Meneba valt. De bedrijven Bijdam Watersport en Van Leeuwen Watersport hebben in het bestemmingsplan "Woonkern Wormer en Lint" een functieaanduiding voor de bedrijfsactiviteiten scheepswerf en botenstalling, en kennen voor het aspect geluid in relatie tot de specifieke bedrijvigheid een richtafstand (van 100 meter) die over het projectgebied/woningbouwplan Meneba valt; dit is niet weergegeven op afbeelding 4.17B.

Bedrijfspercelen in aanmerking voor afschalen

De planologische mogelijkheden moeten bijgesteld worden voor de (delen van) kavels die op basis van de in het vigerende/voorgaande bestemmingsplan toegelaten milieucategorie een richtafstand kennen die over het woningbouwplan reikt. De kavels waarvoor (gedeeltelijk) een categorie-verlaging is opgenomen staan op afbeelding 4.17A en 4.17D weergegeven. De kavels/bedrijven die het betreft staan in tabel D en tabel E aangegeven. De afschaling beperkt zich op grotere afstand tot één milieucategorie lager. De afschaling in het onderhavige bestemmingsplan is weergegeven op afbeelding 4.17D en in de tabellen D en E.

Bedrijfspercelen/bedrijven waarvan de feitelijke activiteiten een passender richtafstand kennen

Voor de kavels waarvan de planologische mogelijkheden worden bijgesteld in verband met de in het vigerende/voorgaande bestemmingsplan toegelaten milieucategorie die een richtafstand kennen die over het woningbouwplan reikt, zijn er ook bedrijven waarvan de feitelijke activiteiten een richtafstand kennen die niet over het projectgebied reikt. De kavels die het betreft staan in tabel D aangegeven.

Op basis van een analyse van de bedrijvigheid op basis van data die bekend is bij de Omgevingsdienst is de feitelijke milieucategorie van de bedrijven bepaald. Tijdens een rondgang over het terrein is gecontroleerd of deze data volledig en toereikend is. Daarbij zijn geen afwijkingen van de bureaustudie geconstateerd.

De kavels waarvan de feitelijke activiteiten een richtafstand kennen die niet over het projectgebied reikt, kunnen daarmee planologisch een lagere milieucategorie krijgen, waardoor de huidige bedrijvigheid inpasbaar blijft en voor de toekomst bekend is wat de planologische mogelijkheden zijn. De delen van kavels waarvoor een categorie-verlaging is opgenomen staan op afbeelding 4.17D weergegeven.

Tabel D: Bedrijven waarvan het perceel qua planologische mogelijkheden niet voldoet aan de richtafstand, maar waarvan de feitelijke bedrijfsactiviteiten wel voldoen aan de richtafstand

Kavel	Kortste afstand tot Meneba	Milieu-categorie feitelijk	Milieu-categorie toegestaan	Nieuwe toegestane milieucategorie / Afschalen naar (deels)	Richtafstand feitelijk	Richtafstand max. huidig	Richtafstand max. nieuw, na afschalen
Garage Veenings (Vlasblomweg 18)	20	2	3.2	2, 3.1 en 3.2 (deel 3.2 is geen afwaardering)	10	50	10, 30 en 50
Tankstation Tango (Vlasblomweg 20)	20	2	3.2	3.1 en 3.2 (deel 3.2 is geen afwaardering)	10	50	30 en 50
Your Carwash (Vlasblomweg 20A)	30	2	3.2	2 en 3.1	10	50	10 en 30
Vercom (Witte Paardweg 20)	10	2	4.1	2, 3.1 en 3.2	10	100	10, 30 en 50
Bedrijfsverzamelgebouw (Witte Paardweg 22-60)	75	2	4.1	3.2 en 4.1 (deel 4.1 is geen afwaardering)	10	100	50 en 100
Bedrijfsverzamelgebouw (Rosbayerweg 1-39)	150	2 tot 3.2	4.2	4.1	10 tot 50	200	100
Vercoma Communicatie Systemen (Rosbayerweg 41)	150	2 tot 3.2	4.2	4.1	10 tot 50	200	100
Boels Verhuur (Vlasblomweg 24)	35	3.1	4.1	3.2 (gerelateerd aan perceel Floris)	30	100	50

Tijdens de inventarisatie is gebleken dat een aantal kavels feitelijk wellicht inpasbaar zijn conform de richtafstand, maar dat mogelijk meer impact van geluid dan op basis van de richtafstand te verwachten valt. Daarom is voor Garage Veenings, tankstation Tango, Your Carwash en Vercom aanvullend akoestisch onderzoek gedaan. Voor de bedrijfsverzamelgebouwen aan de Witte Paardweg en Rosbayerweg, en Vercoma en Boels Verhuur is samen met de Omgevingsdienst geconcludeerd dat de feitelijke situatie inderdaad geen hogere milieucategorie en dus geen grotere richtafstand kent, dan op basis van de richtafstanden-analyse verwacht. Ook geldt voor deze kavels dat geen grotere milieu-invloed dan de richtafstand te verwachten valt.

De bedrijfskavels genoemd in tabel D dienen planologisch teruggebracht te worden tot een milieucategorie waarbij de richtafstanden passend zijn ten opzichte van de woningbouw dan wel (voor enkele kavels) tot een milieucategorie behorende bij de feitelijke situatie.

Voor de bedrijven uit tabel D die nader zijn onderzocht geldt mogelijk dat specifieke maatregelen of maatwerkvoorschriften nodig zijn om geen belemmeringen voor deze bedrijven te introduceren en om sprake te laten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Uit het nader onderzoek blijkt dat voor de onderzochte bedrijven enkel voor Garage Veenings geen maatregelen nodig zijn. Voor Vercoma en de twee bedrijfsverzamelgebouwen zijn geen maatregelen nodig.

Bedrijfspercelen af te schalen met planologisch mogelijk houden bestaande bedrijfsactiviteiten, in combinatie met maatregelen

Voor de kavels waarvoor (naast de planologisch grootste richtafstand) tevens de richtafstand van de feitelijke situatie (bestaande bedrijfsactiviteiten) niet toereikend is, is nader onderzoek nodig. Dit betreft de bedrijven aangegeven in tabel E. Met het nader onderzoek is bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen en van geen belemmeringen voor de bedrijven.

Op basis van de resultaten, maatregelen en onderbouwing die volgen uit het verrichte nader onderzoek, kunnen de kavels planologisch een lagere milieucategorie krijgen in combinatie met een passende categorie, waardoor de huidige bedrijvigheid inpasbaar blijft en voor de toekomst bekend is wat de planologische mogelijkheden zijn. De kavels die het betreft staan in de tabellen D en E aangegeven, waarbij een aantal kavels of delen van kavels in tabel E niet kunnen worden afgeschaald. De watersport gerelateerde bedrijven (oftewel de bedrijven in blauw in tabel E) en de Floris Groep hebben een bepaalde toegestane milieucategorie nodig. De delen van kavels waarvoor een categorie-verlaging is opgenomen staan op afbeelding 4.17D weergegeven. Voor een drietal bedrijven is het niet nodig om rekening te houden met planologische mogelijkheden en/of uitvoerbaarheid van huidige activiteiten voor de toekomst, namelijk de bedrijven Bruin Constructie- en apparatenbouw, Steigerstad en WAM Groep (oftewel de bedrijven in rood in tabel E).

Voor de bedrijven uit tabel D en tabel E die nader zijn onderzocht geldt mogelijk dat specifieke maatregelen of maatwerkvoorschriften nodig zijn om geen belemmeringen voor deze bedrijven te introduceren en om sprake te laten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Het plangebied is als gemengd gebied beschouwd; daarom is enkel de richtafstand ten opzichte van woningen in gemengd gebied gebruikt en in de tabellen D en E weergegeven.

Tabel E: Bedrijven waarvan het perceel qua planologische mogelijkheden niet voldoet aan de richtafstand, en waarvan tevens de feitelijke bedrijfsactiviteiten niet voldoen aan de richtafstand

Kavel	Kortste afstand tot Meneba	Milieu-categorie feitelijk	Milieu-categorie toegestaan	Nieuwe toegestane milieu-categorie / Afschalen naar (deels)	Richtafstand feitelijk	Richtafstand max. huidig	Richtafstand max. nieuw, na afschalen
Bouwbedrijf Jan Vet (Rosbayerweg 138)	25	3.2	4.1	3.1, 3.2 en 4.1 (deel 4.1 is geen afwaardering)	50	100	30, 50 en 100
Van Leeuwen Watersport (Veerdijk 100) – buiten plangebied	75	4.1	niet zodanig opgenomen in bestemmingsplan Wormer	n.v.t.	100	niet zodanig opgenomen in bestemmingsplan / 100	n.v.t. / geen afwaardering
Bijdam Watersport (Veerdijk 103) – buiten plangebied	75	4.1	niet zodanig opgenomen in bestemmingsplan Wormer	n.v.t.	100	niet zodanig opgenomen in bestemmingsplan / 100	n.v.t. / geen afwaardering
Bruin Constructie- en apparatenbouw (Noorddijk 82), F. Wouda (Noorddijk 80) maakt hier onderdeel van uit	<5	3.2	3.2	2, 3.1 en 3.2 (deel 3.2 is geen afwaardering)	50	50	10, 30 en 50
Steigerstad (Vlasblomweg 22)	20	3.2	3.2	2, 3.1 en 3.2 (deel 3.2 is geen afwaardering)	50	50	10, 30 en 50
WAM Groep (Vlasblomweg 22)	30	3.2	3.2	3.1 en 3.2 (deel 3.2 is geen afwaardering)	50	50	30 en 50
Floris Bouwcenter en Floris Verhuur (Vlasblomweg 24)	20	3.2 en 3.1	4.1	3.2	50	100	50
Floris Infra (Vlasblomweg 24) oostelijk deel perceel Floris Groep	15	3.1	4.1	3.2	30	100	50

De ontwikkelaar heeft privaatrechtelijke afspraken gemaakt met Bruin Constructie- en apparatenbouw. Dit bedrijf zal voor de oplevering van de woningen de activiteiten staken, en tevens zullen de van de inrichting deel uitmakende activiteiten van de bedrijven Wouda en De

Wit worden gestaakt. Op het kavel komt geen andere bedrijvigheid terug. Daarmee vormt dit kavel geen belemmering voor de ontwikkeling.

De bedrijven Steigerstad en WAM Groep zullen ook vertrekken van de huidige locatie naast het Meneba-terrein. Hiertoe zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Deze bedrijven zullen voor de oplevering van de woningen hun activiteiten staken en/of aanpassen. Eventuele nieuwe bedrijven worden beperkt door de woningbouw maar ondervinden daar geen nadeel van omdat dit op voorhand bekend is en omdat het nieuwbouw betreft waarbij het goed mogelijk is rekening te houden met de nieuwe woningen. Het bedrijf Steigerstad kan gelet op de planologische regeling eventueel blijven voortbestaan indien er een loods en/of andere geluidsmaatregelen worden gerealiseerd, waarover tevens afspraken zijn gemaakt. Dit kavel vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

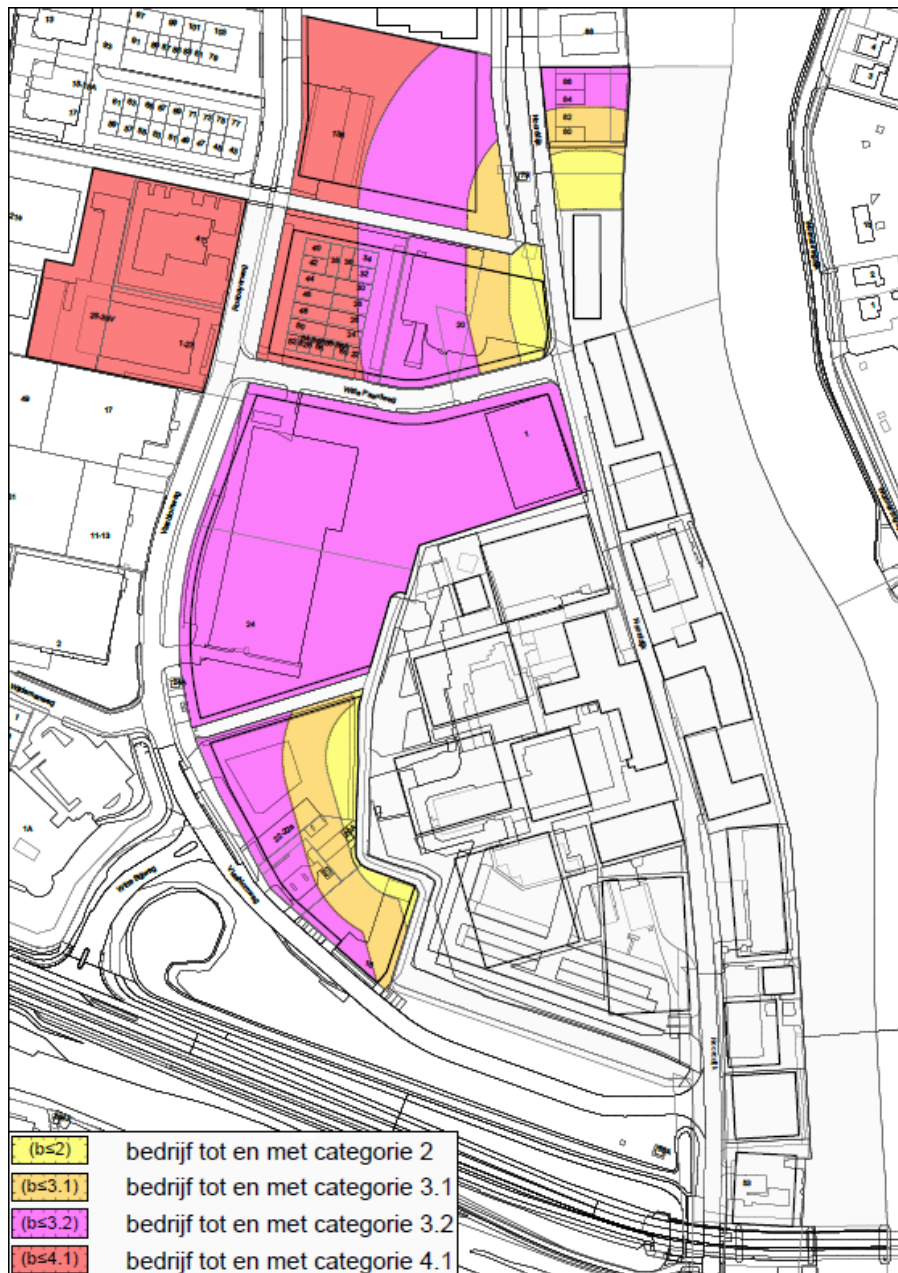
Voor de volledigheid zijn ook de bedrijven Garage Veenings, tankstation Tango, Your Carwash en Vercom meegenomen in het aanvullende onderzoek voor het aspect geluid. Dit vanwege de mogelijkheid dat deze bedrijven feitelijk wel inpasbaar zouden moeten zijn, maar mogelijk een grotere invloed qua geluid kennen dan verwacht op basis van de richtafstanden.

Afschaling en toegestane milieucategorieën

De bedrijven/kavels in tabellen D en E hebben in het onderhavige bestemmingsplan (deels) een lagere toegestane milieucategorie gekregen, met uitzondering van uiteraard de watersport gerelateerde bedrijven aan de overzijde van de Zaan. De terugschaling van de toegestane milieucategorieën is weergegeven op afbeelding 4.17D en in de tabellen D en E.

