

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 voor het bouwen van 28 eengezinswoningen op de locatie Rosmolenstraat en Kopermolenstraat (aangevraagd als Veeringplein) te Zaandam

Dossiernummer: O20101835
Aanvrager: F.W.A. Ukkeman

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam

februari / 2012

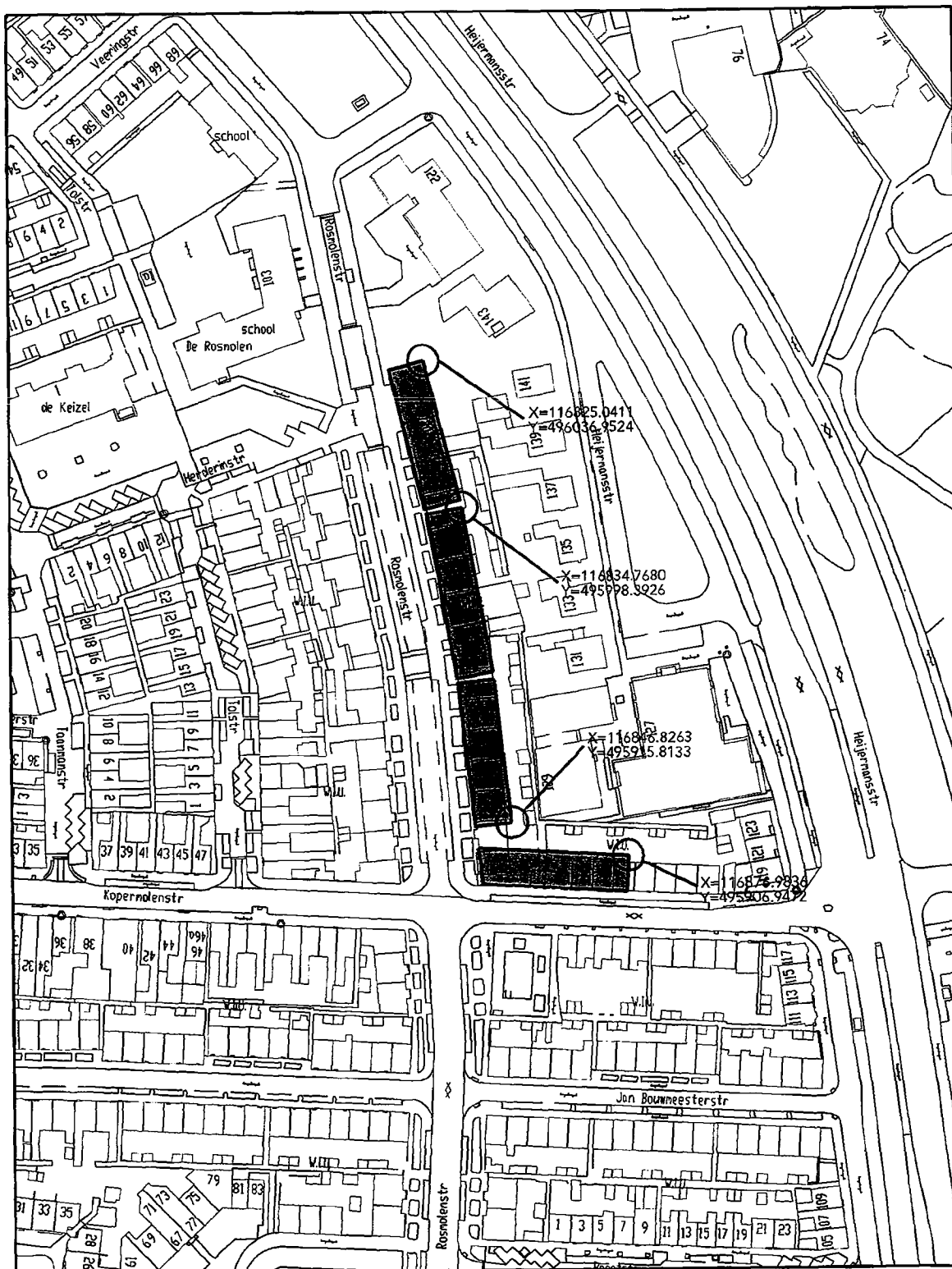
INHOUDSOPGAVE

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 en archeologie	13
§ 9. Grondexploitatie	13
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	13
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project	13
§ 12. Uitvoerbaarheid	14
§ 13. Conclusie	14
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	15
Bijlage 2: nieuwe situatie	16
Bijlage 3: Berekening parkeren	17

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving



schaal 1 : 1500



Zaandam, 12-01-12

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het project voorziet in het bouwen van 28 eengezinswoningen op de locatie Rosmolenstraat en Kopermolenstraat (aangevraagd als Veeringplein) te Zaandam. Er is sprake van een sloop/nieuwbouwplan. Sloopvergunningen zijn reeds in een eerder stadium verleend en uitgevoerd.

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 of doel en het fysieke resultaat en in het plangebied is: realisatie van 29 eengezinswoningen op de locatie Rosmolenstraat en Kopermolenstraat (aangevraagd als Veeringplein) 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 de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen.

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

Op het project 'bouwen van 28 eengezinswoningen op de locatie Rosmolenstraat en Kopermolenstraat (aangevraagd als Veeringplein) 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 waarin dit project is gelegen wordt in deze Verordening aangewezen als 'Zaans gemengd gebied'. 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 'Zaans gemengd gebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Rosmolenwijk' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Woondoeleinden (W5 en W12)' ex artikel 4, 'Gemengde doeleinden' ex artikel 10, 'Tuinen' ex artikel 7, 'Erven' ex artikel 8, 'Verblijfsdoeleinden (W)' ex artikel 17 en 'Beperkingengebied Schiphol' ex artikel 29. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 5 juni 2007, onder nummer 2007-29051.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Woondoeleinden', omdat de goothoogte ter plaatse van de woningen (W5), aan de Kopermolenstraat niet meer mag bedragen dan 3,00 meter. De aangevraagde goothoogte bedraagt gedeeltelijk +/- 6,00 meter. Het bouwplan is tevens in strijd met de bestemming 'Tuinen' omdat de als zodanig bestemde gronden aangewezen zijn voor tuinen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat een erker is toegestaan aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw, indien het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaten. Een gedeelte van de woningen is op deze gronden gesitueerd (te weten het middelste blokje woningen aan de Rosmolenstraat).

Verder is het bouwplan in strijd met de bestemming 'Erven'. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven zijn bestemd voor:

- a. erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Een deel van de woningen (hoofdgebouwen) wordt op deze gronden gebouwd.

