

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het bouwen van een woning, 't Kalf 84 te Zaandam.

Dossiernummer: O20101766

Aanvrager: M.J. Marijnissen

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.020101766*

JUN 2011

De Secretaris
**OMGEVINGS
VERGUNNING**

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

Stadskantoor, Ebbehout 29, 1507 EA Zaandam
Telefoon (075) 681 6608

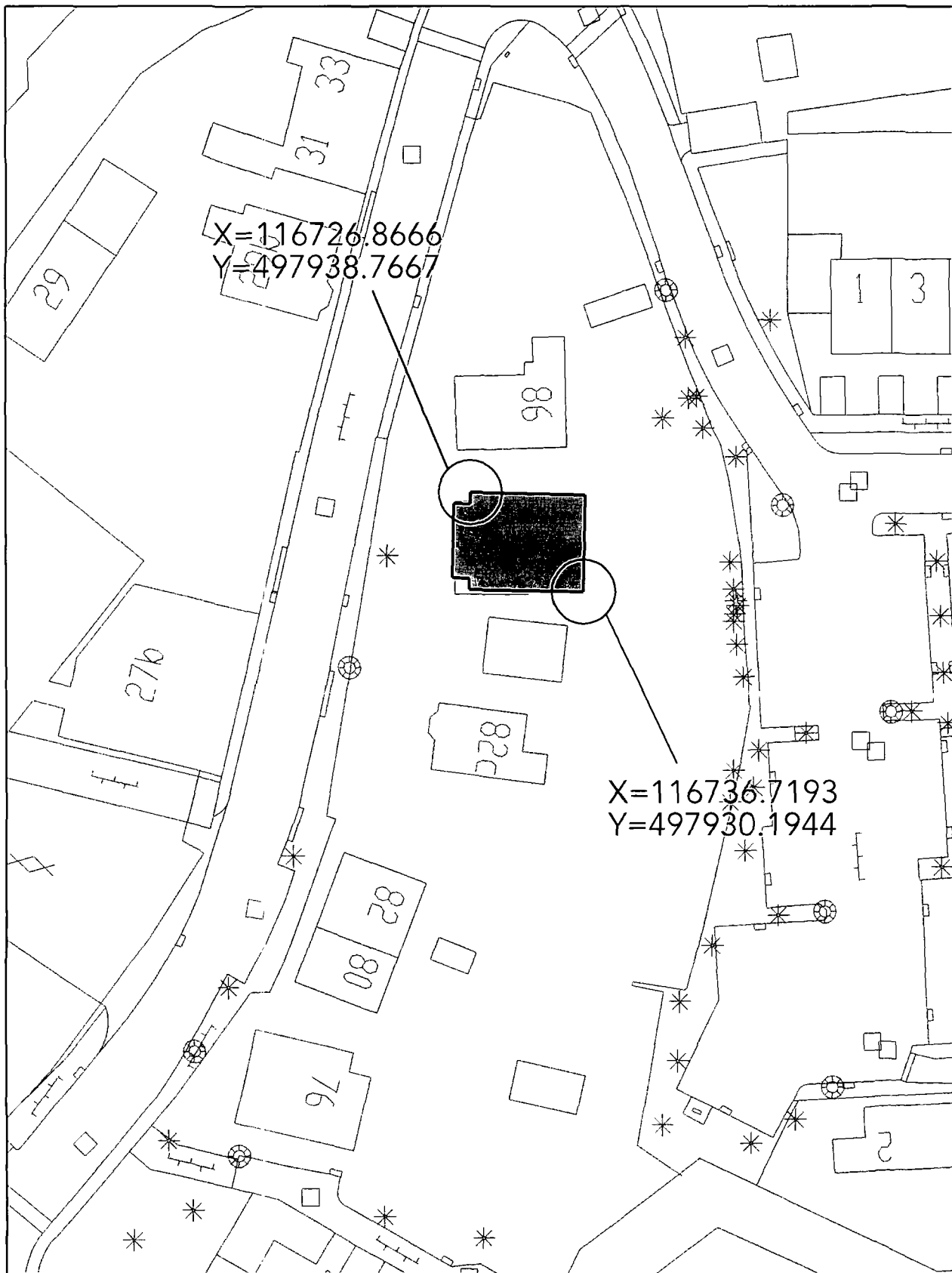
April 2011

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan.....	7
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010..	7
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten	9
§ 6. Watertoets	10
§ 7. Milieuaspecten.....	11
§ 8. Monumenten	13
§ 9. Grondexploitatie.....	13
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	14
§ 11. Maatschappelijke draagvlakte van het project.....	14
§ 12. Uitvoerbaarheid	14
§ 13. Conclusie	14
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan.....	15
Bijlage 2: nieuwe situatie	16

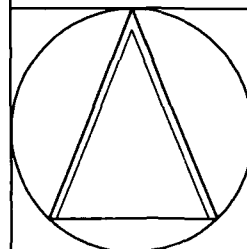


Ligging plangebied in omgeving



te bouwen woning

schaal 1 : 500



't Kalf, 05-04-11

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het project voorziet in het bouwen van een woning op het perceel 't Kalf 84 te Zaandam.

Resultaten en doelen

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij een besluit tot afwijken van een bestemmingsplan wordt een verantwoording opgenomen van de met het besluit beoogde **resultaten of doelen**, waarbij ook de **fysieke resultaten of doeleinden** in het plangebied worden aangegeven.

Het met het besluit beoogde resultaat is het bouwen van een woning op het perceel 't Kalf 84 te Zaandam.

§ 2. Planologische regelgeving

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus onderdeel uit van verschillende plannen van planologische aard.

Structuurvisie

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Thans stelt de gemeente Zaanstad een structuurvisie op. Deze is derhalve nog niet aanwezig.

Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op bestemmingsplannen, uitwerkingen of wijzigingen, beheersverordeningen en projectbesluiten en besluiten tot buiten toepassing verklaring van de beheersverordening.

Aanvragen om een omgevingsvergunning worden getoetst aan de PRVS en aan de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005). Dit laatste plan kan op basis van het overgangsrecht worden gelijkgesteld met een structuurvisie.

Op het project het bouwen van een woning op de locatie 't Kalf 84 te Zaandam, dat mogelijk wordt gemaakt met een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3°, is de PRVS van toepassing. Het gebied waarop deze woning is geprojecteerd wordt in deze Verordening aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

Structuurplan/ structuurschets

In de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005) is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Woongebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze

aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Kalf' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Woondoeleinden (W6)' ex artikel 4, 'Erven', ex artikel 8, 'Tuinen', ex artikel 7 en 'Archeologisch waardevol gebied', ex artikel 21 van de planvoorschriften. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 28 juni 2005. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Woondoeleinden (W6)', 'Tuinen' en 'Erven'.

Ingevolge artikel 4, lid 3, onder b mag de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen, waar de woning niet aan een andere woning is aangebouwd, niet minder dan 3,00 meter bedragen. De aangevraagde afstand van de woning tot de rechter erfgrans bedraagt 2,00 meter.

Er wordt aan de rechter zijgevel echter wel in het bebouwingsvlak van de bestemming 'Woondoeleinden', gebouwd. Het bestemmingsvlak mag voor 100% worden bebouwd.

Voorts wordt de in lid 3, sub c genoemde maximaal toegestane goothoogte van 4 meter en de maximaal toegestane hoogte van 8,00 meter + maaiveld overschreden. De maximale goothoogte bedraagt circa 4,30 meter, de maximale hoogte van de woning bedraagt circa 8,95 meter + maaiveld.

Op de bestemming 'Tuinen' mag niet worden gebouwd. Een gedeelte van de woning wordt op deze bestemming gebouwd.

Op gronden met de bestemming 'Erven' mogen uitsluitend aan-, uitbouwen en bijgebouwen, niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Een gedeelte van de woning wordt op de bestemming 'Erven' gebouwd.

Gronden met de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' zijn bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van archeologische waarden. Alvorens besloten wordt op een aanvraag om omgevingsvergunning wordt de beheerder archeologie om advies gevraagd.

Voor het advies van de beheerder en de motivering ten aanzien van archeologie wordt verwezen naar paragraaf 7 Milieuaspecten, archeologie.

Een uittreksel van het vigerende bestemmingsplan is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2°, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.1.2, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden.

Er is getoetst aan de volgende kaders die zijn vastgesteld door de gemeenteraad:

Nota erfbebouwing Zaanstad 2007

Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

Welstandsnota Zaanstad

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 15 maart 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan.

Beleidsregel behoud werkfunctie karakteristieke bedrijfspanden 2007

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Zaans afwegingskader hoogbouw

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Groenstructuurplan

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

Het project past binnen de eisen die in dit beleid zijn gesteld. Voor de motivering hiervan verwijzen wij hierbij naar paragraaf 4.

Parkeernota

Het project past binnen de eisen die in dit beleid zijn gesteld. Wij verwijzen hierbij naar paragraaf 5, Stedenbouwkundige aspecten.