Op de kavel van de Floris Groep is de ten hoogste toegestane milieucategorie teruggeschaald van 4.1 naar 3.2. Het op delen van de kavel van de Floris Groep niet terugschalen naar categorieën 3.1 en 2, en daarmee afwijken van de richtafstanden systematiek, is mogelijk vanwege het realiseren van een overkapping en/met een scherm (in verband met geluid) en vanwege het ontbreken van feitelijke activiteiten die geurhinder bij de woningen zou kunnen geven en vanwege het gegeven dat stof zich ook in de huidige situatie tot de grens van de bedrijfskavel moet beperken en vanwege het (bij regelgeving) ontbreken van gevaarlijke activiteiten.

Afbeelding 4.17D: Toegestane milieucategorieën bedrijfskavels in onderhavig bestemmingsplan



4.17.4 Nader geluidsonderzoek bedrijven

Op basis van de bedrijfsanalyses is (nader) geluidsonderzoek uitgevoerd voor een aantal van de bedrijven weergegeven in tabellen D en E. Daarnaast is, op basis van de bedrijfsbezoeken, gekozen om ook aanvullend akoestisch onderzoek uit te voeren voor een aantal bedrijven. Daarmee zijn de volgende bedrijven nader onderzocht:

- Bijdam Watersport.
- Floris Bouwcentrum (inclusief Floris Infra en Verhuur, en Boels Verhuur) / Floris Groep.
- Garage Veenings.
- Jan Vet (bouwbedrijf).
- Tango Tankstation.
- Van Leeuwen Watersport.

- Vercom.
- Your Carwash.

In het rapport van DGMR is per bedrijf een analyse van de feitelijke situatie opgenomen, zijn geluidsbelastingen gegeven, en is een analyse opgenomen van de mogelijke maatregelen om de overschrijdingen weg te nemen. De complete rekenresultaten zijn opgenomen in (bijlage 4 van) het DGMR-rapport (d.d. 1 februari 2022) inzake bedrijven en milieuzonering. Dit rapport "Milieuonderzoeken Zaankwartier, Analyse Bedrijven en milieuzonering Herontwikkeling Meneba-terrein" van DGMR is opgenomen als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan.

De bedrijven Bijdam en Van Leeuwen hebben zelf een akoestisch onderzoek laten uitvoeren in het kader van de herontwikkeling van het Meneba-terrein. Dit onderzoek van Peutz is beschreven in het rapport "Woningbouw op het Meneba-terrein in Wormer[veer], Onderzoek naar de geluidbelasting als gevolg van de bedrijven Bijdam en Van Leeuwen" (d.d. 21 september 2021). Dit rapport van Peutz is opgenomen als bijlage 16 bij dit bestemmingsplan.

Het bedrijf Floris heeft zelf een akoestisch onderzoek laten uitvoeren in het kader van de herontwikkeling van het Meneba-terrein. Dit onderzoek van TecMap is beschreven in het rapport "Floris Infra te Wormerveer, Akoestisch onderzoek i.v.m. ontwikkeling Meneba terrein" (d.d. 8 november 2021) en in de notitie "Floris aan de Vlasblomweg 24 te Wormerveer, Effect voorgestelde voorzieningen" (d.d. 26 november 2021) en de notitie "Floris aan de Vlasblomweg 24 te Wormerveer, Mogelijkheden terreindelen" (d.d. 19 januari 2022). Deze rapportages van TecMap zijn opgenomen als bijlagen 24, 25 en 26 bij dit bestemmingsplan.

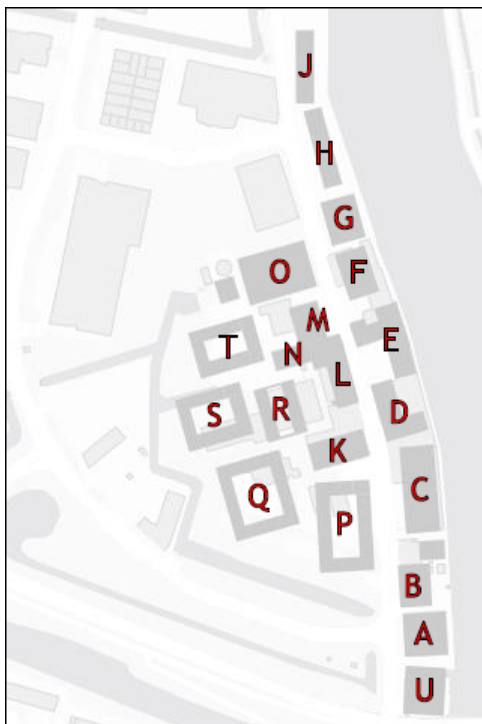
Het heeft de voorkeur om overschrijdingen binnen het project Meneba weg te nemen, bijvoorbeeld door het creëren van meer afstand tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen of het toepassen van dove gevels. Ook het realiseren van afscherming binnen het project behoort hierbij tot de mogelijkheden.

Gezien het vastgestelde Masterplan Meneba is het realiseren van meer afstand niet wenselijk. Ook het opnemen van afschermende bebouwing in de vorm van bijvoorbeeld kantoorpanden of andere niet-gevoelige functies tussen de woningen en de bedrijven behoort vanwege het Masterplan niet tot de mogelijkheden. Eventuele afscherming in de vorm van schermen, muren of wallen is wellicht stedenbouwkundig wel mogelijk en daarom nader onderzocht.

Op afbeelding 4.17E zijn de blokken van het stedenbouwkundig plan weergegeven. Ter plaatse van deze blokken bevinden zich de bouwvlakken van het ontwikkelingsgerichte deelgebied Meneba/Zaankwartier van het onderhavige bestemmingsplan waarin de nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd.

In of ter plaatse van de meeste blokken kunnen en zullen woningen worden gerealiseerd, behalve in de blokken A, O en U en de Lostoren. Ter plaatse van de blokken P, Q, R, S en T zijn grondgebonden woningen voorzien. De woningen in de andere blokken betreffen appartementen.

Afbeelding 4.17E: Blokken stedenbouwkundig plan Zaankwartier/Meneba



Geluidsbelastingen, en maatregelen algemeen

Hierna worden de berekende hoogste geluidsbelastingen vanwege de bedrijven op de woningen van het project Meneba/Zaankwartier gegeven.

Bijdam Watersport

De geluidsbelastingen vanwege dit bedrijf zijn bepaald door Peutz en (tevens) opgenomen in het DGMR-rapport. Er vinden enkel in de dag- en nachtperiode activiteiten plaats. Op basis van de door het bedrijf aangegeven bedrijfsactiviteiten volgt dat er in de dagperiode sprake is van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus boven de 50 dB(A) etmaalwaarde. De hoogst optredende waarde is 52 dB(A). In de avond- en nachtperiode treden geen relevante geluidsniveaus op. Er is geen sprake van maximale geluidsniveaus boven de 70 dB(A) etmaalwaarde.

De betreffende werkzaamheden zijn inherent aan de bedrijfsvoering en daarmee noodzakelijke activiteiten voor het bedrijf. Dit bedrijf heeft maatwerkvoorschriften nodig om onbelemmerd de activiteiten voort te kunnen zetten. De overschrijding is ten hoogste 2 dB(A) in de dagperiode; dit is aanvaardbaar.

Floris Groep

De geluidsbronnen en -modellering van dit bedrijf zijn bepaald door TecMap. Het bedrijf Floris heeft een akoestisch onderzoek laten uitvoeren door TecMap in het kader van de herontwikkeling van het Meneba-terrein. Dit input en output van het onderzoek van TecMap is gebruikt in het rapport van DGMR. Er zijn geluidsbelasting berekeningen gemaakt voor de situatie zonder en met maatregelen. Door een overkapping en/met een scherm in het plan op te nemen, wordt geborgd dat Floris de activiteiten en werkzaamheden kan blijven uitvoeren.

Op basis van de opgegeven bedrijfsactiviteiten is er sprake van geluidsniveaus boven de 50 en 55 dB(A) etmaalwaarde. De hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, zonder

maatregelen, zijn 72, 63 en 56 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Uit de rekenresultaten volgt dat er sprake is van maximale geluidsniveaus boven de 75 dB(A) in de dagperiode en boven de 65 dB(A) in de avond- en nachtperiode. De hoogste maximale geluidsniveaus, zonder maatregelen, zijn 83 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. De akoestisch maatgevende activiteiten in de dag-, avond- en nachtperiode zijn het plaatsen van matten in rekken.

Maatregelen

Door TecMap is een maatregelenonderzoek uitgevoerd. Over de maatregelen zijn afspraken gemaakt tussen de Floris Groep en de ontwikkelaar. De maatregelen betreffen:

- Overkapping van circa 3.800 m² over een gedeelte van het terrein van de Floris Groep. Luidruchtige werkzaamheden, zoals opslag van metalen onderdelen, vindt plaats onder deze overkapping. De overkapping wordt circa 6 meter hoog. De onderzijde van het dak van de overkapping wordt voorzien van geluidsabsorptie, hierdoor wordt het hoogfrequente geluid van onder meer het verplaatsen van rekken met staal dermate gereduceerd dat de uitstraling door het dak niet leidt tot overschrijdingen van de 75 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidsniveau in de omgeving. De dichte wanden mogen geen kieren bevatten en dienen een massa te hebben van tenminste 10 kg/m². Het dak dient een isolatiewaarde te hebben voor industrielawaai van tenminste 18 dB.
- Geluidscherm aan zuidwestzijde van 5 meter hoog, en een wand aan de zuidoostzijde behorend bij de overkapping. Het scherm dient een massa te hebben van tenminste 20 kg/m².
- Dichtzetten van de overkapping ter plaatse van de containerhandling.
- Niet langer uitvoeren van testen van groot materieel op het buitenterrein.
- Loods automatische zaaginstallatie wordt akoestisch geïsoleerd.
- Wasstraat niet gebruiken in de nachtperiode.

De hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus, met de maatregelen, zijn 51, 50 en 45 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. De hoogste maximale geluidsniveaus, met de maatregelen, zijn 75 dB(A) in de dagperiode, 70 dB(A) in de avondperiode en 65 dB(A) in de nachtperiode.

Het bedrijf heeft, naast de maatregelen, maatwerkvoorschriften nodig om onbelemmerd de activiteiten voort te kunnen zetten. De overschrijdingen zijn ten hoogste 5 dB(A); dit is aanvaardbaar.

Garage Veenings

Bij Garage Veenings vinden enkel in de dagperiode activiteiten plaats. Uit de rekenresultaten volgt dat er geen sprake is van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus boven de 50 dB(A) etmaalwaarde. Er is geen sprake van maximale geluidsniveaus boven de 70 dB(A) etmaalwaarde.

Jan Vet (bouwbedrijf)

Uit de rekenresultaten volgt dat er sprake is van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus boven de 50 dB(A) etmaalwaarde. De waarden zijn wel ruim lager dan de 55 dB(A) etmaalwaarde. De hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus zijn 42, 30 en 41 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Er is geen sprake van maximale geluidsniveaus boven de 70 dB(A) etmaalwaarde.

Maatregelen voor het bouwbedrijf zijn (in dit geval) niet reëel. Dit bedrijf heeft maatwerkvoorschriften nodig om onbelemmerd de activiteiten voort te kunnen zetten. De overschrijding is ten hoogste 1 dB(A); dit is aanvaardbaar.

Tango Tankstation

Bij Tango is 24 uur per dag zelf tanken mogelijk. Uit de rekenresultaten volgt dat er geen sprake is van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus boven de 50 dB(A) etmaalwaarde. Uit de rekenresultaten volgt dat de maximale geluidsniveaus in de dagperiode voldoen aan 70 dB(A) etmaalwaarde. In de avond- en nachtperiode is echter sprake van maximale geluidsniveaus tot 66 dB(A). Hiermee is sprake van overschrijding van de 65 dB(A) grenswaarden in de avondperiode en van overschrijding van de 60 dB(A) en verhoogde 65 dB(A) grenswaarde in de nachtperiode. De vrachtwagens voor de levering van brandstof veroorzaken deze maximale geluidsniveaus.

Indien er geen dove gevels bij de woningen met overschrijdingen van de grenswaarden worden gerealiseerd, dan heeft dit bedrijf maatwerkvoorschriften nodig om onbelemmerd de activiteiten voort te kunnen zetten.

Van Leeuwen Watersport

De geluidsbelastingen vanwege dit bedrijf zijn bepaald door Peutz. Op basis van de door het bedrijf aangegeven bedrijfsactiviteiten volgt dat er geen sprake is van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus boven de 50 dB(A) etmaalwaarde. Er is tevens geen sprake van maximale geluidsniveaus boven de 70 dB(A) etmaalwaarde.

Vercom

Uit de rekenresultaten volgt dat er geen sprake is van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus boven de 50 dB(A) etmaalwaarde. Uit de resultaten volgt dat er sprake is van maximale geluidsniveaus in de dagperiode boven de 70 dB(A), maar onder de 75 dB(A).

De overschrijding voor het maximale geluidsniveau is ten hoogste 2 dB(A) in de dagperiode; dit is aanvaardbaar. Maatregelen of een maatwerkvoorschrift zijn niet nodig aangezien het laden en lossen van vrachtwagens overdag betreft.

Your Carwash

Uit de resultaten volgt dat er sprake is van langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus boven de 50 dB(A) etmaalwaarde. De waarden zijn wel lager dan de 55 dB(A) etmaalwaarde. De hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus zijn 53, 48 en 45 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode. Uit de rekenresultaten volgt dat er geen sprake is van maximale geluidsniveaus boven de 70 dB(A) etmaalwaarde.

Indien er geen dove gevels bij de woningen met overschrijdingen van de grenswaarden worden gerealiseerd, dan heeft dit bedrijf maatwerkvoorschriften nodig om onbelemmerd de activiteiten voort te kunnen zetten en/of zijn andere maatregelen benodigd.

4.17.5 Afweging maatregelen en aanvaardbaarheid geluidsbelastingen

Voor een groot deel van de bedrijven uit tabel D en tabel E die nader zijn onderzocht geldt (mogelijk) dat specifieke maatregelen of maatwerkvoorschriften nodig zijn om geen belemmeringen voor deze bedrijven te introduceren en om sprake te laten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Enkele bedrijven kennen (zonder maatregelen) een geluidsbelasting die hoger is dan het kader dat bepaalt of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarom worden in het plan maatregelen getroffen.

Om te waarborgen dat de Floris Groep onbelemmerd diens activiteiten kan voortzetten wordt een overkapping en/met een scherm gerealiseerd. Daartoe is in het onderhavige bestemmingsplan een regeling voor het bouwen van een overkapping en een scherm opgenomen in de Regels, namelijk in de Algemene gebruiksregels waarvan de strekking als volgt luidt: In het plangebied mogen geen woningen in gebruik worden genomen voordat een overkapping (met aan de Meneba-zijde een gesloten wand) en een scherm van 5 meter hoog, is gerealiseerd. Deze bouwkundige maatregelen dienen op specifiek aangewezen locaties op het perceel van de Floris Groep te worden gerealiseerd.