Ook is het bouwplan in strijd met de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. De hoogte van gebouwen ter plaatse mag voor de bestemming (GD*6) niet meer zijn dan 6,00 meter en de gebouwen moeten plat zijn afgedekt. De aangevraagde hoogte van de woningen is +/- 6,11 meter en er is niet zijn geheel sprake van platte afdekking, de woningen zijn gedeeltelijk voorzien van een gedeelte met terugvallende kap.

Het bouwplan is eveneens in strijd met de bestemming 'Verblijfsdoeleinden'. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden (VD) zijn bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bermen;
- d. parkeer-, groen en nutsvoorzieningen;
- e. waterpartijen;
- f. speeltoestellen en
- g. (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De te bouwen woningen zijn voor een gedeelte op deze gronden gesitueerd (voorzijde en zijgevel Rosmolenstraatwoningen en gedeeltelijk Kopermolenstraatwoningen).

De overige bestemmingen zijn akkoord. Een uittreksel van het vigerende bestemmingsplan is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Procedure

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 de 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 13 september 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 project 'bouwen van 29 eengezinswoningen op de locatie Rosmolenstraat en Kopermolenstraat (aangevraagd als Veeringplein) te Zaandam' is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders

§ 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 (bouw)plan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien hier sprake is van woningbouw. Het gevraagde is overigens 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 beheersverordening.

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. Geen verklaring benodigd
 - 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.

2. Wel een verklaring benodigd

Voorts heeft de raad besloten - m.u.v. 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:

- 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, m.u.v. 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.

3. Overige

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. De aanvraag past binnen de door de raad vastgestelde structuurschets 'Dansen op het veen'.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Gebiedsomschrijving

De locatie bevindt zich in de Rosmolenwijk. Als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het project Veeringplein wordt de gemeentelijke Kwaliteitskaart Rosmolenwijk (2005) gehanteerd. De Rosmolenstraat is binnen de wijk één van de belangrijkste verbindingen. De straat is de verbinding tussen twee belangrijke buurtpleinen. Met name voor fietsers en voetgangers moet het profiel aantrekkelijker worden. Nu is het vooral afgestemd op de auto.

De straat moet over het geheel genomen een samenhangende woonstraat met allure worden, waarbij het wonen gericht is op de straat.

Er is een grotendeels strakke geleiding door rijenwoningen in diverse typologieën met karakteristieke hoekpanden. Achterliggende buurten zijn goed herkenbaar.

De oude Rosmolenbuurt is een sterk samenhangende laagbouwbuurt met woningen in rode baksteen met kap met rode pannen. De insteek van het beleid is om deze samenhang (ook bij herstructurering) te behouden.

Ter hoogte van de dwarsstraten is er weinig geleiding en is sprake van een bontere bebouwing.

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

In dit stuk van de Rosmolenstraat zullen 28 woningen worden gebouwd. Deze functie sluit geheel aan bij de functies in de omgeving.

De nieuwbouw bestaat uit twee lagen en sluit daarmee aan bij de hoogte van de omliggende bebouwing.

Uitgangspunt is een profiel met een weg breedte van 5,34 meter met aan beide zijden

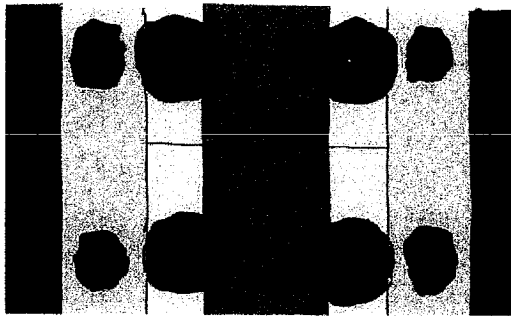
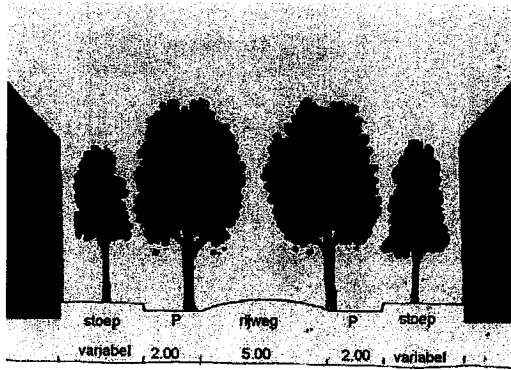
langspaarkeerplaatsen met bomen daartussen en ruimte voor lichtmasten.

Dit profiel komt grotendeels overeen met het in de Kwaliteitskaart Rosmolenwijk (2005) voorgestelde profiel voor dit stuk van de Rosmolenstraat (zie tekening hierna).

De bomen op de stoep zijn niet opgenomen in het plan, hierdoor blijft er meer ruimte over voor de voetganger, een van de uitgangspunten voor het ontwerp. Door de bomen aan beide kanten krijgt de straat alsnog een groen en aantrekkelijker profiel.

De rijloper wordt op 2 punten geknikt zodat de afstand van de rijloper tot de Rosmolenschool ruimtelijk groot genoeg is. De bebouwing draait mee met de knik in de rijloper, hierdoor behoudt de Rosmolenstraat een continu profiel.

Bij de hoek Kopermolenstraat/ Rosmolenstraat zijn de zijgevels opener door meer ramen in de gevel. Daarnaast is deze woning net iets groter dan de overige woningen in de rij. De woning accentueert daarmee de hoek Kopermolenstraat/ Rosmolenstraat.



Verkeersontsluiting

Dit plan heeft geen invloed op de bestaande verkeersontsluiting.

Parkeren

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 betreft een nieuwbouwplan van 28 woningen 'goedkoop' en 1 'midden', in de sterk stedelijke zone B met de parkeernormen van 1,2 respectievelijk 1,4 parkeerplaats per woning. De parkeereis, met als maatgevend moment een werkdagavond, is 35 parkeerplaatsen. Er moeten minimaal 12 parkeerplaatsen voor bezoek toegankelijk zijn. Er staan op de meest recente tekening 35 parkeerplaatsen die meetellen voor het plan, allen op maaiveld en openbaar. Het gaat om 3 haaksparkerplaatsen en 32 langsparkerplaatsen in de Rosmolenstraat. Hiermee wordt aan de parkeereis voldaan en is het project verkeerskundig akkoord. De berekening van de parkeereis is als bijlage 3 bij deze onderbouwing gevoegd.

§ 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 de 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 en
- beïnvloedt de nieuwbouw een kering of dijk.

Voor de nieuwbouw worden geen sloten gedempt of verlegd en is de toename in verhardingsoppervlakte zo minimaal dat het peilbeheer daardoor niet wordt beïnvloed. Evenmin beïnvloedt de nieuwbouw een kering of dijk. Het bouwplan heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding.

§ 7. Milieuaspecten

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

Geluidhinder

Het bouwplan behelst de nieuwbouw van woningen. Er is getoetst aan de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit.

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder.

De Rosmolenstraat en de Kopermolenstraat zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km. 30 km wegen hebben geen geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder.