Conclusie

Het bouwen van een woning op het perceel 't Kalf te Zaandam is een gewenste ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze gestelde beleidskaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing van het project. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

Op 16 november 2010, met kenmerk Z/2010/348712, heeft het college de *Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010* vastgesteld.

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.

2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1. Onderhavig project betreft het bouwen van een woning op het perceel 't Kalf 84 te Zaandam. Het gevraagde is niet in strijd met gemeentelijk beleid. In het kader van de belangenafweging dient het belang/de belangen die met de uitvoering van het onderhavige bouwplan zijn gemoeid te prevaleren boven andere, daaraan tegengestelde belangen, om over te kunnen gaan tot een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan.

De bevoegdheidsverdeling college / raad.

Het college is het bevoegd gezag voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

De raad dient een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven in die gevallen waar sprake is van een activiteit waarbij met toepassing van de artikelen 2.1, eerste lid, sub c en 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo afgeweken wordt van het bestemmingsplan.

De raad kan ingevolge artikel 6.5, derde lid, Bor categorieën van gevallen aangeven waarvoor deze verklaring niet is vereist. Bij besluit van 2 december 2010, onder nummer Z/2010/358180, heeft de raad de volgende categorieën aangewezen:

1.
 - a. Aanvragen die passen binnen de ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b. Aanvragen die passen binnen een reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan of gebiedsvisie;
 - c. Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen de doelstelling.

Voorts heeft de raad besloten – met uitzondering van de gevallen die betrekking hebben op de hierboven genoemde aanvragen -het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) te handhaven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:

2.
 - a. het realiseren van meer dan 50 woningen;
 - b. Het realiseren van meer dan 5,000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, met uitzondering van de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen;
 - c. Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
 - d. Het verbouwen of slopen van monumenten.

Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad afzien van het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen', tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Voor het onderhavige project is een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist omdat het voldoet aan de hierboven uiteengezette criteria, onder 1b.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Functie gerelateerd aan omgeving

Onderhavig project voorziet in het bouwen van een woning op een locatie waar reeds een bestaande woning aanwezig is. Deze woning zal worden gesloopt.

De functie past in de omgeving.

Bouwmassa

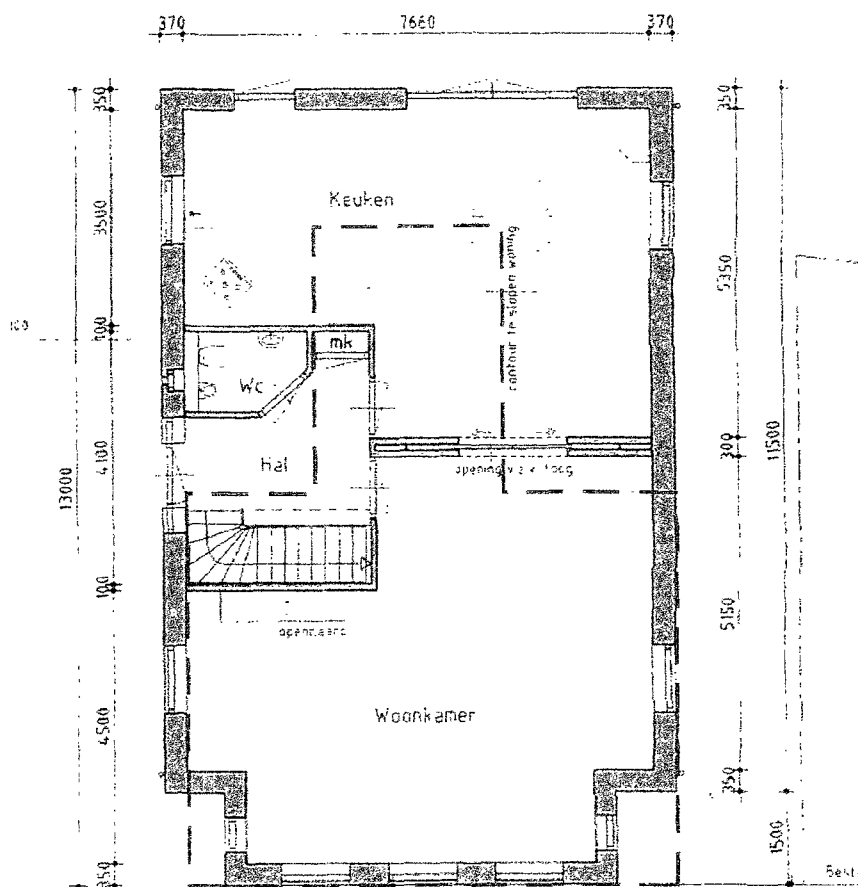
Het betreft een woning van 1 laag met een kap. De goot is ter plaatse van de voorgevel opgetrokken waardoor de suggestie van twee lagen met een kap wordt gewekt. Dit geeft de massa wat meer aanzien. Zowel één laag met kap als twee lagen met kap past binnen dit deel van het lint. De massa wordt gepositioneerd op de rooilijn van de bestaande woning. De afstand tot de rechter zijdelingse perceelsgrens is strijdig met de bestemmingsplanvoorschriften, maar correspondeert met de bestaande woning. Gelet hierop is het wenselijk om de woning op deze wijze te situeren.

De woning is naar achter toe iets groter dan de bestaande woning. De woning is ook iets breder.

In een eerder stadium is geadviseerd dat een iets grotere footprint denkbaar is. Daar voldoet deze aanvraag aan. De diepte van de woning is namelijk acceptabel in relatie tot de diepte van het perceel. Achter het perceel ligt een straat met een parkeerterrein waardoor geen sprake kan zijn van hinder voor achterliggende percelen.

De verbreding is minimaal en zal geen nadelige effecten op de belendende percelen hebben.

De dakhelling past ook binnen het gangbare beeld van woonhuizen aan het lint, namelijk tussen de 50 en 55 graden. Ook de nokhoogte is acceptabel.



Plattegrond nieuwe woning met contour bestaande woning (rood).

Parkeren

Parkeernorm

Op basis van art. 2.5.30 van de bouwverordening dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden aangelegd. De huidige parkeereis baseert de Gemeente Zaanstad op de 'Parkeernota Zaanstad 2009'. Het parkeren dient in principe op eigen terrein te worden gefaciliteerd.

De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm, het volledige oppervlak valt onder de norm van de hoofdfunctie. Zo is in de norm van een winkel verdisconteerd dat een deel van de locatie wordt ingericht voor opslag.

In de berekeningen kan het zo zijn dat voor een functie een andere benaming wordt gebruikt dan in de aanvraag. De functienaam die door de aanvrager is opgegeven komt niet altijd overeen met de functienamen waarop de parkeernormen zijn gebaseerd. Bij het berekenen van de parkeereis wordt altijd gekeken naar de parkeernorm van de functie die qua parkeren het meest lijkt op de opgegeven functie. Wanneer het gaat om een functiewijziging of uitbreiding hanteert de gemeente het principe oud voor nieuw. Dit betekent dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden. Wanneer door het plan (extra) parkeerplaatsen aan de openbare weg worden onttrokken, dan dienen deze gecompenseerd te worden. Voor de beoordeling van dit bouwplan is rekening gehouden met de bestaande situatie zoals die is aangeleverd door de aanvrager.

In onderhavig project voorziet in de nieuwbouw van 1 woning in de categorie duur in de matig stedelijke zone C. Ingevolge de parkeernota Zaanstad 2009 geldt hiervoor een parkeereis van 2 parkeerplaatsen waarvan 0,4 voor bezoek. Het project voldoet hieraan. Op de locatie worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.

§ 6. Watertoets

Artikel 3.16, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

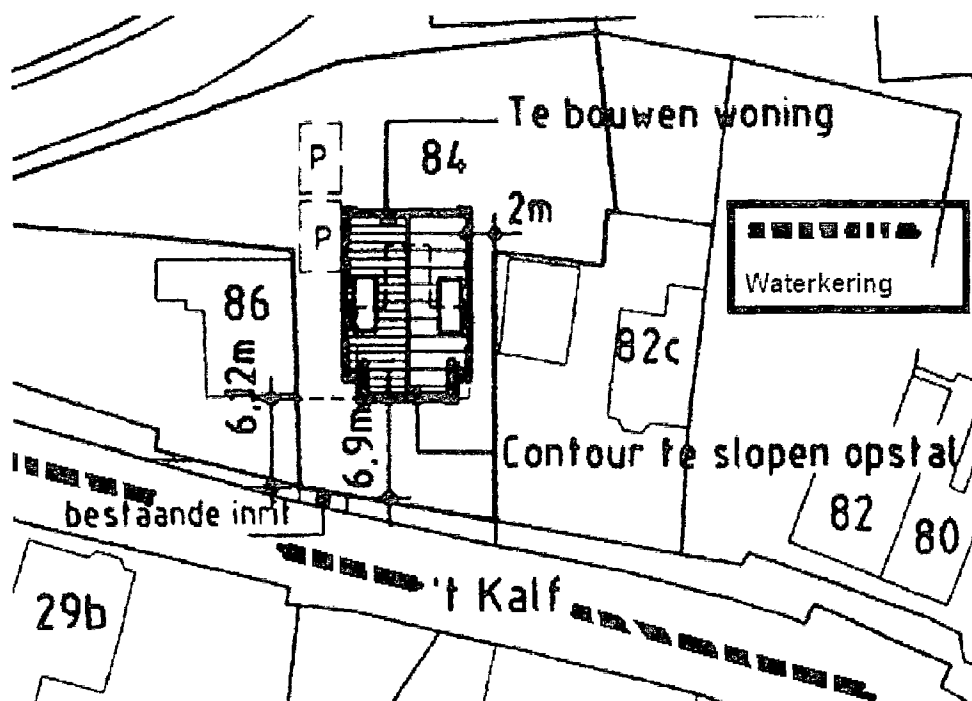
Bij beschouwing van de consequenties van de nieuwbouw voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- worden er sloten gedempt of sloten verlegd,
- is er toename van verhard oppervlakte waardoor het peilbeheer wordt beïnvloed,
- beïnvloedt de nieuwbouw een kering of dijk.