Om (zekerheidshalve) te waarborgen dat Tango onbelemmerd diens activiteiten kan voortzetten worden dove gevels opgenomen in het plan Meneba en de bouwplannen. Daartoe zijn in het onderhavige bestemmingsplan de volgende regelingen als bouwregels voor woningen op bepaalde locaties opgenomen in de Regels:

Blok S

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 - dove gevel' dienen de bouwvlak-uitwaarts georiënteerde gevels, voor zover het gevels aan de westzijde en zuidzijde betreffen, te worden uitgevoerd als dove gevel, en dient aan de westzijde een aaneengesloten gevellijn met een bouwhoogte van tenminste 10 meter te worden gerealiseerd.

Blok Q

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2 - dove gevel' dienen de noordelijk en westelijk georiënteerde gevels te worden uitgevoerd als dove gevel.

Bij enkele gebouwen kennen woningen een geluidsoverschrijding van meerdere bedrijven. Hieronder is in tabel F samengevat per gebouw welk bedrijf maatgevend is, en welk bedrijf ook een verhoogde geluidsbelasting geeft. Hierbij is rekening gehouden met het treffen van maatregelen bij het bedrijf Floris.

Tabel F: Maatgevend bedrijf qua geluidsbelasting op de blokken/gebouwen met woningen

Gebouw	Maatgevend	Ook relevant
B	--	--
C	Bijdam	--
D	Bijdam	--
E	--	--
F	--	--
G	Floris	--
H	Floris	--
J	Floris	Jan Vet, Vercom
L	--	--
M	--	--
N	--	--
O	Floris	--
P	--	--
Q	Tango	Your Carwash
R	--	--
S	Tango	Floris, Your Carwash
T	Floris	--

Hierna is per gebouw gemotiveerd welke maatwerkvoorschriften voor welk bedrijf nodig zijn en waarom deze acceptabel zijn. Indien (ten behoeve van de maatwerkvoorschriften) aanvullende maatregelen nodig zijn (aan de gebouwen), dan zijn deze hierna ook beschreven.

Gebouw B, E, F, L, M, N, P en R

Deze gebouwen ondervinden geen relevante geluidsbelastingen vanwege de bedrijven rondom het projectgebied Meneba. Voor deze gebouwen zijn daarom geen maatregelen nodig.

Gebouw C en D

Deze gebouwen kennen een beperkte overschrijding als gevolg van het bedrijf Bijdam Watersport. Er is overleg gevoerd met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, gemeente Zaanstad en de Omgevingsdienst IJmond. Daarin is aangegeven dat de bijzondere ligging aan het water maakt dat zicht op het water, buitenruimte aan deze zijde en te openen delen aan deze zijde wenselijk zijn. Daarom acht de Omgevingsdienst IJmond (bevoegd gezag ten aanzien van Bijdam) het passend om hiervoor maatwerkvoorschriften aan het bedrijf Bijdam te verstrekken. Hierbij mag sprake zijn van een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55 dB(A) etmaalwaarde. Hier wordt aan voldaan. Voor overdag is een maatwerkvoorschrift benodigd van 52 dB(A).

Gebouwen G en H

Dit gebouw kent een beperkte overschrijding als gevolg van het bedrijf Floris. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau mag 55 dB(A)-etmaalwaarde bedragen (in een maatwerkvoorschrift). Het maximale geluidsniveau mag 75, 70 en 65 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode bedragen (in een maatwerkvoorschrift). Hier wordt aan voldaan. Met maatwerkvoorschriften kan de gemeente zorgen dat het bedrijf onbelemmerd haar activiteiten kan voortzetten, terwijl nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen.

Gebouw J

Dit gebouw ondervindt relevante geluidsbelastingen als gevolg van de bedrijven Floris, Jan Vet en Vercom.

Het gebouw kent een beperkte overschrijding als gevolg van het bedrijf Floris. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau mag 55 dB(A)-etmaalwaarde bedragen (in een maatwerkvoorschrift). Het maximale geluidsniveau mag 75, 70 en 65 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode bedragen (in een maatwerkvoorschrift). Hier wordt aan voldaan. Met maatwerkvoorschriften kan de gemeente zorgen dat het bedrijf onbelemmerd haar activiteiten kan voortzetten, terwijl nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen.

Voor bouwbedrijf Jan Vet geldt dat bij een klein gedeelte van dit gebouw een overschrijding optreedt van ten hoogste 1 dB in de nachtperiode als gevolg van werkzaamheden in de loods van Jan Vet. Dit is een beperkte overschrijding. Door dit met een maatwerkvoorschrift toe te staan, kan het bedrijf onbelemmerd de activiteiten voortzetten, terwijl bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een standaard gevel voorziet immers in voldoende gevelwering om het binnenniveau te waarborgen.

Het bedrijf Vercom geeft overdag een overschrijding van 2 dB. Dit is het gevolg van bewegingen die vallen onder laden en lossen. Dit is binnen het Activiteitenbesluit toegelaten.

Maatwerkvoorschriften zijn dus niet nodig, het bedrijf kan onbelemmerd de activiteiten voortzetten. Aangezien het om een beperkte overschrijding in de dagperiode gaat, leidt dit niet tot een onacceptabel woon- en leefklimaat.

Gebouw O

In dit gebouw komt mogelijk een geluidsgevoelige functie. Het gebouw kent een beperkte overschrijding als gevolg van het bedrijf Floris. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau mag 55 dB(A)-etmaalwaarde bedragen (in een maatwerkvoorschrift). Het maximale geluidsniveau

mag 75, 70 en 65 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode bedragen (in een maatwerkvoorschrift). Hier wordt aan voldaan. Met maatwerkvoorschriften kan de gemeente zorgen dat het bedrijf onbelemmerd haar activiteiten kan voortzetten, terwijl nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen.

Gebouw Q

Het gebouw kent een beperkte overschrijding als gevolg van de bedrijven Tango en Your Carwash. De gevels op de noordwesthoek van dit gebouw worden doof uitgevoerd. Zolang dit het geval is, zijn er geen overschrijdingen als gevolg van de bedrijven Tango en Your Carwash. Met toepassing van deze dove gevel maatregel is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Naast de verplichting tot het realiseren van dove gevels bevat het onderhavige bestemmingsplan de mogelijkheid de dove gevels eventueel te schrappen als uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze niet noodzakelijk zijn. Wanneer de dove gevels worden geschrapt is hier sprake van een beperkte overschrijding als gevolg van Your Carwash en Tango. De overschrijding bedraagt niet meer dan 3 dB. Door dit met maatwerkvoorschriften toe te staan kunnen deze bedrijven de activiteiten voortzetten, terwijl bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een standaard gevel voorziet immers in voldoende geluidwering om het binnenniveau te waarborgen.

Gebouw S

Het gebouw kent een beperkte overschrijding als gevolg van de bedrijven Floris, Tango en Your Carwash. De naar buiten gerichte gevels aan de westzijde en zuidzijde van dit blok worden doof uitgevoerd vanwege hoofdzakelijk Tango. Zolang dit het geval is, zijn er geen overschrijdingen als gevolg van de bedrijven Tango en Your Carwash. Met toepassing van deze verplichte dove gevel maatregel is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten aanzien van Floris geldt een maatwerkvoorschrift omdat de overschrijding aan de noordzijde van dit blok beperkt is. Met maatwerkvoorschriften kan de gemeente zorgen dat het bedrijf onbelemmerd haar activiteiten kan voortzetten, terwijl nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen.

Naast de verplichting tot het realiseren van dove gevels bevat het onderhavige bestemmingsplan de mogelijkheid de dove gevels (deels) eventueel te schrappen als uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze niet noodzakelijk zijn. Wanneer de (deels) dove gevels worden geschrapt is hier sprake van een beperkte overschrijding als gevolg van Your Carwash en/of Tango. Daar waar de dove gevel wordt geschrapt bedraagt de overschrijding niet meer dan 5 dB. Door dit met maatwerkvoorschriften toe te staan kunnen deze bedrijven de activiteiten voortzetten, terwijl bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op één klein deel zal eerst de geluidsbelasting vanwege Tango moeten zijn gereduceerd van 6 dB naar 0 tot 5 dB overschrijding.

Het binnenniveau is aanvaardbaar. Daarnaast beschikken de woningen aan de zijde van het binnenplein over een geluidluwe gevel.

Gebouw T

Dit gebouw kent een beperkte overschrijding als gevolg van het bedrijf Floris. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau mag 55 dB(A)-etmaalwaarde bedragen (in een maatwerkvoorschrift). Het maximale geluidsniveau mag 75, 70 en 65 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode bedragen (in een maatwerkvoorschrift). Hier wordt aan voldaan. Met maatwerkvoorschriften kan de gemeente zorgen dat het bedrijf onbelemmerd haar activiteiten kan voortzetten, terwijl nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen.

Het binnenniveau is aanvaardbaar. Daarnaast beschikken de woningen aan de zijde van het binnenplein over een geluidluwe gevel.

Cumulatie

Het gecumuleerde geluidsniveau staat reeds beschreven in paragraaf 4.13.6. De cumulatieve geluidsbelasting is aanvaardbaar.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidsbelasting bepaald, waarbij alle relevante geluidsbronnen in de omgeving zijn betrokken. In de cumulatie is het geluid van wegverkeer, scheepvaart en bedrijven samengevoegd. In het rapport van DGMR staat per gebouw (met woningen) de hoogste cumulatieve geluidsbelasting weergegeven. Maatgevend in de cumulatie is (in dit geval) de geluidsbelasting vanwege wegverkeer. De toetsingswaarde, vanuit gemeentelijk beleid, voor de cumulatieve geluidsbelasting is 71 dB (voor een (on)aanvaardbare geluidsbelasting). Alle berekende cumulatieve geluidsbelastingen liggen ruimschoots lager, waarbij de hoogste geluidsbelasting 65 dB betreft. Er is sprake van een aanvaardbare cumulatieve geluidsbelasting.

Slotbeschouwing

Op basis van de rekenresultaten is beschouwd op welke locaties binnen het plan overschrijdingen optreden van de toetswaarden uit stap 2 van het stappenplan in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' en waar geluidsniveaus optreden die ook niet meer per maatwerkvoorschrift of vergunningsvoorschrift toelaatbaar zijn.

Bouwkundige maatregelen en/waaronder afschermingsmaatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn onderzocht. Voor een aantal gebouwen past de ontwikkelaar bouwkundige maatregelen toe, en op het perceel van de Floris Groep zal op kosten van de ontwikkelaar een overkapping en/met een scherm worden gerealiseerd. Daarnaast is voor een aantal bedrijven maatwerk noodzakelijk met betrekking tot een aantal gebouwen. Het benodigde maatwerk is in tabel G samengevat. Waar in de tabel "---" is opgenomen heeft het bedrijf voor die periode bij dat gebouw geen maatwerk nodig en kan het uit met de standaard voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Tabel G: Benodigd maatwerk (dB(A)) bedrijven ten aanzien van geluidsbelastingen op relevante (nabijgelegen) blokken/gebouwen met woningen

Bedrijf	Gebouw	LAr,LT			LAmix		
		Dag	Avond	Nacht	Dag*	Avond	nacht
Bijdam	C	52	--	--	--	--	--
	D	52	--	--	--	--	--
Jan Vet	J	--	--	41	--	--	--
Floris	G	--	--	--	71	66	61
	H	--	48	44	75	70	65
	J	--	48	45	75	70	65
	O	--	48	44	74	69	64
	S	--	48	44	73	68	63
	T	51	50	44	75	70	65
Your Carwash	Q	52	47	44	--	--	--
	S	--	--	41	--	--	--
Tango	Q	--	--	--	--	--	63
	S	--	--	--	--	65	65

*de waarden voor het maximale geluidsniveau zijn niet van toepassing op laad- en losactiviteiten in de dagperiode, conform Activiteitenbesluit artikel 2.17, eerste lid, onder b.

4.17.6 Conclusie

De 'bedrijven en milieuzonering' heeft betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Geur, stof en gevaar

Er is geen sprake van bijzondere effecten voor wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar. Voor deze aspecten is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. De bedrijven ondervinden geen beperkingen als gevolg van het onderhavige plan ten aanzien van deze milieuaspecten.

Geluid

Het aspect geluid vraagt om maatregelen ten behoeve van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen in het onderhavige plan ofwel van het project Meneba/Zaankwartier.

Met de toepassing van bouwkundige maatregelen, namelijk het realiseren van een overkapping en/met een scherm (aan de rand van het Meneba-terrein op het perceel van het bedrijf Floris) en het realiseren van dove gevels bij enkele woningen/gevels, in combinatie met maatwerkvoorschriften voor bepaalde bedrijven, en daarnaast het afschalen van milieucategorieën op (delen van) de bedrijfskavels naast het Meneba-terrein, vormt het milieuaspect geluid met betrekking tot 'bedrijven en milieuzonering' voor het onderhavige bestemmingsplan en de woningbouw op het Meneba-terrein geen beperking.

Bij de woningen is, zonder maatregelen, sprake van geluidsbelastingen vanwege bedrijven die hoger zijn dan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de toetswaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarom zullen bouwkundige maatregelen bij de bron en een deel van de gevels worden getroffen om deze geluidsbelastingen te beperken of weg te nemen.

Ook met de toepassing van deze bouwkundige maatregelen blijven er gevels over waar afwijken van de waarden uit stap 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' nodig is. De overschrijdingen van de initiële grenswaarden (streefwaarden) zijn relatief beperkt en acceptabel. Daarnaast geldt dat bedrijven maatwerkvoorschriften nodig (kunnen) hebben om onbelemmerd hun werkzaamheden voort te kunnen zetten. De benodigde maatwerkvoorschriften kunnen worden verleend omdat de geluidswaarden aanvaardbaar zijn. De aanvaardbaarheid van de geluidswaarden in de maatwerkvoorschriften blijkt uit de tabel met 'benodigd maatwerk' in het rapport "Milieuonderzoeken Zaankwartier, Analyse Bedrijven en milieuzonering Herontwikkeling Meneba-terrein" (d.d. 1 februari 2022) van DGMR. (Dit maatwerk staat tevens weergegeven in tabel G).

Met de maatregelen en maatwerkvoorschriften is bij de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, terwijl de bedrijven hun bedrijfsvoering voort kunnen zetten.

Afschalen

Met de afschaling in het onderhavige bestemmingsplan is geborgd dat ook in de toekomst sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat voor de bedrijven duidelijk is dat activiteiten in hogere milieucategorieën van voorheen niet passend zijn in relatie tot de woningbouw op het Meneba-terrein. Het afschalen leidt niet een beperking van de huidige bedrijfsactiviteiten, gelet op de gehanteerde milieucategorieën en aanduidingsvlakken in dit bestemmingsplan.

4.18 Wind

4.18.1 Algemeen

De nieuwbouw van het onderhavige plan, alsook de bestaande bebouwing op het Meneba-terrein, heeft invloed op de windstromen in de omgeving van de bouwplannen.

Er bestaat geen wetgeving met betrekking tot (het verrichten van onderzoek naar) windhinder. Wel is er een richtlijn. In principe is bij gebouwen hoger dan 30 meter windonderzoek van belang. De beoogde nieuwbouw van het Meneba-project is voor een deel hoger dan 30 meter, namelijk 30 tot 50 meter en op één plek mogelijk 70 meter. De meeste nieuwbouw is lager dan 30 meter of is ongeveer 30 meter hoog. De bestaande bebouwing op het Meneba-terrein tussen de Noorddijk en de Zaan is voor een groot deel hoger dan 30 meter tot circa 55 meter hoog.