Het bouwplan ligt niet binnen de geluidzone van een industriegebied.

Het bouwplan ligt evenmin in het beperkingengebied voor het aspect geluid van de luchthaven Schiphol.

Op grond van het Bouwbesluit moet de geluidsisolatie van een woning dusdanig goed zijn dat een maximaal toelaatbaar geluidniveau in de woning van 33 dB niet wordt overschreden. Akoestisch onderzoek van de vakgroep ruimtelijk milieu wijst uit dat de wegverkeerlawaaibelasting op de gevels aan de Rosmolenstraat 59 dB en op de gevels aan de Kopermolenstraat 65 dB is. De gevels aan de Rosmolenstraat moeten een geluidsisolatie van minimaal 26 decibel hebben. De gevels aan de Kopermolenstraat moeten een isolatie van minimaal 32 decibel hebben.

De aanvrager heeft middels een akoestisch rapport aangetoond dat de geluidsisolatie van de naar de weg gekeerde gevels voldoende is.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is van toepassing op het bouw- of aanlegproject.

Op het bouwplan is het besluit 'Niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit van toepassing hierdoor voldoet het plan automatisch aan de Wet Luchtkwaliteit.

Geurhinder

Het bouwplan is een geurgevoelig object in het kader van de Wet milieubeheer;

Het bouwplan kan hinder ondervinden van geur afkomstig van nabijgelegen geuremitterende inrichtingen;

Het bouwplan kan zelf geen geuroverlast kan veroorzaken aan geurgevoelig objecten zoals woningen, aangezien het hier gaat om de bouw van woningen.

Op basis van expert judgement is de mogelijke geurhinder in de Rosmolenwijk voor Zaanse begrippen niet uitzonderlijk en daarmee aanvaardbaar. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering voor het project

Bodemkwaliteit

Ten behoeve van het verkrijgen van een bodemgeschiktheidsverklaring is op 5 april 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) en de ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) matig zijn verontreinigd met barium, zink en/of PAK.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 0,9m –mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan worden vastgesteld dat, gelet op de toekomstige bestemming wonen met tuin, er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruikers van de bouwwerken.

Op 5 april 2011 is onder nummer 2011/58144 een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven.

Natuurwaarden

Het bouwplan ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied; Voorts is sprake van vervangende nieuwbouw. Het aspect natuurwaarden vormt hiermee geen aandachtspunt voor verdere beschouwing.

Flora en fauna

De Flora- en faunawet is niet van toepassing op het bouw- of aanlegproject;

het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor het bouw- of aanlegproject.

Externe veiligheid

De woningen in dit bouwproject zijn kwetsbare objecten;

Het bouwplan valt niet binnen het invloedsgebied van een BEVI-bedrijf, een LPG-tankstation een transportroute voor gevaarlijke stoffen over de weg of over het water. Het bouwplan is ook niet gelegen binnen de toetsingsafstand van een transportleiding voor aardgas of brandbare vloeistof. Het bouwplan is evenmin gelegen in het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol voor wat betreft het aspect externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bouw- of aanlegproject

Hoogspanningsleidingen

Het bouwplan is niet gelegen binnen een afstand van 119 meter aan weerszijden van het hart van het bovengrondse hoogspanningsleidingstracé. Het bouwplan is ook niet gelegen binnen de zakelijk rechtstrook van 37,5 meter aan weerszijden van het hart van de bovengrondse hoogspanningsleidingstracé.

Het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen vormt geen belemmering voor het bouw- of aanlegproject

UMTS- en GSM antennes

Het bouwplan met woningen wordt niet op een kortere afstand - in het horizontale vlak dan 3 meter en in de overige richtingen op 0,5 meter van een UMTS of GSM antenne gebouwd; dak. Het bouwplan ondervindt derhalve geen belemmering van in de omgeving geplaatste UMTS- en GSM antennes.

Afvalinzameling

Het bouwplan is getoetst aan het Gemeentelijk Afvalstoffenplan 2009-2012.

Daarin zijn voor wat betreft het aspect afvalinzameling de volgende beleidscriteria opgenomen:

1. Het huishoudelijk restafval en GFT- afval worden ingezameld met minicontainers.
2. Er moet voldoende ruimte worden gereserveerd voor het op eigen erf plaatsen van minicontainers.
3. Woningen die direct aan de openbare weg liggen en geen achterom hebben, krijgen bij de oplevering standaard een BioCom compostcontainer.
4. Er moet altijd voldoende openbare ruimte worden gereserveerd voor het -in minicontainers- aanbieden van het huishoudelijk afval van alle te bouwen woningen.
5. Deze ruimte moet voldoende zijn om per woning een 240 liter minicontainer voor restafval en een 140 liter minicontainer voor GFT-afval gelijktijdig aan te bieden (= 1 m² per woning)
6. Er moeten er in de openbare ruimte voldoende, goed bereikbare opstelplaatsen zijn;
7. Locaties van deze opstelplaatsen moeten in overleg met de gemeente worden vastgesteld.
8. De minicontainers (van een in overleg met de gemeente vast te stellen aantal huishoudens) moeten op de opstelplaats geclusterd aangeboden kunnen worden.
9. De loopafstand van een woning naar de dichtstbijzijnde opstelplaats mag maximaal 75 meter zijn.
10. In bijzondere situaties kan, na overleg met de gemeente, worden afgeweken van deze norm, tot maximaal 120 meter.
11. De openbare parkeer ruimte mag niet worden gebruikt als opstelplaats voor minicontainers.

Het bouwplan is aan deze criteria getoetst middels tekening 'Schetsontwerp Openbare ruimte van 14-06-2012 (deze tekening is ook als definitieve tekening gebruikt v.w.b. de inrichting) waarbij het volgende is geconstateerd:

Binnen 75 meter vanaf de woningen bevinden zich naast de parkeerplaatsen en de geplande bomen 12 ruimtes van 2m² x 2m² = 4 m². Dit is 12 x 4 m² = 48 m²/ 29 woningen, daarmee 1,71 m² per woning aan opstelplaats voor containers. Hierbij zijn de 3 open ruimtes welke tevens naast de parkeerplaatsen zijn gesitueerd niet meegeteld, hier is ook volop de gelegenheid om containers op te stellen. De container opstelplaatsen zijn naast de weg gesitueerd, waardoor de containers goed bereikbaar zijn voor de vuilnisauto. Daarnaast is er bij iedere woning een erf aanwezig waar de containers kunnen worden gestald. Hiermee wordt voor het aspect afvalinzameling voldaan aan het geldende beleid.