Voor het slopen van oude woning en het bouwen van de nieuwe woning worden geen sloten gedempt of verlegd. De verharde oppervlakte wijzigt niet essentieel.

't Kalf is de dijk tussen de Zaan en de Polder Oostzaan. De nieuwe woning wordt gebouwd binnen het invloedsgebied van deze dijk. Mogelijk dat de dijkbeheerder, zijnde het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, nader eisen wil stellen aan de wijze van sloop en het heien van de nieuwe fundering. De aanvrager wordt geadviseerd contact met het Hoogheemraadschap op te nemen om na te gaan of een watervergunning vereist is.

Aangezien het Hoogheemraadschap hoogstens nadere eisen zal stellen aan de uitvoeringswijze, vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor onderhavig project.



§ 7. Milieuaspecten

De volgende aspecten hebben wij in de beoordeling van het project betrokken:

Milieuaspecten

Voor zover bij de voorbereiding van het besluit tot afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen geen milieu-effectrapport als bedoeld in Hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, worden, ingevolge artikel 3.16, lid 2 van het Bro, in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

1. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het (bouw)plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied
2. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) vastgestelde milieukwaliteitseisen (Luchtkwaliteit) bij het besluit zijn betrokken.

Ad. 1: Waarden in en buiten het plangebied

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Het college dient bij de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening derhalve te onderzoeken welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de Habitattoets en de milieu-effectrapportage. Het Bro stelt de eis dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen op welke wijze rekening is gehouden met de waarden van de in het project begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied.

Ad 2: Milieukwaliteitseisen

Ook de milieukwaliteitseisen in het kader van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer moeten worden onderzocht. Gedacht moet worden aan richtwaarden en grenswaarden die in een Algemene Maatregel van Bestuur, al dan niet ter uitvoering van een EG-richtlijn, of in een provinciale milieuverordening kunnen worden vastgelegd (bijvoorbeeld eisen op het gebied van luchtkwaliteit en milieu-effectrapportage). De ruimtelijke onderbouwing kan niet voorbijgaan aan de betekenis van regelgeving in het kader van externe veiligheid, de Vogel- en Habitatrichtlijnen van de EG, de Flora- en Faunawet, alsmede de Wet luchtkwaliteit.

Geluidhinder

Het plan betreft het bouwen van geluidgevoelige object, te weten een woning. De woning is echter niet gelegen binnen een geluidszone van een industrieterrein, spoorweg, weg of luchtvaartroute. De grenswaarde voor industrielawaai, spoorweglawaai, wegverkeerlawaai of luchtvaartlawaai worden niet overschreden.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig project.

Externe veiligheid en hinder

De locatie ligt niet binnen de toetsingsafstand van een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen, een hoge druk aardgasleiding of een transportleiding voor brandbare vloeistoffen of een risicovol bedrijf. Het project ligt niet binnen de risicocontouren van een risicovol bedrijf in gevolge het Besluit externe veiligheid (BEVI). Het project zelf is geen risicovol bedrijf dat op korte afstand van (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen ligt. Het perceel ligt niet in het hoogtebeperkingengebied Schiphol, maar voldoet ruimschoots aan de maximaal toegestane bouwhoogte van 150 meter.

Het aspect externe veiligheid en hinder vormt geen belemmering voor onderhavig project.

Straling

Het project is geen verblijfplaats voor kinderen tot 16 jaar op een afstand van minder dan 119 meter van het hart van een bovengrondse hoogspanningsleiding. In dit project wordt geen UMTS- of GSM-antenne geplaatst en het project ligt niet in de nabijheid van een UMTS- of GSM-antenne.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is van toepassing op dit project. Op het project is de AMvB 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) van toepassing, omdat er niet meer dan 1500 woningen gebouwd worden of omdat de bijdrage van het bouwplan aan de concentratie fijn stof en/of stikstofdioxide minder dan 3% van de wettelijke grenswaarden is. Het plan kan hierdoor zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig project.

Geurhinder

Er zijn geen wettelijke normen of grenswaarden voor de geurbelasting. Het geurbeleid van de gemeente Zaanstad is nog in ontwikkeling, waardoor er nog geen norm is voor de mate waarin geurhinder nog acceptabel is. Tot dat moment zullen voor de geurbelasting van bedrijven met een relevante geurverspreiding, in het kader van de vergunningverlening Wet milieubeheer, maatregelen ter beperking van de geurverspreiding worden voorgeschreven. Op de lange termijn mag dan ook verwacht worden dat de geuremissies van bedrijven zullen afnemen. Tot die tijd zullen de gevolgen van een mogelijke toe- of afname van het aantal geurgehinderden binnen de gemeente Zaanstad per situatie ingeschat worden.

Er zijn geen geuremitterende bedrijven of bronnen in de omgeving zelf aanwezig. Het project kan zelf geen geur emitteren in de omgeving.

Bodemkwaliteit

Op onderhavig perceel is de bovengrond sterk verontreinigd met onder andere lood. De loodconcentraties zijn dusdanig hoog dat deze een risico vormen bij het voorgenomen gebruik: 'wonen

met tuin'. In de verontreinigde grond zullen echter geen graafwerkzaamheden plaatsvinden. De tuin zal volledig worden verhard. Voorafgaand aan de bouw dient een Bus melding op grond van artikel 28, juncto artikel 39b van de Wet bodembescherming te worden gedaan, omdat het aanbrengen van de verharding ook een sanerende maatregel betreft.

Flora- en fauna

Het bouw- of aanlegproject geeft geen aanleiding om in het kader van deze wetten onderzoek uit te laten voeren. Het aspect flora- en fauna vormt hiermee geen aandachtspunt voor verdere beschouwing.

Natuurbeschermingsgebied/ natuurwaarden

De locatie ligt niet nabij een beschermd natuurgebied.

Door het bouwplan worden geen beschermde planten en dieren bedreigd. Een nader onderzoek naar deze planten en dieren is daardoor niet nodig.

Overige milieuaspecten.

Het project ligt niet binnen een milieubelastingsafstand van een inrichting met milieuaspecten die nog niet genoemd zijn. Het project kan zelf geen hinder veroorzaken voor de omgeving. Het project betreft geen bedrijfsbebouwing boven de hindercategorie III volgens de 'bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009'. Er is geen plan-m.e.r. of m.e.r. aan de orde.

Het project zal na ingebruikname geen lichthinder veroorzaken in woningen van omwonenden.

§ 8. Monumenten en archeologie

Het aspect monumenten is niet relevant in het onderhavige project.

Zoals reeds overwogen in paragraaf 2 'planologische regeling' heeft onderhavige locatie de bestemming 'Archeologische waardevol gebied'. Gronden met de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' zijn bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van archeologische waarden. Alvorens besloten wordt om een aanvraag om omgevingsvergunning wordt de beheerder archeologie om advies gevraagd. Het advies van de beheerder archeologie luidt als volgt:

Indien werkzaamheden in de grond plaatsvinden dient voorafgaand aan de nieuwbouw een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd (boringen of proefsleuven).

Wanneer blijkt dat er geen archeologische vindplaats op het terrein ligt, kan worden gestart met de werkzaamheden. Ligt er wel een archeologische vindplaats op het terrein, dan moeten maatregelen worden getroffen om deze vindplaats te beschermen. Deze maatregelen kunnen zijn: aanpassing van het bouwplan zijn of het laten uitvoeren van een opgraving.

In het geval ervoor wordt gekozen om de grond met 40 centimeter op te hogen, is een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het aspect archeologie is geen belemmering voor onderhavig project.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grexx)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zonder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12

eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen zoals opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo wordt thans niet meer bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals hiervoor in artikel 3.11 lid 1, sub b van de Wro (oud) was voorgeschreven.