De (hogere) bebouwing heeft invloed op het windklimaat van de leefomgeving (bij de nieuwe woningen) en op de windsnelheid op de Zaan.

In het kader van de bouwplannen in het onderhavige bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan Zaankwartier/Meneba zijn twee windonderzoeken verricht door het bureau Royal HaskoningDHV, namelijk een windhinderstudie/windklimaatonderzoek leefomgeving en een windonderzoek vaarweg Zaan. Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) is een onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaat situatie rondom de voorgenomen bebouwing van het plan en naar de windsnelheid op de Zaan in de bestaande en nieuwe situatie. Het rapport van de windhinderstudie of het windklimaatonderzoek (d.d. 28 juli 2021) is opgenomen als bijlage 22 bij dit bestemmingsplan, en het rapport van het windonderzoek vaarweg Zaan (d.d. 31 mei 2021) is opgenomen als bijlage 23 bij dit bestemmingsplan.

4.18.2 Windklimaat(onderzoek) leefomgeving

Het doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing in het projectgebied Meneba. De opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is gebaseerd op de (Nederlandse norm) NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving'. Het windklimaat is beschouwd voor de activiteiten doorlopen, slenteren en langdurig zitten, waarbij de beoordeling van het windklimaat is gerelateerd aan de hinderkans.

Uit de windhinderstudie ofwel het windklimaatonderzoek blijkt het volgende voor de nieuwe situatie ofwel de situatie met de realisatie van de bouwplannen.

Enkele van de looproutes door het gebied en aan de oever van de Zaan vallen in de categorie "slenteren". De pleinen aan weerszijde van gebouw N en aan de oever van de Zaan vallen onder de categorie "langdurig zitten". Overige verbindingsroutes in omgeving vallen in de categorie "doorlopen".

Op basis van toetsing van de berekende resultaten kan geconcludeerd worden dat voor de gebieden die de activiteitsklasse "slenteren" krijgen, grotendeels een klasse te verwachten is van A tot B, wat een windklimaat geeft van "goed" voor slenteren. Wel zijn er enkele gebieden tussen de hoogbouw waar een hogere hinderkans te verwachten is, waardoor hier een windklimaat van "matig" of "slecht" te verwachten is voor slenteren. Deze gebieden vallen echter buiten de slenterroutes in het plan.

Van de gebieden met activiteitsklasse "langdurig zitten", krijgen de delen tussen de laagbouw aan de westzijde een verwacht windklimaat van klasse A, dit is een relatief beschermt gebied en

dit geeft een “goed” windklimaat voor langdurig zitten. Het gebied aan de oever van de Zaan valt grotendeels in de klasse A en B, waarmee het een goed of matig windklimaat heeft voor “langdurig zitten”.

Op basis van toetsing van de berekende resultaten wordt geconcludeerd dat er ook enkele locaties zijn met een beperkt risico op windgevaar. Dit is vooral aanwezig op kleine gebieden tussen de doorgangen van de hoogbouw (blokken B en C) of aan de gebouwhoeken van de Silo Amerika. Een beperkte risico op windgevaar is toegestaan voor doorloop-gebieden.

In de CFD-berekening is het aanwezige en geplande groen meegenomen om zo tot een realistisch beeld te komen. Het toepassen van (groenblijvende) beplanting en andere afscherming verbetert het windklimaat. Hiermee is het van belang om zoveel mogelijk de opstelling van de bomen en vegetatie in het inrichtingsplan te behouden, vooral in de doorgangen waar anders een slechter windklimaat of zelfs windgevaar kan optreden.

Met de toetsing van de berekende resultaten van het te verwachten windklimaat in het doelgebied aan de criteria zoals genoemd in de NEN8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving', kan geconcludeerd worden dat het verwachte windklimaat in het plangebied grotendeels voldoet aan de eisen van de norm NEN8100.

4.18.3 Windonderzoek vaarweg Zaan

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van (de bouwplannen van) het project(gebied) Meneba op de wind boven de Zaan. Het doel van het onderzoek was om de impact te bepalen van het plan Zaankwartier (Meneba) op de wind boven de Zaan door middel van een vergelijking met de huidige situatie.

Uit het windonderzoek naar de windeffecten op de Zaan blijkt het volgende voor de nieuwe situatie oftewel de situatie met de realisatie van het plan.

Voor het water in de nabijheid van het Meneba-terrein is aangetoond dat bij wind uit de schuine noordelijke richtingen (300, 330, 30 en 60 graden ten opzichte van noord), de oostelijke richting (90 graden ten opzichte van noord) en de zuidzuidwestelijke richting (210 graden ten opzichte van noord), het plan grotendeels een afname geeft van de wind boven de Zaan. Hierbij zorgen de nieuwe bouwblokken (langs de Zaan) in het nu lege terrein, voor lokale afremming van de windsnelheden op diverse plaatsen. Wind uit deze richtingen komt volgens de windstatistiek in ongeveer 50% van de tijd voor.

Bij wind uit de zuidwestelijke en westelijke richtingen (240 en 270 graden ten opzichte van noord) is met het plan een lichte toename van de windsnelheid in het midden van het interessegebied voorspeld naast lokale afremming aan de noordzijde. Wind uit deze richtingen komt volgens de windstatistiek in ongeveer 23% van de tijd voor.

Voor de overige windrichtingen (0, 120, 150, 180 graden ten opzichte van noord) is er amper effect van het plan te verwachten, omdat de wind dan langs het plangebied stroomt. Uit de windstatistiek volgt dat wind uit deze richtingen in ongeveer 27% van de tijd voorkomt.

Met de resultaten van het windonderzoek is getoond voor welke delen van het bestemmingsplan (en wanneer) een verandering van de windsnelheden te verwachten is in vergelijking met de huidige situatie en waar juist geen tot weinig effecten te verwachten zijn. De combinatie met de windstatistiek geeft aan hoe vaak deze situaties zich voordoen.

Uit de resultaten, ofwel de berekende verschillen, kan geconcludeerd worden dat het plan de wind op de Zaan zal beïnvloeden voor de wind uit de oostelijke en westelijke richtingen. Dit heeft vooral te maken met de nieuwe bouwblokken langs de Zaan aan de noordzijde van het plan(gebied), waar het terrein nu onbebouwd is.

4.18.4 Conclusie

Het windklimaat in het plangebied en de omgeving van het plan voldoet, (ook) als de bouwplannen van het plan zijn gerealiseerd. Het aspect wind, ofwel de aspecten windklimaat, windhinder en windgevaar, zijn geen belemmering voor het onderhavige plan.

De negatieve windeffecten op de Zaan zijn beperkt. Het plan geeft ook, of juist relatief meer, positieve effecten ten aanzien van de windsnelheden op de Zaan.

4.19 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

4.19.1 Wet- en regelgeving

Het instrument en de procedure milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in (samenhang met) het Besluit milieueffectrapportage.

Voor alle projecten en plannen waarbij de activiteit is opgenomen in (Bijlage D van) het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) moet door het bevoegd gezag worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Via een m.e.r.-beoordeling worden de milieueffecten van de gewenste ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan wordt beoordeeld en beslist of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

Volgens onderdeel D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit mer dient er voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen een m.e.r.-beoordeling te worden gedaan.

De inhoudelijke vereisten voor de m.e.r.-beoordeling staan benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn mer. Hierin staat dat de voorgenomen activiteiten aan de volgende drie aspecten moeten worden getoetst:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

4.19.2 M.e.r.-beoordeling

Het onderhavige plan betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarom is beoordeeld of voor het onderhavige bestemmingsplan een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt.

In het kader van de m.e.r.-beoordeling is een aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling voor het project Meneba/Zaankwartier opgesteld, die is aangeleverd door de initiatiefnemer. De "Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling project Meneba/Zaankwartier, Wormerveer" (d.d. 1 februari 2022), van Metafoor RO, is opgenomen als bijlage 27 bij dit bestemmingsplan. Uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het project Meneba/Zaankwartier en het onderhavige plan. Het college heeft hierop besloten dat geen MER opgesteld hoeft te worden. Bij de m.e.r.-beoordeling - de notitie en het besluit - zijn de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect in acht genomen.

4.19.3 Conclusie

Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het plan. Het is dus niet noodzakelijk om een MER op te stellen en een m.e.r.-procedure te voeren voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.20 Duurzaamheid

De duurzaamheidsaspecten en -eisen voor nieuwbouw zijn bij wet geregeld, waarbij het vooral gaat om energievoorziening en -besparing. De wet- en regelgeving met betrekking tot de duurzaamheid en het (duurzaam) bouwen, namelijk het Bouwbesluit, staat los van de wet- en regelgeving met betrekking tot ruimtelijke ordening.

De nieuwbouw woningen van het plan Meneba worden zonder meer gasloos, conform regelgeving.

De nieuwe gebouwen van het plan Meneba zullen bijna energie neutrale gebouwen (BENG) zijn, conform regelgeving.

Daarnaast wordt een warmtekoude-opslag (wko) voorziening gerealiseerd, en worden op de daken (logischerwijs) PV-panelen geplaatst in combinatie met groene daken.

Klimaatadaptatie

Klimaatverandering leidt tot meer hittegolven, vaker extreme neerslag, meer droogte perioden en groetere kans op wateroverlast. Het is van belang om duurzame klimaatadaptatieve maatregelen te voorzien. In het stedenbouwkundig plan en project Zaankwartier/Meneba worden klimaatadaptatie maatregelen genomen op de volgende punten:

- Waterbalans voor benodigde waterkwantiteit. Op basis van de waterbalans berekeningen zullen maatregelen voor deelgebieden worden uitgewerkt, met borging ruimtelijke kwaliteit.
- Bij de situering van bomen wordt rekening gehouden met de bezonningssituatie.
- Bij de uitwerking van de buitenruimte zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de waterbergende en verkoelende functie.
- Daken krijgen zoveel mogelijk een tweede functie zoals zonnepanelen, groene daken etc.

Het Meneba-terrein is één van de pilots in de gemeentelijke ontwerp richtlijn voor klimaatadaptatie.

Woningen verwarmen zonder aardgas

Het Rijk heeft in 2016 besloten dat alle woningen van het aardgas af moeten. Voor nieuwe woningen is bij wet geregeld dat de nieuwbouw niet op het aardgasnet mag worden aangesloten. De gemeente Zaanstad richt zich op (beleid om) mogelijkheden om (te ondersteunen bij) de bestaande woningen onafhankelijk van het aardgas te maken, middels nieuwe energieoplossingen.

De nieuwbouw woningen van het plan Meneba worden zonder meer gasloos.

Energie neutraal

Nieuw te bouwen gebouwen moeten vanaf 2021 (bijna) energieneutraal zijn en de resterende warmtevraag moet zo veel mogelijk zonder aardgas worden ingevuld.

De nieuwe gebouwen van het plan Meneba zullen bijna energie neutrale gebouwen (BENG) zijn.

Circulair bouwen

De gemeente Zaanstad stimuleert circulair bouwen zoals vastgesteld in de Woonagenda 2019-2024. Het draait daarbij om het verantwoord omgaan met grondstoffen en voorkomen van

afval. Voor gebouwen geldt dat het materiaalgebruik over de hele levensduur van het bouwwerk wordt geoptimaliseerd, dat wil zeggen:

- waardebehoud materialen;
- minder kosten;
- meer hergebruik;
- minder negatieve milieu-impact.

Dit houdt voor het project Meneba in dat de materiaalvraag zo veel als mogelijk wordt gereduceerd en dat er waar mogelijk wordt gebouwd met hergebruikt materiaal.

Tijdens de bouw van het project dienen zoveel mogelijk schone hernieuwbare grondstoffen gebruikt te worden met een minder negatieve milieu-impact. In het ontwerp van gebouwen wordt rekening gehouden met toekomstige functiewijziging (modulair bouwen). Een aanvullende mogelijkheid is dat elk gebouw een materialenpaspoort krijgt met het oog op demontage voor hergebruik.

4.21 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. In deze wet is het verplichte kostenverhaal van plankosten door de gemeente geregeld. De gemeente legt dit kostenverhaal in principe vast in een exploitatieplan. Het verhalen van (plan)kosten is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld doordat met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst inzake kostenverhaal is gesloten of als de gemeente volledig zelf het grondeigendom heeft.

Voor het ontwikkelingsgebied is met de eigenaar van de grond een anterieure overeenkomst gesloten. Voor de overige delen van het plangebied is het niet noodzakelijk kostenverhaal te regelen, omdat het daarbij het vastleggen van de bestaande situatie betreft. Het kostenverhaal is daardoor - voor zover noodzakelijk - anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Participatie en aanpassingen

5.1 Overleg met overheden, diensten en belanghebbenden

5.1.1 Wettelijke overlegpartners

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het concept van dit bestemmingsplan (met bijbehorende waterstudie) is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) voorgelegd. Daarnaast is het plan meermaals besproken met het HHNK. Tevens is de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied aangehaakt bij de planvorming. De provincie is op de hoogte gesteld van het bestemmingsplan. De aard van het plan maakt het niet nodig dat het plan wordt voorgelegd aan andere instanties.

5.1.2 Belanghebbenden

In de procedure van een bestemmingsplan kan aan belanghebbenden worden gevraagd om mee te denken over de mogelijke invulling van het terrein en daarmee de vormgeving van het bestemmingsplan. Voor het onderhavige te ontwikkelen gebied geldt dat het een particulier terrein betreft en dat er geen omwonenden in de directe omgeving zijn. In de omgeving van het woningbouwplan bevinden zich wel bedrijven. Er is met de (direct) naastgelegen bedrijven contact opgenomen in het kader van de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan.

Tevens is er een zogenaamde Denktank ingesteld waarin belanghebbenden zitting hebben. In de Denktank Meneba zijn onder andere de volgende partijen vertegenwoordigd:

- Bedrijvenvereniging.
- Fietzersbond.
- Historische vereniging.
- Bewoners van Brokking.
- Betrokken inwoners buurt/Wormerveer.

De Denktank kan meedenken over bijvoorbeeld inrichting openbaar gebied/groen (met als uitgangspunt het Masterplan) en gewenste voorzieningen en het programma. Daarnaast worden de partijen geïnformeerd.

Overleg met bedrijven in de omgeving van de beoogde herontwikkeling van het Meneba-terrein

Het overleg met de relevante bedrijven in de omgeving heeft in een aantal stappen plaatsgevonden. Allereerst hebben de bedrijven een brief ontvangen van de gemeente; dit voorafgaand aan het verrichte milieu-onderzoek met betrekking tot de bedrijven en de beoogde woningbouw. Vervolgens heeft het onderzoeksbureau de bedrijven benaderd. In de beginfase heeft het overleg hoofdzakelijk per mail en telefoon (en video) plaatsgevonden. Bij de uitwerking van het akoestisch onderzoek en de maatregelen zijn de bedrijven tevens benaderd door de ontwikkelaar en gemeente. Voor een aantal bedrijven is er tevens overleg geweest tussen de Omgevingsdienst/gemeente en de bedrijven. Op deze wijze zijn de belangen van de bedrijven

in het planontwikkelingsproces meegenomen, en zijn vervolgens nadere overleggen gevoerd en maatregelen en inpassing uitgewerkt.

