

Vastgesteld
Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Kreekrijk

Toelichting

Bestemmingsplan Kreekrijk

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Andere ontwikkelingen in de buurt	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ligging plangebied	8
2.3 Ruimtelijke structuur	8
2.4 Functionele structuur	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Europees beleid	10
3.3 Rijksbeleid	10
3.4 Provinciaal beleid	13
3.5 Gemeentelijk beleid	17
3.6 Conclusie	21
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Ruimtelijke structuur	22
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Water	27
5.3 Bodem	29
5.4 Archeologie	30
5.5 Ecologie	30
5.6 Akoestiek	32
5.7 Luchtkwaliteit	34
5.8 Externe veiligheid	35
5.9 Kabels en leidingen	35
5.10 Verkeer en parkeren	36
5.11 Bedrijven en milieuzonering	36
5.12 Duurzaamheid	36
5.13 Milieueffectrapportage	38
5.14 Conclusies	40
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	41
6.1 Algemeen	41
6.2 Verbeelding	41
6.3 Planregels	41
6.4 Handhaving	45
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	46
7.1 Algemeen	46
7.2 Economische uitvoerbaarheid	46

Hoofdstuk 8	Procedure	47
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
8.3	Zienswijzen	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de wens om het plangebied tot een woonwijk te ontwikkelen. Het plangebied is aangewezen als Vinac (Actualisering Vinex)-locatie, waar een substantieel deel van de woningbouwopgave van de regio Amsterdam moet worden gerealiseerd. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan deze opgave.

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van Noorderwelf van de gemeente Zaanstad. Met de uitvoering van het programma Noorderwelf wordt ingezet op woningbouw en recreatie in Zaanstad-Noord.



Figuur 1.1 Deelgebieden in Noorderwelf

Een deelprogramma van Noorderwelf is Kreekrijk. In dit gebied komen maximaal 920 woningen, onderwijsvoorzieningen, een recreatiegebied, waterberging, en sportvoorzieningen. In Kreekrijk zullen de stedelijke functies worden vervuld en in de Omzoom, een aan Kreekrijk grenzend deelprogramma van Noorderwelf, de recreatie/sport en landelijke functies. Het geheel leidt tot een aantrekkelijk woongebied met voorzieningen. Om de ontwikkelingen in dit gebied mogelijk te maken is door de provincie Noord-Holland een streekplanuitwerking opgesteld, die vervolgens is opgenomen in de provinciale structuurvisie. De planontwikkeling voor Kreekrijk is tevens verwoord in het Structuurplan Randzone Saendelft van de gemeente Zaanstad.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van deelgebied Kreekrijk mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied is ten noordwesten van de woonwijk Assendelft - Noord gelegen, in de gemeente Zaanstad. Aan de noordoostkant grenst het gebied aan de N203 en de spoorlijn Alkmaar-Amsterdam en aan de westzijde aan agrarisch groengebied. Aan de zuidoostkant wordt het plangebied begrensd door de oever van de sloot langs de woonwijk Assendelft - Noord.

In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2 Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan 'Kaaik'. Dit bestemmingsplan is op 24 mei 1973 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Assendelt. Het college van gedeputeerde staten heeft het plan gedeeltelijk goedgekeurd op 16 juli 1974. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarische doeleinden klasse B' en 'Agrarische doeleinden klasse C'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsvoering, met bijbehorende bebouwing. Het realiseren van woningbouw en maatschappelijke voorzieningen inclusief ontsluitingswegen is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld die deze ontwikkeling mogelijk maakt.

Daarnaast ligt in het bestemmingsplangebied een klein deel van het geldende uitwerkingsplan Saendelft 2009, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 augustus 2009.

1.4 Andere ontwikkelingen in de buurt

Sportpark De Omzoom

Het nieuwe sportpark De Omzoom is gepland ten zuiden van Saendelft West en ten oosten van de Noorderweg. Het sportpark wordt ontwikkeld voor atletiekvereniging Lycurgus, honk- en softbalvereniging Cromtigers en korfbalvereniging Furore.

De uitvoering start naar verwachting eind 2013 en het sportpark is eind 2014 klaar voor gebruik.

Met sportpark De Omzoom ontwikkelt Zaanstad goede nieuwe buitensportvoorzieningen voor de bewoners van Saendelft, Kreekrijk, Krommenie en Assendelft.

Recreatie / Tussen IJ en Z

De provincie werkt samen met de gemeenten Beverwijk, Heemskerk, Zaanstad en Uitgeest en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aan de realisering van een goed bereikbaar recreatiegebied voor alle bewoners. Recreëren dichtbij huis staat centraal in het project 'Tussen IJ en Z'. In de afgelopen jaren zijn verschillende fiets- en wandelpaden aangelegd in het gebied tussen IJmond en Zaanstad. Door de rijksbezuinigingen op natuur en recreatie is het

onzeker of alle oorspronkelijke plannen nog gerealiseerd kunnen worden. Op 11 maart 2013 hebben Provinciale Staten de nieuwe Agenda Groen vastgesteld. Aan de hand van die agenda Groen kan de provincie meer duidelijkheid geven over welke projecten alsnog (gedeeltelijk) gefinancierd worden. Hoewel het beleid op dit punt wordt versoerd, worden wel middelen vrijgemaakt om het natuur- en recreatiebeheer te blijven financieren. De overheden kijken daarom samen naar de mogelijkheden om met minder geld toch recreatievoorzieningen te realiseren.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels, waaraan wordt getoetst. Deze gaan vergezeld van een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische aspecten worden toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van het plan en ten slotte wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

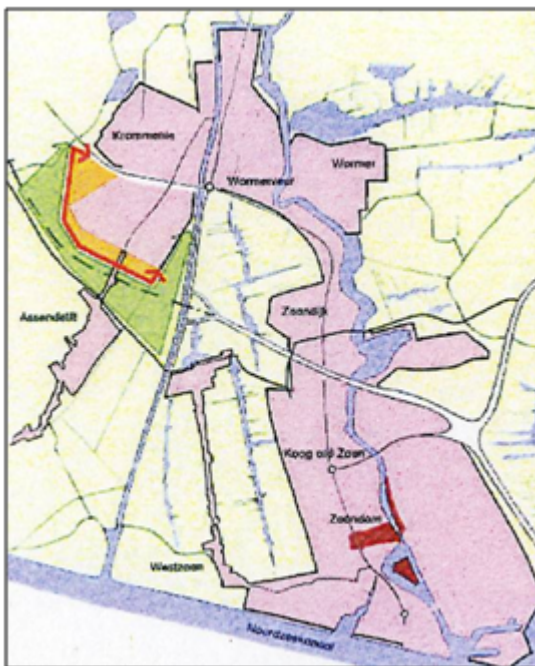
Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de positie ten opzichte van de omgeving, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied. In deze toelichting worden voor de aan te leggen wegen werknamen gebruikt.

2.2 Ligging plangebied

De locatie Kreekrijk ligt, samen met Krommenie en Assendelft - Noord, excentrisch in de gemeente Zaanstad en op flinke afstand van de centrumkern Zaandam (zie figuur 2.1). De afstand van het plangebied naar Zaandam is hemelsbreed even groot als naar de duinen, namelijk 7,5 kilometer. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 48 hectare.



Figuur 2.1 Ligging van Kreekrijk (geel) in de omgeving

2.3 Ruimtelijke structuur

Het landschap in en rond het plangebied heeft de typische kenmerken van een veenweidelandschap: openheid, slagenlandschap en water. In het plangebied is een kreekrug gelegen. Dit is een zandige verhoging of 'rug' in het landschap. Door de hoogteverschillen en andere verscheidenheid is dit gebied van hoge landschappelijke waarde.

Geschiedenis kreekrug

De ontwikkeling van het Zaanse landschap is in gang gezet na de laatste ijstijd, ca. 10.000 voor Christus. Vanaf omstreeks 3000 voor Christus lag hier een zogeheten waddenmilieu waarbij langs de kust strandwallen werden afgezet. Achter deze strandwallen verzamelde zich regen- en rivierwater waarin veen begon te groeien. Het westelijk deel van Assendelft en Krommenie vielen nog binnen de invloedssfeer van de zee en bestond uit een vlak landschap waar krekten doorheen kronkelden. De rest van de Zaanstreek bestond uit een dik rietveen pakket waarin veenstroompjes zorgden voor de afwatering van regenwater. Deze veenstroompjes mondden uit in het Oer-IJ dat ter hoogte van Beverwijk in open verbinding met de zee stond. De monding van het Oer-IJ schoof langzaam op richting Egmond waar het

langzaam verzandde.

Rond 1000 voor Christus was de Zaanstreek vrijwel geheel afgesloten voor directe invloeden vanuit zee. Het veen kon hierdoor flink groeien en bedekte uiteindelijk ook westelijk Assendelft en Krommenie. Door afkalving van het veen breidden de kleine veenstroompjes zich uit en groeiden kleine plassen uit tot grote meren. Door de vele overstromingen van de zee en daarmee de inwerking van het zoute water op het laagveen ontstond een brakwater-milieu dat een grote stempel heeft gedrukt op de vorming van het Zaanse landschap. De Vroege IJzertijd (650-550 voor Christus), de Late IJzertijd (200-0 voor Christus) en de Vroeg Romeinse Tijd (0-200 na Christus) zijn perioden van intensieve bewoning geweest. Deze bewoners, akkerbouwers en veetelers trokken vanuit het droge duingebied het veen in en vestigden zich in westelijk Assendelft en Krommenie, ook binnen het gebied van de Randzone. Vooral de verhoogde kreekruigen waren geliefde vestigingsplaatsen. In deze prehistorische tijden was de bewoning van de Zaanstreek nog niet permanent, maar afhankelijk van de activiteit van het zeewater. In rustige tijden bewoonde de mens de kreekruigen, hoogveenbulten in het moeras maar in perioden van verhoogde activiteit van de zee verplaatste de bewoning zich naar zelf gemaakte terpen of, in het ergste geval, trok men zich terug op het duingebied. Na de val van het Romeinse Rijk werd de Zaanstreek voor lange tijd verlaten.

De systematische ontginning van de Zaanse veengebieden begon, voor zover nu bekend, vanaf de 10e en 11e eeuw. Wederom kwamen de eerste bewoners uit het duingebied en vestigden ze zich in westelijk Assendelft en Krommenie, waarschijnlijk ook binnen het plangebied van de Randzone. De kolonisten veranderden het natuurlijke veenlandschap in een 'cultuurlandschap' met als meest in het oogspringende kenmerken de vlakke weilanden, de vele sloten, vaarten en kanalen, de lintdorpen en de stolpboerderijen. Door inklinking van het veen kwam het land in de loop der tijd lager dan het water te liggen en werden dijken gebouwd. Vanaf 1500 hield men het gebied droog met behulp van windmolens. Door oxidatie verdween in deze periode de top van het veen. In westelijk Assendelft en Krommenie werd het veendek zeer dun of verdween het veen zelfs grotendeels waardoor het oude kreekstelsel weer zichtbaar werd in het landschap.

2.4 Functionele structuur

In de huidige situatie zijn de gronden van het plangebied in gebruik voor agrarische doeleinden. Ten noorden van het plangebied is woonbebouwing van Krommenie aanwezig en ten oosten is de naastgelegen woonwijk Saendelft ('Parkrijk'), onderdeel van Assendelft-Noord, gelegen. Aan de zuidzijde ligt Assendelft en aan de westkant ligt weidegebied, wat in de toekomst waarschijnlijk in wordt gericht als recreatiegebied De Omzoom.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het vigerende beleid op de verschillende overheidsniveaus beschreven, voor zover dat van belang is voor de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

3.2 Europees beleid

Verdrag van Malta (1994)

In het verdrag van Malta wordt de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld. Bescherming van archeologisch erfgoed dient plaats te vinden via de ruimtelijke ordening.

3.3 Rijksbeleid

De Actualisering Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (VINAC)¹

In het kader van de Actualisering Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (Vinac) heeft het Rijk uitvoeringsafspraken voor de verstedelijking tot het jaar 2005 (Vinex-convenanten) respectievelijk tot het jaar 2010 (Vinac-afspraken) gemaakt met provincies, kaderwetgebieden en met gemeenten.

Voor de regio Amsterdam is in de VINAC voor de periode 2005-2010 een woningbouwopgave van 23.000 woningen vastgesteld. De locatie die met dit bestemmingsplan wordt ontwikkeld maakt deel uit van deze opgave en draagt bij aan het realiseren van de totale opgave.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012 door de minister van Infrastructuur en Milieu (I&M). Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk dit aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het rijk bemoeit zich alleen nog met onderwerpen die a. nationale lasten of baten heeft (bijv. militaire activiteiten), b. waar internationale afspraken over zijn gemaakt, en c. land- of provinciegrensoverschrijdend zijn én een hoog afwentelingsrisico kent of in beheer is bij het rijk (bijvoorbeeld hoofdnetwerk mobiliteit).

Opgaven van nationaal belang in dit gebied, voor zover zij Zaanstad betreffen, zijn:

- verbetering van de bereikbaarheid van de Metropoolregio Amsterdam (voornamelijk aan de noordkant van Amsterdam en op termijn de achterlandverbinding naar het oosten);
- het ruimtelijk mogelijk maken van de Zaan-IJ-oeveren in Amsterdam (binnenstedelijke gebiedsontwikkeling: ontwikkelen aantrekkelijk woon-werkmilieu) samen met ander overheden;
- versterking van de waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en meerlaagse veiligheid (inrichting), het verbeteren van het ecologisch systeem van het Markermeer-IJmeer (Natura 2000) en de zoetwatervoorziening (Deltaprogramma deelprogramma IJsselmeer);
- het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV);

- het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.

Het beleid dat in de Structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden nieuwe woningen in zogenaamd 'stedelijk gebied' mogelijk gemaakt. Dat wil zeggen, gebied dat al is aangewezen voor verstedelijking. Hierbij is rekening gehouden met een goede kwalitatieve leefomgeving, onder andere doordat de woningen worden omringd door een groene omgeving. Het voorliggende bestemmingsplan past daarom binnen de doelstellingen en uitgangspunten van het rijksbeleid.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw" ²

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is die trits schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect water met betrekking tot Kreekrijk.

Nationaal Waterplan³

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het rijk verbreedt en versterkt de werking van de watertoets en heeft het effect ervan in 2011 geëvalueerd. Hieruit bleek dat de watertoets voornamelijk wordt toegepast op inrichtingsniveau: bij opstelling van bestemmingsplannen. Aan provincies en gemeenten vraagt het rijk om bij het opstellen van structuurvisies waterbeheerders in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In het kader van dit bestemmingsplan is de zogenoemde watertoets uitgevoerd (zie paragraaf 5.2).

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007)

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Met deze wet worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verwerkt in de Monumentenwet 1988. De wet bepaalt dat de gemeenten in alle bestemmingsplannen moeten aangeven welke gebieden van archeologische waarde binnen het plangebied aanwezig zijn.

Via de regels in het bestemmingsplan kan de gemeente aan bodemverstorende werkzaamheden binnen de gebieden van archeologische waarde eisen stellen om te voorkomen dat vindplaatsen in de bodem worden aangetast.

Schiphol

In de Nota Ruimte is aangegeven, dat bij de inrichting van de Noordvleugel van de Randstad

voor andere ruimteveragende functies voldoende ruimte moet worden gelaten voor de verdere ontwikkeling van de mainport Schiphol. Dit betekent dat woningbouw in de omgeving van de luchthaven op plaatsen waar dit uit een oogpunt van geluid en veiligheid niet wenselijk is, moet worden vermeden. In de praktijk betekent dit dat er buiten de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties (Vinex en Vinac 2010) geen nieuwe uitleglocaties kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw binnen de 20 Ke-contour behorende bij het vijfbanenstelsel.

In het zogenaamde SMASH-traject (Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer) is dit eveneens een uitgangspunt. Dit betekent dat op basis van de vastgestelde Nota Ruimte (2004) de in de verstedelijkingsafspraken vastgelegde locaties (VINEX en VINAC 2010) niet ter discussie staan. Het vrijwaringsgebied voor nieuwe uitleglocaties voor woningen wordt vastgelegd in het LIB. Tot dat moment vormt de Nota Ruimte de juridische grondslag voor de vrijwaring.

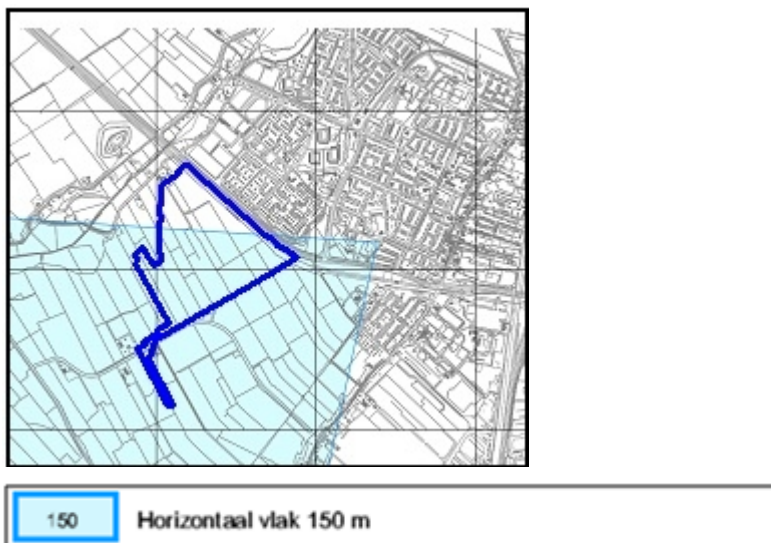
In het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" (LIB) worden op grond van artikel 8.5 van de Wet Luchtvaart, het luchthavengebied en het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol vastgesteld. Het beperkingengebied is een gebied waar in verband met de nabijheid van de luchthaven met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting beperkingen noodzakelijk zijn ten aanzien van de bestemming en het gebruik van de grond. Deze beperkingengebieden worden met behulp van kaarten aangegeven, waarop de ligging van de gebieden is aangegeven. De regels voor het beperkingengebied kennen verschillende regimes die gelden voor de gronden die op de desbetreffende kaarten zijn aangegeven.

Binnen het plangebied Kreekrijk geldt voor een smal strookje aan de meest noordwestelijke grens van het plangebied in verband met de geluidbelasting een beperking om te bouwen. In de zone waar deze beperking geldt -de gele gebieden op de "overzichtskaart beperking bebouwing" van het LIB- zijn om redenen van de hoge geluidsbelasting geen nieuwe woningen, woonwagens, woonboten, scholen en gezondheidszorggebouwen toegestaan. Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn binnen dit beperkingengebied wel toegestaan. Voor geluidsgevoelige bebouwing in dit gebied is een verklaring van geen bezwaar noodzakelijk. In figuur 3.1 is de begrenzing van het beperkingengebied uit het LIB aangegeven.

Op grond van het LIB geldt tevens dat in een deel van het plangebied niet hoger mag worden gebouwd dan 150 meter (figuur 3.2). In dit bestemmingsplan zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen van 150 meter of meer. De beperking van het aantrekken van vogels geldt niet voor Kreekrijk, het plangebied ligt ver genoeg van het vliegveld af.