Conclusie

De genoemde milieuaspecten vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

§ 8. Monumenten en archeologie

Het onderhavige project heeft geen betrekking op één of meerdere monumenten. Daarnaast valt het project buiten het gebied van archeologische waarde, zowel op de provinciale als op de gemeentelijke archeologische kaart. Dit betekent dat er geen archeologisch (voor)onderzoek nodig is. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex)) 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/de beheersverordening (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/de beheersverordening 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.

Voorafgaand aan het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan/de beheersverordening is met de aanvrager een exploitatie overeenkomst gesloten, om op die manier het kostenverhaal te effectueren. Op 19 december 2012 is de koop/exploitatieovereenkomst door beide partijen getekend. De koop/exploitatieovereenkomst maakt deel uit het besluit tot het verlenen van de vergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

§ 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 artikel 6.18 Bor, is 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 in artikel 3.11 de Bro is voorgeschreven.

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 omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist

§ 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 inzage termijn 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 28 eengezinswoningen op de locatie Rosmolenstraat en Kopermolenstraat (aangevraagd als Veeringplein) 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.

Gemeente Zaanstad

Bestemmingsplan

Rosmolenwijk

procedure

Datum

Raad

Gedeputeerde staten

beroep

september 2006

Projectleider

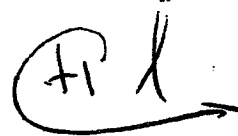
Margo Visser

:

met uitzondering van:

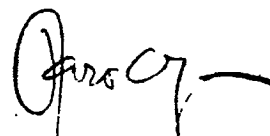
- de aanduiding "6" (maximale bouwhoogte) van het pand Heijermanstraat 143 op de plankaart;
- artikel 10 lid 5 van de voorschriften.

Goedkeuring bij besluit van raad nr. 67-29051
Haarlem. - 5 JUNI 2007
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



voorzitter

H.C.J.L. Borghouts



provinciesecretaris

H.W.M. Oppenhuis de Jong

Artikel 5 Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woon- en Detailhandelsdoeleinden (WD) zijn bestemd voor:

begane grond:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. ondersteunende functies ten behoeve van wonen;

op de verdieping(en):

- d. uitsluitend wonen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouw;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden dat de hoogte c.q. goot- of boelboordhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vrijstellingsbevoegdheid, toegestaan gebruik overeenkomstig de begane grond

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, vrijstelling te verlenen van lid 1 sub d, ten behoeve van het gebruik, zoals toegestaan op de begane grond, mits:
 - a. hiermee de woonfunctie van het gebied niet wordt aangetast;
 - b. wordt aangetoond dat de feitelijke ligging/indeling van het pand op de begane grond niet geschikt is/is te maken voor het toegestane gebruik;
 - c. geen parkeer- en verkeersaantrekkende werking ontstaat, welke niet aansluit op de bestaande wegenstructuur in het gebied.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

6. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor en/of praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van bedrijfstypen, indien en voor zover:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor-en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbouw, met een maximum van 45 m²;
 - c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt ugeoefend.

Vrijstellingen

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

Procedure bij vrijstelling

- 8. Bij het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in lid 5 en 7, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in Artikel 26 "Algemene procedurevoorschriften".

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Garages en Bergplaatsen

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor garages en bergplaatsen zijn bestemd voor:
 - a. stalling van voertuigen;
 - b. bergingen van huishoudelijke aard.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend hoofdgebouwen worden gebouwd.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt dat de hoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 3 meter, tenzij op de plankaart anders staat aangegeven.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Gemengde Doeleinden (GD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Gemengde Doeleinden (GD) zijn bestemd voor:

op de begane grond:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. bedrijven; die in de "Lijst van bedrijfstypen" in categorie 1 zijn ingedeeld;
- d. dienstverlening;
- e. ter plaatse van de nadere aanduiding GD(sc) tevens voor aerobics- en fitnessstudio;

op de verdieping(en):

- f. uitsluitend wonen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

- a. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";
- b. daar waar op de plankaart de aanduiding "GD(z)" (geen gebouwen toegestaan) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Vrijstellingsbevoegdheid, toegestaan gebruik overeenkomstig de begane grond

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 1 sub e, ten behoeve van het gebruik, zoals toegestaan op de begane grond, met uitzondering van lid 1 sub d (horeca), mits:
- a. hiermee de woonfunctie van het gebied niet wordt aangetast;
 - b. wordt aangetoond dat de feitelijke ligging/indeling van het pand op de begane grond niet geschikt is/is te maken voor het toegestane gebruik;
 - c. geen parkeer- en verkeersaantrekkende werking ontstaat, welke niet aansluit op de bestaande wegenstructuur in het gebied.

Vrijstellingsbevoegdheid bedrijven

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de

omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Lijst van bedrijfstypen;

- b. lid 1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van bedrijfstypen zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Lijst van bedrijfstypen.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

- 7. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen voor kantoor en/of praktijkruimte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van bedrijfstypen, indien en voor zover:
 - a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor-en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbouw, met een maximum van 45 m²;
 - c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - e. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - f. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitoefend.

Vrijstellingen

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

Wijzigingsbevoegdheid Lijst van bedrijfstypen

- 9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Lijst van bedrijfstypen te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van bedrijven daartoe aanleiding geeft.

Procedure bij vrijstelling/wijziging

- 10. Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in de leden 5, 6, 8 en 9, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 26 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 11 Horecadoeleinden (H)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Horecadoeleinden (H) zijn bestemd voor:
 - a. horeca zoals genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "s" is tevens een snackbar toegestaan met op de verdieping(en) wonen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt dat de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vrijstellingsbevoegdheid horeca

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1 teneinde horeca toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan algemeen toelaatbaar, indien en voor zover de horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b. lid 1 teneinde horeca toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voor zover de betrokken horeca-inrichting naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten.

Wijzigingsbevoegdheid Staat van Horeca-activiteiten

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van horeca kan worden gewijzigd, indien en voor zover een wijziging van de milieubelasting van de desbetreffende typen van horeca daartoe aanleiding geeft.

Procedure bij vrijstelling/wijziging

7. Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in de leden 5 en 6, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 26 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 17 Verblijfsdoeleinden (VD)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden (VD) zijn bestemd voor:
 - a. buurtontsluitingswegen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. bermen;
 - d. parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
 - e. waterpartijen;
 - f. speeltoestellen;
 - g. (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";
 - b. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 15m² bedragen en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid.

Artikel 29 Beperkingengebied Schiphol

Hoogtebepalingen

1. Binnen het op de plankaart met "beperkingen gebied Schiphol" aangeduide gebied zijn geen objecten toegestaan hoger dan 150 meter.

Aanlegvergunning

2. Binnen de in het plangebied gelegen gronden is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden hoger reiken dan 150 meter.