5.2 Zienswijzen(procedure)

Het ontwerpbestemmingsplan wordt - overeenkomstig de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) - met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging van de stukken wordt gepubliceerd in de digitale Staatscourant en op de website van de gemeente Zaanstad, alsmede in het Stadsblad (gemeentelijke mededelingen).

Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken op het gemeentehuis ter inzage en is tevens digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente Zaanstad. In deze zes weken wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt een informatiebijeenkomst gehouden waar vragen kunnen worden gesteld en zullen worden beantwoord (eventueel na de bijeenkomst).

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving / Toelichting regelingen

6.1 Algemeen

6.1.1 Planopzet

Het voorliggende bestemmingsplan is een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is opgesteld conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012). Daarin zijn de regels voor een belangrijk deel gestandaardiseerd.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig de SVBP 2012 gedigitaliseerd opgesteld. Het bestemmingsplan wordt elektronisch/digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor ontwikkeling en beheer van het plangebied. Gezien de duidelijke voorgestane ontwikkeling, de bestaande objecten en de feitelijke aanwezige situatie in de overige delen van het plangebied, is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden. Daardoor biedt het bestemmingsplan tevens de nodige rechtszekerheid voor bewoners, bedrijven en belanghebbenden.

Op de Verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de Verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de in acht te nemen horizontale en verticale maten. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksbepalingen alsmede de eventuele afwijkingmogelijkheden te vinden.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de in het bestemmingsplan gestelde regels zodanig zijn opgesteld dat deze (goed) te handhaven zijn. Het gemeentebestuur is van oordeel dat de regels in het onderhavige plan voldoen aan deze eis.

Opbouw van het bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de Verbeelding, de Toelichting en de Regels. Hierbij geven de Regels de juridische bepalingen van het bestemmingsplan en geeft de Verbeelding de locaties en aanduidingen van die juridische bepalingen weer. Hieronder worden deze onderdelen van het onderhavige bestemmingsplan "Zaankwartier en omgeving" beschreven.

De Regels zijn, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

6.1.2 Achtergronden bij de systematiek van het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van bestemmen, en wordt een algemene toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan, die wordt gegeven met de Regels en de Verbeelding tezamen.

Op de Verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Naast deze (enkel-)bestemmingen kan er ook een dubbelbestemming worden gegeven; dit betreft een bestemming die als het ware over de enkelbestemmingen heen zal worden gelegd (vandaar de naam dubbelbestemming).

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen juridische betekenis indien in de Regels aan de desbetreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het kunnen aanduidingen zijn die nadere aanwijzingen geven over de toegestane functies, over maten of over de soort bebouwing.

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat twee begrippen hierbij centraal staan. Dit zijn:

- goede ruimtelijke ordening;
- uitvoerbaarheid.

Als een bestemmingsplan aan deze twee eisen voldoet, voldoet het aan de belangrijkste vereisten volgens de wet.

Via een bestemmingsplan worden bestemmingen aan gronden gegeven waarmee bepaalde functies worden toegestaan. Vanuit de Wro volgt een belangrijk principe: toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de bestemming en de functie die het bestemmingsplan bepaalt uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het 'bouwen') en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (dan wel het aanleggen van werken/objecten).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet (2016), de Wet milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Bouwbesluit 2012, de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Zaanstad en de gemeentelijke Bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid.

Via overeenkomsten kan de gemeente met betrokken partijen aanvullende afspraken maken voor zover dat niet via het bestemmingsplan geregeld kan worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeker stellen dat bepaalde activiteiten ook werkelijk verricht worden om zo het toelatingskarakter van een bestemmingsplan aan te scherpen.

6.1.3 De Verbeelding (bestemmingsplankaart)

Op de Verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Het onderhavige bestemmingsplan bevat 'enkelbestemmingen' en 'dubbelbestemmingen'.

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven.

Op de Verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen zoals functieaanduidingen en bouwvlakken. Via de bijhorende regels in de Regels wordt bepaald wat hier wel en niet mag.

Ten aanzien van de Verbeelding is een digitaal bestand (een '.gml-bestand') leidend. Het 'gml-bestand' bepaalt waar welke bestemming ligt en waar welke aanduidingen gelden. Een afgeleide van dat gml-bestand is bijvoorbeeld een pdf-bestand of een papieren kaart. Bij twijfel over een pdf-bestand of een papieren versie van de Verbeelding/plankaart geeft de gml de juridische doorslag.

6.1.4 De Toelichting

De Toelichting wordt opgesteld op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier staat, in het kort, dat in de Toelichting verslag gedaan moet worden van de gemaakte keuzes in het plan. Voor een ontwikkelingsgericht plan vraagt dat een andere onderbouwing dan voor op beheer gerichte plannen (een plan kan ook ontwikkelingsgericht zijn voor het ene deel en beheergericht voor een ander deel). Ook moet ingegaan worden op het aspect water, de afstemming met andere overheden (indien nodig), het onderzoek naar de uitvoerbaarheid, voor zover nodig, en de wijze waarop inspraak is verricht (indien nodig).

Een Toelichting moet, voor zover een beleidsstuk relevant is voor het plan, aangeven wat de relatie is tussen het bestemmingsplan en dat beleidsdocument.

Via de Toelichting wordt inzicht gegeven in de twee eisen uit artikel 3.1 van de Wro (namelijk goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid). In de Toelichting staat centraal waarom de functies als opgenomen op de Verbeelding/plankaart, met de bijhorende regels, de mogelijkheden bieden zoals aangegeven, en waarom dit past op die locatie.

Bijlagen bij de toelichting

Bij de Toelichting zijn Bijlagen opgenomen, zoals onderzoeksrapporten. Die Bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de Toelichting.

Algemene beleidsdocumenten behoeven vanwege het algemeen geldende karakter niet als Bijlage opgenomen te worden bij het bestemmingsplan.

6.1.5 De Regels

De Regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

In de hierna volgende paragrafen wordt ingegaan op de inhoud van de Regels van het

onderhavige bestemmingsplan.

De Bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling, voor zover mogelijk en relevant. De bestemmingsregels bevatten voor elke bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels en specifieke gebruiksregels, en indien nodig regels voor het afwijken van de bouwregels en/of gebruiksregels en regels voor vergunningsplichtige werkzaamheden.

Bijlagen bij de regels

Bij de Regels zijn Bijlagen opgenomen. Die Bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de Regels.

6.2 Inleidende regels - Begrippen en Wijze van meten

In hoofdstuk 1 Inleidende regels van de Regels staan twee artikelen. In artikel 1 worden begrippen verklaard die worden gebruikt in de Regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Vervolgens is in artikel 2 'Wijze van meten' bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Definitie bedrijf

Er is voor gekozen om het begrip 'bedrijf' of 'bedrijven' niet nader te definiëren in de begripsbepalingen van het plan. De gangbare definitie wordt in de basis aangehouden: een bedrijf is een onderneming. Daar is nog het commerciële karakter aan toegevoegd. In de Begrippen van de Regels is 'bedrijf' als volgt gedefinieerd: Een onderneming met commerciële doeleinden, die zich bezighoudt met het maken en/of verhandelen van bepaalde goederen, en/of het leveren van bepaalde diensten.

In oudere bestemmingsplannen werd ervoor gekozen om in de begripsbepaling van 'bedrijf' branches en activiteiten uit te sluiten. In dit plan is er bewust voor gekozen om een brede definitie van 'bedrijf' te hanteren (de Van Dale definitie). De uitsluitingen van branches en activiteiten zijn nu opgenomen in de bestemmingsregels, ook grotendeels in de specifieke gebruiksregels. Daardoor zijn de regels omtrent toegestane en uitgesloten bedrijfstvormen vindbaar op één plek (de bestemmingsregels) en wijkt de definitie van bedrijf niet meer af van de maatschappelijk gangbare definitie. De enige uitzondering hierop zijn de algemene gebruiksregels, die gelden als aanvulling op de bestemmingsregels.

Een bedrijf kan tevens een maatschappelijke, recreatieve of culturele voorziening zijn. Een voorziening hoeft echter geen bedrijf/onderneming te zijn. In de bestemmingsregels kunnen de voorzieningen zijn uitgesloten als dat op een bepaalde locatie of binnen panden wenselijk is. Een gebruik moet voldoen aan alle regels die voor dat gebruik gelden. Met andere woorden: als een bedrijf tevens een maatschappelijke voorziening is, dan moet het gebruik voldoen aan zowel de regels voor een bedrijf als voor een maatschappelijke voorziening.

6.3 Bestemmingsregels - Bestemmingen

6.3.1 Algemene aspecten bestemmingsregels - bestemmingsomschrijving

Bestemmingsomschrijving(lid x.1)

De functieomschrijving van een bestemming kent twee of drie varianten van gebruik. De hoofdfuncties, het gebruik dat bij het hoofdgebruik moet/kan horen ('daarbij behorend') en het gebruik dat ondergeschikt aan het hoofdgebruik is of moet zijn ('daaraan ondergeschikt').

Ondergeschikt gebruik in relatie tot de hoofdfunctie

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

De ondergeschikte functies die binnen het gehele bestemmingsplan zijn toegestaan, zijn opgenomen in lid 15.2. In de functieomschrijving van de bestemmingsregel zijn de ondergeschikte of bijbehorende functies opgenomen voor zover die aanvullend zijn op lid 15.2. Daarnaast kunnen bepaalde ondergeschikte functies opgenomen in lid 15.2 zijn uitgesloten in de bestemming via de Specifieke gebruiksregels.

6.3.2 Algemene aspecten bestemmingsregels - bouwregels en (specifieke) gebruiksregels

Bouwregels(lid x.2) en (specifieke)gebruiksregels(lid x.3/x)

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

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

6.3.3 Bedrijventerrein

Bestemming Bedrijventerrein (Artikel 3)

De bestemming 'Bedrijventerrein' bevindt zich ter plaatse van het deel van het plangebied dat een bedrijventerrein blijft, aan de noordwestzijde van het plangebied, direct of vlak langs het Meneba-terrein.

Functieomschrijving(lid 3.1)

De hoofdfunctie binnen deze bestemming zijn bedrijven. Ten aanzien van de toegestane bedrijven is veelal uitgegaan van de VNG-richtafstanden 'Bedrijven en milieuzonering' voor gemengd gebied. De toewijzing van milieucategorieën op basis van richtafstanden wordt nodig geacht in verband met de nieuwe woningen in de omgeving van het bedrijventerrein. In de basis zijn hiermee de meer milieubelastende bedrijven in de directe omgeving van nieuwe woningen of andere gevoelige functies niet mogelijk. De bestemming 'Bedrijventerrein' is overgenomen van het voorgaande bestemmingsplan Bedrijventerrein Noorderveld, met een aanpassing van (de ligging van) toegestane milieucategorieën en daarmee bedrijven op bepaalde plekken (dichtbij woningen) en de toevoeging van specifiek toegestane (bestaande) bedrijven op specifieke plekken door middel van een functieaanduiding.

Categorie bedrijvenlijst(lid 3)

Bedrijven zijn alleen toegestaan indien:

- het perceel op de verbeelding een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie (xx)' heeft

gekregen;

- de activiteit is benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein van de regels;
- de categorie van de bedrijfsactiviteit overeenkomt met de functieaanduiding of lager is.

De bedrijvenlijst is gebaseerd op de VNG-systematiek van milieucategorieën. Op de toegestane activiteiten/bedrijven volgens de bedrijvenlijst zijn enkele uitzonderingen gemaakt voor op bepaalde plekken.

Binnen de bestemming is het mogelijk dat locaties verschillende maximale categorieën krijgen toegewezen. Een maximale categorie wordt toegewezen op basis van de impact van de functie op de omgeving. Grenst aan een zijde van het bedrijventerrein een woongebied, dan ligt het voor de hand dat aan die zijde van het bedrijventerrein een lagere categorie is toegestaan. De wijze van toedelen van categorieën is verder toegelicht in Hoofdstuk 3 Verantwoording van deze Toelichting.

Indien een plek niet de functieaanduiding met toegestane maximale milieucategorie heeft gekregen, dan zijn bedrijven op die plek niet toegestaan. De reden hiervoor is dat bedrijven dan mogelijk zouden zijn zonder maximale milieucategorie, wat op gespannen voet staat met het aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het omliggende gebied.

De categorieën en lijst van bedrijfsactiviteiten betreffen een hoofdregel. In de specifieke gebruiksregels kunnen activiteiten alsnog worden uitgesloten. Als een specifieke regel een activiteit uitsluit terwijl deze wel in de bedrijvenlijst is opgenomen, dan gaat de specifieke regel voor en is de activiteit niet toegestaan.

Afwijken van de bedrijvenlijst of categorie

Soms is een activiteit niet nadrukkelijk benoemd in de bedrijvenlijst, maar is deze wel inpasbaar op de betreffende locatie. Ook is het denkbaar dat een initiatiefnemer een activiteit op een dergelijke manier uitvoert dat de hoge categorie die is verbonden aan de activiteit niet terecht is. In beide afwijkingsmogelijkheden is het belangrijk dat de aard, omvang en invloed op de omgeving van de aangevraagde activiteit overeenkomen met de aard, omvang en invloed op de omgeving van een activiteit die wél is toegestaan op de betreffende locatie. Die afweging zal voornamelijk plaatsvinden op basis van de specifieke bedrijfsinrichting die initiatiefnemer voor ogen heeft.

Detailhandel

Andere vormen van detailhandel dan internetverkoop en een afhaalcentrum, zijn niet toegestaan op het bedrijventerrein. Deze vormen van detailhandel zijn reeds mogelijk op basis van het voorgaande bestemmingsplan.

Detailhandel - Internetverkoop (lid 3.3.5)

Uitgangspunt in het provinciaal beleid is dat detailhandel op bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Een nieuwe vorm van verkoop is die via internetwinkels. Daarvoor geldt specifiek beleid. Detailhandel in de vorm van internetverkoop is toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal regels. Het verbod op fysiek contact tussen de koper en verkoper, de levering via de post, het verbod op een showroom en de handel via internet voorkomen een verkeersaantrekkende werking van winkelend publiek naar een bedrijventerrein dat daar (in de hoofdregel) niet voor is ingericht.

Aan de mogelijkheid tot detailhandel in de vorm van internetverkoop zijn in dit plan beperkingen verbonden, zoals deze reeds in het voorgaande bestemmingsplan waren opgenomen.

Kantoorruimten (lid 3.3.7)

Binnen deze bestemming is het toegestaan om kantoorruimte toe te voegen indien die kantoorruimte een noodzakelijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. Er moet dan een verband zijn tussen de kantoorruimte en de hoofdactiviteit van het bedrijf. Denk bijvoorbeeld aan de kantoorruimte voor de planners in een distributiecentrum. De hoofdactiviteit is in dat geval het distribueren van goederen en de kantoorruimte is daar aan ondergeschikt.

Zelfstandige kantoorruimte is in de hoofdregel niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijventerrein'. Bedrijfsactiviteiten die hoofdzakelijk gericht zijn op de kantoorfunctie zijn binnen deze bestemming enkel toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd',

met daarbij een oppervlaktebeperking. De locaties met de functieaanduiding 'gemengd' en de kantoor mogelijkheden waren reeds opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan.