Hoewel het oude projectbesluit door opname ervan in de Wabo inhoudelijk weinig verandert, heeft de provincie te kennen gegeven van dat het van belang dat is om dit overleg – hoewel in gewijzigde en facultatieve vorm – voort te zetten.

De provincie heeft bij besluit van 19 oktober 2010, onder nummer 2010-48396, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als 'bestemmingsplannen').

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is niet het geval

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant. Ook worden de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), belanghebbende gemeenten en eigenaars en beperkt gerechtigden van het desbetreffende perceel op de hoogte gebracht.

Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

§ 12. Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het besluit op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

§ 13. Conclusie

Het bouwen van een woning op het perceel 'Kalf 84 te Zaandam is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Bijlage 2: nieuwe situatie

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Voorschriften

van het

Bestemmingsplan Kalf

Inhoud van de voorschriften

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1	Begripsbepalingen
Artikel 2	Wijze van meten
Artikel 3	(anti) Dubbeltelbepaling

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 4	Woondoeleinden (W)
Artikel 5	Woon-Dienstverlening-en Detailhandelsdoeleinden (WD)
Artikel 6	Woonschepenligplaats (WL)
Artikel 7	Tuinen (T)
Artikel 8	Erven (E)
Artikel 9	Gemengde Doeleinden (GD)
Artikel 10	Horecadoeleinden (H)
Artikel 11	Maatschappelijke Doeleinden (M)
Artikel 12	Bedrijfsdoeleinden (B)
Artikel 13	Garages en Bergplaatsen (G)
Artikel 14	Groenvoorzieningen (GR)
Artikel 15	Verblijfsdoeleinden-groen (VDg)
Artikel 16	Verkeersdoeleinden (V)
Artikel 17	Verblijfsdoeleinden (VD)
Artikel 18	Detailhandel (D)
Artikel 19	Water
Artikel 20	Waterkering
Artikel 21	Archeologisch Waardevol Gebied (AW)
Artikel 22	Leidingen

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 23	Gebruik van gronden en bouwwerken
Artikel 24	Hoogteaanduidingen
Artikel 25	Overschrijding bouwgrenzen
Artikel 26	Algemene vrijstellingsbevoegdheden
Artikel 27	Algemene procedurevoorschriften
Artikel 28	Overgangsbepaling omtrent gebruik
Artikel 29	Overgangsbepaling omtrent bouwen
Artikel 30	Strafbepaling
Artikel 31	Bijlagen
Artikel 32	Titel

Bijlagen:

1. Staat van Horeca-activiteiten
2. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan**
het bestemmingsplan " Kalf " van de gemeente Zaanstad, zoals vervat in de sub 2, bedoelde plankaart en deze voorschriften.
2. **plankaart**
de gewaarmerkte plankaart, nr. STED 3719, bestaande uit 3 kaartbladen waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.
3. **aan- en uitbouw**
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, waarbij de aanbouw een toevoeging is van een afzonderlijke ruimte en een uitbouw een vergroting van de bestaande ruimte.
4. **aan-huis-verbonden beroep**
een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.
5. **aan huis verbonden activiteit**
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse (in de woning en/of bijbehorende bijgebouwen) kan worden uitgeoefend, met behoud van de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin.
6. **achtergevel**
de van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg af gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.
7. **achtergevelrooilijn**
de lijn door de achtergevel en de verlengden daarvan van het hoofdgebouw dat binnen het betreffende perceel het verst van de weg af staat.

8. **antenne-installatie**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie, inclusief een apparatuurkast.
9. **archeologische waarde**
de aan een gebied of een bouwwerk toegekende waarde in verband met de voorkomende waardevolle overblijfselen uit oude tijden.
10. **bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
11. **bebouwingspercentage**
het in een voorschrift of plankaart aangegeven percentage dat in procenten uitdrukt welk deel van een bestemmings- of bouwvlak bebouwd mag worden.
12. **bedrijf**
onderneming waarbij het accent ligt op het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel daaraan gelieerde detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet- zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende bedrijfsmatige handelingen.
13. **bedrijfsvloeroppervlak**
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst-ruimten, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/ of het hart van de scheidingsmuren.
14. **bedrijfswoning of dienstwoning**
een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep personen, die behoort bij en waarvan de bewoning noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.
15. **bestaand gebruik**
het gebruik op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
16. **bestaande bouwwerken**
op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bouwwerken, die zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.
17. **bestemmingsgrens**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

18. **bestemmingsvlak**
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming.
19. **bouwgrens**
een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
20. **bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
21. **bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
22. **bouwvlak**
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bouwwerken zijn toegelaten.
23. **bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
24. **bijgebouw**
een afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel, bouwkundig en architectonisch opzicht te onderscheiden, op hetzelfde bouwperceel gelegen, gebouw.
25. **cultuurhistorische waarde**
de aan een bouwwerk of gebied toegekende cultureel historische waarde.
26. **dakkapel**
een constructie ter vergroting van een gebouw, tussen de goot van het gebouw en de nok van het dakvlak, waarbij deze constructie aan de onderzijde in het schuine dakvlak is geplaatst.
27. **dakopbouw**
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt en waarbij deze constructie al dan niet deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en onderzijde(n) van de constructie in één of meerdere dakvlakken van het dak zijn geplaatst.
28. **detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
29. **dienstverlening**
het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten aan derden.

- 30. erf**
al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.
- 31. gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 32. geluidzonering**
een zone, welke op grond van de Wet geluidhinder, als gevolg van een inrichting (bron) in het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.
- 33. hoofdgebouw**
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- 35. horecabedrijf**
zie bijlage I. Staat van Horeca-activiteiten
- 36. kantoor**
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsdiensten, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.
- 37. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.
- 38. maatschappelijke voorzieningen**
voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca, ten dienste van deze voorzieningen.
- 39. nutsvoorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, apparatuur voor telecommunicatie of daarmee naar aard gelijke voorzieningen.
- 40. platte afdekking**
een horizontale afdekking van een bouwwerk onder een hoek van maximaal 5 graden van het horizontale vlak.
- 41. pleisterplaats**
een plek met gebouwde en niet gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding ten behoeve van water, met uitzondering van sexinrichtingen.
- 42. praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw voor het verlenen van diensten op administratief, juridisch, kunstzinnig, ontwerp technisch, (para-)medisch of daarmee gelijk te stellen gebied.

43. recreatieve voorzieningen

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen.

44. seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, of parrenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

45. speeltoestel

een inrichting bestemd voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt

46. Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

47. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt.

48. peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang, met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen: de laagste weg;
- b. voor gebouwen die in een dijk zijn gebouwd: de hoogte van de kruin van de dijk ter hoogte van de hoofdingang;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

49. waterpeil

het peil van het water volgens het peilbesluit, het zij volgens het NAP.

50. voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

51. voorgevelrooilijn

de lijn door de voorgevel en de verlengden daarvan van het hoofdgebouw dat binnen het betreffende perceel het dichtst bij de weg staat.

52. woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

- 53. woongebouw**
een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk
boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschij-
ningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.
- 54. woonschip**
een schip dat voortdurend of nagenoeg voortdurend als woning wordt
gebruikt of daartoe is bestemd.
- 55. zendmast**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties
worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. **de bouwhoogte van een bouwwerk**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
2. **de goothoogte c.q. boeibordhoogte van een bouwwerk**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. **de dakhelling**
de helling van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
4. **de oppervlakte van een bouwwerk**
tussen (de buitenste verticale projectie van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
5. **de inhoud van een bouwwerk**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, zulks met inbegrip van erkers, dakkapellen en de onderzijde van de begane grondvloeren.
6. **hoogte van een woonschip**
tussen het hoogste punt van het dak van het woonschip (schoorstenen, antennes, technische voorzieningen en dergelijke niet meegerekend) en de spiegel van het water waar het woonschip gelegen is.
7. **diepte van een woonschip**
tussen het punt van de waterspiegel en het diepstliggende buitenwerkse vlak van het onderswaterschip.
8. **hoogte van (drijvende) bergingen**
tussen het hoogste punt van het dak van een bouwwerk en de spiegel van het water waar het bouwwerk gelegen is.
9. **afstanden tot een zijdelingse bouwperceelgrens**
de kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.
10. **bruto vloeroppervlakte**
gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren.

Artikel 3 (Anti-) dubbeltelbepaling

Gronden welke eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een licht bouwvergunningsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

uitoefening van een aan huis verbonden beroep, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de desbetreffende woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 45 m²;
- b. degene die de activiteit in de woning en/of bijgebouwen uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

Vrijstelling

7. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6 sub a tot een maximaal bruto vloeroppervlakte van 65 m², mits in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdrukke optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de beroepsactiviteit zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

Vrijstelling

8. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor aan huis verbonden activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de desbetreffende woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 65 m²;
 - b. degene die de activiteit in de woning en/of bijgebouwen uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - c. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - d. de activiteit mag niet milieuvergunningsplicht c.q. meldingsplichting zijn;
 - e. er geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdrukke optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de activiteit zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
 - f. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

Procedure bij vrijstelling

9. Bij de vrijstelling als bedoeld in lid 7 en lid 8 van dit artikel, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 27 "Algemene Procedurevoorschriften".