RENVOOI

	beton
	HSB
	schoon metselwerk
	houten bekleding
	gibo
	isolatie
	vloortegelwerk
	toegangsdeur woning
	meterkast
	°hwe hemelwaterafvoer
	ventilatie mechanische afzuiging
	°mm rookmelder
	P parkeerplaats

	opstelplaats wasmaschine
	opstelplaats droger
	ventilatie unit
	opstelplaats kooktoestel
	GBO gebruiksoppervlek
	W/K woonkamer/kouken
	S slaapkamer
	BA badkamer
	B berging
	VG verblijfsgebied
	VR verblijfsruimte
	2900+P bovenkant afgewerkte vloer

Conform het Bouwbesluit is een toepassing:
Art. 3.19.1 + 2/Tabel 3.17: De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op hetzelfde perceel gelegen aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde: luchtgeluid: 0 dB en contactgeluid: 5 dB

Scheidingswanden tussen verblijfsruimten onderling, waaraan geen deur opgenomen, uitvoeren met een lucht- en contactgeluidisolatie van minimaal -20 dB(A).

- Scheidingswanden standaard uitvoeren in gibo normaal met een dikte van 70 mm (muurgewicht 56 kg/m2; luchtgeluidisolatie -25 dB).
- Scheidingswanden tussen twee verblijfsruimten t.b.v. bovengenoemde geluidseisen uitvoeren in gibo zwaar met een dikte van 70 mm (muurgewicht 84 kg/m2; luchtgeluidisolatie -19 dB).
- Scheidingswanden t.p.v. badruimten uitvoeren in gibo met 100 mm dikte (muurgewicht 80 kg/m2; luchtgeluidisolatie -20 dB).

Alle deurenkozijnen hebben een vrije hoogte van minimaal 2300 mm en een dagmast van minimaal 900 mm, m.u.v. (meter-)kasten. Deuren tussen verblijfs- en verkeersgebied dienen een minimaal massagewicht van 20 kg/m2 te hebben.

Iedere woning is een subbrandcompartiment. De WBDDB bedraagt ten minste 60 minuten tussen subbrandcompartimenten van de woningen onderling.

Rookmelders uitvoeren conform NEN 2555.

Hoofddraagconstructie 60 minuten brandwerend m.b.t. bezwijken.

Alle volgens het bouwbesluit vereiste vloerafscheidingen dienen te voldoen aan de NEN 6702. Vloerafscheidingen conform Bouwbesluit art. 3 en art. 175: gelagen t.p.v. een beweegbaar raam op min 0,85 m + vloer, t.p.v. galerijen, balkons, trapborden op min. 1200 + vloer, waarbij er geen opstapmogelijkheid is tussen de 200mm en 700mm.

Trappen conform bouwbesluit art. 2.28 t/m 2.32. Vloerafscheidingen langs trappen conform bouwbesluit eld. 2.3. Vloerafscheidingen langs balustrades en/of vloerafscheidingen conform bouwbesluit afdeling 2.3.

Alle woningen bieden weerstand (klasse 2) tegen inbraak conform bouwbesluit art. 2.214 en 2.215.

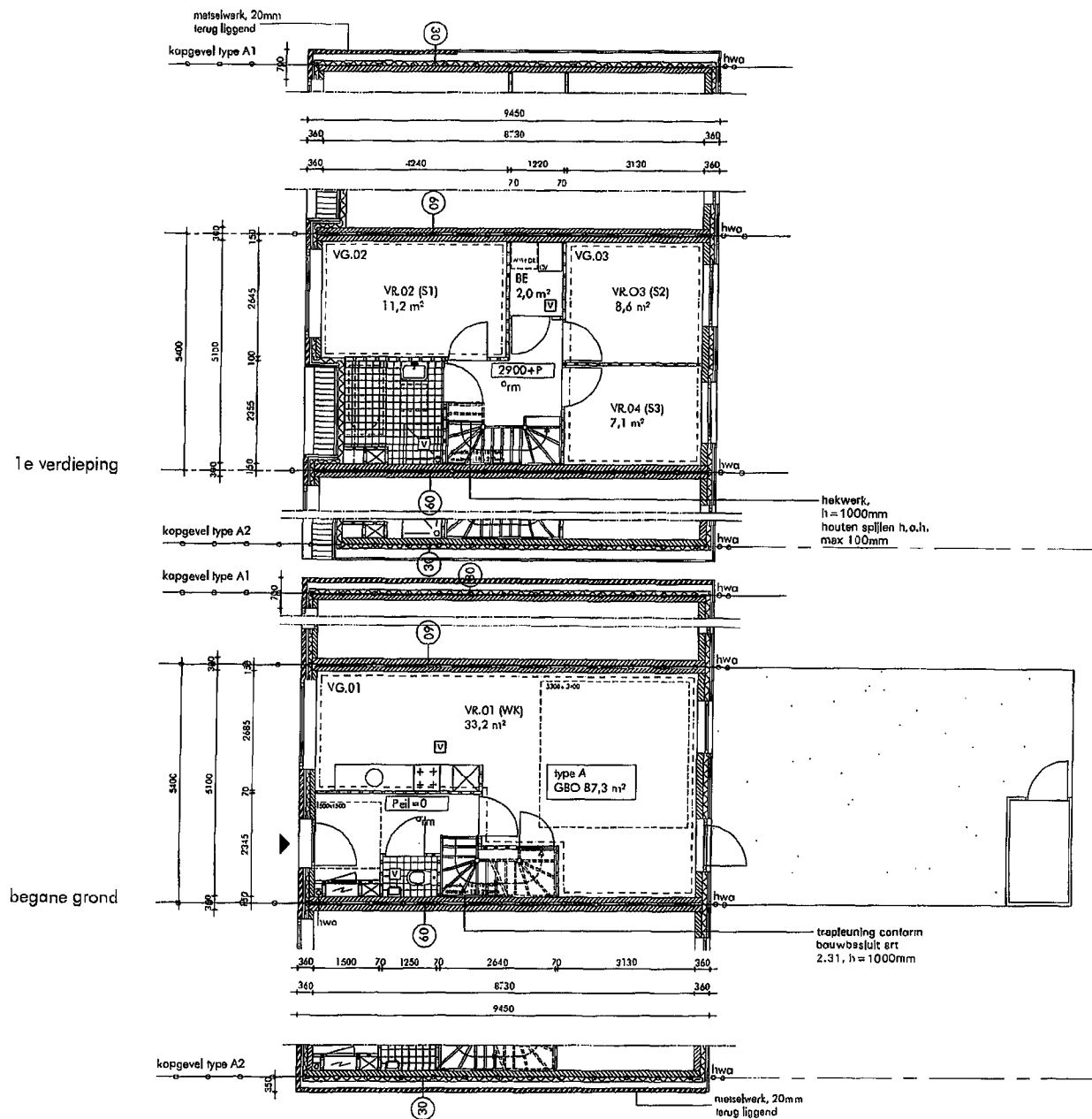
De toegangen dienen te voldoen aan het bouwbesluit artikel 4.17 en 4.18. Het vloerpeil van de entree van het woongebouw en de entree van de individuele woningen liggen ter plaatse van de toegangen gelijk met het aansluitende maaiveld van het openbaar gebied. De drempels ter plaatse van deze toegangen liggen maximaal 20 mm hoger dan het vloerpeil.