Enkele voorbeelden van zelfstandige kantoorruimten zijn:

- een gebouw(deel) met enkel kantoren, terwijl eventueel andere bedrijfsactiviteiten op een andere locatie plaatsvinden;
- een gebouw(deel) gericht op de verhuur van vergaderruimten en (flex)werkplekken;
- een gebouw(deel) waarin ook andere bedrijfsactiviteiten dan kantoren plaatsvinden, maar waarbinnen die andere bedrijfsactiviteiten qua omvang ondergeschikt zijn aan de kantoorruimte.

Bouwregels

De bouwregels van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan.

Gebouwen

Gebouwen alleen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Tevens is de totale maximale oppervlakte aan gebouwen op een bestemmingsvlak geregeld met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'. Met het bouwvlak is geregeld waar de gebouwen gebouwd mogen worden. Met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is geregeld hoe hoog de gebouwen mogen worden, al dan niet in combinatie met de aanwezigheid van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkend bouwhoogte 1'. De maatvoeringen zijn overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan.

6.3.4 Gemengd

Bestemming Gemengd (Artikel 4)

De bestemming 'Gemengd' bevindt zich op delen van het Meneba-terrein in het plangebied, hoofdzakelijk centraal binnen het projectgebied Meneba.

Functieomschrijving (lid 4.1)

Hoofdgebruik

De bestemming 'Gemengd' biedt in de hoofdregel ruimte voor een breed scala aan bedrijven, voorzieningen en woningen. Er is niet sprake van één hoofdgebruik. Deze bestemming combineert de functies wonen, maatschappelijke voorzieningen, cultuur & ontspanning en bedrijven, en kent nadere regels om de functies op geschikte plekken mogelijk te maken. Deze nadere regels zijn in de specifieke gebruiksregels opgenomen en zijn onderstaand toegelicht.

Bedrijf of voorziening?

Binnen deze bestemming zijn meerdere breed omschreven functies toegestaan. Zo zijn bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en culturele voorzieningen toegestaan. Een functie kan binnen meerdere begrippen vallen. Zo kan een voorziening een winstoogmerk hebben, zodat het tevens binnen de definitie van 'bedrijf' valt. Een dergelijk(e) voorziening/bedrijf moet in dat geval voldoen aan de regels voor voorzieningen én bedrijven.

Bedrijven en voorzieningen algemeen, en bedrijven gerelateerd aan de Functiemengingslijst (lid 4.3.2)

Bedrijven en maatschappelijke voorzieningen zijn alleen toegestaan indien er wordt voldaan aan onder meer de volgende regels:

- a. bedrijven zijn alleen toegestaan indien deze voorkomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging', met dien verstande dat deze inperking geen betrekking heeft op dienstverlening, horeca, hotel, tijdelijk verblijf, kantoren en maatschappelijke

- voorzieningen;
- b. een goederen-ambachtsbedrijf is alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'ambachtsbedrijf' en voor zover voorkomend in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging', waarbij tevens het volgende geldt:
 1. de oppervlakte van een goederen-ambachtsbedrijf bedraagt maximaal 200 m²;
 2. de oppervlakte van goederen-ambachtsbedrijven mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 2.000 m²;
 - c. bedrijven en maatschappelijke voorzieningen zijn alleen toegestaan op de begane grond, met uitzondering van ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bedrijven en voorzieningen op de verdiepingen';
 - d. de oppervlakte van bedrijven en voorzieningen gezamenlijk bedraagt niet meer dan 6.500 m², met uitzondering van de functies hotel en tijdelijk verblijf en zorgvoorzieningen gerelateerd aan zorgwoningen.

Met voorgenoemde is geregeld, in combinatie met de andere specifieke gebruiksregels voor dienstverlening, horeca, tijdelijk verblijf, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en culturele voorzieningen, dat bedrijven die potentieel meer hinder kunnen veroorzaken worden gesitueerd en/of beperkt of uitgesloten.

Binnen de bestemming is het mogelijk dat locaties verschillende bedrijfsmogelijkheden krijgen toegewezen. Een bedrijf wordt toegewezen op basis van de invloed van de functie op de omgeving.

De Functiemengingslijst ('Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging') betreft een hoofdregel om te voorkomen dat zwaardere bedrijven worden toegestaan in het te ontwikkelen gebied van het plangebied (in het beoogde gemengd gebied op het Meneba-terrein). De lijst van functiemenging heeft echter geen betrekking op bedrijven die dienstverlening, horeca, tijdelijk verblijf, kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen betreffen. In de specifieke gebruiksregels kunnen activiteiten alsnog worden uitgesloten. Als een specifieke regel een activiteit uitsluit terwijl deze wel in de algemene functiemengingslijst is opgenomen, dan gaat de specifieke regel voor en is de activiteit niet toegestaan.

Goederen-ambachtsbedrijf

Om bepaalde bedrijven met (meer) potentiële milieuhinder te scheiden van andere soort bedrijven, is het begrip 'goederen-ambachtsbedrijf' opgenomen in de regels. Door het woord goederen kan het ook worden onderscheiden van andere ambachtsbedrijven zoals een kapper. De definitie van een goederen-ambachtsbedrijf is als volgt: Een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen, waarbij een bedrijf gericht op logistiek niet is in begrepen.

Indien een plek niet de functieaanduiding 'ambachtsbedrijf' heeft gekregen, dan zijn dergelijke bedrijven op die plek niet toegestaan. De reden hiervoor is dat deze bedrijven gerelateerd aan vervaardiging van goederen dan mogelijk zouden zijn op veel plekken, wat op gespannen voet staat met het aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het omliggende gebied.

Afwijken van de functiemengingslijst (lid 4.4.1)

Soms is een activiteit niet nadrukkelijk benoemd in de functiemengingslijst, maar is deze wel inpasbaar op de betreffende locatie. Voor de afwijkmogelijkheid is het belangrijk dat de aard, omvang en invloed op de omgeving van de aangevraagde activiteit overeenkomen met de aard, omvang en invloed op de omgeving van een activiteit die wél is toegestaan op de betreffende locatie. De afweging zal voornamelijk plaatsvinden op basis van de specifieke bedrijfsinrichting die initiatiefnemer voor ogen heeft.

Detailhandel (lid 4.3.4)

Ondergeschikte detailhandel

Detailhandel is alleen in ondergeschikte vormen toegestaan, gekoppeld aan een andere hoofdactiviteit. Denk hierbij aan een kapperszaak die ook haarproducten verkoopt. De hoofdactiviteit is dan kapperszaak. De voorwaarden voor ondergeschikte detailhandel zijn onder andere gebaseerd op de Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025.

Dienstverlening (lid 4.3.5)

Dienstverlenende functies zijn passend binnen een gemengd gebied. De variatie in aanbod aan functies en voorzieningen, waaronder dienstverlening, is van belang om het projectgebied Meneba als geheel kwalitatief te kunnen transformeren.

Voor het gebruik van panden en gronden ten behoeve van dienstverlening gelden ook de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vestiging van dienstverlening bedraagt maximaal 250 m², met uitzondering van medische dienstverlening waarvoor de oppervlakte van een vestiging niet meer mag bedragen dan 500 m²;
- b. de oppervlakte van dienstverlening functies mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 1.500 m², waarbij zorgvoorzieningen niet worden meegerekend.

Horeca (lid 4.3.6)

De (mogelijke) geluids- en geuroverlast van (zelfstandige) horeca kan op gespannen voet staan met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarom is horeca alleen toegestaan op bepaalde plekken en in beperkte oppervlaktes. Dit zijn plekken waarvan is ingeschat dat het aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de omgeving niet in gevaar komt. Of de horeca passend is, kan afhankelijk zijn van de specifieke bedrijfsinrichting van de horecazaak, waardoor het op voorhand niet mogelijk is om overal meer dan lichte horeca toe te staan.

Horeca is van belang om het projectgebied Meneba als geheel kwalitatief te kunnen transformeren.

In het woon-werkgebied van het onderhavige plan is het aantal locaties waar horeca kan komen beperkt. De horeca is enkel mogelijk op de bestemmingsvlakken 'Gemengd'.

Horeca heeft een begripsbepaling gekregen in de regels van het bestemmingsplan. De letterlijke uitleg van het begrip (hotels, restaurants en café) is te beperkt. De begripsbepaling 'horeca' die is opgenomen is bewust breder, waardoor bijvoorbeeld ook alle andere vormen van logies onder horeca vallen.

Onder horeca vallen ook hotels. Een hotel is enkel mogelijk ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel'.

Voor het gebruik van panden en gronden ten behoeve van horeca gelden ook de volgende regels:

- a. de horeca van categorie 1 en 2 zoals genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' mag het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse niet de hoofdactiviteit van het hotel, het bedrijf of de voorziening zijn;
- c. het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie is toegestaan op een terras;
- d. horeca in de vorm van een hotel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'hotel';
- e. de oppervlakte van de functie horeca, niet zijnde een hotel, bedraagt maximaal 1.500 m², waarvan maximaal 500 m² in categorie 2.
- f. een hotel kent maximaal 150 hotelkamers.

Hotel en tijdelijk verblijf (lid 4.3.7)

In het project(gebied) Meneba is op één plek een hotel met ook de mogelijkheid tot shortstay en/of midstay voorzien. De functies shortstay (maximaal 1 jaar) en midstay (maximaal 2 jaar) vallen onder 'tijdelijk verblijf'. Het realiseren van het hotel en/of tijdelijk verblijf is ingeperkt.

Voor het gebruik van panden en gronden ten behoeve van hotels en tijdelijk verblijf gelden ook de volgende regels:

- a. de functies hotel en tijdelijk verblijf zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'hotel';
- b. een hotel kent maximaal 150 hotelkamers;
- c. voor tijdelijk verblijf zijn maximaal 150 verblijfseenheden toegestaan, waarbij voor tijdelijk verblijf van één tot twee jaar er maximaal 75 verblijfseenheden zijn toegestaan;
- d. de functies hotel en tijdelijk verblijf mogen gezamenlijk maximaal 150 verblijfseenheden betreffen;
- e. het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse mag niet de hoofdactiviteit van het hotel zijn.

Kantoren (lid 4.3.8)

Kantoren zijn passend binnen een gemengd gebied. De variatie in aanbod aan functies en voorzieningen, waaronder kantoren, is van belang om het projectgebied Meneba als geheel kwalitatief te kunnen transformeren.

Voor het gebruik van panden en gronden ten behoeve van een kantoor gelden ook de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een kantoor bedraagt maximaal 500 m²;
- b. de oppervlakte van kantoren mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 2.500 m²;
- c. het voorgenoemde onder a. en b. geldt niet voor onzelfstandige kantoren en kantoorruimten.

Maatschappelijke voorzieningen (lid 4.3.10)

Maatschappelijke voorzieningen/functies zijn passend binnen een gemengd gebied. De variatie in aanbod aan functies en voorzieningen is van belang om het projectgebied Meneba als geheel kwalitatief te kunnen transformeren.

Voor het gebruik van panden en gronden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen ook de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een maatschappelijke voorziening bedraagt maximaal 750 m²;
- b. de oppervlakte van maatschappelijke voorzieningen mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 1.500 m², waarbij (zorgvoorzieningen gerelateerd aan) zorgwoningen niet worden meegerekend.

Wonen algemeen (lid 4.1 en 4.3.3)

Wonen is gedefinieerd als 'Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning'. Een woning is gedefinieerd als 'Een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden'. Eén huishouden is gedefinieerd als: 'Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.'. Die verbondenheid kan bestaan uit een gezinsverband, maar ook uit een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband.

Bij de vraag of een verblijfsvorm past binnen het hoofdgebruik wonen zijn dus een aantal aspecten van belang: duurzaam en langdurig verblijven, gehuisvest zijn en het houden van één huishouden. Ter verduidelijking zijn een aantal verblijfsvormen getoetst aan deze aspecten.

Gelet op de definitie van wonen valt tijdelijk verblijf (shortstay en midstay) niet onder wonen. In de bestemming 'Gemengd' is in het onderhavige plan op één locatie tijdelijk verblijf toegestaan, namelijk ter plaatse van functieaanduiding 'hotel'.

Studentenhuisvesting is niet toegestaan. In het onderhavige plan worden studentenwoningen niet als passend in de omgeving gezien.

Gelet op de definitie van kamerverhuur en wonen, is kamerverhuur niet toegestaan. Kamerverhuur is niet hetzelfde als tijdelijk verblijf.

Maximum aantal woningen

Het maximum aantal woningen in het plan(gebied) is verbonden aan de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' gezamenlijk. Hieruit door zijn woningen uitwisselbaar tussen deze bestemmingen.

In artikel 4.3.3 staat het volgende opgenomen: Het aantal woningen in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' bedraagt gezamenlijk maximaal 680, waarbij zorgwoningen niet worden meegerekend.

Zorgwonen (lid 4.3.16)

Of de functie zorgwonen binnen het hoofdgebruik wonen past, is afhankelijk van de benodigde zorg en mate van zelfstandigheid van de bewoner. Indien de bewoning nagenoeg zelfstandig plaatsvindt en de zorg voornamelijk gericht is op de dagelijkse bezigheden van de bewoners, past het zorgwonen binnen het hoofdgebruik wonen. Zorgcomplexen en zorgwoningen waarin andere of meer zorg wordt verleend, vallen binnen het hoofdgebruik maatschappelijk.

Zorgwonen met 24-uurszorg en/of begeleiding (lid 4.3.17)

Binnen het project(gebied) Meneba wordt ook een specifieke vorm van zorgwonen voorzien, namelijk zorgwonen met 24-uurs zorg en/of begeleiding. Deze vorm van zorgwonen is enkel mogelijk ter plaatse van de functieaanduiding 'zorgwoning' en is beoogd op drie mogelijke mogelijke locaties in het project-/plangebied.

Voor het gebruik van een woning ten behoeve van zorgwonen met 24-uurs zorg en/of begeleiding gelden ook de volgende regels:

- a. de bewoners zijn niet in staat (grotendeels) zelfstandig te wonen;
- b. de bewoning vindt plaats in een zorgwoning;
- c. er is sprake van (het beschikbaar zijn van) 24-uurs zorg en/of begeleiding aan huis, waarbij de zorg ook buiten de woning mag plaatsvinden doch binnen het gebouw moet plaatsvinden;
- d. de woningen met 24-uurs zorg en/of begeleiding zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van functieaanduiding 'zorgwoning';
- e. het aantal zorgwoningen met 24-uurs zorg en/of begeleiding in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' bedraagt gezamenlijk maximaal 50.

Gastouderopvang aan huis (lid 4.3.15)

Tegenwoordig brengen ouders hun kinderen vaak naar een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang (BSO) of gastouder. Ook gastouderopvang is als andere vormen van kinderopvang opgenomen in de Wet kinderopvang.

De functie gastouderopvang past binnen de definitie van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Gastouderopvang is binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden. De voorwaarden waarborgen dat het woonkarakter van de woning behouden blijft. Met andere woorden, de woning blijft op de eerste plaats om in te wonen.

Het maximum van 6 kinderen zorgt ervoor dat de geluidsbelasting in overeenstemming blijft met die van een woonomgeving. De Raad van State heeft eerder overwogen (ECLI:NL:RVS:2018:950) dat er geen harde geluidsnormen zijn wat betreft gastouderopvang, maar dat met een maximum van 6 kinderen in redelijkheid aansluiting kan worden gezocht bij de geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door een gezin van 6 kinderen.