Figuur 3.1 Beperkingenkaart bebouwing. Blauwe lijn = Kreekrijk



Figuur 3.2 Hoogtebeperkingen Blauwe lijn = Kreekrijk

Conclusie rijksbeleid

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de nationale ruimtelijke doelen en opgaven, zoals gesteld in bovengenoemde rijksnota's: de planontwikkeling voor Kreekrijk betreft de ontwikkeling van een aantrekkelijk duurzaam woongebied met veel groen, water en natuur en vindt plaats binnen voor stedelijke uitbreiding aangewezen gebied.

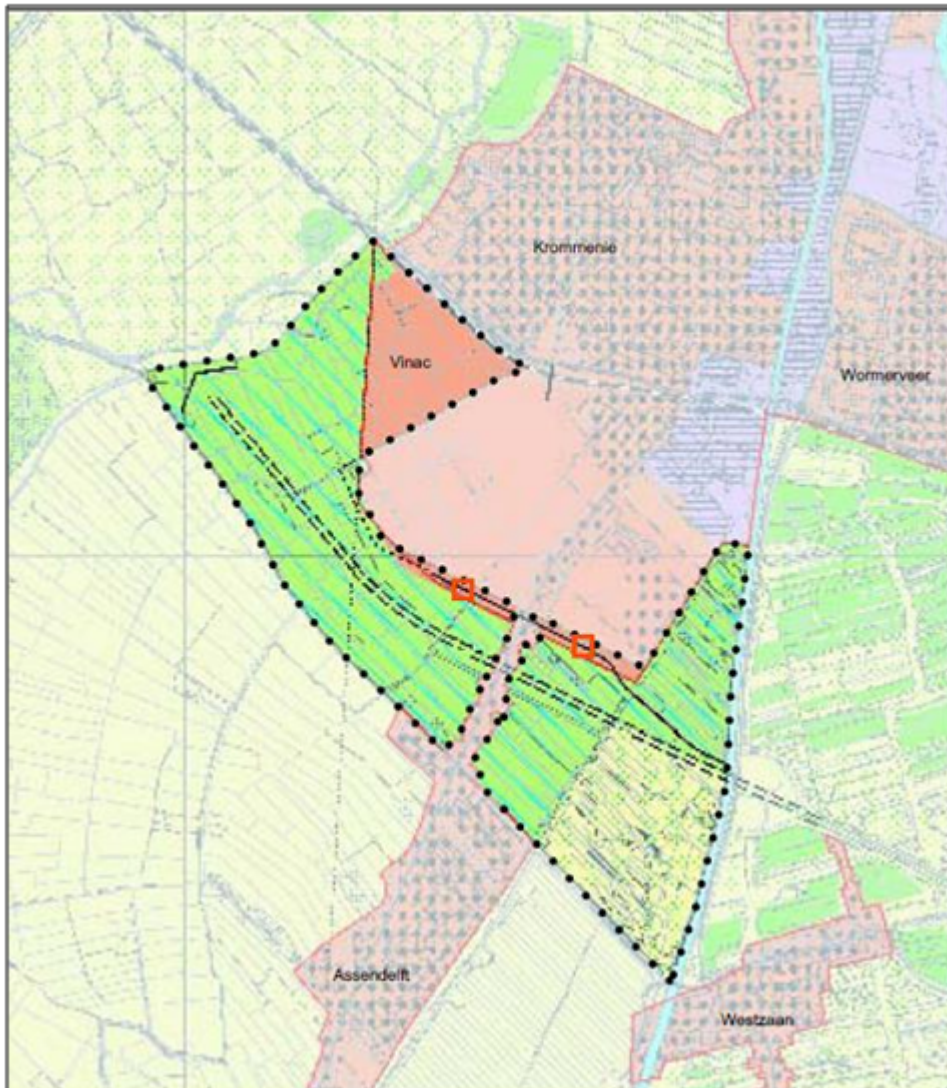
3.4 Provinciaal beleid

Streekplanuitwerking Randzone Saendelft⁴

In verband met de verschillende ontwikkelingen in de gemeente rond de woonwijk Assendelft - Noord (Saendelft) heeft de provincie de streekplanuitwerking Randzone Saendelft opgesteld.

Het gebied waar de wijk Kreekrijk zal worden gerealiseerd (de VINAC driehoek) is niet expliciet aangegeven als uitwerkingsgebied, maar als nieuw stedelijk gebied. Dit is gedaan omdat bij het opstellen van het streekplan reeds duidelijk was dat op de betreffende locatie bebouwing plaats zou vinden. De reden dat dit gebied is meegenomen in de uitwerking is dat de exacte invulling nog niet duidelijk was.

De provincie Noord-Holland is met het de Stadsregio Amsterdam en het Rijk overeengekomen dat Zaanstad 1.500 VINAC woningen zal bouwen in de randzone Assendelft - Noord. De gemeente Zaanstad heeft hier de compensatie voor 290, nog niet gerealiseerde VINEX-woningen, aan toegevoegd. De kwantitatieve opgave voor de Randzone zou hierdoor minimaal 1.790 woningen bedragen. Uit onderzoek is echter gebleken dat het niet mogelijk is om de totale woningbouwopgave van 1.790 woningen in de zogenaamde 'VINAC driehoek' te plaatsen. Hier is ruimte voor maximaal 920 woningen. In figuur 3.3 is de kaart van de streekplanuitwerking opgenomen.



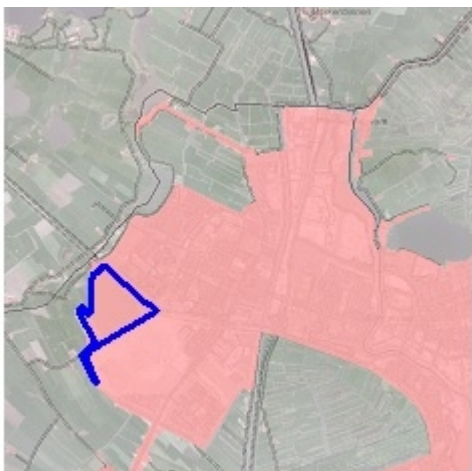
Figuur 3.3 Kaart van de streekplanuitwerking Randzone Saendelft

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Noord-Holland 2040⁵

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

In de structuurvisie wordt uiteengezet dat de provincie Noord-Holland bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Het uitgangspunt in de structuurvisie is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het

onderhavige plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen bestaand bebouwd gebied. In figuur 3.4 is de ligging van het plangebied op de structuurvisiekaart weergegeven.



Figuur 3.4 Uitsnede kaart Verordening Structuurvisie Noord-Holland 2040

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 23 mei 2011 ingestemd met de partiële herziening Structuurvisie 2040. In de structuurvisie staat m.b.t. Schiphol het volgende:

De Provincie staat binnen de “20 KE contour” (geluidshinder) geen nieuwe grootschalige woningbouw toe, buiten de reeds bestaande bestuurlijke afspraken, zoals VINEX/VINAC-afspraken. De woningbouw in Kreekrijk maakt onderdeel uit van de VINAC-afspraken en valt daarmee binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

De Provincie onderschrijft de energie- en klimaatdoelen van het Rijk. Deze doelen zijn: 2% energiebesparing per jaar, 30 % CO₂-reductie in 2020 en 20 % duurzame energie in 2020.

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie Noord-Holland (Prvs)⁶

De Prvs schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De regels van de Prvs vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. In de Verordening is bijvoorbeeld opgenomen dat niet gebouwd mag worden buiten het Bestaand Bebouwd Gebied, zoals dat is weergegeven op de kaart (zie figuur 3.4).

Hiernaast is in de provinciale verordening aangegeven dat bestemmingsplannen voor o.a. woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie. Nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen. Voor Kreekrijk is dit in hoofdstuk 5.11 weergegeven.

Het bestemmingsplan Kreekrijk voldoet aan de regels zoals gesteld in de Prvs.

Provinciaal Verkeers- en vervoersplan⁷

De provincie kiest ervoor om bij het opstellen van haar beleid de lijnen uit te zetten en niet alles tot in de detail vast te leggen. De algemene beleidsdoelstelling die in het plan is neergelegd, is 'Mot en veilig door Noord-Holland'. In het plan wordt uiteengezet dat de provincie een groeiende uitdaging kent door de stijgende mobiliteitsvraag. Om tot het beste netwerkgebruik te komen zal Noord-Holland inzetten op de volgende speerpunten:

- Anders Betalen voor Mobiliteit.
- Ketenmobiliteit en mobiliteitsmanagement.
- Impuls fiets.
- Hoogwaardig openbaar vervoer.
- Verkeersmanagement en ICT.
- Goederenvervoer.
- Ruimtelijke ontwikkeling.

Bij de onderhavige planontwikkeling voor Kreekrijk wordt ingespeeld op bovengenoemde aanknopingspunten uit het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Er is bijvoorbeeld veel aandacht besteed aan de langzaamverkeersverbindingen binnen het plan, waardoor voldoende ruimte is voor fietsers om door of langs het plangebied te fietsen. Daarnaast is ingezet op de ontsluiting van Kreekrijk en de bereikbaarheid binnen het plangebied. Hiertoe is een ontwerp ontstaan met een hoofdinfrastructuur en interne ontsluitingswegen, waarmee een goede ruimtelijke ontwikkeling wordt bewerkstelligd. In paragraaf 5.12 wordt ingegaan op duurzaamheid in het plan in combinatie met de verkeersstructuur.

*Provinciaal Waterplan 2010-2015 "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren"*⁸

In het Provinciale waterplan wordt uiteengezet dat water in Noord-Holland een belangrijk element is van waardevolle natuur en cultuurhistorie, maar ook dat water niet alleen van waarde is voor Noord-Holland, maar ook een bedreiging kan vormen. Daarom is het provinciaal beleid gericht op een zodanige beheersing van het watersysteem dat in Noord-Holland veilig kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Dit wil zeggen dat we beschermd worden tegen een teveel en een tekort aan water en dat de kwaliteit van het water past bij het gebruik (waaronder schoon drinkwater). Dit moet worden bereikt met maatwerk en door een goede samenwerking tussen de verschillende waterbeheerders.

*Waterbeheersplan 2010 - 2015*⁹

In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Om het watersysteem duurzaam in stand te houden, hanteert het hoogheemraadschap de volgende gereedschappen die bij ruimtelijke ontwikkelingen worden ingezet:

- Toepassing van de watertoets. Daarmee heeft het hoogheemraadschap de mogelijkheid de werking van het watersysteem op orde te houden.
- Toepassing van het kostenveroorzakersbeginsel. Daarmee kan het hoogheemraadschap de kosten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beheersen.
- "Dempen is graven" - een uitgangspunt waarmee wordt bereikt dat het huidige watersysteem niet verder wordt verkleind;
- Keur, Europese Kader-richtlijn Water en de Deltavisie.

Beleidskader landschap en cultuurhistorie (2010)

Deze beleidsregel uit september 2006 dient als handvat voor het opstellen van beeldkwaliteitsplannen, is toetsingskader voor bestemmingsplannen en projectbesluiten met een beeldkwaliteitsplan en is een referentiekader voor overleg over ruimtelijke plannen. Het doel is te komen tot het behouden, versterken of ontwikkelen van landschappelijke en cultuurhistorische variatie, van de leesbaarheid van het landschap, van de samenhang van de

historische structuren en van de historische relaties tussen stad en land.

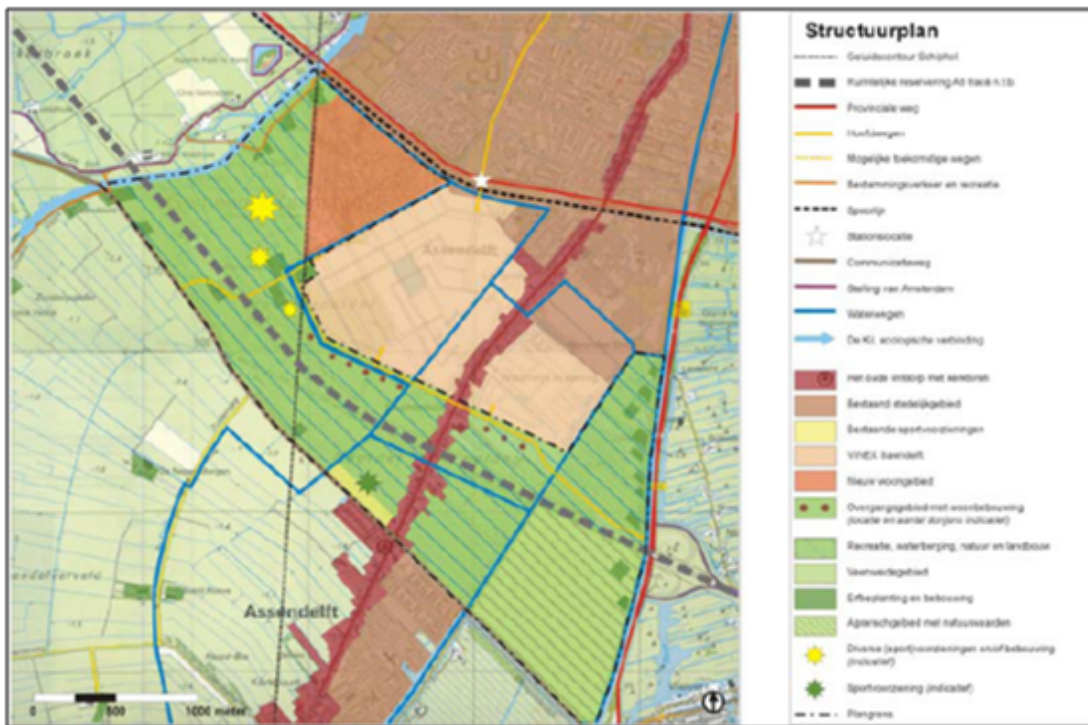
Conclusie provinciaal beleid

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de ruimtelijke opgaven van de provincie en het hoogheemraadschap, zoals neergelegd in bovengenoemde beleidsnota's, doordat de door de provincie aangewezen locatie wordt ontwikkeld en wordt gebouwd binnen bestaand bebouwd gebied, zoals gehanteerd door de provincie.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Randzone Saendelft¹⁰

Het structuurplan voor de Randzone Saendelft is in november 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad. In figuur 3.5 is de structuurplankaart weergegeven. In het plan wordt uiteengezet dat met de verwezenlijking van het woon- en groenprogramma in de Randzone Saendelft het gebied een geheel andere betekenis in de stad zal krijgen. Waar het nu nog een ontoegankelijk gebied is welke voornamelijk een visuele kwaliteit heeft, zal het na de planfase een plek in de stad worden waar gewoond en gerecreëerd gaat worden.



Figuur 3.5 Kaart structuurplan Randzone Saendelft

De in het structuurplan beschreven uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling Kreekrijk worden met voorliggend bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van de Omzoom is momenteel stilgelegd (met uitzondering van sportontwikkeling).

Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad Zichtbaar Zaans

Op 7 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Zaanstad de Ruimtelijke Structuurvisie vastgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente. Met de Structuurvisie stuurt de gemeente Zaanstad de ruimtelijke koers bij, zoals deze is ingezet met de in 2005 vastgestelde Structuurschets 'Dansen op het Veen'. Bijsturing is wenselijk omdat ontwikkelingen in de stad en daarbuiten snel gaan. Hierdoor is de Structuurschets uit 2005 niet meer actueel. Daarbij zijn gemeenten verplicht om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het eigen grondgebied of een gedeelte hiervan een Structuurvisie te hebben. De Structuurvisie beschrijft vier ruimtelijke ontwikkelopgaven voor de gemeente voor de komende 10 jaar:

- verbinden (verbeteren van de lokale en regionale bereikbaarheid);

- intensiveren en transformeren (verstedelijking doormiddel van slim, veranderend en meervoudig ruimtegebruik);
- herstructureren en revitaliseren (verbeteren van de kwaliteit van een aantal woonbuurten en bedrijventerreinen);
- beheren en versterken (op peil houden en verbeteren van het bestaande stedelijke en resterende landelijke gebied).

Daarnaast wordt uiteengezet dat door alle ontwikkelopgaven heen wordt gewerkt aan maatregelen waarmee de milieubelasting kan worden teruggedrongen en nieuwe mogelijkheden worden gecreëerd voor duurzame energieopwekking.

Woonvisie Zaanstad 2008-2020¹¹

Het doel van de woonvisie Zaanstad is om, naast de kwantitatieve opgave, ook in te zetten op de kwalitatieve opgave. Hierbij wordt uiteengezet dat, naast het huisvesten van groepen met lagere inkomens en groepen die speciale aandacht nodig hebben, Zaanstad meer vraaggericht wil bouwen voor andere doelgroepen die zij in haar gemeente wil blijven huisvesten. Dit dient te leiden tot meer doorstroming op de Zaanse woningmarkt. De speerpunten hiervoor zijn:

- een kwaliteitsverbetering in de sociale huursector door herstructurering en/of hoog niveau renovatie;
- meer mogelijkheden voor koopstarters door nieuwbouw van goedkope koopwoningen en het stimuleren van kooptussenvormen;
- het vasthouden van Zaanse midden- en hogere inkomens door de bouw van meer middeldure en dure eengezinskoopwoningen.

In de visie wordt uiteengezet dat Kreekrijk een goede locatie is voor woningen in het hogere segment. In Kreekrijk wordt hier invulling aan gegeven door op hoogwaardige locaties, bijvoorbeeld langs het water en aan het groen, te bouwen. Er is voor gekozen deze woningen en kavels groter te maken, zodat in een hoger segment wordt gebouwd.

Hiernaast wordt in de visie aangegeven dat, naast de kwalitatieve opgave, ook het blijven bouwen van woningen een belangrijke opgave in het woonbeleid blijft. Dit is niet alleen van belang om in de lokale en een deel van de regionale woonbehoefte te voorzien, maar ook omdat daarmee de gewenste verandering in het kwalitatieve woningaanbod kan worden bewerkstelligd. Gesteld wordt dat in de periode 2010-2030 Zaanstad minimaal 13.000 woningen zal bouwen. Als ondergrens voor Zaanstad wordt uitgegaan van de bouw van 7.000 woningen tot 2020. De gemeente wil echter, indien mogelijk, inzetten op een grotere woningproductie ten behoeve van de regio. Uiteen wordt gezet dat potentiële woningbouwlocaties hiertoe versneld ontwikkeld dienen te worden. Tevens wordt aangegeven dat, in het kader van de structuurvisie, gezocht zal worden naar nieuwe mogelijkheden voor woningbouw.

Verder wordt in de visie duurzaamheid als beleidsopgave uitgelegd. Zaanstad streeft ernaar om in 2020 een klimaatneutrale gemeente te zijn. De manier om dit te verwezenlijken is onder andere door energiebesparing en de toepassing van duurzame energie. Duurzame energie kan worden opgewekt door bijvoorbeeld de zon, wind, water of warmte/koudeopslag. In Kreekrijk wordt bij de bouw ingezet op duurzaamheid. Zo wordt bijvoorbeeld een noord-zuidverkaveling aangehouden om zoveel mogelijk zon op zonnecollectoren op te kunnen vangen.