Geluidwerende uitwendige scheidingenconstructie en geluidsoverdracht zie rapport bouwfysisch adviseur (Cauberg Huygen)

Ventilatie van verblijfsgebied en verblijfsruimte, toilet ruimte en badruimte conform bouwbesluit afd. 3.10. Ventilatie meterkast, cf. Bouwbesluit art. 3.67 t/m 3.73 en zie rapport installatie adviseur (Cauberg Huygen)

Hemelwater wordt op de verschillende dakniveaus en balkons opgevangen en of via de woningschachten of in pijpen langs de gevel afgevoerd conform tekening CKA.

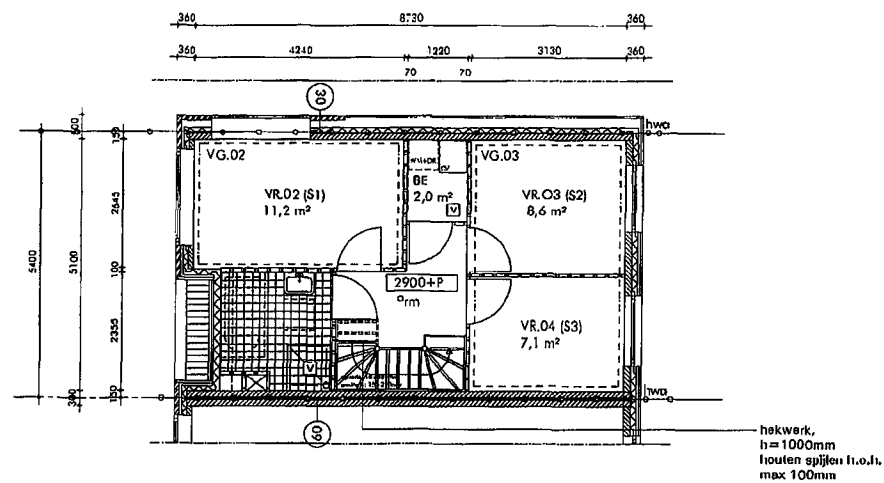
Wateropname materialen vloer, wand en plafonds in sanitaire ruimten conform bouwbesluit artikel 3.28