Gastouderopvang die niet in de eigen woning wordt uitgevoerd, maar in de woning van de vraagouders én met de aanwezigheid van andere kinderen dan die van de vraagouders zelf, valt

niet onder de regeling voor gastouderopvang binnen de woonfunctie, omdat de bewoner van het huis niet zelf het beroep uitoefent. Aangezien dit wel mogelijk moet zijn, kan dit geregeld worden via een afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij kan per situatie beoordeeld worden of medewerking te verantwoorden valt. Benadrukt wordt dat deze uitzondering uitsluitend geldt voor kleinschalige kinderopvang.

Wonen uitgesloten (lid 4.3.13)

Wonen is niet op elke locatie binnen deze bestemming mogelijk. Voor bepaalde locaties zijn andere functies beoogd en/of is sprake van de gedeeltelijke ligging van een bouwvlak nabij een bepaalde geluidsbron, waardoor het onwenselijk is om woningen mogelijk te maken. De uitsluiting van woningen is op de verbeelding aangegeven met functieaanduidingen, op twee locaties/bouwvlakken.

Bed & breakfast (lid 4.3.14)

Het gebruiken van een woning als bed & breakfast is alleen toegestaan in vormen waarin geen verkeersaantrekkende werking optreedt en het woonkarakter van de woning behouden blijft.

Concreet betekent dit dat er een maximum aan gasten en slaapvertrekken is opgenomen ter voorkoming van een verkeersaantrekkende werking. Daarnaast staan de regels niet toe om op de begane grond de bed & breakfast uit te voeren, is een maximum vloeroppervlak opgenomen en moet de bewoner de uitvoerder van de bed & breakfast zijn. Deze laatste eisen waarborgen dat het pand primair een woonkarakter behoudt.

Het is mogelijk om met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid af te wijken van het maximum aantal gasten en slaapkamers indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De definitie van voldoende parkeergelegenheid wordt uitgelegd in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 (en latere wijzigingen daarvan). Indien een bed & breakfast meer dan 4 gasten tegelijkertijd ontvangt of wanneer er meer dan 2 slaapkamers verhuurd worden, dan moet tevens een exploitatievergunning voor bedrijfsmatige activiteiten worden aangevraagd.

De specifieke regelingen in lid 4.3.14 en lid 4.4.2 zijn alleen van toepassing op woningen. Het is binnen deze bestemming mogelijk dat zowel wonen als zelfstandige horeca is toegestaan. In die gevallen heeft de regeling met de meeste mogelijkheden voorrang.

Bouwregels

Uitbreiding van een hoofdgebouw en/of woongebouw binnen het bouwvlak (lid 4.2.3 sub a)

Elke uitbreiding van een hoofdgebouw is een bijbehorend bouwwerk, ook wanneer de uitbreiding niet qua bouwvolume te onderscheiden is van het hoofdgebouw. Vergeleken met het (achter)erf is het binnen het bouwvlak toegestaan om grote bouwvolumes te bouwen. Daarom bevatten de regels een uitzondering voor de uitbreiding van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak. Wanneer een hoofdgebouw en/of woongebouw wordt uitgebreid binnen het bouwvlak, dan gelden voor die uitbreiding de regels voor het bouwen van hoofdgebouwen en woongebouwen in plaats van de regels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk.

Specifieke bouwwerken (in 4.2 Bouwregels)

Ten aanzien van een aantal bouwwerken zijn specifieke bouwregels opgenomen, in de Bouwregels van de bestemming. Deze moeten worden gelezen in combinatie met de bepalingen in onder meer lid 4.2.1. Als regels tegenstrijdig zijn, dan gaat de specifieke bouwregel voor de algemene bepaling.

Veel van de specifieke bouwregels zijn bepaald naar aanleiding van de Nota Woonbebouwing Zaanstad. Om deze reden zijn een aantal specifieke bouwregels alleen van toepassing voor woningen, nu deze beleidsregel alleen ziet op woonbebouwing. Deze bouwregels zijn tevens specifiek gemaakt voor het onderhavige plan.

Dove gevels (lid 4.2.14 in 4.2 Bouwregels)

Ten aanzien van geluidsgevoelige functies op een bepaalde locatie zijn specifieke bouwregels met betrekking tot dove gevels opgenomen, in de Bouwregels van deze bestemming. Het moeten realiseren van dove gevels geldt voor een enkele locatie. De dove gevels zijn derhalve

gekoppeld aan een specifieke bouwaanduiding (op de Verbeelding) en daarmee verbonden aan een locatie/bouwvlak, waarbij de gevelzijden waar dove gevels nodig worden geacht nader zijn aangegeven.

6.3.5 Groen

Bestemming Groen (Artikel 5)

De groenstroken (van de hoofdgroenstructuren) in het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Het groen is mede bestemd voor beplanting, water, paden en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.3.6 Verkeer - Parkeren

Bestemming Verkeer - Parkeren (Artikel 6)

Voor de beoogde parkeergarage aan de zuidzijde van het plangebied is de bestemming 'Verkeer - Parkeren' toegekend. Het bestemmingsvlak 'Verkeer - Parkeren' kent een bouwvlak met maximum bouwhoogte 22 meter en de functieaanduiding 'parkeergarage'. Het enkele bestemmingsvlak grenst aan de weg N514 en ligt tussen de Noorddijk en de Zaan.

6.3.7 Verkeer - Verblijfsgebied

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 7)

De wegen Noorddijk, Vlasblomweg en Rosbayerweg en Witte Paardweg, met fietspad en voetpad, kennen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze wegen kennen in het voorgaande bestemmingsplan ook deze bestemming.

6.3.8 Water

Bestemming Water (Artikel 8)

De waterloop/watergang aan de zuid- en westzijde van het projectgebied Meneba kent de bestemming 'Water'. Deze watergang kent in het voorgaande bestemmingsplan ook deze bestemming. Aan de uitbreiding/verbreding van de watergang aan de zuidzijde is ook de bestemming 'Water' toegekend.

6.3.9 Water - 1

Bestemming Water - 1 (Artikel 9)

De waterloop/vaarweg de Zaan kent de bestemming 'Water - 1'. De Zaan kent in het voorgaande bestemmingsplan ook deze bestemming.

6.3.10 Woongebied

Bestemming Woongebied (Artikel 10)

De bestemming 'Woongebied' bevindt zich op grote delen van het Meneba-terrein in het plangebied, op meerdere delen binnen het projectgebied Meneba.

Functieomschrijving(lid 10.1)

De bestemming 'Woongebied' omvat alle functies die normaal in een woonwijk verwacht kunnen worden. Wegen, groenvoorzieningen, erven, tuinen, woningen, etc. zijn allemaal

mogelijk binnen deze bestemming, zonder dat precies is ingetekend op welke plekken deze voorzieningen zich nu bevinden. Dit biedt enige flexibiliteit zodat de inrichting van een woonwijk kan veranderen, zonder dat daarvoor een planwijziging nodig is. De absolute hoofdfunctie van deze bestemming is wonen.

De flexibiliteit van de bestemming uit zich bijvoorbeeld op de verbeelding. Wegen en groen zijn niet ingetekend, maar kunnen overal binnen de bestemming 'Woongebied' gelegen zijn. Dit voorkomt dat bij een herinrichting van een straat, waar bijvoorbeeld meer groen wordt toegevoegd ten koste van wegdek, strijdigheid ontstaat met het bestemmingsplan. Ook kunnen wegen transformeren naar verblijfsgebied of groene parken zonder dat daarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is.

Hoofdfunctie- Wonen

Binnen de bestemming 'Woongebied' is, zoals de naam doet vermoeden, wonen het hoofdgebruik. Wonen is gedefinieerd als 'Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning'. Een woning is gedefinieerd als 'Een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden'. Eén huishouden is gedefinieerd als: 'Een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.'. Die verbondenheid kan bestaan uit een gezinsverband, maar ook uit een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband.

Bij de vraag of een verblijfsvorm past binnen het hoofdgebruik wonen zijn dus een aantal aspecten van belang: duurzaam en langdurig verblijven, gehuisvest zijn en het houden van één huishouden. Ter verduidelijking zijn een aantal verblijfsvormen getoetst aan deze aspecten.

Gelet op de definitie van wonen valt tijdelijk verblijf (shortstay en midstay) niet onder wonen. In de bestemming 'Woongebied' is geen tijdelijk verblijf toegestaan.

Studentenhuisvesting is niet toegestaan. In het onderhavige plan worden studentenwoningen niet als passend in de omgeving gezien.

Gelet op de definitie van kamerverhuur en wonen, is kamerverhuur niet toegestaan. Kamerverhuur is niet hetzelfde als tijdelijk verblijf.

Maximum aantal woningen

Het maximum aantal woningen in het plan(gebied) is verbonden aan de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' gezamenlijk. Hieruit door zijn woningen uitwisselbaar tussen deze bestemmingen.

In artikel 10.4.2 staat het volgende opgenomen: Het aantal woningen in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' bedraagt gezamenlijk maximaal 680, waarbij zorgwoningen niet worden meegerekend.

Zorgwonen (lid 10.4.8)

Of de functie zorgwonen binnen het hoofdgebruik wonen past, is afhankelijk van de benodigde zorg en mate van zelfstandigheid van de bewoner. Indien de bewoning nagenoeg zelfstandig plaatsvindt en de zorg voornamelijk gericht is op de dagelijkse bezigheden van de bewoners, past het zorgwonen binnen het hoofdgebruik wonen. Zorgcomplexen en zorgwoningen waarin andere of meer zorg wordt verleend, vallen binnen het hoofdgebruik maatschappelijk.

Zorgwonen met 24-uurszorg en/of begeleiding (lid 10.4.9)

Binnen het project(gebied) Meneba wordt ook een specifieke vorm van zorgwonen voorzien, namelijk zorgwonen met 24-uurs zorg en/of begeleiding. Deze vorm van zorgwonen is enkel mogelijk ter plaatse van de functieaanduiding 'zorgwoning' en is beoogd op drie mogelijke mogelijke locaties in het project-/plangebied.

Voor het gebruik van een woning ten behoeve van zorgwonen met 24-uurs zorg en/of begeleiding gelden ook de volgende regels:

- a. de bewoners zijn niet in staat (grotendeels) zelfstandig te wonen;
- b. de bewoning vindt plaats in een zorgwoning;
- c. er is sprake van (het beschikbaar zijn van) 24-uurs zorg en/of begeleiding aan huis, waarbij de zorg ook buiten de woning mag plaatsvinden doch binnen het gebouw moet plaatsvinden;
- d. de woningen met 24-uurs zorg en/of begeleiding zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van functieaanduiding 'zorgwoning';
- e. het aantal zorgwoningen met 24-uurs zorg en/of begeleiding in de bestemmingen 'Gemengd' en 'Woongebied' bedraagt gezamenlijk maximaal 50.

Bed & breakfast (lid 10.4.5)

Het gebruiken van een woning als bed & breakfast is alleen toegestaan in vormen waarin geen verkeersaantrekkende werking optreedt en het woonkarakter van de woning behouden blijft.

Concreet betekent dit dat er een maximum aan gasten en slaapvertrekken is opgenomen ter voorkoming van een verkeersaantrekkende werking. Daarnaast staan de regels niet toe om op de begane grond de bed & breakfast uit te voeren, is een maximum vloeroppervlak opgenomen en moet de bewoner de uitvoerder van de bed & breakfast zijn. Deze laatste eisen waarborgen dat het pand primair een woonkarakter behoudt.

Het is mogelijk om met de binnenplanse afwijkingmogelijkheid af te wijken van het maximum aantal gasten en slaapkamers indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De definitie van voldoende parkeergelegenheid wordt uitgelegd in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 (en latere wijzigingen daarvan). Indien een bed & breakfast meer dan 4 gasten tegelijkertijd ontvangt of wanneer er meer dan 2 slaapkamers verhuurd worden, dan moet tevens een exploitatievergunning voor bedrijfsmatige activiteiten worden aangevraagd.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis (lid 10.4.4)

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

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

Gastouderopvang aan huis (lid 10.4.7)

Tegenwoordig brengen ouders hun kinderen vaak naar een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang (BSO) of gastouder. Ook gastouderopvang is als andere vormen van kinderopvang opgenomen in de Wet kinderopvang.

De functie gastouderopvang past binnen de definitie van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Gastouderopvang is binnen deze bestemming rechtstreeks toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden. De voorwaarden waarborgen dat het woonkarakter van de woning behouden blijft. Met andere woorden, de woning blijft op de eerste plaats om in te wonen.

Het maximum van 6 kinderen zorgt ervoor dat de geluidsbelasting in overeenstemming blijft met die van een woonomgeving. De Raad van State heeft eerder overwogen (ECLI:NL:RVS:2018:950) dat er geen harde geluidsnormen zijn wat betreft gastouderopvang, maar dat met een maximum van 6 kinderen in redelijkheid aansluiting kan worden gezocht bij de geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door een gezin van 6 kinderen.

Gastouderopvang die niet in de eigen woning wordt uitgevoerd, maar in de woning van de vraagouders én met de aanwezigheid van andere kinderen dan die van de vraagouders zelf, valt

niet onder de regeling voor gastouderopvang binnen de woonfunctie, omdat de bewoner van het huis niet zelf het beroep uitoefent. Aangezien dit wel mogelijk moet zijn, kan dit geregeld worden via een afwijking van het bestemmingsplan. Hierbij kan per situatie beoordeeld worden of medewerking te verantwoorden valt. Benadrukt wordt dat deze uitzondering uitsluitend geldt voor kleinschalige kinderopvang.

Bouwregels

Uitbreiding van een hoofdgebouw en/of woongebouw binnen het bouwvlak (lid 10.2.3 sub a)

Elke uitbreiding van een hoofdgebouw is een bijbehorend bouwwerk, ook wanneer de uitbreiding niet qua bouwvolume te onderscheiden is van het hoofdgebouw. Vergeleken met het (achter)erf is het binnen het bouwvlak toegestaan om grote bouwvolumes te bouwen. Daarom bevatten de regels een uitzondering voor de uitbreiding van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak. Wanneer een hoofdgebouw en/of woongebouw wordt uitgebreid binnen het bouwvlak, dan gelden voor die uitbreiding de regels voor het bouwen van hoofdgebouwen en woongebouwen in plaats van de regels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk.

Specifieke bouwwerken (in 10.2 Bouwregels)

Ten aanzien van een aantal bouwwerken zijn specifieke bouwregels opgenomen, in de Bouwregels van de bestemming. Deze moeten worden gelezen in combinatie met de bepalingen in onder meer lid 10.2.1. Als regels tegenstrijdig zijn, dan gaat de specifieke bouwregel voor de algemene bepaling.

Veel van de specifieke bouwregels zijn bepaald naar aanleiding van de Nota Woonbebouwing Zaanstad. Om deze reden zijn een aantal specifieke bouwregels alleen van toepassing voor woningen, nu deze beleidsregel alleen ziet op woonbebouwing. Deze bouwregels zijn tevens specifiek gemaakt voor het onderhavige plan.