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn uitsluitend bestemd voor:
 - a. wonen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. woningen;
 - b. woongebouwen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken zoals bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. het bestemmingsvlak mag voor 100% worden bebouwd;
 - b. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen, waar de woning/woongebouw niet aan een andere woning is aangebouwd, mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - c. de goot- en bouwhoogten van woningen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" zoals op de plankaart staat aangegeven, mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de minimale hoogte tenminste bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag van de aangrenzende woningen en de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 meter zal bedragen;
 - e. ter plaatse van de aanduiding "Wv", op de plankaart, is een dakopbouw met een oppervlakte van maximaal 45 m² toegestaan; de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,2 meter en dient te worden uitgevoerd met een dakhelling van 45 graden;
 - f. ter plaatse van de aanduiding "Wp", op de plankaart, wordt een praktijkruimte toegestaan.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bouwwerken in verband met:
 - a. het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - e. het voorkomen van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

Medebestemming Archeologisch waardevol gebied

5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor archeologisch waardevol gebied (AW) als bedoeld in artikel 21 van deze voorschriften, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor de bestemming AW geldende bepalingen.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

6. Gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen ten behoeve van de

Artikel 8 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als erven aangeduide gronden, zijn bestemd voor:
 - a. erven, ten dienst van de daarbij behorende hoofdbebouwing;
 - b. nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, en
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:

3.
 - a. van de gronden als bedoeld in lid 1 mag per bijbehorende hoofdbebouwing niet meer dan 50% worden bebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m²;
 - b. van aan de achtergevel van de bijbehorende hoofdbebouwing de aan- en uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van de bijbehorende hoofdbebouwing plus 0,25 m;
 - c. van aan de zijgevel van de bijbehorende hoofdbebouwing gebouwde aan- of uitbouwen, mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van de bijbehorende hoofdbebouwing plus 0,25 m.; de dakhelling mag niet meer graden bedragen dan de dakhelling van de bijbehorende hoofdbebouwing;
 - d. de achterzijde van de aan- en uitbouw mag niet meer dan 3 m achter de achtergevelrooilijn van de bijbehorende hoofdbebouwing liggen;
 - e. van bijgebouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van de bijbehorende hoofdbebouwing plus 0,25 m; de hoogte niet meer dan 4,7 m bedragen;
 - f. op niet minder dan 3 m achter het verlengde van de voorgevel van de bijbehorende hoofdbebouwing mogen aan de zijgevel aan- of uitbouwen worden gebouwd:
 1. waarvan de breedte niet meer mag bedragen dan de helft van de voorgevel van de bijbehorende hoofdbebouwing met dien verstande dat de breedte tenminste 3 m. mag bedragen;
 2. waarvan de achterzijde niet meer dan 3 m achter de achtergevelrooilijn van de bijbehorende hoofdbebouwing mag liggen;
 - g. op de aan- en uitbouwen zijn geen balkons c.q. dakterrassen toegestaan;
 - h. de oppervlakte van transformatorhuisjes mag niet meer bedragen dan 25 m² en de hoogte niet meer dan 5 m;
 - i. voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen, tuinmeubilair, vlaggenmasten en kunstwerken, is artikel 24 "Hoogteaanduidingen" van toepassing.

4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van gebouwen en bouwwerken in verband met:

- a. het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en een goede woonsituatie;

Artikel 7 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankkaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor:
 - a. tuinen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van die gevallen waar de plankkaart:
 - a. de aanduiding carports en
 - b. de aanduiding Tv opneemt.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2 sub b, gelden de volgende bepalingen:
 - a. op de gronden voorzien van de aanduiding Tv, mogen bouwwerken worden opgericht, mits:
 1. niet meer dan 50% van de gronden wordt bebouwd tot een gezamenlijk maximum oppervlak van 200 m²;
 2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m;
 3. voor bijgebouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan 5 m;
 4. voor de hoogte van tuinmeubilair, kunstwerken en vlaggenmasten, is artikel 24 "hoogteaanduidingen" van deze voorschriften overeenkomstig van toepassing.

Mede bestemming Archeologisch waardevol gebied

4. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor archeologische waarden, zoals bedoeld in artikel 21 van deze voorschriften, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor de bestemming archeologisch waardevol gebied (AW) geldende bepalingen.

Medebestemming Waterkering

5. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor Waterkering, als bedoeld in artikel 20 van deze voorschriften, is het bepaalde van dit lid slechts van toepassing met inachtneming van de voor de bestemming Waterkering geldende bepalingen.

- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het voorkomen van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

Medebestemming Archeologisch waardevol gebied

5. Voorzover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor archeologische waarde (AW) als bedoeld in artikel 21 van deze voorschriften, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor de bestemming archeologisch waardevol gebied, geldende bepalingen.

- g. Horeca (artikel 10)
- h. Maatschappelijke doeleinden (artikel 11)
- i. Bedrijfsdoeleinden (artikel 12)
- j. Garages en Bergplaatsen (artikel 13)
- k. Groenvoorzieningen (artikel 14)
- l. Verblijfsdoeleinden- groen (artikel 15)
- m. Verkeersdoeleinden (artikel 16)
- n. Verblijfsdoeleinden (artikel 17)
- o. Waterkering (artikel 20)
- p. Leidingen (artikel 22)
- q. Detailhandel (artikel 18)

mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 25 en 26 toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaat.

5. Alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, wordt de beheerder archeologie, om een advies gevraagd.

Artikel 21 Archeologisch waardevol gebied (AW)

1. Doeleindenomschrijving

- a. De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die gronden aangewezen bestemming tevens aangewezen voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

2. Aanlegvergunning

I. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen;

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het graven watergangen en waterpartijen;
- c. het aanleggen drainage;
- d. het aanbrengen ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur, en;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

II. Het bepaalde in sub I is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud of het normale agrarisch grondgebruik betreffen, en;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

III. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Procedure bij een aanlegvergunning

3. Bij het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in dit artikel wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 27 "Algemene procedurevoorschriften" van dit plan.

Medebestemming

4. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden (artikel 4)
 - b. Woon- Dienstverlening en Detailhandeldoeleinden (artikel 5)
 - c. Woonschepenligplaats (WLw), (artikel 6)
 - d. Tuinen (artikel 7)
 - e. Erven (artikel 8)
 - f. Gemengde Doeleinden (artikel 9)

meester en wethouders het advies is ingewonnen van de leidingbeheerder van de betreffende leiding.

Procedure bij een aanlegvergunning

7. Bij het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in dit artikel wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 27 "Algemene procedurevoorschriften".

Medebestemming

8. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor:
- a. Groenvoorzieningen (artikel 14)
 - b. Verblijfsdoeleinden-groen (artikel 15)
 - c. Verkeersdoeleinden (artikel 16)
 - d. Verblijfsdoeleinden (artikel 17)
 - e. Waterkering (artikel 20)

mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 25 en 26 toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van leidingen dit toestaat.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 23 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde, met uitzondering van hetgeen in artikel 28 is bepaald.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken;
 - a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen en
 - d. het al dan niet voortdurend afmeren van woonschepen buiten de daarvoor aangegeven strook op de plankaart of het al dan niet permanent afmeren van pleziervaartuigen al dan niet ter uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, buiten de daarvoor aangewezen pleisterplaats.
3. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt niet begrepen;
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan, tenzij de uitoefening van detailhandel in de voorschriften expliciet is uitgesloten;
 - d. het bij wijze van stalling geplaatst houden van één caravan of soortgelijke kampeerwagen, geen woonwagen zijnde, op bij een woning behorende gronden, voor zover aan die caravan of wagen geen voorzieningen worden of zijn getroffen, waardoor het oorspronkelijke mobiele karakter daarvan op enigerlei wijze wordt verminderd of verloren gaat.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Procedure Vrijstelling

5. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 van dit artikel, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 27 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 24 Hoogteaanduidingen

1. Tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedragen:

Gebouwen	maximale hoogte
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde,	
Van erf- en terreinafscheidingen	2 m
van lichtmasten	9 m
van overig straatmeubilair	6 m
van speeltoestellen	5 m
van antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelan- tennes	15 m
van schotelantennes	6 m
van tuinmeubilair	2 m
van kunstobjecten	6 m
van vlaggenmasten	6 m
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde,	3 m

Artikel 25 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door;

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt, en;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 26**Algemene vrijstellingsbevoegdheden**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor;
 - a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken, reclamevoorzieningen, speeltoestellen, antennes en andere vergelijkbare bouwwerken van openbaar nut, tot een hoogte van maximaal 10 m;
 - b. het bouwen van zend, ontvang en sirenemasten masten waarvan de hoogte niet meer dan 40 m bedraagt;
 - c. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het overschrijden van bouwvlakken, ten behoeve van de bouw van ingangspartijen, dakoverstekken, luifels en dergelijke met een diepte van niet meer dan 1,5 m uit de gevel;
 - d. het bouwen van lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 12 m bedraagt;
 - e. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% zulks voor zover van belang is voor een technisch betere realisering van het gebouw, en;
 - f. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 m bedragen;
 - g. een beperkte aanpassing van het beloop of het profiel van wegen of van de aansluiting van wegen onderling, indien verkeerstechnische aspecten daartoe aanleiding geven.
2. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Procedure bij vrijstelling

3. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 27 "Algemene Procedurevoorschriften".