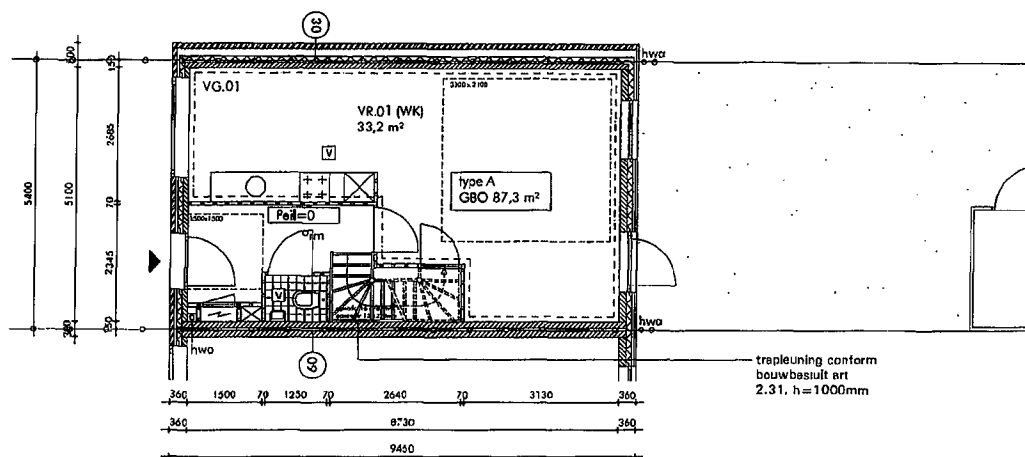
schaal 1:100
woningen Rosmolenstraat

PLATTEGRONDEN - TYPE A/ A1/ A2

1e verdieping



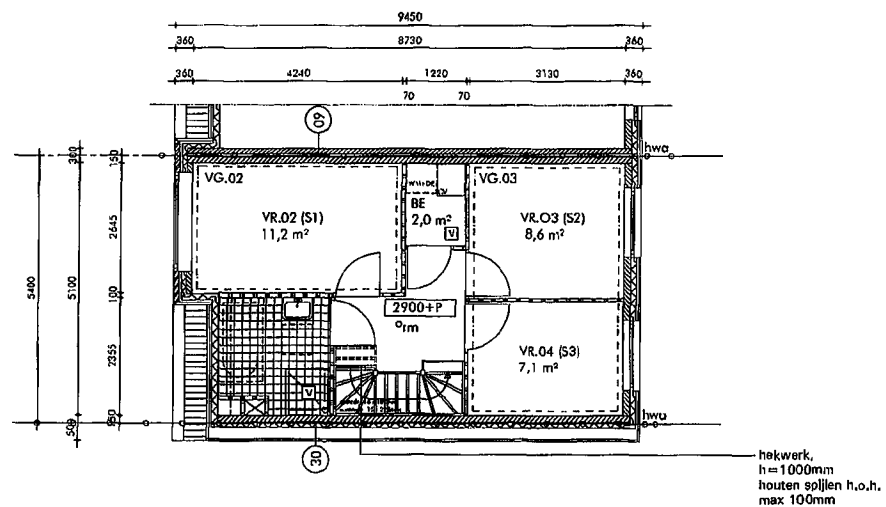
begane grond



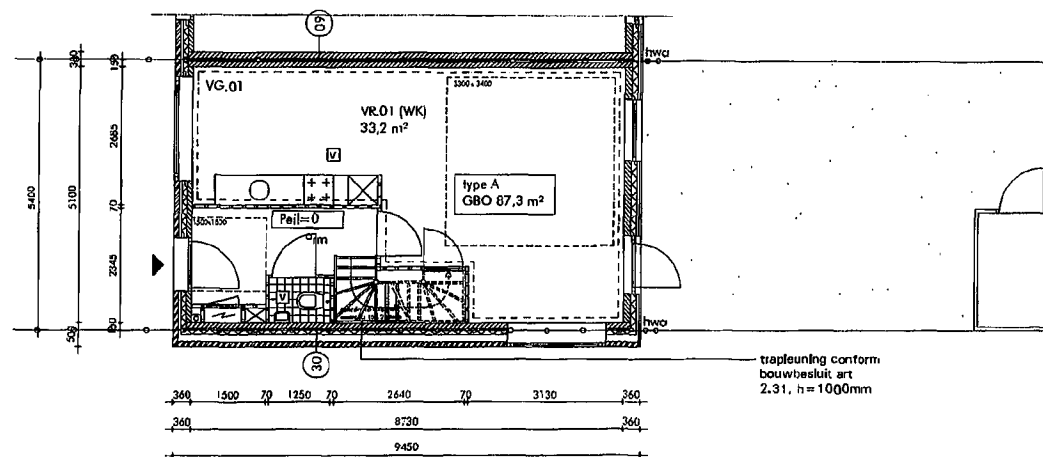
schaal 1:100
 woningen Rosmolenstraat

PLATTEGRONDEN - TYPE A1B

1e verdieping



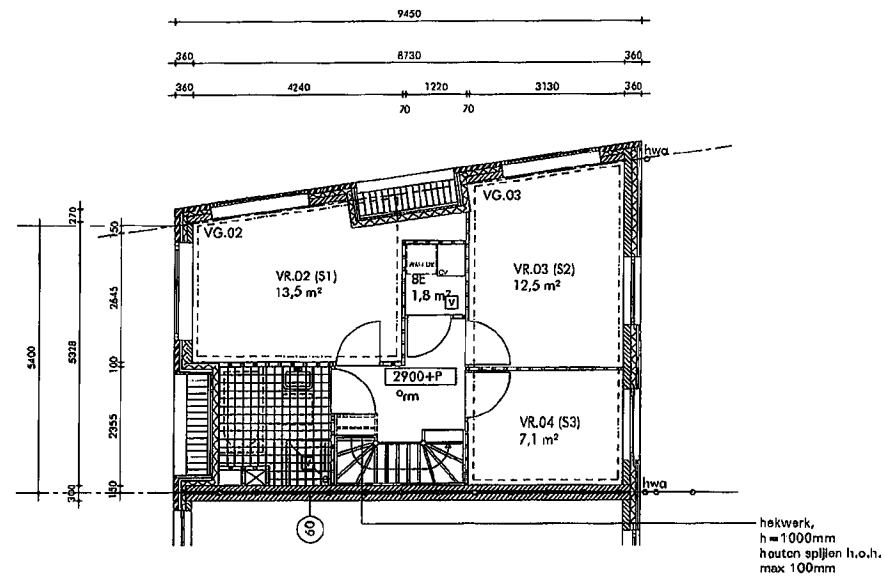
begane grond



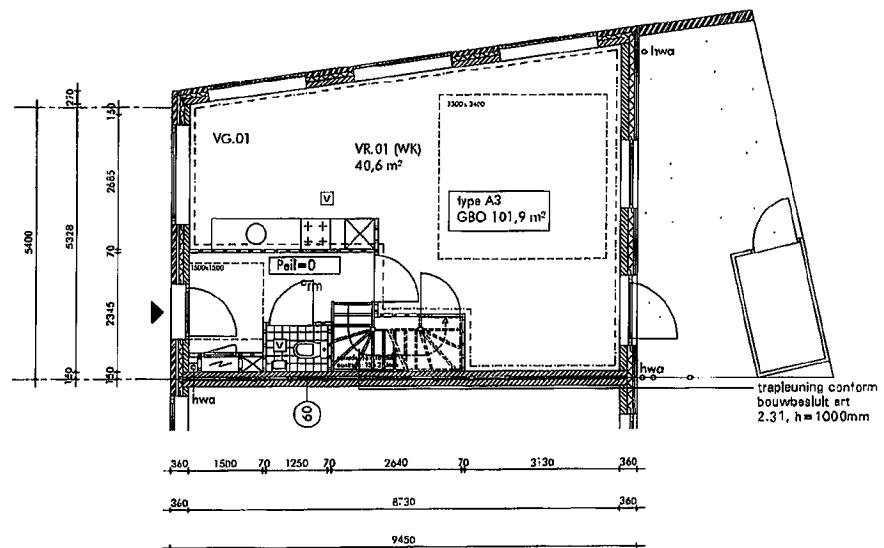