Dove gevels (lid 10.2.14 in 10.2 Bouwregels)

Ten aanzien van een aantal woningen zijn specifieke bouwregels met betrekking tot dove gevels opgenomen, in de Bouwregels van deze bestemming. Het moeten realiseren van dove gevels is afhankelijk van de locatie van de woningen en bouwvlakken, en van de te verwachten geluidsbelastingen (vanwege bedrijven) op de gevels. De dove gevels zijn derhalve gekoppeld aan specifieke bouwaanduidingen (op de Verbeelding) en daarmee verbonden aan locaties/bouwvlakken, waarbij de gevelzijden waar dove gevels nodig worden geacht nader zijn aangegeven.

De benodigde toepassing van dove gevels op enkele locaties in verband met geluidsbelastingen staat nader toegelicht in Hoofdstuk 3 Verantwoording en in paragraaf 4.17 Bedrijven en milieuzonering van deze Toelichting.

Afwijken van de bouwregels (10.3) - Dove gevels

Naast de verplichting tot het realiseren van dove gevels op bepaalde locaties bevat het onderhavige bestemmingsplan de mogelijkheid de dove gevels eventueel te schrappen als blijkt dat deze niet langer noodzakelijk zijn. Mocht akoestisch onderzoek in een later stadium uitwijzen dat de dove gevels niet benodigd zijn, dan kan met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid de verplichting tot het realiseren van een dove gevel worden opgeheven.

6.3.11 Leiding - Gas

Dubbelbestemming Leiding - Gas (Artikel 11)

Voor de in het plangebied aanwezige hoge druk aardgasleiding is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de belangen van de gasleiding.

De dubbelbestemming is nieuw ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

Binnen deze dubbelbestemming is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouw zijnde, te bouwen ten dienste van de gasleiding.

De aanlegvergunning uit artikel 11.4 is een vergunning in de zin van artikel 2, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en geldt voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. De vergunningsplicht dient ter bescherming van de gasleiding.

6.3.12 Waterstaat - Waterkering

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering (Artikel 12)

Voor de in het plangebied aanwezige waterkering is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de belangen van de waterkering.

Binnen deze dubbelbestemming is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouw zijnde, te bouwen ten dienste van de waterkering of het water. Deze mogelijkheid geldt aanvullend op de bouw mogelijkheden in de onderliggende reguliere bestemmingen.

De aanlegvergunning uit artikel 12.3 is een vergunning in de zin van artikel 2, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en geldt voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald. De vergunningsplicht dient ter bescherming van de instandhouding van de dijk.

Volledigheidshalve wordt er op gewezen dat naast de regels in het bestemmingsplan voor het bouwen op of aan een waterkering ook een watervergunning vereist is. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zal de aanvraag watervergunning toetsen aan, onder meer, de Keur.

6.4 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbelregel

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Hierdoor wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

Artikel 14 Algemene bouwregels

Parkeren

Het systeem dat hierbij gehanteerd wordt is dat van de dynamische verwijzing. In de regels wordt verwezen naar de inhoudelijke parkeernormen zoals die geformuleerd zijn in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" of zoals deze nadien worden gewijzigd. Dat betekent dat indien de Parkeernota c.q. de beleidsregel parkeren na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, de daarin opgenomen nieuwe normen moeten worden toegepast, behalve voor de onderdelen waarvoor de beleidsregel niet wordt toegepast. Voor de kleinere starterswoningen, sociale huurwoningen en zorgwoningen is in dit plan een specifieke parkeernorm opgenomen. Tevens is in de parkeerregeling geborgd dat met de afgestemde toepassing van de minimum norm, stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en zone B, bij het bepalen van de parkeernormen en dus het aantal parkeerplaatsen, wordt gerekend.

Het volgende is opgenomen in de Algemene bouwregels, in lid 14.1 Parkeren van dit bestemmingsplan:

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat er voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied, waarbij het volgende geldt:

- a. er dient te worden voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016", en indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, herzien of vervangen rekening wordt gehouden met de wijziging, herziening of vervangende beleidsregels;
- b. bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen wordt gerekend met de minimum parkeernorm zoals gegeven in de beleidsregels;
- c. bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen dient in afwijking van de beleidsregels bedoeld onder a. te worden gerekend met de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en de zone B zoals bedoeld in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" tenzij deze zone met een nieuwe beleidsregel wordt gewijzigd, herzien of vervangen waarin een zelfde of lagere parkeernorm is opgenomen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. dient voor koopwoningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 65 m² te worden voldaan aan een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 voor bezoek);
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. dient voor sociale huurwoningen, te worden voldaan aan een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 voor bezoek);
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. dient voor zorgwoningen te worden voldaan aan een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per woning (inclusief bezoek).

Deze parkeerregeling is tevens verbonden aan de Specifieke gebruiksregels van de bestemmingen 'Bedrijventerrein' 'Gemengd' en 'Woongebied'.

Toegelaten overschrijdingen

In dit onderdeel van artikel 14 staan de regels voor toegelaten overschrijdingen. Met de regeling toegelaten overschrijdingen wordt aangegeven in welke gevallen de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of hoogtematen overschreden mogen worden. De toegelaten overschrijdingen zijn opgenomen ten behoeve van enige flexibiliteit in het plan en de technisch uitvoerbaarheid van het plan. Indien deze regeling niet zou worden opgenomen, dan zou voor elke geringe afwijking en (technische) belemmering een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan benodigd zijn.

Ondergrondse bouwwerken

In dit onderdeel van artikel 14 staan de regels voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken. Met deze regeling wordt aangegeven onder welke voorwaarden ondergronds bouwen mogelijk is.

Duikers, en bruggen over water

In het plangebied is op diverse plekken water toegestaan. Voor de bereikbaarheid van het plangebied kan het nodig zijn om duikers en bruggen te realiseren. In de algemene bouwregel is daarom vastgelegd dat duikers en bruggen over water zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan enkele voorwaarden ten aanzien van de bouwhoogte.

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen

Nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn (op grond van de algemene gebruiksregels) binnen vrijwel alle bestemmingen toegestaan. Om die reden is het ook wenselijk om gebouwen ten behoeve van die voorzieningen toe te staan. Denk hierbij aan een trafohuisje of een gemaal. Vergunningsvrij zijn deze gebouwen reeds toegestaan tot een bouwhoogte van 4 meter en een oppervlakte van niet meer dan 20 m².

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

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Uitgesloten gebruik

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

Seksinrichtingen zijn in de algemene gebruiksregels uitgesloten. De invloed van een seksinrichting op de leefomgeving kan groot zijn, waardoor deze functie niet standaard toegestaan kan worden op elke locatie waar bedrijven of horeca zijn toegestaan. Indien een locatie geschikt wordt geacht voor een seksinrichting, dan zal dit in de bestemmingsregels nadrukkelijk worden benoemd.

Daarnaast zijn ook enkele vormen van een bedrijf uitgesloten, zogeheten 'Bevi-inrichtingen'. Dit zijn inrichtingen waarvoor op basis van de milieuregelgeving zwaardere eisen gelden ten opzichte van de omliggende functies. Voor deze inrichtingen moet per gebied worden afgewogen of het ruimtelijk gezien wenselijk is de inrichtingen toe te staan. Indien dit het geval is, dan kan van de algemene uitsluiting worden afgeweken door een specifiek gebied aan te wijzen waarbinnen deze wél zijn toegestaan.

Toegestaan ondergeschikt gebruik

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

Woningbouw

Ten aanzien van het in gebruik nemen van woningen in het plangebied zijn regels opgenomen in de Algemene gebruiksregels. De achtergrond hiervan is geluidsbelastingen op de woningen. Het in gebruik kunnen nemen van de woningen is afhankelijk van de realisatie van bouwwerken ofwel bouwkundige geluidsmaatregelen op een bepaalde locatie. De twee bouwwerken, een overkapping en/met een scherm zijn benodigd in verband met de te verwachten geluidsbelastingen vanwege de bedrijven die gevestigd zijn ter plaatse van de overkapping en het scherm. De overkapping en het scherm zijn derhalve gekoppeld aan twee gebiedsaanduidingen (op de Verbeelding) en daarmee verbonden aan locaties op het bedrijfsperceel van de geluidsbelasting veroorzakende bedrijven.

De (waarschijnlijk) benodigde toepassing van de overkapping met gesloten wand (langs het

Meneba-terrein) en/met het scherm van tenminste 5 meter hoog, in verband met de geluidsbelastingen vanwege de Floris Groep, staat nader toegelicht in paragraaf 4.17 Bedrijven en milieuzonering van deze Toelichting.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

Voor een specifiek aspect zijn aanvullende regels gesteld, namelijk cultuurhistorische waarden binnen het onderhavige plangebied. Voor ter plaatse van de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'specifieke vorm van gemengd - monument' zijn aanvullende regelingen van kracht ten aanzien van het aantasten en aanpassen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en elementen van de fysieke leefomgeving.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Afwijkingen Algemeen

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

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

Tenslotte biedt het artikel ook de mogelijkheid om gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan die groter zijn dan de regels voor het vergunningsvrije bouwen. Soms worden trafohuisjes gecombineerd, waardoor een bestaand huisje vervalt en een ander bestaand huisje wordt uitgebreid. Omdat het veelal gebouwen in de openbare ruimte betreft ligt het niet voor de hand deze gebouwen rechtstreeks toe te staan. Via deze afwijkingsmogelijkheid heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om grotere gebouwen voor een nutsvoorziening toe te staan, maar kan het bevoegd gezag tevens de ruimtelijke wenselijkheid afwegen.

Afwijking ten behoeve van wegen

Het kan voorkomen dat de situering van een weg (in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied') niet binnen het bestemmingsvlak past. Als de weg in geringe mate buiten de bestemmingsgrens is gesitueerd dan kan worden afgeweken van de verkeersbestemming mits de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daar aanleiding toe geven en de leefkwaliteit van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten/functies niet in het geding komt. Omdat de weg slechts in geringe mate buiten de bestemmingsgrens kan worden gesitueerd zal het merendeel van de rijweg nog steeds in de verkeersbestemming moeten zijn gesitueerd. Met de afwijkingsbevoegdheid zal er dus geen volledige nieuwe weg of een weg in de volle breedte in bijvoorbeeld de bestemming 'Groen' of 'Water' kunnen worden gerealiseerd.

Afwijking verbod op woningsplitsing

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

6.5 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de Regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel (artikel 18) is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is bepaald dat legaal gerealiseerde bouwwerken, die niet voldoen aan het (nieuwe) bestemmingsplan, mogen worden gehandhaafd. Ook voor strijdig gebruik van gronden en opstellen is een dergelijke overgangsregeling opgenomen. Het tweede artikel (artikel 19) bevat de slotregel.

Artikel 18 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 19 Slotregel

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

Inhoudsopgave

Bijlagen bij Toelichting

- Bijlage 1** Stedenbouwkundig Plan Zaankwartier (Meneba)_210929
- Bijlage 2** Bedrijven en milieuzonering analyse, met geluidsonderzoek bedrijven, herontwikkeling Meneba-terrein_220201
- Bijlage 3** Cultuurhistorische Verkenning Meneba
- Bijlage 4** Analyse behoud categorie 2 gebouwen Meneba
- Bijlage 5** Behoeftetoets woningen plan Meneba_201102
- Bijlage 6** Behoeftetoets commerciële functies en voorzieningen herontwikkeling Meneba_211007
- Bijlage 7** Mobiliteitsconcept Zaankwartier (Meneba)_211025
- Bijlage 8** Verkeersonderzoek project Meneba_210409
- Bijlage 9** Oplegnotitie Verkeersonderzoek project Meneba_211110
- Bijlage 10** Waterstudie Meneba_211025
- Bijlage 11** Bodemkwaliteit rapportage Meneba_200928
- Bijlage 12** Externe Veiligheid onderzoek Meneba_210819
- Bijlage 13** Advies Veiligheidsregio EV Meneba_210211
- Bijlage 14** Geluid - Akoestisch onderzoek wegverkeersgeluid herontwikkeling Meneba_220131
- Bijlage 15** Geluid - Onderzoek scheepvaartgeluid herontwikkeling Meneba_210729
- Bijlage 16** Geluidsonderzoek bedrijven Bijdam en Van Leeuwen, woningbouw Meneba_210921
- Bijlage 17** Luchtkwaliteit onderzoek Meneba_210929
- Bijlage 18** Ecologie Quickscan Meneba_190514
- Bijlage 19** Ecologie - Soortgericht onderzoek Meneba_210222
- Bijlage 20** Natuurtoets gebiedsbescherming Natura 2000 gebieden, herontwikkeling Meneba_210226
- Bijlage 21** Stikstofdepositie onderzoek herontwikkeling Meneba
- Bijlage 22** Windhinderonderzoek Meneba_210728
- Bijlage 23** Windonderzoek vaarweg Zaan bij Meneba_210531
- Bijlage 24** Geluidsonderzoek bedrijf Floris Groep, woningbouw Meneba_211108
- Bijlage 25** Geluid maatregelen/voorzieningen bedrijf Floris Groep,

woningbouw Meneba_211116

Bijlage 26 Geluid mogelijkheden terreindelen bedrijf Floris Groep,
woningbouw Meneba_220119

Bijlage 27 Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling project
Meneba/Zaankwartier_220201

Bijlage 28 Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten -
Bedrijventerrein

Bijlage 29 Beleidskaders

Bijlage 29 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 1 **Algemene nationale beleidskaders**

Hoofdstuk 1 **Algemene nationale beleidskaders**

- 1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**
- 1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**
- 1.3 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**
- 1.4 **Crisis- en herstelwet (Chw)**
- 1.5 **Omgevingswet**

Bijlage 29 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 2 **Algemene provinciale beleidskaders**

Hoofdstuk 2 **Algemene provinciale beleidskaders**

- 2.1 **Omgevingsvisie NH2050**
- 2.2 **Omgevingsverordening NH2050**

Bijlage 29 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 3 **Algemene gemeentelijke beleidskaders**

Hoofdstuk 3 **Algemene gemeentelijke beleidskaders**

- 3.1 **Structuurvisie Zichtbaar Zaan**
- 3.2 **Ontwikkelingsplan Zaan/IJ**
- 3.3 **MAAK.Zaanstad**

Bijlage 29 **Beleidskaders**

Hoofdstuk 4 **Beleidskaders Cultuurhistorische waarden**

Hoofdstuk 4 Beleidskaders Cultuurhistorische waarden

- 4.1 Erfgoedwet
- 4.2 Erfgoedverordening Zaanstad
- 4.3 Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad
- 4.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Bijlage 29 Beleidskaders

Hoofdstuk 5 Beleidskaders Stedenbouwkundige /
Landschappelijke waarden

Hoofdstuk 5 Beleidskaders Stedenbouwkundige / Landschappelijke waarden

- 5.1 Welstand
- 5.2 Nota woonbebouwing

Bijlage 29 Beleidskaders

Hoofdstuk 6 Beleidskaders Wonen

Hoofdstuk 6 Beleidskaders Wonen

- 6.1 Zaans Mozaïek: Woonvisie
- 6.2 Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024

Bijlage 29 Beleidskaders

Hoofdstuk 7 Beleidskaders Groen en openbare ruimte

Hoofdstuk 7 Beleidskaders Groen en openbare ruimte

- 7.1 Groen- en waterplan Zaanstad 2017

Bijlage 29 Beleidskaders

Hoofdstuk 8 Beleidskaders Verkeer, vervoer en parkeren

Hoofdstuk 8 Beleidskaders Verkeer, vervoer en parkeren



gemeente Zaanstad

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

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