Artikel 27**Algemene procedurevoorschriften**

1. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan dan wel bij de verlening van een aanlegvergunning, of het wijzigen (van de Staat van bedrijfs- en Horeca-activiteiten) als bedoeld in deze voorschriften is de hierna geregelde procedure van toepassing:
 - a. Burgemeester en wethouders leggen/ de Raad legt het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 4 weken ter inzage bij de daarvoor aangewezen locaties;
 - b. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen of op een andere geschikte wijze kennis gegeven van het ontwerp-besluit;
 - c. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld van hun zienswijze te doen blijken en op welke wijze dit kan geschieden.

Artikel 28**Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik**

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, indien hierdoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard of intensiteit niet worden vergroot.
3. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 29**Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwen**

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
3. het bepaalde in de voorgaande leden is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, maar zijn gebouwd in strijd met het toen vigerende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Procedure bij vrijstelling

4. Bij het verlenen van vrijstelling wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 27 "Algemene Procedurevoorschriften".

Artikel 30 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 23 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 31 Bijlagen

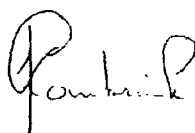
De bijlagen "Staat van Horeca-activiteiten" en "Staat van Bedrijfsactiviteiten" maken onderdeel uit van de voorschriften van dit plan.

Artikel 32 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan "Kalf".

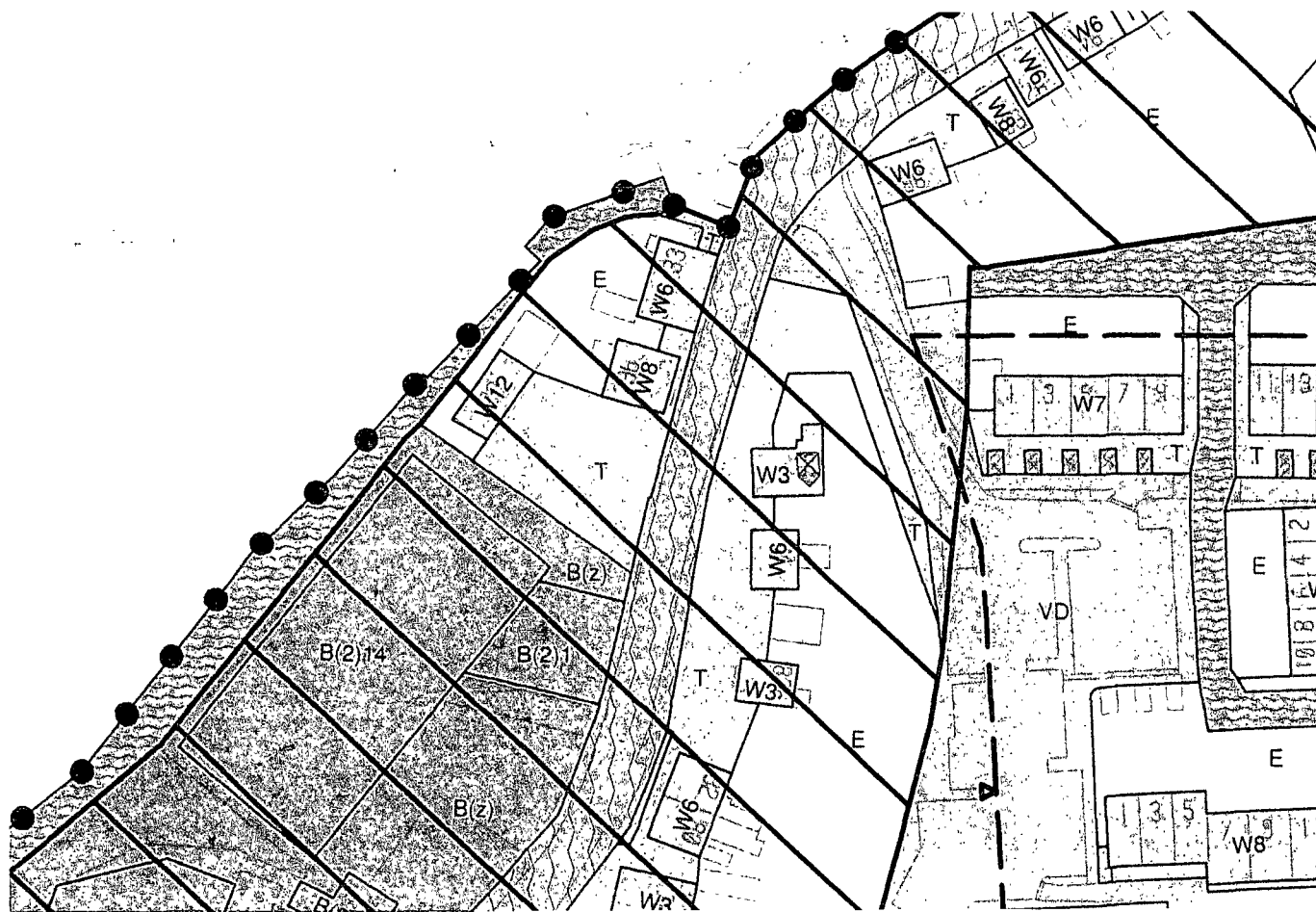
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zaanstad de dato 18-11-2004 nummer 96

voorzitter



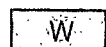
raadsgriffier



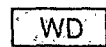


Renvooi

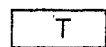
Bestemmingen



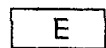
woondoeleinden



woon- en detailhandelsdoeleinden



tuinen



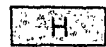
erven



gemengde doeleinden



detailhandel



horecadoeleinden

H(1) max. cat. S.v.B.

H(2) max. cat. S.v.B.



maatschappelijke doeleinden

Bestemmingsaanduidingen

Wv zie artikel 4. Woondoeleinden

Wp praktijkruimte

WDr restaurant

Tc carport

Tv verzorgingstehuis

Mt torenspits

Msh sporthal



maatschappelijke doeleinden



bedrijfsdoeleinden

B(2) max. cat. S.v.B.

B(3.1) max. cat. S.v.B.



garages en bergplaatsen



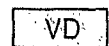
groenvoorzieningen



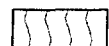
verblijfsdoeleinden-groen



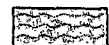
verkeersdoeleinden



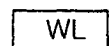
verblijfsdoeleinden



primair waterkering



water



woonschepentigplaats

Mt torenspits

Msh sporthal

Mzm zendmast

Mbw brandweerkazerne

Mbg begraafplaats

Bbs benzine-servicepunt met winkel

a max. goothoogte 2.5 m., max. hoogte 5.5 m.

b max. goothoogte 2.7 m., max. hoogte 3.5 m.

c max. goothoogte 2.5 m., max. hoogte 4 m.

VDw wandeldek

VDp pleisterplaats

p pleisterplaats

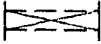
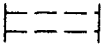
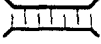
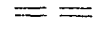
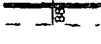
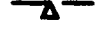
WLw walvoorzieningen

	water
	woonschepenligplaats
	leidingen

p	pleisterplaats
WLw	walvoorzieningen
at	aardgastransportleiding

Aanduidingen

	topografische gegevens
	gemeentegrens
	plangrens
	bladgrens
..(z)	zonder gebouwen
..12	regeling maximale goot- en nokhoogte
..*7	regeling maximale bouwhoogte
.. 5/.	maximale goothoogte
.. /10	maximale nokhoogte
80 %	maximaal bebouwingspercentage
	onderdoorgang
	loopbrug
	archeologisch waardevol gebied

..12	regeling maximale goot- en nokhoogte
..*7	regeling maximale bouwhoogte
.. 5/.	maximale goothoogte
.. /10	maximale nokhoogte
80 %	maximaal bebouwingspercentage
	onderdoorgang
	loopbrug
	archeologisch waardevol gebied
	monument
	viaduct/kunstwerk
	brug
	duiker
	straalpad maximale bouwhoogte in meters
	geluidzone art. 53/61 Wgh vanaf richting geluidsbron

Hoogteregeling van toepassing voor de bestemmingen W, WD, GD, D, H, M, B, N, G,
tenzij anders op de kaart staat aangegeven

	max. goothoogte	max. hoogte		max. goothoogte	max. hoogte
..1	3	6	..11	5	9
..2	4	6	..12	6	9
..3	3	7	..13	7	9
..4	4	7	..14	6	10
..5	3	8	..15	7	10
..6	4	8	..16	8	12
..7	5	8	..17	9	12
..8	6	8	..18	9	14
..9	3	9	..19	10	14
..10	4	9	..20	10	16

Blad 1 van 3 bladen

Goedkeuring bij besluit van leden nr. 04 - 50569
Heerlem 28 JUN 2005
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

BESTEMMINGSPLAN

KALF

Dienst Wijken - Ruimte, Wonen en Milieu

Blad 1 van 3 bladen

Goedkeuring bij besluit van leden nr. 04-59569
Maandag 28 maart 2005
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

BESTEMMINGSPLAN

KALF

Dienst Wijken - Ruimte, Wonen en Milieu

Railpoint Office

Ebbehout 31
Postbus 2000
Tel. (0900) 2352352

1507 EA Zaandam
1500 GA Zaandam
Faxnr. (075) 6552400

Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad
18 - 11 - 2004, Nr. 96

Voorzitter
Raadsgriffier

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland

..... 20... Nr.