Sociaal perspectief Zaanstad, Sociale structuurvisie 2009-2020

Nu richting geven aan de sociale ontwikkeling van Zaanstad is noodzakelijk om te zorgen dat Zaanstad ook in 2020 de stad is die we ons wensen. Daarom is de Sociale Structuurvisie 2009-2020 opgesteld. Met deze visie heeft de gemeente een heldere ambitie met drie sociale opgaven.

1. Zaanstad is ook in de toekomst een vitale stad. Een stad waar kansen voor talentontwikkeling van jongeren en volwassenen optimaal worden benut. De gemeente zet samen met partners in op meer effectiviteit in onderwijs en arbeidsmarkt.
2. Zaanstad bouwt een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Een stad waar niemand wordt uitgesloten en waar voor iedereen wat te doen is. De gemeente investeert in kwalitatief goede vrije tijd- en maatschappelijke voorzieningen.

3. Zaanstad blijft een sociale stad. Een stad waar bewoners elkaar gemakkelijk ontmoeten en waar betrokken bewoners leven. De gemeente stimuleert hiervoor ontmoeting, betrokkenheid en initiatieven in buurten en wijken.

Kreekrijk wordt op zo'n manier ontwikkeld dat veel sociale samenhang ontstaat door de inrichting van de openbare ruimte waarbij ontmoetingsvriendelijke plaatsen en straatjes waar mensen elkaar ontmoeten worden aangelegd.

Er wordt een school in het centrum van het plangebied gerealiseerd, waar zowel de toekomstige bewoners van Kreekrijk als de bewoners van Assendelft-Noord hun kinderen heen zullen brengen. Daarnaast is veel groen in de wijk aanwezig wat uitnodigt voor recreatie en ontmoetingen.

Waterplan (Zaans Blauw)

De zorg voor een goed waterbeheer is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente Zaanstad en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het waterplan 'Zaans Blauw' stippelen de gemeente Zaanstad en het hoogheemraadschap hiervoor samen de koers uit.

Bij de invulling van Kreekrijk wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande waterstructuur, wat in de watertoets wordt toegelicht. De hoofdwaterstructuur is vastgelegd op de verbeelding en daarnaast is in de overige bestemmingen water mogelijk.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied

Op 3 september 2009 heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan buitengebied vastgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan draagt bij aan het behouden en versterken van het Zaanse landschap. In het beeldkwaliteitsplan is de beeldkwaliteit en de identiteit van het Zaanse landschap beschreven. Het Beeldkwaliteitsplan geeft handvatten, om bij ontwikkelingen in het buitengebied deze identiteit te behouden en te versterken en verrommeling te voorkomen. Met het sturen op een aantrekkelijk buitengebied draagt het Beeldkwaliteitsplan bij aan behouden en versterking van de waardering door de eigen bevolking en het versterken van de positie van Zaanstad in de regio.

Ruimtelijke Milieuvisie

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 juni 2009 de Ruimtelijke Milieuvisie vastgesteld. In dit visiedocument staat beschreven hoe de gemeente Zaanstad haar niet geringe ambities op milieu wil behalen. Tevens is opgenomen in de visie dat de raad onder andere de wens heeft uitgesproken dat Zaanstad in 2020 'klimaatneutraal' is. Een andere belangrijke doelstelling is dat het aantal milieubelaste woningen van 60.000 wordt teruggebracht naar 30.000 in 2020. Voor Kreekrijk wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten. Daarbij is het van belang op te merken dat in hoofdstuk 5 een nadere planspecifieke afweging wordt gemaakt met betrekking tot het beleid.

Cultuurhistorische Waardenkaart (1999)

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de gemeente Zaanstad staan alle gebieden binnen de gemeente aangegeven, die van cultuurhistorisch belang zijn. Het betreft monumenten, historisch geografische waarden en archeologische waarden. Bij het opstellen van structuurplannen, bestemmingsplannen, infrastructuurplannen, natuurontwikkelingsplannen, bouwplannen en plannen met betrekking tot aanpassing van de grondwaterstand dient de opsteller zwaarwegend rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

Archeologienota Zaanstad 2009

In de archeologienota wordt geregeld op welke manier de archeologiegebieden binnen Zaanstad binnen het bestemmingsplan beschermd moeten worden. Op de verbeelding dienen de archeologiegebieden te worden aangegeven. In de regels dient rekening te worden gehouden met archeologie zodat voorwaarden kunnen worden gesteld aan bodemversturende werkzaamheden binnen de archeologiegebieden. Het doel hiervan is de archeologische

waarden binnen de archeologiegebieden te beschermen.

Zaans Verkeer Vervoer Plan (ZVVP)(gemeente)

Op 12 februari 2009 heeft de gemeenteraad met een overgrote meerderheid het ZVVP vastgesteld. Het ZVVP is een integraal beleidsplan op het gebied van verkeer en vervoer. In het ZVVP staan de uitgangspunten die het bestuur hanteert om behalve oplossing van verkeersvraagstukken, ook oplossingen voor een schoner milieu dichterbij te brengen. In het ZVVP is Kreekrijk ook benoemd en is beschreven op welke manier in deze nieuwe woonlocatie aan het plan kan worden voldaan. Zo dienen nieuwe wijken, waaronder Kreekrijk, vanaf het begin voorzien te zijn van duurzame vervoersmiddelen (fiets en openbaar vervoer). Hiervoor gelden de volgende ruimtelijke voorwaarden: tijdige aanwezigheid van openbaar vervoer met een directe aansluiting naar een station, aansluiting op het fietsnetwerk en doorstroomroutes van fietspaden naar een station. In Kreekrijk wordt aan deze voorwaarden voldaan. Er worden doorgaande fietspaden aangelegd en het station Krommenie-Asendelft is vlakbij en goed bereikbaar.

Verkeersplan Zaanstad (25-11-1999)

Op grond van afspraken uit het convenant Duurzaam Veilig, gesloten tussen Rijk, Provincie en de Vereniging Nederlandse Gemeenten, is het Verkeersplan Zaanstad tot stand gekomen. Het verkeersplan is op 25 november 1999 door de gemeenteraad vastgesteld. Het belangrijkste onderdeel van dit plan is de wegategorisering van de binnen de gemeente gelegen wegen. Doel van de categorisering van wegen is te komen tot voor de weggebruiker herkenbaar wegtypes en het daarbij behorende gedrag.

De hoogste categorie is de stroomweg. Dit type weg is gericht op het snel laten doorstromen van het verkeer dus niet van toepassing binnen plan Kreekrijk. De laagste categorie wordt gevormd door de erftoegangswegen. Dit zijn hoofdzakelijk wegen in woongebieden. De weg wordt gebruikt door auto's en fietsers. Het verkeer moet echter ook rekening houden met spelende kinderen en overstekende voetgangers. Van de weggebruiker wordt een lage snelheid verwacht. De inrichting van de weg moet dit duidelijk maken, bijvoorbeeld door het aanbrengen van drempels of versmallingen. De tussenliggende categorie is de gebiedsontsluitingsweg. Deze vormt een schakel tussen de stroomwegen en de erftoegangswegen. Vaak vormt deze ook een verbinding tussen verschillende delen van de stad. Dit type weg dient grotere stromen verkeer af te wikkelen. Doorstroming is belangrijk; de snelheid ligt echter duidelijk lager dan op de stroomweg.

Binnen het plangebied van Kreekrijk is de Nieuwe Noorderlaan een gebiedsontsluitingsweg. Ook de doorgetrokken Noorderveenweg en doorgetrokken Witte Ring zijn gebiedsontsluitingswegen (dit zijn werknamen, de definitieve straatnaamgeving gebeurt in een later stadium). Hier geldt een maximum van 50 km/u. Hiernaast worden tussen de woongebieden erftoegangswegen aangelegd. Dit zijn geen doorgaande wegen, maar vormen verbindingen tussen de verschillende woongebieden. In het gehele woongebied geldt het 30 km/u regime.

In 2003 is de wegategorisering geactualiseerd op basis van ervaringen en nieuwe ontwikkelingen die zich op landelijk niveau hebben voorgedaan. De hieruit resulterende wegategoriseringskaart met bijbehorende inrichtingseisen is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 februari 2004. In Categorisering is Kreekrijk nog niet tot uitdrukking gebracht.

Fietsnota

Op 29 november 2007 heeft de gemeenteraad de fietsnota 'Bevorderen fietsverkeer Zaanstad' vastgesteld. Met de fietsnota en de uitvoering ervan wil de gemeente het fietsgebruik in Zaanstad bevorderen. In 2015 moet 35% van het aantal verplaatsingen met de fiets plaatsvinden. Dit onder andere ter verbetering van het milieu en ter verlichting van de autodruk in de verblijfsgebieden. Ook moet de (verkeers)veiligheid van en voor de fietser versterkt worden.

Zaanstad doet al veel dingen op het gebied van de fiets in Zaanstad. Denk bijvoorbeeld aan de

aanleg van het Westerwindpad en zeer recentelijk nog het realiseren van een OV-fiets uitgiftepunt op station Krommenie-Assendelft. Er moet echter meer gebeuren. Vandaar dat er een fietsnota is opgesteld met een Actie Plan Fiets dat concrete maatregelen omvat. Enkele maatregelen zijn bijvoorbeeld de aanleg van (ontbrekende) fietspaden, verbetering van wegbewijzing, verbetering van het fietsparkeren en diefstalpreventie.

De fietsnota Zaanstad is tot stand gekomen met raadpleging van diverse belangengroepen, zoals de Fietsersbond, Veilig Verkeer Nederland, de Ondernemerskring Zaanstreek en de wijkoverlegorganen.

Een belangrijk onderdeel van het stimuleren van fietsverkeer is het verlagen van omrijafstanden en het creëren van hoogwaardige fietsinfrastructuur tussen kernen. In Kreekrijk wordt hieraan invulling gegeven doordat verschillende fietspaden worden aangelegd, zowel binnen de wijk, als overbruggend, richting andere gebieden.

Parkeernota 2009

In februari 2010 is de Parkeernota Zaanstad 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De parkeernota is in twee delen gesplitst. De belangrijkste punten uit het eerste deel van de parkeernota:

- Bouwplannen kunnen getoetst worden aan nieuwe actuele parkeernormen. Hiermee wordt voorkomen dat parkeeroverlast op de omgeving wordt afgewenteld zonder dat de ontwikkelaar moet voorzien in te veel parkeerplaatsen;
- Voor de sterk stedelijke zone A en B (Inverdand en het gebied tussen de Wibautstraat en de Provincialeweg en de Vincent van Goghweg en de Den Uylbrug) krijgen ontwikkelaars de keus; óf het parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein óf de eis wordt afgekocht bij de gemeente. Het parkeren of realiseren van parkeerplaatsen op het terrein van derden is niet meer mogelijk in dit gebied. Het afkopen van de parkeereis wordt voor iedereen mogelijk, dus ook als de parkeerdruk hoog is. Voor Indervan-West en Saendelft kan, wanneer de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven proactief een regime worden ingevoerd met betaald parkeren of parkeren voor vergunninghouders.

Op 11 oktober 2012 is de parkeervisie 'eenvoudiger en duidelijker parkeren' door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er één type parkeerregulering op straat komt in plaats van de huidige combinatie van reguleringen. Dit betekent dat het belanghebbenden parkeren wordt vervangen door betaald parkeren. Er komen nieuwe tarieven in drie tariefzones voor parkeren op straat. De gebieden zijn zoveel mogelijk aaneengesloten en hoe dichterbij het centrum van Zaandam, hoe hoger het tarief.

De maximum parkeerduur (bij de meter/automaat) beperkt de gemeente tot 2 uur. Door deze extra maatregel wordt het niet aantrekkelijk om in de woonbuurt te parkeren voor bezoekers van de het centrum of het station.

Een belangrijk onderdeel bij het bepalen van de parkeereis is de stedelijkheidsgraad van een gebied. Kreekrijk valt binnen 'matig stedelijk zone B'.

Conclusie gemeentelijk beleid

In Kreekrijk worden zowel woningen in het sociale, middeldure als het dure segment gerealiseerd, waardoor verscheidenheid aan woonmilieus wordt gecreëerd. Verder wordt met het woningbouwplan invulling gegeven aan de opgave van duurzaamheid. Geconcludeerd kan worden dat met de woningbouwontwikkeling in Kreekrijk invulling wordt gegeven aan de opgaven zoals gesteld in het gemeentelijk beleid. Voor de afweging met betrekking tot de Ruimtelijke Milieuisie wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

3.6 Conclusie

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan wordt opgesteld ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woonwijk Kreekrijk. Dit hoofdstuk behandelt de ruimtelijke en functionele structuur van het plan, ontleend aan het Beeldkwaliteitsplan Kreekrijk¹².

4.2 Ruimtelijke structuur

4.2.1 Algemeen

De groene inbedding vormt de ruimtelijke hoofdstructuur van Kreekrijk. Het plan dankt zijn naam aan de kreekrug, die een prominente plaats heeft binnen het plangebied.

Uitgangspunt voor de plannen in Kreekrijk is de kwalitatieve woningbehoefte, gebaseerd op een inschatting van de (boven)lokale woonwensen. Hiernaast zal het woonmilieu aansluiten bij de landschappelijke gebiedskwaliteiten. Binnen het plangebied is de mogelijkheid om maximaal 920 woningen te realiseren. Het college van burgemeester en wethouders is daarnaast bevoegd om het plan te wijzigen zodat 5% extra woningen mogelijk zijn. In verband met de mogelijke veranderingen in de woningmarkt is het noodzakelijk om deze buffer in het plan op te nemen. De reden hiervoor is dat het plangebied in fasen wordt gerealiseerd en het op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan nog niet precies bekend is welk type woningen nodig is. Door te schuiven in de woningtypen, is het mogelijk dat het voor de uitvoerbaarheid van het plan meer woningen nodig zijn. Hierbij dient het beeldkwaliteitplan als leidraad. Omdat een nauwkeurige afweging wenselijk is voordat de extra woningen worden gerealiseerd, is ervoor gekozen dit met een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Dit betekent dat 46 woningen meer mogen worden gebouwd. De voorwaarden hiervoor zijn in de wijzigingsbevoegdheid in de regels opgenomen.

4.2.2 Stedenbouwkundige opzet

Kreekrijk krijgt groene profielen en de tuinen bepalen mede het groene beeld van Kreekrijk. De woonvelden kunnen kleinschalig en geborgen zijn, omdat ze worden omgeven door grootschalige groene elementen. De structuur van de verschillende woonvelden varieert. Het westelijke eiland kent grote kavels rondom kleine langgerekte buurtgroentjes. De randlengte met het krekenslandschap wordt hierin geoptimaliseerd. Het noordelijke wooneiland heeft grote kavels.

In de woonstraatjes wordt de informele menging nagestreefd.

4.2.3 Hoofdstructuur

Het karakter van het plan en van de hoofdstructuur wordt in belangrijke mate bepaald door de randen en de groene inbedding. De Nieuwe Noorderlaan, de Kreeklaan, de Middenlaan (dit zijn werknamen, de definitieve straatnaamgeving gebeurt in een later stadium) en de Spoorzone zijn de belangrijke dragers.

Naast het stratenpatroon zijn er de watergangen die de deelgebieden van Kreekrijk vormen en er hun karakter aan geven. Zo wordt de wijk geleed en opgedeeld in woonvelden die door hun ligging ten opzichte van de hoofdstructuur en het omringende landschap een eigen identiteit krijgen. De woonvelden onderscheiden zich daarnaast van elkaar door verschil in dichtheid, in woningtypologieën en in de wijze waarop de straatwanden zijn vormgegeven.

Er is afwisseling in formaat door variatie in bouwvormen. De bebouwingsrand langs het open landschap takt aan op deze karakteristiek en is als zodanig herkenbaar als rand van Kreekrijk. Dit wordt bereikt door afwisseling in maat en oriëntatie van de bebouwing langs de rand, door de toepassing van enkele hogere bouwwerken (2 appartementengebouwen) en accenten en

door variatie van de kavelbreedte. Vanuit de randen van Kreekrijk, door de Kreekrug en vanuit een aantal woonstraten en singels is er zicht op het omliggende landschap.

4.2.4 Woonstructuur

De opzet van het plan is van Kreekrijk een groene woonwijk te maken met een aantal ondersteunende voorzieningen. De woonwijk zal bestaan uit vier verschillende woongebieden: een wooneiland aan de oostkant, één aan de zuidwestkant, een groot, centraal woonveld in het middengebied en een wooneiland aan de noordzijde. Het zuidwestelijke wooneiland zal een meer landelijke uitstraling krijgen terwijl het centrale woonveld een minder landelijke uitstraling krijgt. In het centrale woonveld worden dan ook de meeste woningen gerealiseerd. De stadsrand en het zuidelijke wooneiland aan de zijde aan de Nieuwe Noorderlaan wordt dun bebouwd, waardoor een geleidelijke overgang naar het landschap ontstaat.

4.2.5 Karakter van de verschillende woonvelden

In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op het karakter van de verschillende woonvelden zoals aangegeven in figuur 4.1. Doelstelling is een woonwijk te maken die gedifferentieerd is en past binnen het beeld en karakter van de streek, Kreekrijk ademt het Zaanse karakter. Doorzichten naar het omringende open landschap zijn daarin essentieel. Er is samenhang in het kleur- en materiaalgebruik in Kreekrijk, dat karakteristiek is voor de streek. Daarnaast is ontleend op welke manier de straten en linten in de Zaanstreek hun typische ontspannen karakter verkrijgen. Er wordt op deze Zaanse karakteristieken voortgebouwd en deze zijn doorvertaald in een set regels voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de verschillende straten in de deelgebieden. Of anders gezegd: er worden een aantal beeldbepalende ingrediënten onderscheiden, die in gevarieerde samenhang met elkaar het beeld van Kreekrijk gaan bepalen.



Figuur 4.1: Woonvelden

Het middengebied

Het middengebied heeft een informeel dorps karakter. De dichtheid is hoger dan in de

wooneilanden, de straten worden opgebouwd uit een menging van rijtjes afgewisseld met losstaande bebouwing. Er is een hoger accent in de vorm van de appartementengebouw aan de rand. Om het informele, dorpse karakter te versterken hebben de straten een asymmetrisch profiel. Brede en smalle straatjes hebben elk hun eigen karakteristiek.

De wooneilanden

De wooneilanden hebben een landelijker karakter dan het middengebied. De dichtheid is er lager. In de wooneilanden bevinden zich overwegend vrijstaande woningen en 2 onder 1 kap woningen. Wooneiland 1 en 3 hebben een groot aantal vrije kavels. Deze per kavel ontwikkelde bebouwing zorgt voor een afwisselend beeld, ook langs de rand en aan de Omzoom.

Wooneiland 2 wordt projectmatig ontwikkeld. Hier komen duurdere woningtypes, echter geen vrije kavels. Op dit eiland is de menging van verschillende woningtypes binnen één straat veel minder dan in het middengebied. Om toch een ontspannen en landelijk straatbeeld te kunnen garanderen zijn variatie in kaprichting en materialisatie van groot belang. Samen zorgen zij voor de gewenste afwisseling in het beeld van de straat.