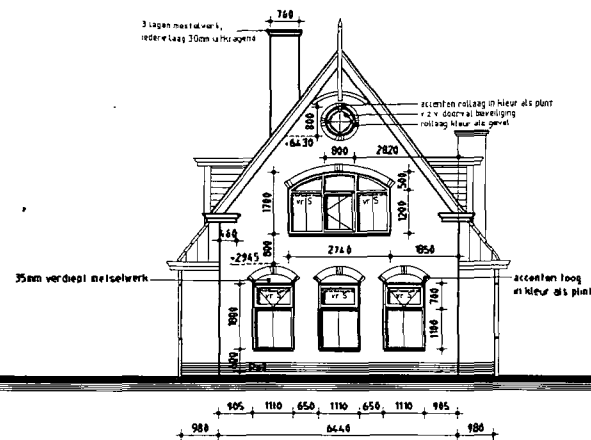
schaal : 1 : 1000
reg.nr. : STED. 3719

get. : CB d.d. juli 2003
gew. : CB d.d. 18-11-2004

Zaanstad

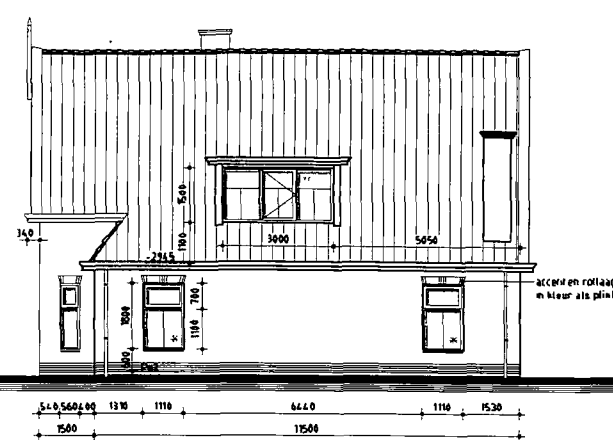


Bijlage 2: nieuwe situatie



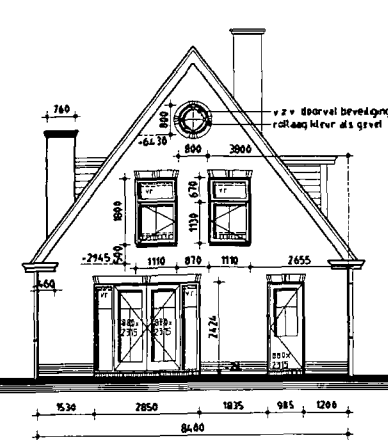
Voorgevel

Ramen zonder draairichting zijn vaste ramen



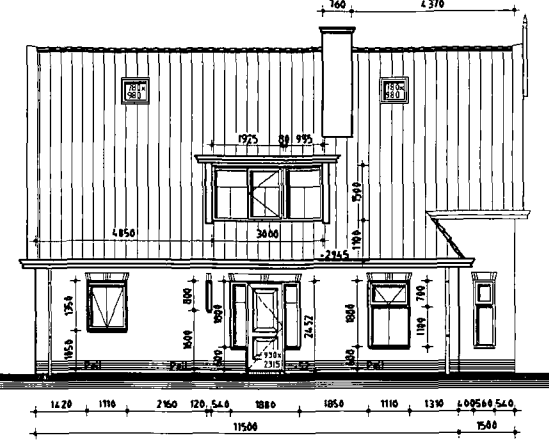
Rechter zijgevel

Kozijnen en glas 30 min brandverend uitvoeren
Ramen zonder draairichting zijn vaste ramen



Achtergevel

Kozijnen op 1e verdieping v.z.v. doorvalbeveiliging



Linker zijgevel

Ramen zonder draairichting zijn vaste ramen

Geluidwerende voorzieningen

- In kozijnen dubbel glas met een minimale geluidwerend RA 27,2 dB(A) met een opbouw 4-16-4 mm en lucht -of argongevulde spouw
- Naden bij aansluiting tussen kozijn en gevel uitvoeren met kitterm Rhuier 45,7 dB(A)
- Naden voorzien van afdeklat, dichtingsband of kitnaden zijn niet vereist voor de geluidwerend
- Te openen ramen voorzien van enkele verchtingsprofielen met Rhuier 35,3 dB(A) enkele lipprofielen, indrukking minimaal 8 mm (of enkele buisprofielen, indrukking minimaal 4 mm), profielen geheel rondomgaand en op de hoeken doorgelast
- Beglazing uitvoeren met Rhuier 49,3 dB(A) uitvoeren als groog beglazing met schuinband rugvulling met of zonder lapdichting (beglazing met kitnaden geeft een beter resultaat)
- Naad bij aansluiting rondom rooster of sukkast aan de overige gevels, voorzien van schuinband, Rhuier 40,4 dB(A) (afdichting met kitnaden geeft een beter resultaat)

Renvooi	
—	baksteen
—	betonblokken
—	lichte scheidingwand
—	70 mm Gbo GNL (staandaard blok, natuurl wit)
—	70 mm Gbo GZL (zwart blok, licht rood)
—	HSB
—	Ventilatorrooster Buva Filstream Z1 ZR
—	Ventilatorrooster Buva Acoustream GL-18 ZR
—	Ruimte v.z.v. rookmelder met acculader, aangesloten op lichtnet volgens NEN 2555, onderling gekoppeld, voor gezamenlijke weergave alarmsignaal
—	rookmelder

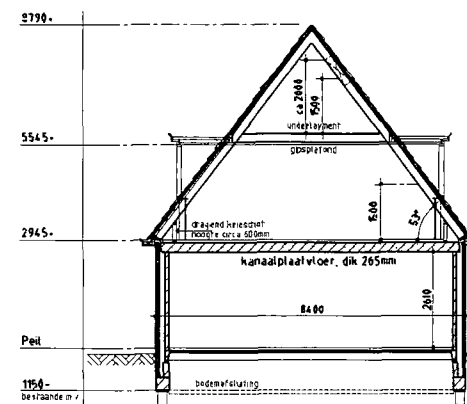
Algemeen

- Trap uitvoeren volgens art. 228 t/m 231 tabel 228A van het Bouwbesluit
- Vloerafscheiding uitvoeren vlg art. 234 t/m 238 van het Bouwbesluit
- Hoogte vloerafscheiding 180mm
- Alle scheidingswanden tussen verblijfsruimten voldoen aan een karakteristieke isolatie-index van minimaal -24dB
- Deur van tv-ruimte indien tv-ruimte aanwezig voorzien van ventilatorroosters
- Hoogte vloer tusschen hoofdingang en aansluitend terrein moet max. 28mm zijn, e.e.a. uitvoeren door straatwerk te verhogen
- De meterkastdeur voorzien van ventilatorrooster t.b.v. luchtverversing meterruimte, minimale luchtverversing meterruimte 2 l/s, e.e.a. uitvoeren vlg NEN 1087
- Meterkast uitvoeren volgens NEN 2768
- In meterruimte aansluitmogelijkheid aanbrengen voor elektrika op het openbare net
- In meterruimte aansluitmogelijkheid aanbrengen voor drinkwater op het openbare net
- In meterruimte aansluitmogelijkheid aanbrengen voor Telefoonnet en CAI-net
- In meterruimte aansluitmogelijkheid aanbrengen voor gas op het openbare net
- Drink- en warmwater installatie moet voldoen aan NEN 1006
- Electrische installatie moet voldoen aan NEN 1010
- Gasinstallatie moet voldoen aan NEN 1078
- Ventilatie moet voldoen aan NEN 1087
- Dakdoorvoer uitmondningen ten minste 0,3m boven de bovenzijde van dat construeeronderdeel
- Rookgasafvoer moet voldoen aan NEN 2757
- Daglicht moet voldoen aan NEN 2857
- Tel. en CAI-aansluiting in ten minste één verblijfsgebied toepassen
- Bouwwerk vlg art. 3.31a van het bouwbesluit uitvoeren en legen ruiten en muizen
- Bouwwerk hier en naadloos uitvoeren
- Ramen, deuren, hang en sluitwerk, etc. uitvoeren volgens Politiekeurmerk "Veilig Wonen"
- Ramen van IR-glas, U-waarde gemiddeld 1,2 W/m².K
- Scheidingstructuur van sanitair ruimten uitvoeren volgens art. 3.28 van het Bouwbesluit
- Wandafwerking toilet, tegelwerk tot 1200mm-, Wandafwerking badkamer, tegelwerk tot plafond ext. schuine vlakken
- Alle binnendeurafmetingen 880x235mm, m.u.v. de meterkastdeur, deze 730x235mm
- Alle binnendeuren dienen minimaal 20mm aan onderzijde vrij te hangen van de afgewerkte vloer v.m. de overstroon van ventilatie (uitgezonderd brandwerende binnendeuren)