Onderwijsvoorzieningen

De gemeente Zaanstad heeft een wettelijke zorgplicht om te voorzien in voldoende en kwalitatief goede huisvesting van basisscholen. De meest recente leerling-prognose 2014 laat zien dat in het programmagebied Noorderwelf in de periode 2014-2030, naast de aanwezige capaciteit aan schoolgebouwen in Saendelft West, een oplopend tekort aan huisvesting ontstaat. Om te zorgen dat tijdig voldoende capaciteit beschikbaar is voor het groeiende aantal leerlingen wordt in het plangebied eerst een aantal tijdelijke schoolunits geplaatst. In latere instantie zal in het plangebied de definitieve school gebouwd worden. De tijdelijke school blijft circa 10 jaar staan. De geplande definitieve school zal medio 2016 opgeleverd worden .

De nieuwe school ligt centraal in het plangebied tussen de wooneilanden 1 en 2.

Het gaat om het perceel achter Dudenpark 31 t/m 49 en Jubelpark 2 t/m 10. Het betreft een perceel van circa 24.000 m². De locatie bevindt zich ten noordwesten van de bestaande woonwijk Saendelft in de nieuwe woonwijk Kreekrijk. Ook zullen de leerlingen van de school, die nu gesitueerd is in de zuidoosthoek van Kreekrijk ('Kreekrijk II') een plek in de toekomst op deze school krijgen.

De locatie voor de nieuwe MFA is gelegen in het deel van Kreekrijk waar de hoofdontsluiting en de kreekrug elkaar treffen. Op deze prominente en markante plek raakt het weidse landschap van de Omzoom aan Kreekrijk, Saendelft en de hoofdinfrastructuur en waterstructuren van de twee wijken. De uitstraling en positionering van de school dient dusdanig te zijn dat deze openheid en weidsheid van het landschap maximaal ervaren kan worden.

In de school worden de meeste voorzieningen voor de wijk geclusterd. Vanwege deze clustering van voorzieningen en vooral uit het oogpunt van het halen en brengen van de kinderen naar school, wordt hier een 'kiss and ride' zone gepland. Deze zone wordt samen met het ontwerp van de school en het schoolplein uitgewerkt. Deze kiss and ride zone wordt met het ontwerp van de definitieve ontsluitingsweg ontworpen en aangelegd door de ontwikkelaar van Kreekrijk.

De MFA wordt afgestemd op de bebouwing van Kreekrijk en op het open karakter van de kreekrug. Een zorgvuldige inpassing in de omgeving met zijn landelijk en ontspannen wonen en aandacht voor kwaliteit is daarom van groot belang.

Door het programma van de MFA zal de massa van het gebouw een groot en opvallend element in de wijk worden. Twee sporen zijn van belang bij de ontwikkeling van de MFA:

1. Aansluiten bij het gewenste landelijke en ontspannen karakter van de woonomgeving. Hierbij zal gezocht moeten worden naar aanhaking bij grotere agrarische typologieën zoals stolp en schuur;
2. Het realiseren van een duurzame/klimaatneutrale uitstraling die aansluit op de gewenste klimaatneutraliteit van de woonwijk. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het gebruik van natuurlijke materialen en het toepassen van grasdaken.

Deze bestemming is in de tweede plaats opgenomen voor de bestaande school aan de rand van het plangebied nabij wooneiland 2. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waar het hoofdgebouw binnen moet blijven. Op de verbeelding is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Verder is langs het spoor de aanduiding 'geluidsschermb' opgenomen, zodat hier een geluidsschermb van 6 meter hoog mag worden gebouwd ter geluidwering van de weg en het spoor.

4.2.6 Groenstructuur

De wijk is meer dan de optelsom van de woonstraten en de woningen. De groene inbedding van het plan is zeker zo essentieel. De groene inbedding bestaat uit een raamwerk van singels, grachten, parkzones, boomgroepen, lanen en overgangen naar het landschap. Ze zijn de dragers van het plan en bepalen de indruk van de wijk. De groene inbedding moet de ontspannen woonsfeer van Kreekrijk ondersteunen. Zodra de wijk wordt betreden, moet duidelijk zijn dat Kreekrijk een aantrekkelijke en groene wijk is. Daarbij benadrukt de groenstructuur in het plan de ligging van de kreekkrug in het plangebied.

4.2.7 Waterstructuur

Kreekrijk wordt een waterrijke wijk. De waterstructuur wordt aangelegd in een systeem met een aantal brede singels en waterlopen. Deze waterlopen worden verbonden met het omliggende watersysteem. In verband met de doorvaarbaarheid dient de minimale maatvoering als volgt te zijn: een doorvaartbreedte van 2,50 meter, doorvaarthoogte van 1,20 meter en een waterdiepte van 1,0 meter. Het watersysteem Kreekrijk wordt aangesloten op het watersysteem van Parkrijk. In het kader van het watertoetsoverleg is afgesproken om de waterlopen minimaal een breedte van 8 meter te geven (waarbij er dan ook nog de mogelijkheid bestaat om een steiger (6 bij 1 meter) aan te leggen).

4.2.8 Infrastructuur

De autoinfrastructuur in en om Kreekrijk krijgt een duidelijke hiërarchie. In deze paragraaf worden, net als in de rest van deze toelichting, werknamen voor de straatnamen gebruikt, aangezien nog niet alle straten definitief zijn benoemd. Kreekrijk is te bereiken via de te verlengen Noorderveenweg, de Noorderweg en de Witte Ring. Hierbij worden de Nieuwe Noorderlaan en de Verlengde Noorderveenweg nieuw aangelegd. De Nieuwe Noorderlaan verbindt de hierboven genoemde wegen. Vanaf de Nieuwe Noorderlaan wordt het centrale woonveld en het noordelijke wooneiland ontsloten door de nieuw aan te leggen Middenlaan, Kreeklaan en door de Spoorringel aan de spoorzijde. Het zuidelijk wooneiland 1 wordt via een eigen aansluiting met de Nieuwe Noorderlaan verbonden. Deze wordt gesitueerd nabij de fietsaansluiting vanuit Saendelft (verlengde van Motiefpad). (de in deze paragraaf genoemde straatnamen zijn werknamen, de definitieve straatnaamgeving gebeurt in een later stadium)

Zoals in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 12) is aangegeven worden de woonstraten parallel aan de waterlopen aangelegd.

Vanaf de Nieuwe Noorderlaan zijn de onderscheiden woonvelden van Kreekrijk te bereiken via zes bruggen.

In de Nieuwe Noorderlaan worden mogelijk rotondes aangelegd voor het fietsverkeer vanuit Saendelft. Onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheden hiervan.

Voor het langzaam verkeer wordt een fietspadennetwerk aangelegd, dat de woonwijk, scholen, het station en de omgeving verbindt. Dit netwerk is in het beeldkwaliteitsplan weergegeven. Hoofdelementen hierin zijn de volgende:

- Langs de Nieuwe Noorderlaan wordt een doorgaand fietspad aangelegd, met aantakkingen de wijk in. Dit fietspad biedt een verbinding tussen Krommenie en de geplande sportaccommodatie nabij de Noorderweg.
- Vanuit de wijk Saendelft voeren twee fietspaden rechtstreeks Kreekrijk in (Verlengde) Motiefpad en Cultuurpad. Deze vormen een verbinding voor Kreekrijk enerzijds met de

voorzieningen in Saendelft, anderzijds met bestemmingen westelijk en noordelijk van Kreekrijk van Kreekrijk: Uitgeest, Heemskerk, Duingebied. Waar deze twee paden de Nieuwe Noorderlaan kruisen wordt een voor de fietsers in hoge mate veilige en vlot (met voorrang) te bereiken kruising gecreëerd. Hiervoor wordt gezocht naar een oplossing met rotonde die tevens de autoaansluitingen voor de Kreeklaan en wooneiland 1 bedienen.

Parallel aan, en ten noorden van de Nieuwe Noorderlaan wordt een centraal fietspad aangelegd. Op beide rijbanen van de Nieuwe Noorderlaan komen gecombineerde fiets-/autoverbindingen, waarmee ook de naastgelegen woonwijk Parkrijk met Kreekrijk wordt verbonden.

Naast een ontsluitende functie hebben de fietspaden ook een recreatieve functie. Zo is aansluiting gezocht met de fietsroutes vanuit de wijk Assendelft - Noord die worden doorgetrokken naar Heemskerk en Busch en Dam. De aansluitpunten vanuit Assendelft – Noord en de route langs de school liggen vast. De resterende delen van de routes zijn nog niet vastgelegd. Bij de nadere uitwerking wordt voor het langzaam verkeer een fijnmazig netwerk binnen de wijk en aansluiting op het omliggende landschap gerealiseerd.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

5.2 Water

Door Grontmij Nederland b.v. is een watertoets¹³ (Bijlage 1) uitgevoerd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek weergegeven. Met de watertoets vindt vroegtijdig afstemming plaats tussen de waterbeheerder en de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan. De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast/verdroging ook waterkwaliteit).

Waterstructuur

In de toekomst zal het huidige waterpeil (Zomerpeil -2,20m NAP en Winterpeil -2,30 m NAP) worden verhoogd naar hetzelfde peil als Assendelft - Noord, namelijk -2,13 m NAP en zullen de watergangen in openverbinding komen met Saendelft West. Wanneer de watergangen conform het stedenbouwkundig ontwerp worden aangelegd en de hoogwatersloot (-1,65 m NAP) gehandhaafd wordt, zullen er weinig tot geen effecten zijn op de functies in de omgeving. De hoofdwatgang ten noordwesten van het plangebied is een belangrijke schakel in de afvoer voor het achter liggend landelijk gebied, onder andere vanwege de stuw in de hoogwatersloot die hierop afstroomt. De afvoerende functie van de hoofdwatgang moet gehandhaafd blijven. De kavelsloten langs de woningen aan de Busch en Dam moeten aan elkaar gekoppeld worden en afvoeren richting de hoofdwatgang. Het watersysteem van Kreekrijk is goed doorstroombaar, zonder doodlopende watergangen, en heeft goede verbindingen met het watersysteem van Assendelft - Noord en de Omzoom.

Compensatie

De aanleg van de woonwijk zorgt voor een toename in verhard oppervlak van circa 19 ha. Het HHNK heeft een compensatie-eis van 12% van de toename in verhard oppervlak gegeven als benodigde compenserende waterberging.

Uit de berekening in de watertoets blijkt dat de minimale benodigde waterberging circa 5,1 ha betreft en dat de totale hoeveelheid nieuw te graven water in het plangebied 5,3 hectare bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wateropgave.

Watergangen

In verband met onderhoud dienen de watergangen, conform de eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) minimaal 6,0 meter breed te zijn, met een minimale doorgang van 3,0 m breed en 0,8 m diep. Bij de aanleg moet bij voorkeur een diepte aanhouden worden van 1,0 m, zodat onderhoud vergemakkelijkt wordt. De taluds moeten minimaal 1:2 zijn wanneer het grenst aan particulier terrein of weg. Wanneer het water grenst aan groen is er de voorkeur voor een natuurvriendelijke inrichting met het talud 1:3 – 1:5. Wat betreft het profiel van de watergangen kan aangesloten worden bij het profiel van Assendelft -Noord. Ter plaatse van erfgrenzen dient harde beschoeiing aangelegd te worden. Plaatselijk kunnen steigers aangebracht worden. Deze dienen een afmeting van 6,0 bij 1,0 meter (l x b) te hebben. Door deze afmetingen mogen de steigers hooguit in watergangen vanaf 8,0 meter breed aangelegd worden.

Beheer en onderhoud

In de toekomst wil het HHNK het beheer en onderhoud van de watergangen overnemen van de gemeente. De voorkeur van HHNK gaat uit naar varend onderhoud, waardoor rekening gehouden moet worden met doorvaarbare duikers (of bruggen) met een minimaal doorvaarpromiel van 2,5 m breedte, 1,0 m waterdiepte en een doorvaarhoogte van 1,20 m.

Geotechniek

Doordat de ondergrond van het plangebied onder andere uit veenlagen bestaat, is er kans op inklinking van het grondoppervlak. Om een stevige basis te creëren wordt er een laag zand aangebracht, zodat een uiteindelijke drooglegging van 1,2 meter wordt behaald.

Riolering

Het uitgangspunt is een gescheiden rioolstelsel. Dit houdt in een gescheiden afvoer van huishoudelijk afvalwater (DWA) en regenwater (RWA). Voor 920 woningen moet rekening gehouden worden met een afvalwaterproductie van circa 33,1 m³/h (920 woningen * 12 l/h * 3 i.e.) (exclusief scholen). In overleg met de gemeente moet bepaald worden hoe dit afgevoerd wordt. In een nog op te stellen rioleringsstructuurplan moeten het aantal gemalen en de ligging van persleidingen aangegeven worden. Voor zover bekend is het rioolstelsel in Assendelft - Noord alleen berekend op de afvalwaterproductie uit deze woonwijk. Mogelijke oplossingen voor de afvoer van afvalwater uit Kreekrijk zijn:

- een apart aan te leggen persleiding naar het boostergemaal in Assendelft - Noord;
- een T-splitsing op de Ø1000-leiding richting Heemskerk. Deze leiding is recent aangelegd en loopt langs het spoor aan de oostzijde van het plangebied.

Verder is er de mogelijkheid tot aanleg van een vacuümsysteem.

Door het HHNK moet nagegaan worden of dit reële opties zijn voor de afvoer van afvalwaterproductie vanuit Kreekrijk. Daarnaast moeten de aansluitingen hydraulisch mogelijk zijn, dit moet nader uitgewerkt worden in het rioleringsstructuurplan. De wegen in de wijk kunnen worden gekenmerkt als licht verontreinigde oppervlakken (Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken, 2003). Het afstromende regenwater kan rechtstreeks (zonder voorziening) afgevoerd worden naar oppervlaktewater. De wijkontsluitingswegen worden gekenmerkt als matig verontreinigd. Hier kan gekozen worden voor een afwatering via de berm; dit voorziet in een vertraagde afvoer en een zuiverende werking.

Conclusie

- Er zijn geen waterkeringen aanwezig in en rondom het plangebied.
- Het waterpeil in het plangebied wordt verhoogd van -2,20 / -2,30m NAP (z.p./w.p.) naar -2,13 m NAP.
- De hoogwatersloot (-1,65 m NAP) langs de oostzijde van het plangebied dient gehandhaafd te blijven.
- De hoofdwatergang ten noordwesten van het plangebied heeft een belangrijke afvoerende functie voor het achterliggende landelijk gebied en dient omgeleid te worden, waarbij de kavelsloten nabij Busch en Dam worden gekoppeld en afgevoerd op deze hoofdwatergang.
- Het watersysteem in het plangebied is goed doorstroombaar, zonder doodlopende watergangen. Ook wordt er een open verbinding gemaakt met het watersysteem van Assendelft - Noord en de Omzoom.
- De watercompensatie-eis van 12% van het HHNK zorgt voor een benodigde waterberging van minimaal 2,7 ha. Inclusief dempingen is de benodigde waterberging 5,1 ha. Het toekomstige water omvat 5,3 ha, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de opgave.
- Omdat het HHNK het onderhoud varend wilt uitvoeren, dienen er doorvaarbare duikers en bruggen aangebracht te worden.
- Er zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd.
- De aanleg van de woonwijk zorgt voor een toename in afvalwaterproductie van circa 34,7 m³/h. De wijze van afvoer wordt nader bepaald.

5.3 Bodem

Ter plaatse van het plangebied is in 2008 een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek¹⁴ uitgevoerd. Vervolgens is in april 2011 opnieuw een verkennend (water)bodemonderzoek¹⁵ uitgevoerd. De onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies van deze onderzoeken weergegeven.

Bodem- en waterbodemonderzoek 2008

Voor het plangebied is een verkennend bodem- en een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de onderzoeksresultaten van het verkennende bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond van één puindam een sterke verontreiniging met koper, een matige verontreiniging met zink en lichte verontreinigingen met cadmium, lood en nikkel aanwezig zijn. De verontreinigingen zijn zeer waarschijnlijk gerelateerd aan de puinbijnemingen. Aangezien humane ecologische en verspreidingsrisico's ontbreken en de verontreinigingen met metalen zich naar verwachting beperken tot de dam, wordt nader onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Wanneer de locatie daadwerkelijk ontwikkeld gaat worden, dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan te worden overgelegd.

Grondwater

In het grondwater is een sterk verhoogd gehalte aan lood en/of een matig verhoogd gehalte aan arseen gemeten. In het onderzoek wordt aanbevolen om een bemonstering van de peilbuizen uit te voeren. In de adviesmemo van de gemeente wordt echter gesteld dat, aangezien de concentratie van lood net boven de interventiewaarde ligt, er slechts in één peilbuis lood wordt aangetoond in het grondwater en lood vaker verhoogd voorkomt in de bodem van de Zaanstreek, het niet noodzakelijk is deze peilbuis opnieuw te bemonsteren. Voor de matige verontreiniging met arseen wordt in de adviesmemo van de gemeente gesteld dat aanvullende werkzaamheden niet nodig zijn omdat arseen vaker voorkomt in grondwater en de concentratie naar verwachting van nature verhoogd is.

Waterbodem

Uit de resultaten van het verkennend waterbodemonderzoek blijkt dat in een gedeelte van de middelste watergang klasse 3 baggerspecie aanwezig is. Om de hoeveelheid te saneren baggerspecie te beperken, wordt aanbevolen om een nader onderzoek uit te voeren naar de mate en omvang van de verontreiniging van de waterbodem. Deze baggerspecie dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. In de adviesmemo van de gemeente wordt voorgesteld om het vak waar klasse 3 baggerspecie is gevonden her te bemonsteren en het slib te laten analyseren op de kritische parameter. Tevens wordt aanbevolen om ook om dit vak heen extra monsters te nemen en deze te analyseren wanneer er opnieuw klasse 3 baggerspecie uit het vak komt.

Verkennend (water)bodemonderzoek 2011

Bij het verkennend (water)bodemonderzoek zijn in de bovengrond en in de ondergrond lichte verontreinigingen aangetroffen. In de dammen zijn matige en lichte verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater is een sterke verontreiniging met nikkel geconstateerd, maar deze werd na herbemonstering niet meer aangetroffen. Verder zijn lichte verontreinigingen in het grondwater aangetroffen en zijn in de slibmengmonsters eveneens lichte verontreinigingen aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat de aangetroffen verontreinigingen gering of verklaarbaar zijn vanuit omgevingsfactoren, waardoor geen aanleiding is voor vervolgonderzoek. Tevens wordt geconcludeerd dat op de locatie geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik.

Conclusie onderzoeken

Voor het bestemmingsplan is de bodem voldoende onderzocht, is de bodem geschikt voor de

beoogde functie, en bestaan er geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.4 Archeologie

Voor het plangebied is een Inventariserend Veldonderzoek¹⁶ door middel van proefsleuven uitgevoerd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Onderzoek

In het onderzoek zijn vier archeologische vindplaatsen aangetroffen. De eerste vindplaats is de oude kreek waar Kreekrijk naar vernoemd is. In de vullingslagen van deze kreek is vondstmateriaal uit de Late IJzertijd gevonden. Naast deze kreek liggen de bijbehorende oeverwallen. Op deze oeverwallen ligt een tweede vindplaats bestaande uit grote aantallen sporen uit de Middeleeuwen, vooral zandwinningskuilen, deels gevuld met aardewerk maar ook een waterput en resten van waterputten. Voor deze twee vindplaatsen geldt dat behoud dient te word nagestreefd, wanneer dit niet tot de mogelijkheden behoort dan dienen de vindplaatsen door de verstoorder te worden opgegraven.

Een derde vindplaats bestaat uit een vermoedelijke vertrapte zone en een kuil uit de Romeinse tijd. Andere sporen zijn hier, evenmin als vondsten, niet gedaan. Deze vindplaats kan dan ook geclassificeerd worden als niet behoudenswaardig.

De vierde vindplaats wordt gevormd door een plaggenconcentratie op een oligotroof veenkussen en een haardplaats. Blijkens het gevonden aardewerk dateert de vindplaats uit ongeveer de late 10^e tot mogelijk 12^e eeuw. Het zou hier kunnen gaan om resten van bewoning of een plaats waar gespecialiseerde activiteiten plaats vonden. Deze vindplaats is gezien het bijzondere karakter behoudenswaardig.

Conclusie

In het gebied zijn vier vindplaatsen aangetroffen waarvan drie vindplaatsen behoudenswaardig zijn. Een groot deel van de eerste twee vindplaatsen (kreek met vondsten erin uit de Late IJzertijd en de naastgelegen oeverwallen met middeleeuwse vondsten) wordt aangewezen als beschermd gemeentelijk archeologisch monument. De delen van de kreek en de oeverwallen die geen monument worden, dienen net als de vierde vindplaats (de plaggenconcentratie met haardplaats) indien ze worden verstoord door de verstoorder door middel van een vervolgonderzoek te worden opgegraven.

5.5 Ecologie

In het kader van de natuurwetgeving dient, voor dat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek verricht naar mogelijk voorkomende beschermde soorten en of sprake is van een gebiedsbescherming.

Ter plaatse van het plangebied is in 2008 een flora- en faunaonderzoek¹⁷ uitgevoerd. Daarnaast is in 2008 een notitie¹⁸ opgesteld over de gebiedsbescherming binnen Kreekrijk. Vervolgens is een mitigatie- en compensatieplan¹⁹ opgesteld. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies van deze rapporten weergegeven.

Flora- en faunaonderzoek

Het beschermingskader voor flora en fauna wordt gevormd door de conventie van Bern, de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de Flora en faunawet.

In het onderzoek zijn beschermde soorten aangetroffen, deze zijn weergegeven in tabel 5.1.

Tabel 5.1 Aangetroffen beschermde en bedreigde soorten (uitgezonderd broedvogels)

Soort	Tabel flora en faunawet	Soort	Tabel flora en faunawet
Zwanenbloem	1	Ringmus	2
Kroeskarper		Kneu	2
Bittervoorn	3	Huisspitsmuis	1
Kleine watersalamander	1	Mol	1
Rugstreeppad	3	Ruige dwergveermuis	3
Bastaardkikker	1	Gewone dwergveermuis	3
Meerkikker	1	Rosse veermuis	3
Patrijs	2	Laatvlieger	3
Bontbekplevier	2	Haas	1
Grutto	2	Veldmuis	1
Tureluur	2	Noordse woelmuis	3
Gele kwikstaart	2	Dwergmuis	1
Huismus	2	Bosmuis	1

1=vrijgesteld van verboden (algemene soorten), 2 =overig, 3 = streng beschermd.

Voor alle soorten geldt de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat geen onnodige schade aan deze algemene soorten wordt toegebracht. Voor de soorten waarvoor de vrijstelling geldt (tabel 1), hoeft meestal geen ontheffing aangevraagd te worden. Alleen bij sterke wijzigingen in het beheer waarbij schade optreedt aan deze soorten moet ontheffing aangevraagd worden. Dit is bij de ontwikkeling van Kreekrijk niet aan de orde. Voor de overige soorten (tabel 2 en 3) moet ontheffing worden aangevraagd indien ze negatieve effecten zullen ondervinden van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Dan moeten ook specifieke mitigerende en/of compenserende maatregelen getroffen worden. Voor de Bittervoorn geldt dat het water waarin deze soort is aangetroffen niet wordt betrokken bij de werkzaamheden en er dus geen effecten zijn op de Bittervoorn als gevolg van de planvorming.

Geconcludeerd wordt dat ontheffing van de Rugstreeppad en de Noordse Woelmuis nodig is voor de planuitvoering. De ontheffingsaanvraag wordt getoetst aan het criterium "doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort (populatie-niveau)".

Gebiedsbescherming

Onderzocht is of het plangebied binnen of nabij een Natuurbeschermingswetgebied ligt of deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Hiertoe is de Natuurbeschermingswet (1998) geraadpleegd en het beleid ten aanzien van de Natura 2000 gebieden en de ecologische hoofdstructuur. Vastgesteld is dat het plangebied zich niet binnen een Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument bevindt. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de van de Ecologische Hoofdstructuur.

Bij het inrichtingsplan voor de onderhavige locatie dient wel rekening te worden gehouden met mogelijke recreatiedruk vanuit dit nieuwe woongebied op het Beschermd Natuurmonument Ham en Crommenije. De recreatiedruk dient zoveel mogelijk te worden beperkt. Dit kan gedaan worden door geen recreatieve verbinding te leggen tussen het nieuwe woongebied en het beschermde natuurmonument.

Mitigatie- en compensatieplan Kreekrijk

Voor de benodigde ontheffing van de Flora- en faunawet voor de soorten Noordse Woelmuis en

Rugstreepad, is een mitigatie- en compensatieplan vereist.

In het mitigatie- en compensatieplan worden mitigerende en compenserende maatregelen aangedragen welke negatieve effecten op de beschermde soorten moeten voorkomen dan wel verkleinen. Het mitigatie- en compensatieplan vormt de basis voor de ontheffingaanvraag van Flora- en faunawet.

Deze compensatie dient voorafgaand aan de negatieve effecten (de bouw) plaats te vinden. In dit bestemmingsplan is een gebied bestemd als 'agrarisch', met de aanduiding 'natuur', waar deze compensatie plaatsvindt. De grootte van het compensatiegebied is gebaseerd op hoeveel leefgebied er door de bouw van Kreekrijk wordt vernietigd. Uit het rapport van de veldinventarisatie van de noordse woelmuis is gebleken dat er 2,92 ha leefgebied wordt vernietigd. Dit wordt gecompenseerd. Daarbij geldt ook dat de soort ook het gebied rondom dit compensatiegebied kan gebruiken en het compensatiegebied zelf meer geschikt wordt gemaakt als leefomgeving dan het huidige gebied.

Conclusie

In het bestemmingsplan zijn gronden aangewezen die bestemd zijn voor natuurontwikkeling ten behoeve van compensatie van de Rugstreepad, Noordse Woelmuis en Bittervoorn. Deze compensatie vindt plaats binnen de gronden met de bestemming 'agrarisch' met de aanduiding 'natuur' in het plangebied van onderhavig plan. Op basis van het compensatie- en mitigatieplan is ontheffing gevraagd voor de Rugstreepad en de Noordse Woelmuis en deze ontheffing is inmiddels door de Staatssecretaris van Economische Zaken verleend op 4 maart 2014 (Bijlage 18).

5.6 Akoestiek

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek²⁰ uitgevoerd naar de gevelbelasting op de nieuwe woningen als gevolg van de bestaande (spoor)wegen en de gevelbelasting op de bestaande en nieuwe woningen als gevolg van de Nieuwe Noorderlaan, de Verlengde Noorderweg en de Verlengde Noorderveenweg. Tevens is een oplegnotitie²¹ opgesteld bij het akoestisch onderzoek waarin in wordt gegaan op de geluidbelasting als gevolg van de Nieuwe Noorderlaan op de bestaande woningen in Saendelft. Het onderzoek en de oplegnotitie zijn als bijlage 8 en 9 bij de Toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies van de onderzoeken weergegeven.

Railverkeerslawaaï

Ter hoogte van de nieuwbouwwoningen is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, maar lager dan 68 dB. Voor de woningen waarbij deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is onderzocht of maatregelen mogelijk zijn. Bij het plaatsen van een oplopend scherm van 3 – 5 meter hoog, 4,5 meter uit het spoor gelegen, en een lengte van 1.007 meter, kan voldaan worden aan de grenswaarde van 55 dB.

Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van de geluidsbelasting van de N203 blijkt dat er een groot aantal overschrijdingen wordt berekend op de nieuwbouwwoningen. Voor de woningen waarbij deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is onderzocht of het spooerscherm volstaat en zo niet welke extra maatregelen mogelijk zijn. Uit het onderzoek naar maatregelen blijkt dat het spooerscherm niet toereikend is. Het spooerscherm heeft een gemiddelde geluidreductie van 4 dB op de bovenste verdiepingen. Een toereikend scherm zou tot 11 meter hoog moeten worden. Dit is niet landschappelijk inpasbaar en financieel onwenselijk.

Ten aanzien van de geluidsbelasting van de Nieuwe Noorderlaan blijkt dat er een aantal overschrijdingen wordt berekend op de nieuwbouwwoningen en de bestaande woningen. Voor de woningen waarbij deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is onderzocht of maatregelen mogelijk zijn. Uit het onderzoek naar maatregelen is gebleken dat deze onvoldoende soelaas bieden en op grond van stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige aard niet mogelijk zijn. Voor de bestaande woningen is met de bewoners

overeengekomen dat een geluid- en zichtwerende voorziening tussen de Nieuwe Noorderlaan en Saendelft wordt geplaatst en geluidabsorberend asfalt wordt aangelegd, zodat geen overlast plaatsvindt en geen hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder nodig is.

Ten aanzien van de Noorderweg wordt op één gevel van een bestaande woning een lichte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde berekend. Aangezien er geen wettelijke grond is voor toetsing van bestaande woningen aan een bestaande weg, is vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Gezien de ligging van deze bestaande woningen langs de N203 en de spoorweg, zal de geluidsbelasting als gevolg van de Noorderweg niet bovenmatig zijn en is de lichte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op deze woningen aanvaardbaar.

Ten aanzien van de Verlengde Noorderveenweg op de nieuwe en bestaande woningen zijn er geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen zijn hier dan ook niet van toepassing.

Gecumuleerd geluidniveau

Ter hoogte van de nieuwbouwwoningen bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 65 dB. Met aftrek van artikel 110 g conform de beleidsregel is dit niet meer dan 3 dB boven de wettelijk maximaal toelaatbare grenswaarde volgens de Wet geluidhinder. Omdat wel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden wordt een hogere grenswaarde verleend. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde ligt gelijk met dit ontwerp bestemmingsplan ter inzage.

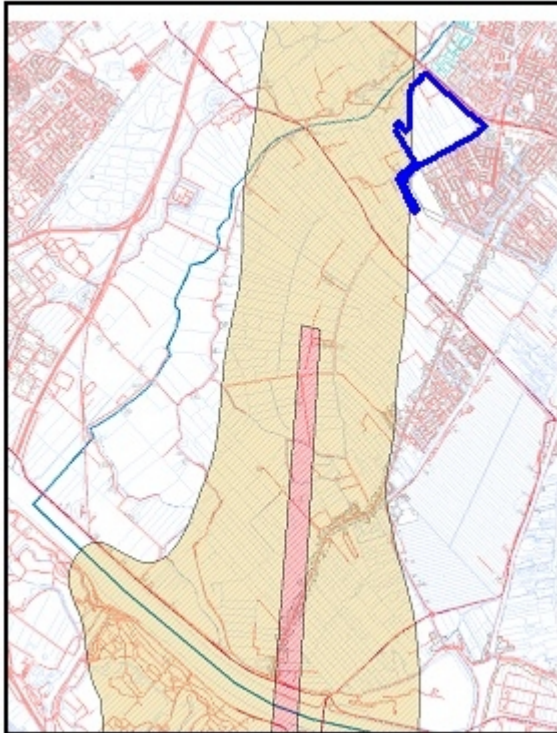
Geluidluwe gevel

Ten aanzien van de eis geluidluwe gevel kan op basis van het akoestisch onderzoek worden geconcludeerd dat alle woningen binnen het plangebied op 1,5 meter hoogte tenminste één gevel aanwezig is die een geluidbelasting heeft die onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er kan in alle gevallen dus voldaan worden aan de eis voor de aanwezigheid van een geluidluwe gevel.

Luchtvaartlawaaï

In het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" zijn op grond van artikel 8.5 van de Wet Luchtvaart, het luchthavengebied en het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol vastgesteld.

Een smal strookje aan de meest noordwestelijke grens van het plangebied bevindt zich binnen het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol. Dit gebied is onderhevig aan beperkingen ten aanzien van nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningbouw (zie ook paragraaf 3.3 Rijksbeleid). In figuur 5.1 is het geluidbeperkingengebied Schiphol weergegeven. In dit gebied is de bouw van objecten hoger dan 150 meter niet toegestaan. Omdat het bestemmingsplan de bouw van objecten hoger dan 150 meter niet toestaat, vormt het hoogtebeperkingengebied geen belemmering voor het bestemmingsplan.



Figuur 5.1 Beperkingengebied Schiphol

Conclusie

Ten behoeve van het spoorweglawaai wordt een geluidsscherm langs het spoor gerealiseerd, zodat het spoorweglawaai op de gevels van de woningen wordt gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde. Dit geluidsscherm moet een minimale hoogte hebben van 3 meter. De precieze hoogte kan nog variëren en is afhankelijk van de exacte plaats van het scherm. Voor de N203 is het niet mogelijk om de belasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Hiertoe is een hogere grenswaarde vastgesteld. Tevens zijn voor de Nieuwe Noorderlaan hogere waarden vastgesteld.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

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

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Aangezien het onderhavige plan Kreekrijk minder dan 1500 woningen omvat en minder dan 100.000 m² kantooroppervlak (bvo) omvat zijn er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen knelpunten voor de realisering van het bestemmingsplan.

5.8 Externe veiligheid

Voor het plangebied is onderzoek²² uitgevoerd naar de kansen en belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in relatie tot de onderhavige planontwikkeling (Bijlage 10). Tevens heeft een plaatsgebonden risicoberekening en een groepsrisicoberekening plaatsgevonden voor de aardgastransportleiding²³.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee risicobronnen: een LPG-tankstation en een hoge druk aardgastransportleiding. De N203 is in de huidige situatie geen transportroute voor gevaarlijke stoffen en vormt dus geen risicobron. De twee risicobronnen zijn onderzocht. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

LPG-tankstation Aan de Busch 12 te Krommenie

Vanuit de ruimtelijke ontwikkeling Kreekrijk behoeft de ligging van het LPG-tankstation wettelijk geen aandacht. Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied (conform de afstanden van de risicoanalyse) van het LPG-tankstation. Dit tankstation vormt geen belemmering voor de planvorming.

Hoge druk aardgastransportleiding

Het plaatsgebonden risico is bepaald door middel van berekeningen. Het plaatsgebonden risico voldoet bij alle buisleidingen aan de grenswaarde en de richtwaarde (beide 1×10^{-6} /jaar). Bij geen van de doorgerekende situaties zijn knelpunten aanwezig voor de realisatie van het nieuwbouwplan 'Kreekrijk'.

Uit de berekening van het groepsrisico blijkt dat dit, vergeleken met de nulsituatie, gelijk blijft. Het groepsrisico blijft niet onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde maar de toename van het groepsrisico bedraagt minder dan 10%.

De verantwoordingsplicht is in hetzelfde onderzoeksrapport opgenomen.

Conclusie

Gebleken is dat het LPG tankstation geen belemmering vormt voor de externe veiligheid in het plangebied. Dit geldt ook voor de aardgastransportleiding. Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid.

5.9 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn enkele kabels en leidingen gelegen. Belangrijke leiding binnen het plangebied zijn de aardgastransportleiding, waar in paragraaf 5.8 ook al aandacht aan is besteed. De gasleiding loopt parallel aan het spoor. Daarnaast liggen evenwijdig aan de aardgastransportleiding een rioolpersleiding en een 150 KV leiding. Op de verbeelding zijn de twee laatstgenoemde leidingen niet opgenomen aangezien deze, in tegenstelling tot de aardgastransportleiding, geen planologische beperkingen met zich meebrengen.

5.10 Verkeer en parkeren

In het plangebied krijgt alleen de Nieuwe Noorderlaan een 50 km/uur regime. Verder worden de wegen in Kreekrijk uitgevoerd als 30 km/uur gebied. In het plangebied krijgt alleen de Nieuwe Noorderlaan een 50 km/uur regime (gebiedsontsluitingsweg). Verder worden de wegen in Kreekrijk uitgevoerd als 30 km/uur gebied (erftoegangswegen). In de bestemmingsplanregels wordt dit onderscheid tot uitdrukking gebracht door de bestemming 'verkeer' respectievelijk 'verkeer-verblijfsgebied'.

Voor de parkeernormering moet worden voldaan aan de normen uit de meest recente gemeentelijke Parkeermota. Voor Kreekrijk geldt een matig stedelijke zone B. De parkeervoorzieningen worden verspreid over de wijk. Voor de woonstraten geldt dat er langspaarkeervoorzieningen worden getroffen of maatregelen om het parkeren tegen te gaan. Langs de spoorzone zal zowel langsparkeren als haaksparkeren worden toegestaan. Voor de overige twee wegen evenwijdig aan het spoor (Kreeklaan en Middenlaan) is alleen langsparkeren toegestaan. Parkeeroplossingen grenzend aan de kreekrug zullen in grote mate uit het zicht moeten worden gerealiseerd, zodat de visuele relatie met de kreekzone in tact blijft. Bij gestapelde bouw moet er geparkeerd worden onder het gebouw of volledig uit het zicht.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of het nodig is om functies ruimtelijk te scheiden, omdat deze mogelijk hinder kunnen veroorzaken of kunnen ondervinden van elkaar. Ten noorden van het plangebied Kreekrijk ligt een agrarisch perceel, waar als gevolg van agrarische bedrijvigheid een hindercirkel op is gevestigd. Deze hindercirkel ligt voor een deel over het plangebied Kreekrijk, wat de woningbouw in dit gebied beperkt.

De eigenaar van het agrarisch perceel is voornemens zijn bedrijvigheid op korte termijn te beëindigen. Na bedrijfsbeëindiging, zal de bestemming van het perceel in het betreffende bestemmingsplan dat hiervoor geldt, 'Landelijk gebied Assendelft', worden gewijzigd, zodat het niet meer agrarisch gebruikt kan worden. Vooruitlopend hierop wordt binnen de bestaande hindercirkel een woonbestemming opgenomen voor Kreekrijk. Omdat de woningen pas kunnen worden gerealiseerd, na het verdwijnen van de hindercirkel, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit betekent dat een vergunning voor het bouwen van de betreffende woningen pas kan worden verleend, wanneer de hindercirkel definitief is verdwenen.