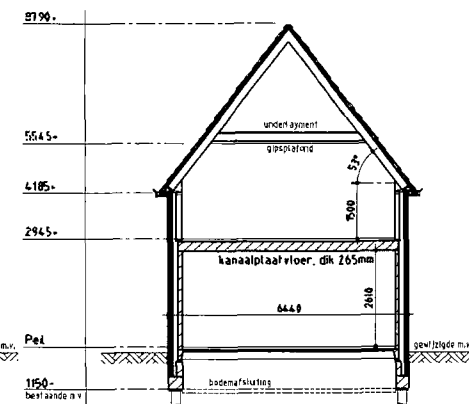
- Installaties volgens opgave installateur
- Indeling badkamer/douche voor rekening opdrachtgever
- Model voordeur in overleg

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels	Hardgraauw	Roodbruin
Plint	Hardgraauw	Antraciet
Dak	Keramisch	Zwart
Kozijnen	Hardhout	Wit RAL9001
Draaiende deuren	Hardhout	Wit RAL9001
Boedelen	Redcedar	Wit RAL9001
Goten	Redcedar	Wit RAL9001
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs

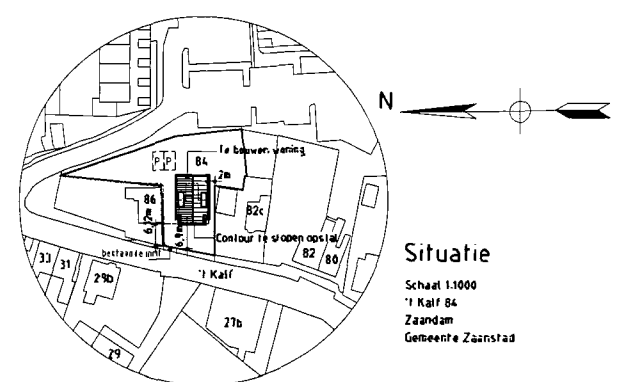
Renvooi	
—	plafondlichtaansluitpunt
—	enkele schakelaar
—	bedieningsunit mechanische ventilatie
—	dubbele schakelaar
—	wissel schakelaar
—	enkele wandcontactdoos geaard
—	dubbele wandcontactdoos geaard
—	onbedrade aansluiting telefoon
—	onbedrade aansluiting centrale antenne inrichting
—	onbedrade aansluiting kooktoestel
—	onbedrade aansluiting boiler
—	onbedrade aansluiting vaatwasser
—	thermostaat
—	wandlichtaansluitpunt
—	rookmelder
—	opstelplaats voor rookkast
—	opstelplaats voor wasautomaat
—	centrale verwarmingsketel met warm tapwater voorziening
—	radiator
—	beeldrukker
—	bet
—	radiator (afmeting en plaats indicatief)



Principe doorsnede A-A

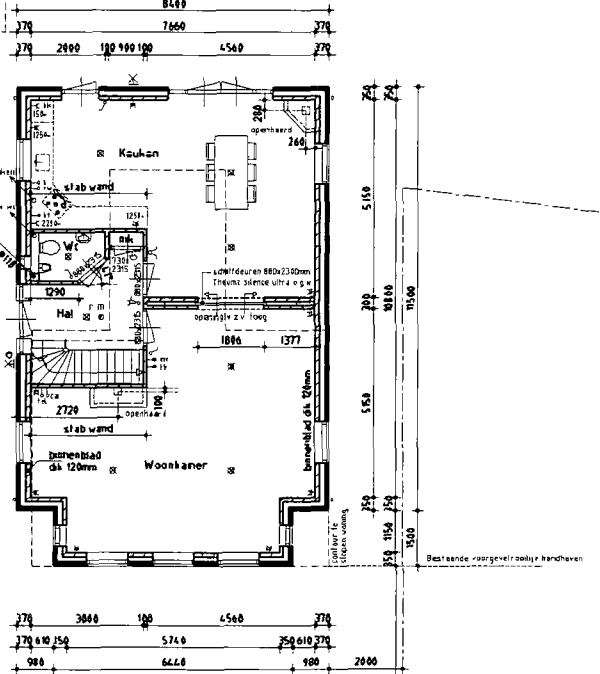


Principe doorsnede B-B



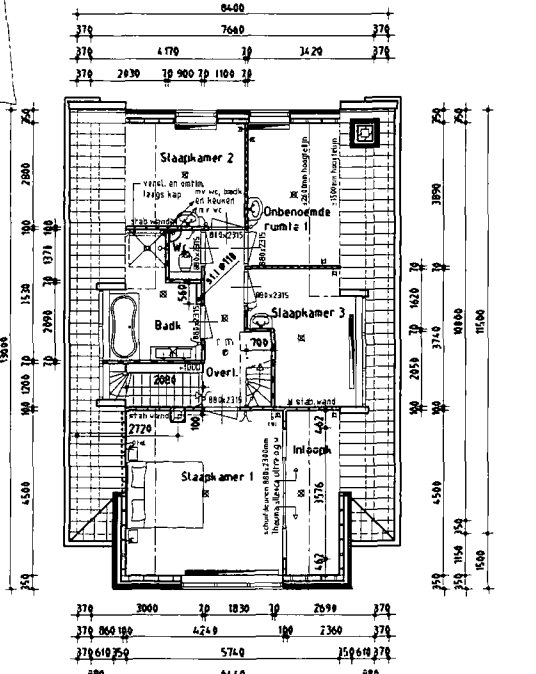
Situatie

Schaal 1:1000
1 Kalf 84
Zaandam
Gemeente Zaandam



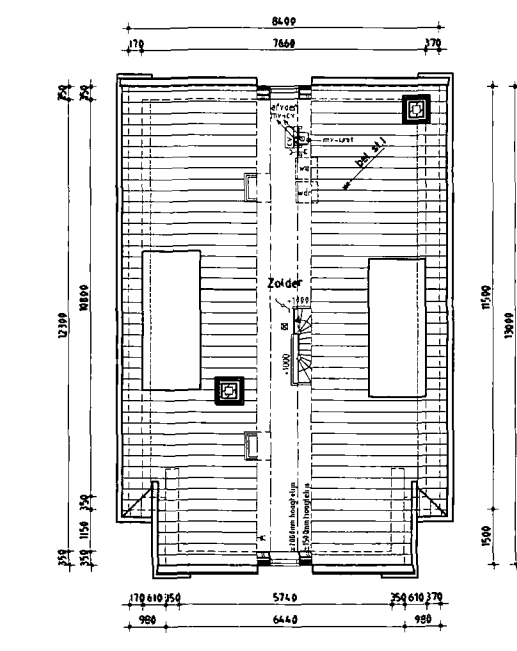
Begane grond

Vloerverwarming als hoofdverwarming



1ste verdieping

Vloerverwarming in badkamer



Zolder

Bruto opvulbare woning 106,3m²
Bruto inhoud woning 638,8m³

Nieuwbouw woning

Plan:
1 Kalf 84 te Zaandam
Gemeente Zaandam
Opdrachtgever:
Fam. M. Mijnsma
Hanenpad 48
1501 WD Zaandam
telefoon prive 06-41224938
telefoon werk
Fax:

Bestektekening

Datum	Schaal	Functie	Geleerd
17-09-2010	1:100	A1	JV:VB
Gew. datum 1	11-10-2010	Gew. datum 9	10-03-2011 gem
Gew. datum 2	08-12-2010 bestektek.	Gew. datum 10	18-07-2011 park
Gew. datum 3	15-12-2010 opdr. g.		
Gew. datum 4	17-01-2011 opdr. g.		
Gew. datum 5	21-01-2011 schoonstroom		
Gew. datum 6	02-02-2011 WFO		
Gew. datum 7	10-02-2011 bestektek.		
Gew. datum 8	23-02-2011 gem		

De Wolff & Partners
Binnen- en Buiten- en Architectuur
en Planning en Interieurontwerp
www.dewolffpartners.nl

Jessie denning 2054
1613 JD Groothoofd
T 0228 56 50 10
F 0228 56 50 99
info@dewolffpartners.nl
www.dewolffpartners.nl
Rutger de Waard
Van Ginkelend