5.12 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van Kreekrijk staan vier sturende begrippen centraal. Deze zijn²⁴:

- Klimaatneutraliteit;
- (Sociaal)Duurzaam woonmilieu en recreatielandschap;
- Versterking gemeente door toevoeging aantrekkelijke woonmilieus (circa 920 woningen);
- Solide infrastructuur.

Gemeente Zaanstad en de marktpartijen Kreekrijk hebben de ambitie uitgesproken om met gezamenlijke inspanning een klimaat neutrale wijk te realiseren. Daarbij wordt de navolgende uitgebreide definitie voor klimaatneutraliteit gehanteerd: *"Kreekrijk is klimaatneutraal als het totale energiegebruik en de daaraan gerelateerde CO2-emissie binnen de wijk over een jaar gemeten, netto nul is. Al het energiegebruik voor wonen, werken en publieke diensten op het grondgebied van Kreekrijk valt onder de paraplu van het klimaatneutraliteitstreven van de wijk"*.

Met deze ambitie wordt het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen terug gedrongen. Dit wordt bijvoorbeeld gerealiseerd door de te kiezen voor een overheersende verkavelingsrichting die gunstig ligt ten opzichte van de zon, ten behoeve van zonne-energie.

Tevens is het NS-station vlakbij de nieuwe woonwijk gelegen, waardoor de toekomstige bewoners niet alleen afhankelijk van de auto zijn en de uitstoot beperkt wordt.

Verder wordt gebruik gemaakt van de methodiek Verkeersprestatie op Locatie (VPL) om negatieve effecten van mobiliteit op het klimaat te beperken en bij te dragen aan een duurzame woonwijk. Deze VPL wordt in het plan Kreekrijk als leidraad gebruikt.

Met de methode 'Verkeersprestatie op locatie' kunnen gemeenten de plannen voor verkeer en stedelijke ontwikkeling op elkaar afstemmen en richten op het meest milieuvriendelijke vervoer. Het is ontwikkeld om de nadelige milieueffecten van het vervoer te beperken: meer lopen en fietsen, minder autoverkeer. VPL maakt een vergelijking tussen alternatieven mogelijk. Door het gebruik van VPL bij het opstellen van stedelijke ontwikkelingsplannen is er meer aandacht voor duurzame mobiliteit. Uitgangspunt van de methode is het motto 'mobiliteit begint bij de woning'. Gemeenten gebruiken VPL in de ontwerpfasen van nieuwe wijken of bij de herstructurering van bestaande wijken. Het ontwerp wordt in feite 'omgekeerd ontworpen': eerst wordt er ruimte gepland voor voetgangers, dan aan fietsers en openbaar vervoer en pas als laatste auto's. De VPL methodiek is daarmee een procesmethode met daaraan gekoppeld een rekenmethode om varianten te vergelijken

Er is een aantal maatregelen mogelijk om het ontwerp voor Kreekrijk te verduurzamen op het gebied van mobiliteit:

4. Een directe fietsverbinding vanuit Kreekrijk naar station Krommenie
5. Verkeerscirculatie in kaart brengen en optimaliseren ligging parkeerkoffers.
6. De mogelijkheid voor het inpassen van een bushaltehaven aan weerszijde van de Nieuwe Noorderlaan in de nabijheid van de school
7. Een routing voor openbaar vervoer en de mogelijkheid voor het inpassen van bushaltes door de wijk.
8. Het gedetailleerder ontwerpen van de (fiets)oversteken in de Nieuwe Noorderlaan, om zorg te dragen voor een goede en veilige overstek voor fietsverkeer en voetgangers.
9. Directe verbindingen tussen de woonstraten door het toevoegen van enkele langzaam verkeerbruggen.

Daarnaast zijn er maatregelen die overgenomen kunnen worden, maar niet in dit stadium in het ontwerp opgenomen worden.

Ladder voor duurzame verstedelijking Kreekrijk

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor om in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de onderstaande stappen te doorlopen. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' of 'duurzaamheidsladder'. De ladder verplicht tot het doorlopen van de volgende treden:

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

Hieronder wordt per stap aangegeven op welke manier het plan Kreekrijk voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Regionale behoefte

Zoals blijkt uit de paragrafen in hoofdstuk 3, waar wordt ingegaan op het rijks-, provinciale en

gemeentelijke (woon)beleid, bestaat er binnen de regio een grote vraag naar woningen. Zaanstad heeft als gemeente een opgave om een deel van de regionale behoefte op te vangen door 1.790 woningen te bouwen in de Randzone Assendelft-Noord, waar Kreekrijk deel van uit maakt. De locatie is aangewezen als zogenaamde VINAC-locatie, om de toename van de behoefte aan volkshuisvesting in de regio te faciliteren. De locatie Kreekrijk is dan ook door de provincie aangegeven als Bestaand Bebouwd Gebied, waar nieuwe verstedelijking is toegestaan. Ook wordt het grote openbare belang van de realisatie van Kreekrijk erkend door de Staatsecretaris van Economische in diend verleende ontheffing Flora- en faunawet d.d. 4 maart 2014 (Bijlage 18).

2. Binnenstedelijk

In de huidige feitelijke situatie is het plangebied van Kreekrijk nog niet verstedelijkt, maar ligt het wel tussen stedelijk gebied. In de beleidsdocumenten is de locatie als stedelijk gebied aangegeven. Conform de beleidsdocumenten- en afspraken gaat het om een binnenstedelijke ontwikkeling, wat enkel nog in het bestemmingsplan moet worden geregeld.

3. Multimodaal

Zoals in de vorige stap is beargumenteerd, vindt de ontwikkeling binnenstedelijk plaats. De ontsluitingsmogelijkheden zijn daardoor ook van binnenstedelijke aard, in die zin dat er verschillende mogelijkheden zijn om het gebied te bereiken. Er is een treinstation in de buurt van het plangebied, de wijk wordt ontsloten door verschillende wegen voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer. Tevens is een busroute mogelijk in de wijk.

5.13 Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn twee onafhankelijke scenario's die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft. In volgorde van frequentie van voorkomen:

1. Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).
2. In het geval van een plan: toetsing of een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig.

Van het tweede punt is bij dit bestemmingsplan geen sprake omdat het plangebied van Kreekrijk geen natuurgebied (Natura 2000) omvat. Pas wanneer een passende beoordeling nodig is in het kader van de Natuurbeschermingswet, is ook een m.e.r.(beoordeling) nodig. Dat is hier niet het geval. Het dichtstbijzijnde natuurgebied ligt op 4 km afstand.

Hieronder wordt het eerste scenario toegelicht.

Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. De m.e.r. is wettelijk neergelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm). Om na te gaan voor welke plannen en besluiten daadwerkelijk een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden, dient men het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) te raadplegen.

In het Besluit m.e.r. zijn de activiteiten als volgt onderverdeeld:

1. Activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Deze activiteiten zijn opgenomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.;
2. Activiteiten waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige

gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze activiteiten zijn opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt liggen onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied ligt ruim onder de 100 hectare (namelijk circa 48 hectare), in het plangebied wordt een aaneengesloten gebied met maximaal 920 woningen gerealiseerd. Er wordt geen bedrijfsvloeroppervlakte gerealiseerd. Gelet hierop worden de drempelwaarden niet overschreden, zodat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In onderstaande opsomming zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van voorliggend bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan, blijkt dat het plan geen specifieke significante milieueffecten veroorzaakt.

Kenmerken van het bestemmingsplan Kreekrijk

Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)

D11.2: de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen:

Initiatief:

ontwikkeling woningbouwlocatie. De oppervlakte van het plangebied ligt ruim onder de 100 hectare. Er worden maximaal 920 woningen in een aaneengesloten gebied gerealiseerd, geen bedrijfsvloeroppervlakte.

Cumulatie met andere projecten

Niet aan de orde: er zijn in de directe nabijheid geen andere grootschalige ontwikkelingen die gelijk met dit plan worden uitgevoerd

Gebruik natuurlijke hulpbronnen

Baksteen, hout, grond

Productie afvalstoffen

Tijdens de bouw komen tijdelijk afvalstoffen vrij, welke volgens wettelijke regels zullen moeten worden afgevoerd/verwerkt. Het effect hiervan is tijdelijk en beperkt. Aangezien het een woningbouwlocatie betreft zullen na de bouw geen afvalstoffen worden geproduceerd.

Verontreiniging en hinder

Aanleg: verkeer, geluid

Gebruik: verkeer

Zie ook de eerdere paragrafen in dit hoofdstuk over de betreffende onderwerpen: 5.10 en 5.6.

Risico voor ongevallen

Aangezien er niet wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen zijn er op dat vlak geen relevante risico's voor derden. Bij de aanvoer van materieel worden de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen getroffen om ongevallen met overig verkeer te voorkomen.

Plaats van de projecten

Bestaand grondgebruik

Het plangebied is binnenstedelijk gelegen en bestaat vóór de realisatie van de woonwijk uit grasland met een agrarische functie.

Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied Beperkt. Zie voorgaande paragrafen.

Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschap historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.

Niet aan de orde. Zie voorgaande paragrafen.

Kenmerken van het potentiële effect

Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)

Lokaal. Gezien de resultaten uit de eerdere paragrafen in dit hoofdstuk kan worden geconcludeerd dat, voorzover effecten plaatsvinden, deze beperkt zijn.

Grensoverschrijdend karakter

Voor zover effecten plaatsvinden, blijven deze binnen de grenzen van de gemeente en zijn dus niet grensoverschrijdend.

Orde en grootte en complexiteit van het effect

Beperkt. Gezien de resultaten uit de eerdere paragrafen in dit hoofdstuk kan worden geconcludeerd dat effecten beperkt zijn

Waarschijnlijkheid effect

Aanleg, verkeer: gedurende de aanlegfase zal er bouwverkeer naar en van het bouwterrein rijden. Dit kan overlast veroorzaken voor omwonenden. Bij het zoeken van de transportroute wordt hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden.

Aanleg, geluid: Gedurende de aanlegfase kan er geluidhinder ontstaan door transportbewegingen en bouwactiviteiten. Het effect is tijdelijk.

Gebruik, verkeer: Ten behoeve van de woningbouwlocatie wordt een nieuwe wegstructuur aangelegd om het gebied te ontsluiten. Hier is in paragraaf 5.10 op ingegaan.

Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect

Uit de diverse uitgevoerde onderzoeken blijkt dat planrealisatie geen significante negatieve effecten heeft op milieuaspecten.

Voor het aspect natuur wordt gecompenseerd, met dit bestemmingsplan zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

5.14 Conclusies

Uit het voorgaande hoofdstuk blijkt dat een geluidsscherm dient te worden geplaatst, een hogere waarde aanvraag nodig is en ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Uit het oogpunt van milieu zijn er daarom geen belemmeringen voor het uitvoeren van de, in het voorliggend bestemmingsplan vastgelegde, functies. Het voeren van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de woningbouw in Kreekrijk juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt, samen met de regels, het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

De Wro biedt de mogelijkheid om in het bestemmingsplan regels op te nemen met het oog op de uitvoerbaarheid van het woningbouwprogramma. Het gaat hierbij om regels ten aanzien sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en regels met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap.

In dit bestemmingsplan kunnen in het gehele plangebied met bestemming 'Wonen' woningen via particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. In één gebied, aan de noordzijde van het plangebied, zijn uitsluitend woningen via particulier opdrachtgeverschap toegestaan.

Verder is per deelgebied, voor de bestemming 'Wonen' aangegeven welk aandeel van de woningen minimaal en maximaal uit sociale woningen mag bestaan. Daarnaast is, voor het gehele plangebied, een minimum percentage van 21% opgenomen, dat uit sociale woningen moet bestaan.

Een sociale huurwoning is een woning waarbij de aanvangshuurprijs is bepaald in de regionale huisvestingsverordening. De toewijzing vindt plaats volgens de regels en criteria in de regionale huisvestingsverordening.

Een sociale koopwoning is een koopwoning met een vrij op naamprijs van ten hoogste het bedrag dat in de regionale huisvestingsverordening is gehanteerd. De toewijzing van deze woningen geschiedt conform de regels van de huisvestingsverordening.

Particulier opdrachtgeverschap is de situatie dat de burger of een groep burgers volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning. Voor een kavel voor particulier opdrachtgeverschap kan iedere burger of een groep van burgers in aanmerking komen, die zich heeft geregistreerd voor een kavel in het plan Kreekrijk. Deze registratie wordt specifiek voor plan Kreekrijk opgezet.

6.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Tevens wordt met functie- en gebiedsaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

6.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch met waarden 1;
- Groen;
- Maatschappelijk;
- Verkeer;
- Verkeer – Railverkeer;
- Verkeer – Verblijfsgebied;
- Water;
- Wonen;
- Leiding – Gas;
- Waarde – Archeologie 1;
- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 5.

Daarnaast komt in meerdere bestemmingen de figuur 'gevellijn' voor. Hiervoor is per artikel geregeld dat de voorgevels van hoofdgebouwen in de richting van deze lijn moeten worden gebouwd. Deze regel is afgeleid uit het beeldkwaliteitplan van Kreekrijk, waarin uit het oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteiten, is bepaald dat voorgevels in dezelfde richting (naar de weg toe) moeten worden gebouwd.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen

geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- een beschrijving van de bestemming;
- de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- (eventueel) een afwijkingsmogelijkheid met betrekking tot bouwregels;
- (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- (eventueel) een afwijkingsmogelijkheid met betrekking tot gebruiksregels.

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bedoeld voor de compensatie van de Noordse Woelmuis. Deze gronden hebben daarom de aanduiding 'natuur', waarmee het gebied, naast voor agrarisch gebruik, ook is bestemd voor de ontwikkeling en het behoud van natuurwaarden. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

- Artikel 4: Groen

De gronden aangeduid met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen, bermen, natuur- en landschapswaarden, speelvoorzieningen, bruggen, paden en inritten. Tevens is op de plaats waar een ontsluiting wordt aangelegd de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. Op enkele plaatsen is deze aanduiding breed opgenomen, omdat de exacte locatie van de ontsluiting nog niet bekend is. Verder is het de bedoeling dat de ontsluiting haaks op de bestemming 'Verkeer' wordt aangelegd. Voorts is voor de groenstrook de woonwijk Saendelft en de Nieuwe Noorderlaan (werknaam) de aanduiding 'geluidscherm' opgenomen. Hier mag een geluid- en zichtwerende wal worden geplaatst van 2,8 meter hoog.

De natuur- en landschapswaarden zijn opgenomen ten behoeve van de kreekkrug die in het plangebied aanwezig is.

- Artikel 5: Maatschappelijk

In de eerste plaats geldt deze bestemming voor de te realiseren multifunctionele accommodatie (MFA). In de tweede plaats geldt deze bestemming voor de school die in de uiterste oosthoek van het plangebied is gelegen, nabij de spoorlijn, de N203 en de woonwijk Saendelft. Laatstgenoemde school heeft nu alleen nog een schoolfunctie maar is toch onder de definitie MFA gebracht om uitbreiding van functies in de toekomst mogelijk te maken.

- Artikel 6: Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor de Nieuwe Noorderlaan. Voor de overige verkeersstructuur in het plan is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gehanteerd. Onderscheid tussen deze bestemmingen bestaat eruit dat binnen 'Verkeer' geen speelvoorzieningen mogen worden gerealiseerd en binnen 'Verkeer – Verblijfsgebied' wel. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn de gronden bestemd voor wegen, straten en paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige en doeleinden. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals bruggen. Een ander onderscheid is dat binnen de bestemming 'Verkeer' gebiedsontsluitingswegen zijn toegestaan en binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' erftoegangswegen.

- Artikel 7: Verkeer – Railverkeer

Op de gronden, behorend bij Prorail langs de spoorlijn, ligt de bestemming Verkeer-Railverkeer. Hier zijn spoorwegvoorzieningen toegestaan.

- Artikel 8: Verkeer - Verblijfsgebied

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn de hoofdfuncties wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en nutsvoorzieningen. Het verschil met de bestemming 'Verkeer' is dat binnen deze bestemming ook speelvoorzieningen mogen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

- Artikel 9: Water

De gronden aangeduid met de bestemming 'Water' zijn bedoeld voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen, en waterwegen. Binnen deze bestemming mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals bruggen.

- Artikel 10: Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, in de vorm van grondgebonden woningen en gestapelde woningen. In de regels is het maximum aantal woningen in totaal aangegeven. Op de verbeelding is het maximum per gebied aangegeven. Verder is op de verbeelding aangegeven waar gestapelde woningbouw plaats mag vinden. Ter plaatse van de aanduiding gestapeld - 1 is uitsluitend gestapelde woningbouw toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding gestapeld - 2 zijn tevens grondgebonden woningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' mogen geen woningen worden gebouwd. Deze aanduiding is opgenomen omdat een klein gedeelte van het woongebied van Kreekrug is gelegen binnen de geurcontour van het perceel Bus en Dam 7. Binnen die geurcontour mogen geen geurgevoelige functies, waaronder wonen, worden gerealiseerd. De minimum bouwhoogte van de gestapelde woningen bedraagt 9 meter, om de stedenbouwkundige kwaliteit te garanderen. Voor bijbehorende bouwwerken zijn de beleidsregels uit de Nota Woonbebouwing 2012 opgenomen. Verder is in dit artikel een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat de woningen binnen de hindercirkel van het noordelijk gelegen perceel pas mogen worden gebouwd, wanneer het bedrijf op dat perceel is beëindigd.

Verder is in dit artikel is opgenomen dat het maximum aantal woningen 920 bedraagt. Namelijk, wanneer alle woningaantallen op de verbeelding worden opgeteld, is dit een groter aantal dan 920. Hier is voor gekozen om het plangebied flexibel in te kunnen delen wat betreft woningdichtheid. Het maximum aantal van 920 woningen mag hier echter niet worden

overschreden. Dat wordt geborgd door dit maximum in de regels op te nemen.

Wel is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen dat het plan onder voorwaarden mag worden gewijzigd, zodat het woningaantal met 5% mag worden vergroot. Bij toepassing hiervan mag het maximum aantal woningen zoals op de verbeelding per woonveld is opgenomen, niet worden overschreden

Hiermaast is in dit artikel het minimum en maximum percentage voor sociale woningen en het minimum percentage voor particulier opdrachtgeverschap binnen het totale plangebied opgenomen.

- Artikel 11: Leiding – Gas

Deze bestemming heeft betrekking op een ondergrondse hoofdtransport gasleiding. Op deze gronden zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Voorts geldt een omgevingsvergunningsplicht voor het uitvoeren van werkzaamheden.

- Artikel 12 t/m 14 Waarde – Archeologie 1, 2 en 5

De archeologische waarden in het plan zijn aangegeven als gebieden van archeologische waarde op de verbeelding. Binnen deze gebieden kunnen archeologische vindplaatsen worden verwacht. Een deel van deze gebieden zal worden beschermd als beschermd gemeentelijk archeologisch monument. In dit gebied mogen geen bodemversturende activiteiten plaats vinden.

Voor de overige gebieden van archeologische waarde geldt dat wanneer binnen deze gebieden de bodem boven een bepaald oppervlak wordt verstoord en dat voor deze verstoring een bouw- of aanlegvergunning (omgevingsvergunning) nodig is, de aanvrager van de betreffende bouw- of aanlegvergunning (omgevingsvergunning) verplicht is een waarderend archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren. Doel van dit onderzoek is vast te stellen op welke plekken binnen de archeologiegebieden precies vindplaatsen liggen. Het waarderend archeologisch vooronderzoek wijst uit waar precies de vindplaatsen binnen de archeologiegebieden liggen. Deze vindplaatsen mogen in principe niet worden verstoord. Is verstoring echter onvermijdelijk dan zal de verstoorder de vindplaats(en) moeten laten opgraven.

Uitzondering is de in paragraaf 5.4 genoemde vindplaats bestaande uit een plaggenophoging met haardplaats. Daarvan is nu al bekend dat het geheel een vindplaats is en daar hoeft niet eerst waarderend vooronderzoek te worden uitgevoerd. Is verstoring van deze vindplaats onvermijdelijk dan zal de verstoorder deze vindplaats direct moeten laten opgraven.

De gebieden van archeologische waarde vallen uiteen in drie categorieën: WA-1, WA-2 en WA-5. Archeologische maatregelen (waarderend onderzoek en/of opgraven) zijn niet nodig bij een versturende ingreep in de bodem die kleiner is dan de aangegeven maten.

Voor de gebieden met de waarde WA-1 zijn bij een verstoring kleiner dan 1 m² of ondieper dan 10 cm geen archeologische maatregelen nodig.

Voor de gebieden met de waarde WA-2 zijn bij een verstoring kleiner dan 50 m² of ondieper dan 30 cm geen archeologische maatregelen nodig.

Voor de gebieden met de waarde WA-5 mag de bodem niet worden verstoord.

Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

- Artikel 15: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro).

Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel

wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 16: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is de regeling vanuit het Luchthavenindelingsbesluit met betrekking tot de 20 Ke-contour opgenomen. Op de gronden met deze gebiedsaanduiding mogen geen nieuwe woningen worden gerealiseerd. Verder is hierin het gebied aangeduid waar een bouwhoogtebeperking van 150 meter geldt.

- Artikel 17: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid af te wijken van de regels in het plan ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte, inhoud en aantallen van bouwwerken.

- Artikel 18: Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om het plan op kleine onderdelen te wijzigen waarbij bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan.

- Artikel 19: Overige regels

In deze regels is aangegeven welke overschrijdingen binnen het bestemmingsplan zijn toegelaten. Tevens wordt bepaald dat enkele bepalingen uit de bouwverordening niet van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 20: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Dit artikel is verplicht en is letterlijk voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

- Artikel 21: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.4 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Kreekrijk', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Kreekrijk' is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Als gevolg van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro en de ingediende zienswijzen in hoofdstuk 8 toegelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In dit geval is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan voor de gemeente is gewaarborgd.

De gemeente acht de ontwikkelende partijen financieel in staat om uitvoering aan het plan te geven.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders waar nodig overleg te plegen met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerpbestemmingsplan voor advies voorgelegd aan diverse overleginstanties, waarvan er enkele hierop hebben gereageerd. In hoofdstuk 8.2 is per reactie een samenvatting van het advies gegeven en vervolgens een antwoord geformuleerd. De volledige reacties zijn, geanonimiseerd, opgenomen in bijlage 13.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De resultaten daarvan zijn weergegeven in hst. 8.3.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bij brief van 19 november 2013 aan alle relevante overlegpartners gevraagd hun advies over het ontwerp bestemmingsplan te geven.

Bedoelde brief is in dat kader toegezonden aan:

1. Rijkswaterstaat
2. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
3. Provincie Noord-Holland
4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
5. Kamer van Koophandel Amsterdam
6. Koninklijke KPN N.V.
7. NUON
8. N.V. Nederlandse Gasunie
9. Waterleidingbedrijf Noord-Holland
10. Vereniging Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer Water, Land & Dijken
11. Gemeentelijke monumentencommissie
12. Brandweer Zaanstreek-Waterland
13. Veiligheidsregio Zaanstreek -Waterland
14. GGD Zaanstreek-Waterland
15. Gemeente Heemskerk
16. Vereniging Zaans Erfgoed
17. Kontakt Milieubeheer Zaanstreek
18. Gemeente Uitgeest
19. Gemeente Haarlemmerliede&Spaarnwoude
20. Gemeente Graft-De Rijp
21. Gemeente Beverwijk
22. Gemeente Velsen
23. Wijkoverleg Assendelft
24. LTO
25. Staatsbosbeheer Regio west
26. Vogelbeschermingswacht Zaanstreek
27. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
28. Prorail

Er zijn 5 adviezen binnengekomen, te weten van:

1. Provincie Noord-Holland
2. Brandweer Zaanstreek-Waterland/Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
4. Kontakt Milieubeheer Zaanstreek
5. Vogelbeschermingswacht Zaanstreek

Van de overige overlegpartners is geen advies ontvangen, met dien verstande dat de NV Nederlandse Gasunie haar advies als zienswijze heeft ingediend. Die zienswijze zal in hst. 8.3 Zienswijzen worden behandeld.

De adviezen worden hieronder samengevat en van commentaar voorzien.

ad 1. Provincie Noord-Holland

De ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn in overeenstemming met de bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie..Het plangebied heeft in het thans vigerende en door ons goedgekeurde bestemmingsplan een stedelijke functie (woonfunctie) en is conform de kaart 2 behorende bij de verordening aangeduid als bestaand bebouwd gebied. De planlocatie is hiermee conform artikel 9 van de verordening aangewezen als bestaand bebouwd gebied. het bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Commentaar gemeente.

Wij zijn verheugd dat de provincie Noord-Holland zich kan vinden in dit bestemmingsplan.

Conclusie.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van het advies van de provincie Noord-Holland niet gewijzigd.

ad 2. Brandweer Zaanstreek-Waterland/Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

De Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland heeft advies uitgebracht over de verantwoording van het groepsrisico, de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid binnen het plan Kreekrijk.

2.1 De Veiligheidsregio adviseert om bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met het gevaar veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied.

Commentaar gemeente.

Dit betreft een bestaande situatie, die is afgewogen bij de procedure die destijds voor de oprichting van de school is gevoerd. Bovendien is deze situatie tijdelijk(naar verwachting ongeveer 10 jaar). De school zal op termijn worden vervangen door de MFA (Multifunctionele accommodatie) die in het midden, aan de zuidkant van het plangebied wordt gerealiseerd.

Bij de berekening van het groepsrisico is tevens een verantwoording van dat groepsrisico gegeven. Die verantwoording maakt deel uit van het bestemmingsplan dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Het advies van de Veiligheidsregio zal hierbij worden betrokken.

2,2 Geadviseerd wordt om de mogelijke maatregelen die het gevaar beperken in overweging te nemen, zoals kansreducerende maatregelen, effectbeperkende maatregelen of maatregelen die de zelfredzaamheid verhogen.

Commentaar gemeente.

De maatregelen zullen voor de uitvoering van de ontwikkeling in overweging worden genomen. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan is dit nog niet aan de orde.

2,3 Geadviseerd wordt om de eerdere adviezen van de Brandweer van augustus 2009 en oktober 2011 te betrekken in de overweging.

Commentaar gemeente.

Deze adviezen betreffen de oprichting van de tijdelijke school aan de oostkant van het plangebied. Deze adviezen zijn bij de procedure die destijds voor de oprichting van deze school is gevoerd betrokken.

2.4 De Veiligheidsregio adviseert om het gevaar dat overblijft na het nemen van maatregelen te betrekken bij de besluitvorming over het bestemmingsplan Kreekrijk.

Commentaar gemeente.

De verantwoording van het groepsrisico maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld.

2.5 In aanvulling op het advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland heeft de Brandweer Zaanstreek-Waterland advies uitgebracht om de fysieke veiligheid in het plangebied te waarborgen.

Commentaar gemeente.

Omdat de situering van de primaire bluswatervoorziening in het gebied afhankelijk is van de concrete inrichting, is in dit stadium nog niet te zeggen hoe de primaire bluswatervoorziening geregeld moet worden, Hierover zullen in een later stadium, als de invulling van het plangebied concreter is, nadere afspraken gemaakt worden met Brandweer Zaanstad.

2.6 De bereikbaarheid van het plangebied is op dit moment niet volledig te beoordelen. Het lijkt twee ontsluitingsroutes te bevatten, zodat het voldoet aan de eisen van bereikbaarheid. Indien zich doodlopende wegen voordoen, dient te worden beoordeeld of het aan de Handreiking "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van Brandweer Nederland voldoet. Het plangebied moet in ieder geval via twee onafhankelijke routes bereikbaar zijn.

Commentaar gemeente.

In het plan zijn inderdaad twee ontsluitingsroutes opgenomen: beiden aan de zuidzijde van het plangebied, waarvan de één door het midden van het gebied en de andere langs de spoorlood van noord naar zuid loopt. Vanuit Kreekrijk loopt er een zuidelijke ontsluitingsweg richting de Dorpsstraat van Assendelft en een ontsluitingsweg richting de Jan Brassertunnel.

Verder is het plan nog niet zover uitgekristalliseerd dat in dit stadium kan worden beoordeeld of eventuele doodlopende wegen voldoen aan de genoemde handreiking.

2.7 De routes moeten aan bepaalde eisen voldoen, willen deze geschikt zijn voor brandweervoertuigen. Deze voorwaarden hebben betrekking op asbelasting, rijbaanbreedte, hoogte en bochtstralen. Een brandweerauto dient tot 40 meter afstand of minder van de voordeur van woningen en andere gebouwen te kunnen komen.

Commentaar gemeente.

Dit zal bij de uitwerking van het plan, bij de inrichting van de exacte ontsluiting van de woningen en andere gebouwen, in acht worden genomen.

Conclusie.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van het advies van de Brandweer Zaanstreek-Waterland/Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland niet gewijzigd.

ad 3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

3.1 HHNK geeft aan de afgelopen jaren nauw bij de planontwikkeling van Kreekrijk betrokken te zijn geweest. In de watertoets staan de waterbelangen goed beschreven en deze kan als basis worden gehanteerd voor de verdere uitwerking.

Commentaar gemeente.

Wij zijn verheugd over deze reactie. Wij hebben het overleg met HHNK in dit kader als plezierig en constructief ervaren.

3.2 Bij hoofdstuk 3 van de Toelichting, beleidskader, ziet HHNK graag nog de Keur, Europese Kader-richtlijn Water en de Deltavisie opgenomen.

Commentaar gemeente.

De genoemde beleidsstukken zijn opgenomen in de Toelichting van het bestemmingsplan.

3.3 Verzocht wordt de tekst in paragraaf 4.2.7 van de Toelichting aan te passen zodat meer over het watersysteem wordt beschreven, zoals de aansluiting van het watersysteem op Parkrijk.

Commentaar gemeente.

De betreffende paragraaf is gewijzigd op basis van het tekstvoorstel van HHNK.

3.4 De minimale doorvaarthoogte die HHNK bij bruggen hanteert bedraagt 1,1 meter. In het bestemmingsplan wordt een hoogte van 1,2 meter genoemd.

Commentaar gemeente.

Uit recreatieve overwegingen kan een grotere doorvaarthoogte gewenst zijn.

In dit geval heeft het de voorkeur om 1,2 meter te hanteren, om een goede doorvaarbaarheid te garanderen. Verder is voor deze doorvaarthoogte gekozen omdat deze dan overeen komt met hetgeen hieromtrent in het aangrenzende bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft is bepaald.

3.5 Het geluidsscherm is in het voortraject van de watertoets niet aan de orde gekomen maar lijkt wel te raken aan de belangen van het HHNK. Bij de verdere uitwerking van het geluidsscherm dient aandacht te zijn voor de bereikbaarheid van de spoorloot door onderhoudsvoertuigen. Het slootonderhoud geschiedt namelijk vanaf de kant.

Commentaar gemeente.

De spoorloot ligt aan de rand van het plangebied Kreekrijk en hier is voldoende ruimte voor onderhoud. Bij de verdere uitwerking van dit scherm zal HHNK worden betrokken en zal rekening worden gehouden met de belangen van HHNK.

3.6 In paragraaf 5.9 wordt gesteld dat de rioolpersleiding op de verbeelding is opgenomen. Dit is echter niet het geval. HHNK adviseert om de persleiding wel op de verbeelding op te nemen omdat het hier om een te ontwikkelen gebied gaat en de persleiding geeft mogelijk beperkingen voor de inrichting van Kreekrijk.

Commentaar gemeente.

Dergelijke leidingen geven geen planologische beperkingen en worden daarom niet op de verbeelding opgenomen. De Toelichting is hierop gewijzigd.

3.7 Wat betreft de afvoer van het huishoudelijk afvalwater staan in de watertoets nog verschillende oplossingen aangegeven. HHNK adviseert te kiezen voor een aansluiting op het overnamepunt booster Saendelft. Bij de verdere uitwerking zal worden bekeken hoe capaciteit vrij gemaakt kan worden op dit boostergemaal.

Commentaar gemeente.

In het stadium van de bestemmingsplan-procedure is nog niet bekend welke afvoermethode wordt gekozen. Dit wordt bij de verdere uitwerking van het plan vormgegeven. Bij deze keuze zal het advies van HHNK mee worden genomen in de overweging.

3.8 Op de verbeelding wordt de waterloop langs de Nieuwe Noorderlaan onderbroken door de bestemming Verkeer. HHNK wil het belang benadrukken van een doorgaande waterloop langs deze nieuwe weg en de waterverbinding met de aangrenzende wijk Parkrijk.

Commentaar gemeente.

Inderdaad staat het watersysteem in Kreekrijk in verbinding met het watersysteem in Parkrijk. Op de verbeelding kan in het geval van meerdere hoogtelagen, zoals bij bruggen het geval is, maar één bestemming worden aangegeven. Er is gekozen voor de primaire bestemming, wat in dit geval de doorgaande weg betreft. Deze zal echter worden uitgevoerd door middel van een brug of duiker over het water. In de regels is bepaald dat onder de bestemming 'Verkeer' onder andere ook 'Water' wordt verstaan.

3.9 HHNK adviseert een kaartje toe te voegen waarop de werkzaamheden van de wegen worden aangegeven.

Commentaar gemeente.

Het bestemmingsplan ziet op de definitieve situatie en het aantal geprojecteerde wegen op de verbeelding is klein. Voor het bestemmingsplan heeft voldoen aan het verzoek geen toegevoegde waarde.

3.10 De aanduiding 'geluidsscherm' mist op de verbeelding binnen de bestemming Maatschappelijk. Het geluidsscherm in relatie tot de aanwezige persleiding en de spoorwaaier is een interessante ontwerp-opgave waar HHNK graag bij betrokken wordt. HHNK ziet een risico dat de belangen van de spoorwaaier en de persleiding in de knel kunnen komen omdat deze niet apart bestemd zijn. Geadviseerd wordt om indien een ontwerp van het geluidsscherm beschikbaar is, deze in dit stadium al af te stemmen om conflicterende belangen te voorkomen.

Commentaar gemeente.

Het geluidsscherm zal niet binnen de bestemming Maatschappelijk worden gerealiseerd. De verwijzing naar deze aanduiding in de bestemming 'Maatschappelijk' is verwijderd. De desbetreffende planregel is gewijzigd.

Conclusie.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van het advies van HHNK op enkele onderdelen gewijzigd.

ad 4. Kontakt Milieubeheer Zaanstreek (KMZ)

4.1 KMZ acht het beoogde geluidsscherm niet lang en hoog genoeg om alle hinder tegen te houden. Gevraagd wordt de verklaren waarom een hoger scherm niet landschappelijk inpasbaar is.

Commentaar gemeente.

Uit het verrichte akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsscherm met deze lengte en hoogte voldoende is om de geluidbelasting als gevolg van de spoorwaaier te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Voor de geluidbelasting als gevolg van de N203 lukt dat niet, maar heeft het geluidsscherm wel een geluidsreductie tot gevolg. Voor het deel van het plangebied waar de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer niet wordt gehaald, blijft de maximale geluidbelasting wel onder de maximale grenswaarde conform de Wet geluidhinder, zijnde 63 dB. Deze geluidbelasting is toegestaan na het vaststellen van hogere grenswaarden. Voor 70 woningen is het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vastgesteld, variërend van 49 tot 56 dB. De procedure hiervoor is gelijktijdig met de procedure voor het ontwerp van dit bestemmingsplan gevoerd.

Verder wordt hierdoor voldaan aan het geluidbeleid van de gemeente Zaanstad. In dit beleid is namelijk een ambitiewaarde opgenomen voor nieuwe woningen in een woongebied van 50 dB. Tot deze ambitiewaarde kan zonder meer ontheffing worden verleend. Aanvullend hierop is in het gemeentelijk beleid bepaald dat voor nieuwe woningen langs stroom- en gebiedsontsluitingswegen ontheffing kan worden verleend tot de maximale grenswaarde uit de Wet geluidhinder. Dit is in dit geval 63 dB. De N203 is een stroomwaaier en de benodigde hogere waarde bedraagt maximaal 56 dB. Bovengenoemde hogere waardeprocedure is met het oog hierop gevoerd.

Verder is in het beleid gesteld dat ontheffing mag worden verleend onder bepaalde voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat de woningen zijn gesitueerd in een door het rijk aangewezen ontwikkelingslocatie (onder andere Vinex/Vinac). Hier wordt in dit geval aan voldaan.

Een hoger scherm heeft een nadelige invloed op het landschap, is duurder en is gezien het bovenstaande niet vereist. Daarnaast zou een hoger scherm betekenen dat de bewoners weinig tot geen uitzicht meer hebben, maar in plaats daarvan tegen een geluidsscherm aankijken. Dit heeft nadelige gevolgen voor het woongenot. Dit alles heeft tot geleid tot een geluidsscherm met de vastgestelde maximum hoogte zoals bepaald in de regels.

In het Bouwbesluit is voor zowel het rail-, als het wegverkeerslawaai een vereist binnenniveau van de woningen opgenomen van 33 dB. Bij de bouw van de woningen zal hiermee rekening

moeten worden gehouden. Daarnaast bedraagt de geluidsbelasting op leefniveau (1,5 meter boven maaiveld) op de gevel van de woningen 46 dB. Als gevolg hiervan is er sprake van een goed woon- en leefniveau voor zowel het binnenniveau van de woningen, als op het leefniveau op 1,5 meter boven maaiveld.

4.2 Gevraagd wordt waarom is gekozen voor een maximum bouwhoogte van de woningen van 14 meter en een eventuele schermhoogte van 11 meter, gezien het landschappelijk karakter van dit gebied. KMZ acht laagbouw beter passend.

Commentaar gemeente.

Aan het bestemmingsplan Kreekrijk ligt een beeldkwaliteitplan ten grondslag. Hierin is de stedenbouwkundige vormgeving van het plangebied toegelicht en gemotiveerd. Hierin is uitgelegd dat is gekozen voor een dichtere en hogere bebouwing aan de spoorzijde, om hier aan te sluiten op het meer stedelijke karakter van de aangrenzende bebouwing van Saendelft. Verderop, richting het westen wordt de inrichting steeds opener en landelijker, met grotere kavels en lagere gebouwen, om een soepele overgang naar het aangrenzende landelijke gebied te bewerkstelligen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogte van het geluidscherm voldoende is voor de geluidreductie van de achterliggende woningen. Dit hoeft niet even hoog te zijn als de woningen zelf en is daarom op het hoogste punt 5 meter hoog.

4.3 Gevraagd wordt waarom de Crisis- en herstelwet wordt gebruikt voor het accepteren van hogere geluidwaarden. KMZ is in de veronderstelling dat alleen voor Zaanstad Midden de uitvoering van een pilot binnen die wet is aangevraagd.

Commentaar gemeente.

Conform Bijlage I van de Crisis- en herstelwet is hoofdstuk 2 van afdeling 1 van de Crisis- en herstelwet zondermeer van toepassing op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Kreekrijk. De bepalingen in deze afdeling 2 betreffen regels omtrent instellen van beroep tegen het bestemmingsplan en hebben geen betrekking op de vaststelling van hogere waarden.

4.4 KMZ vraagt een verklaring voor de keuze om binnen het gebied waar de geluidbelasting feitelijk te hoog is, een hoog aandeel sociale woningbouw op te nemen.

Commentaar gemeente.

Het percentage woningbouw dat in de sociale sector moet worden gebouwd is in de regels aangegeven met een minimum en een maximum percentage. Het plangebied is zodanig ingericht dat aan de oostzijde, langs het spoor, een dichtere en hogere bebouwing ontstaat. Richting het westen, naar het landelijk gebied toe, wordt de bebouwing opener, met een overwegend lagere bouwhoogte. Dit is in het Beeldkwaliteitplan voor Kreekrijk toegelicht en in het bestemmingsplan is dit principe uitgewerkt. Het type bebouwing in het oosten van het plangebied is van dien aard dat die meer geschikt voor sociale woningbouw.

4.5 KMZ merkt op dat in de plantoelichting wordt aangegeven dat 5,1 hectare watercompensatie benodigd is en 5,3 hectare water wordt gegraven. Gevraagd wordt hoe de autonome wateropgave vanuit Saendelft, de compensatie van verharding binnen Kreekrijk en natuurcompensatie binnen 0,3 ha plaats kan vinden.

Commentaar gemeente.

Hoe KMZ tot een oppervlakte van 0,3 hectare komt is onduidelijk. In de plantoelichting is aangegeven dat in totaal 5,3 hectare water in het plan wordt gerealiseerd. Echter, deze getallen komen niet overeen met die in de, als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde, watertoets, omdat dit een eerder ontwerp betrof. Op basis van het huidige plan is 4,79 hectare watercompensatie benodigd voor de ontwikkelingen binnen Kreekrijk. Er wordt in dit ontwerp 5,08 hectare water gerealiseerd. Dit is dus voldoende compensatie.

De natuurcompensatie vindt plaats binnen het plangebied buiten de woonwijk dat de bestemming 'Agrarisch met Waarden-1' heeft en is dat op de verbeelding is aangeduid als 'natuur' en valt dus buiten de watercompensatie zoals is beschreven in de watertoets.

De Toelichting is gewijzigd op basis van de juiste getallen in de watertoets.

4.6 KMZ verwijst naar bijlage van de Toelichting deel 2, waarin staat dat natuurvriendelijke

oevers dienen te worden aangelegd en vraagt hoe dit zich dit verhoudt tot p. 27 van de Toelichting, waarin staat dat ter plaatse van de erfgrenzen harde beschoeiing aangelegd moet worden.

Commentaar gemeente.

KMZ verwijst naar bijlage 7, het Mitigatie- en compensatieplan Kreekrijk'. Hierin is aangegeven dat bepaalde watergangen met natuurvriendelijke oevers kunnen worden uitgevoerd. In de praktijk zullen natuurvriendelijke oevers worden toegepast op de plaatsen waar het openbaar groen grenst aan water. Dit betreft niet alle watergangen zodat langs de particuliere erfgrenzen grotendeels harde beschoeiing aangelegd kan worden. De Toelichting is op dit punt verduidelijkt.

4.7 Gevraagd wordt om de tekst van de ontheffings-aanvraag van de Flora- en faunawet, waarin het groot openbaar belang van de realisatie van Kreekrijk wordt beschreven, toe te voegen of duidelijker te maken waarom een ontheffing niet hoeft te worden aangevraagd.

Commentaar gemeente.

Voor de onderbouwing van het groot openbaar belang dat gemoeid is met de realisatie van Kreekrijk wordt in de eerste plaats verwezen naar hoofdstuk 1.1 van deze Toelichting (aan wijzing als VINAC-locatie).

In de tweede plaats wordt verwezen naar de ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet.

Aan deze aanvraag wordt onderstaande passage ontleend die gewijd is aan het openbaar belang:

'Omschrijving dwingende reden van groot openbaar belang

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Hierin geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende jaren wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. In de structuurvisie wordt uiteengezet dat de provincie Noord-Holland bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Het uitgangspunt in de structuurvisie is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het plangebied "Kreekrijk" ligt binnen het door de provincie aangewezen bestaand bebouwd gebied. De betreffende pagina's uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040, zijn tevens als bijlagen toegevoegd (bijlage 2 bij de ontheffingsaanvraag).

Woonvisie Zaanstad 2008-2020

Het doel van de woonvisie Zaanstad is om, naast de kwantitatieve opgave, ook in te zetten op de kwalitatieve opgave. Hierbij wordt uiteengezet dat, naast het huisvesten van groepen met lagere inkomens en groepen die speciale aandacht nodig hebben, Zaanstad meer vraaggericht wil bouwen voor andere doelgroepen die zij in haar gemeente wil blijven huisvesten. Dit dient te leiden tot meer doorstroming op de Zaanse woningmarkt. De speerpunten hiervoor zijn:

- een kwaliteitsverbetering in de sociale huursector door herstructurering en/of hoog niveau re-novatie;
- meer mogelijkheden voor koopstarters door nieuwbouw van goedkope koopwoningen en het stimuleren van kooptussenvormen;
- het vasthouden van Zaanse midden- en hogere inkomens door de bouw van meer middeldure en dure eengezinskoopwoningen.

In de visie wordt uiteengezet dat Kreekrijk een goede locatie is voor woningen in het hogere segment. In Kreekrijk wordt hier invulling aan gegeven door op hoogwaardige locaties, bijvoorbeeld langs het water en aan het groen, te bouwen. Er is voor gekozen deze woningen en kavels groter te maken, zodat in een hoger segment wordt gebouwd. Hiernaast wordt in de visie aangegeven dat, naast de kwalitatieve opgave, ook het blijven bouwen van woningen een belangrijke opgave in het woonbeleid blijft. Dit is niet alleen van belang om in de lokale en een deel van de regionale woonbehoefte te voorzien, maar ook omdat daarmee de gewenste

verandering in het kwalitatieve woningaanbod kan worden bewerkstelligd. De betreffende pagina's uit de Woonvisie Zaanstad 2008- 2020 "Zaans Mozaïek: een vitale stad in een metropoolregio", gemeente Zaanstad, 2008. zijn tevens als bijlagen toegevoegd (zie bijlage 3 bij de ontheffingsaanvraag).

De ontheffingsaanvraag zoals deze halverwege 2013 is ingediend bij Dienst Regelingen is toegevoegd als bijlage 16 bij het bestemmingsplan. In oktober 2013 is de ontheffingsaanvraag aangevuld naar aanleiding van vragen van Dienst Regelingen (sinds januari jl. Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland). Ook deze aanvulling is als bijlage 17 bij het bestemmingsplan Kreekrijk gevoegd. Op 4 maart 2014 heeft de Staatsecretaris van Economische Zaken de ontheffing verleend (zie Bijlage 18 van de Toelichting bij het bestemmingsplan).

Conclusie.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van het advies van KMZ op enkele onderdelen gewijzigd.

ad 5. Vogelbeschermingswacht Zaanstreek.

5.1 De Vogelbeschermingswacht mist in hoofdstuk 5, paragraaf 5, de ecologische paragraaf, van de Toelichting een beschrijving van tabel 2 soorten. Voor deze soorten moet echter ook ontheffing worden aangevraagd wanneer de plannen negatieve effecten hebben, die volgens de Vogelbeschermingswacht zullen optreden.

Commentaar gemeente.

Uit bronnen (natuuronderzoek Grontmij 2013) en uit de meest recente gegevens uit de NDFF 2004 t/m 2014 (Nationale Databank Flora en Fauna) is alleen het voorkomen van tabel 1 en 3 soorten in het plangebied bekend geworden. Vogelsoorten zijn niet onder een tabel onderverdeeld, omdat er onderscheid bestaat tussen jaarrond beschermde nesten en niet-jaarrond beschermde nesten. Deze mogen niet worden verstoord en daar zal bij de uitvoering van het plan Kreekrijk rekening mee worden gehouden.

5.2 Een tekortkoming van het ecologisch onderzoek is dat er alleen in het voorjaar is geïnventariseerd in het plangebied. Uit bijgeleverde wintertellingen blijkt dat het gebied wordt gebruikt door overwinterende vogelsoorten.

Commentaar gemeente.

Kreekrijk wordt (zoals blijkt uit de wintertellingen van Vogelbeschermingswacht 'Zaanstreek') gebruikt door overwinterende vogels. Het leefgebied van deze vogels buiten de nestlocatie om kwalificeert zich niet als 'vaste rust- en verblijfplaats' in de zin van artikel 11 Flora- en faunawet. Tijdens het onderzoek zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen in het bestemmingsplangebied Kreekrijk. Overwinterende vogelsoorten in het gebied zijn daarom niet relevant voor de ontwikkeling van Kreekrijk. Bestemmingsplangebied Kreekrijk ligt buiten de begrenzing van weidevogelleefgebied in relatie tot getelde weidevogels. Tevens grenst het plangebied niet aan Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, zijnde een Vogelrichtlijngebied, ligt op een afstand van ongeveer 3 km ten opzichte van Kreekrijk. Dit betreft het Vogelrichtlijngebied 'Wormer- en Jisperveld'. De bijbehorende vogelrichtlijn doelsoort 'smient' zal op basis van de recente tellingen van de Vogelbeschermingswacht mogelijk een relatie kunnen hebben met dit Natura-2000 gebied. De smient foerageert voornamelijk in het Wormer- en Jisperveld. Verwacht wordt dat er voldoende alternatief leefgebied in de omgeving van Kreekrijk aanwezig is voor weidevogels en dat daarom geen effecten zijn te verwachten op Natura 2000-gebied.

Conclusie.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van het advies van de Vogelbeschermingswacht Zaanstreek niet gewijzigd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene Termijnenwet, gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van 21 november 2013 tot en met 2 januari 2014. Voorts is op 9 december 2013 een informatieavond over het ontwerpbestemmingsplan belegd.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig verstuurd en ontvankelijk. Ze worden hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar. De volledige zienswijzen zijn, geanonimiseerd, opgenomen in bijlage 14.

Het betreft zienswijzen van

1. Gasunie;
2. EBjuristen, namens H.J. Visser.

ad 1. Gasunie

1.1 De Gasunie wordt in het vervolg graag betrokken bij het artikel 3.1.1 Bro-overleg.

Commentaar gemeente.

De gemeente heeft bij brief van 19 november 2013 (onder andere) de Gasunie verzocht om over het ontwerp bestemmingsplan te adviseren. Kennelijk is bij de verzending of ontvangst van die brief ergens iets mis gegaan. Haar reactie/advies is nu als zienswijze ingediend en is als zodanig behandeld.

1.2 De belemmeringenstrook voor de gasleiding in het plangebied (W-571-04) is niet geheel juist over de hartlijn van de leiding geprojecteerd. Verzocht wordt deze strook aan te passen aan de toegestuurde digitale ligging.

Commentaar gemeente.

De dubbelbestemming Leiding – Gas is op de Verbeelding gewijzigd conform de door de Gasunie aangeleverde gegevens.

1.3 Artikel 12, lid 2 sluit bouwwerken ten behoeve van de leiding in de belemmeringenstrook uit. Gevraagd wordt dit lid zodanig aan te passen dat (alleen) bouwwerken ten dienste van de leiding mogen worden gebouwd en dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijn toegestaan.

Commentaar gemeente.

Artikel 12 is vernummerd naar artikel 11.

Door de aanleg van de gasleiding zijn de eventueel daar aanwezige archeologische waarden reeds verstoord. Daarom heeft de bestemming 'Waarde-Archeologie 2' op de locatie waar de gasleiding is gelegen geen betekenis meer en is derhalve aldaar op de verbeelding geschrapt.

1.4 De afwijkingsmogelijkheid in artikel 12.3 is in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Verzocht wordt dit lid aan te passen.

Commentaar gemeente.

In het desbetreffende artikel van de Bevb is bepaald dat uitsluitend in de belemmeringenstrook mag worden gebouwd voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegestaan. Artikel 12.3 van het bestemmingsplan is vernummerd naar artikel 11.3 en is op dit punt gewijzigd.

Conclusie.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze van de Gasunie op enkele punten gewijzigd.

ad 2. EBjuristen namens de heer H.J. Visser

2.1 De tekst in artikel 10.2.2 van de regels 'Specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting' komt niet overeen met de aanduiding op de verbeelding [sba-w1]. Dit geeft onduidelijkheid.

Commentaar gemeente.

Het klopt inderdaad dat de toevoeging '1' mist in de regels. Dit is hersteld.

2.2 In de regels in artikel 10.2.2 wordt specifiek verwezen naar het adres Busch en Dam 7. Dit adres heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Het perceel aan nummer 5 heeft, evenals omringende gronden, een agrarische bestemming met daarbij horende hindercirkels. Het uitsluiten van dit perceel en andere percelen van de voorwaardelijke verplichting heeft mogelijk tot gevolg dat in de toekomst agrarische activiteiten op deze gronden niet meer mogelijk zijn. Verzocht wordt om de regels zodanig aan te passen dat agrarische activiteiten uitgeoefend kunnen blijven worden.

Commentaar gemeente.

Vraag aan gemeente: is er een zonerings van nr. 5? Ligt de hindercirkel in Kreekrijk?

De hindercirkel van het huidige, nog agrarische bedrijf aan Busch en Dam 7 ligt binnen het plangebied Kreekrijk. Met de eigenaar van dit perceel is overeengekomen dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op dit perceel worden gestaakt. Daarom heeft dit perceel in het daar geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming gekregen. In het bestemmingsplan Kreekrijk is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen pas mogen worden gebouwd als het bedrijf op dit perceel daadwerkelijk is gestaakt en niet (onder het overgangsrecht) mag worden hervat.

Het perceel Bus en Dam 5 heeft in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Assendelft de bestemming Agrarisch met waarden. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn afstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object, zoals een woning. De aan te houden afstand bedraagt voor woningen binnen de bebouwde kom 100 meter ten opzichte van een dierenverblijf. Daarnaast dient volgens het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim)' de opslag van agrarische bedrijfsstoffen, zoals dierlijke meststoffen en kuilvoer, plaats te vinden op tenminste 100 meter afstand tot een geurgevoelig object dat binnen de bebouwde kom is gelegen.

Een klein deel van het bouwvlak op de locatie Bus en Dam 5 levert een beperking op voor de agrarische activiteiten van het bedrijf. Binnen deze contour bevindt zich voor een deel een pand. Volgens informatie van EBjuristen bestaat het pand uit 2 delen. Eén deel is ingericht als kantoorruimte, maar is niet meer als zodanig in gebruik. Het andere deel is in gebruik als schuur/loods waarin gereedschap is opgeslagen. Het pand wordt dus niet gebruikt voor agrarische doeleinden. Echter, volgens de bepalingen van het bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft is het echter wel toegestaan om op het gedeelte van het bouwvlak dat binnen de geurcontour ligt bouwwerken te bouwen met daarin functies die geurhinder kunnen veroorzaken. Een dergelijk bouwwerk zou dan op minder dan 100 meter van de woonbebouwing van Kreekrijk komen te liggen. Daarom is ervoor gekozen om in het plangebied Kreekrijk binnen de contour en gemeten vanaf de perceelsgrens van Bus en Dam 5, geen woningen op minder dan 100 meter van die perceelsgrens toe te staan. Op de verbeelding is ter plaatse een aanduiding opgenomen waaruit blijkt dat wonen aldaar niet is toegestaan.

Inmiddels heeft de projectontwikkelaar van het desbetreffende deel van Kreekrijk met de eigenaar van Busch en Dam 5 privaatrechtelijk afspraken gemaakt inhoudende dat laatstgenoemde op een deel van zijn perceel geen bouwactiviteiten zal plegen die geurhinder kunnen veroorzaken. Hierdoor schuift de geurhindercontour zodanig op dat slechts op een klein gedeelte van de woonwijk de functie 'wonen' is uitgesloten.

Conclusie.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze van EBjuristen, namens de heer

H.J. Visser gewijzigd.

Eindnoten

1. "Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra", Ministerie VROM, Den Haag, 1993
2. Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004
3. Nationaal Waterplan 2009 - 2015
4. Streekplanuitwerking Randzone Saendelft, Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, 2004
5. Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland, 21 juni 2010
6. Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland, 21 juni 2010

7. Provinciaal Verkeers- en vervoersplan, actualisatie van het PVVP, 2007-2013, Provincie Noord-Holland, 2007.

8. Provinciaal Waterplan 2010-2015 "Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren", vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland, 16 november 2009
9. Waterbeheersplan 'van veilige dijken tot schoon water', Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
10. Structuurplan Randzone Saendelft, gemeente Zaanstad, 2004
11. Woonvisie Zaanstad 2008-2020 "Zaans Mozaïek: een vitale stad in een metropoolregio", gemeente Zaanstad, 2008
12. Beeldkwaliteitsplan Kreekrijk, Zaanstad, 14 oktober 2011
13. Watertoets Kreekrijk, Grontmij Nederland b.v., 22 mei 2012
14. Verkennend bodem en waterbodemonderzoek plangebied Kreekrijk te Assendelft, Oranjewoud, januari 2008, Almere.
15. Verkennend (water)bodemonderzoek Saendelft Kreekrijk te Zaanstad, Landview bodemonderzoek, april 2011, Hoorn
16. Inventariserend Veldonderzoek Kreekrijk, Assendelft, gemeente Zaanstad, Hollandia Archeologen, april 2008, Zaandijk.
17. Inventarisatie beschermde flora en fauna 2007-2008, van der Goes en Groot, 2008
18. Notitie Kreekrijk te Assendelft, EHS en Natuurbeschermingswetgebieden, Grontmij 27 november 2008, Alkmaar
19. Mitigatie- en compensatieplan Kreekrijk, Naleving Flora- en Faunawet, Grontmij, februari 2013, Alkmaar
20. Akoestisch onderzoek Kreekrijk Zaanstad, wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï, juli 2013, Grontmij
21. Oplegnotitie Aanvullende maatregelen nieuwe Noorderlaan, 21 mei 2013, Grontmij
22. Onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud, november 2007

23. Kwantitatieve risicoanalyse realisatie Kreekrijk, Grontmij, Kreekrijk, november 2012

24. Uit Programma van Eisen Kreekrijk



gemeente Zaanstad

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

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