schaal 1:100
woningen Rosmolenstraat

PLATTEGRONDEN - TYPE A2B

1e verdieping

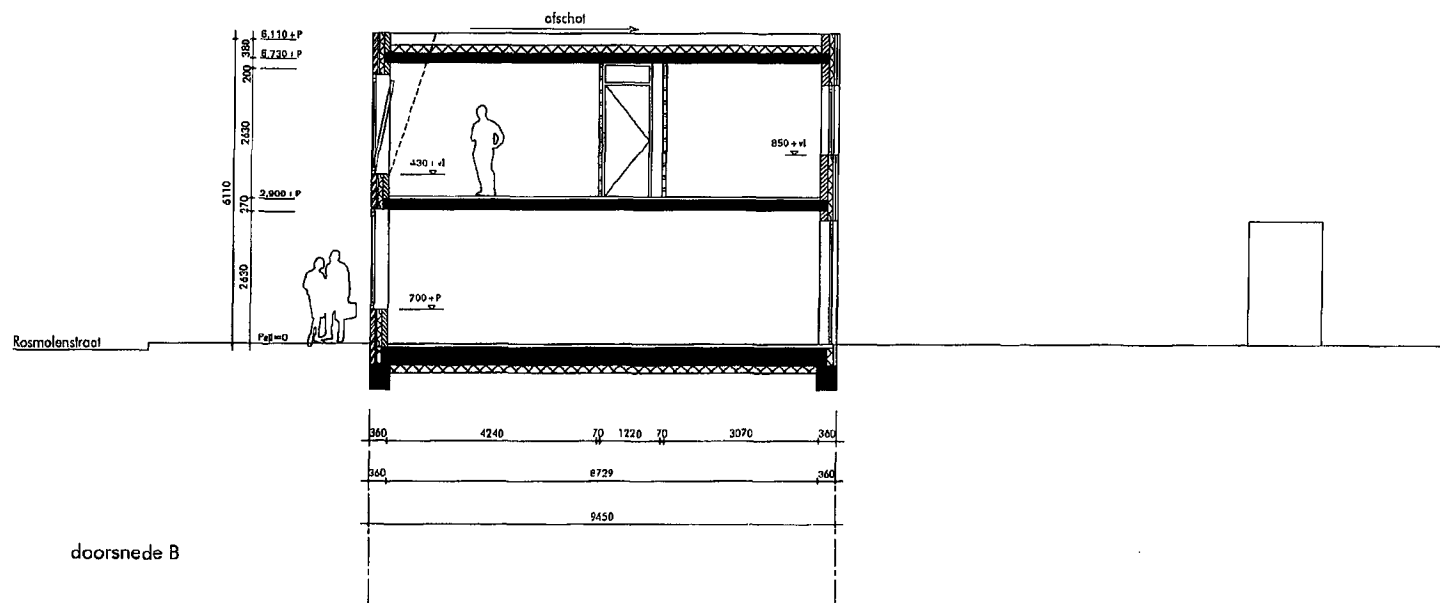


begane grond



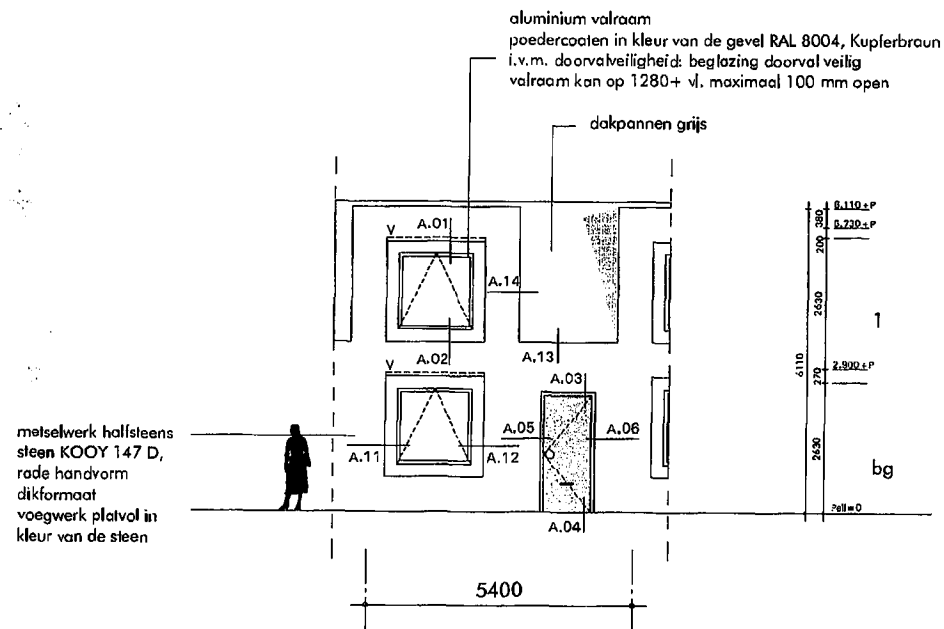
Schaal 1:100
woningen Rosmolenstraat

PLATTEGRONDEN - TYPE A3

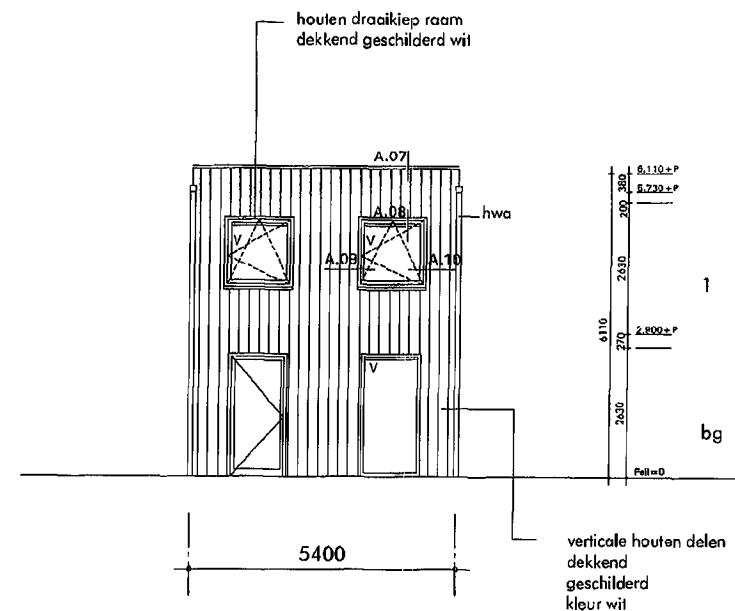


schaal 1:100
woningen Rosmolenstraat

DOORSNEDE



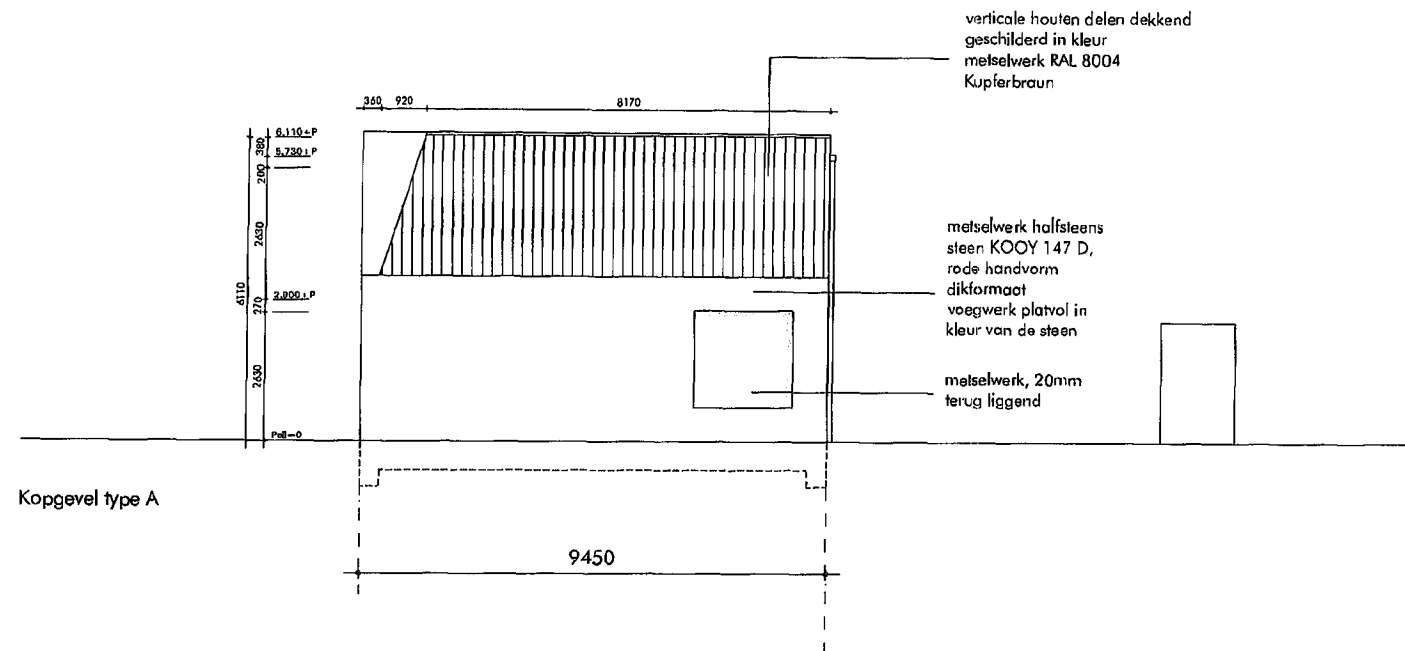
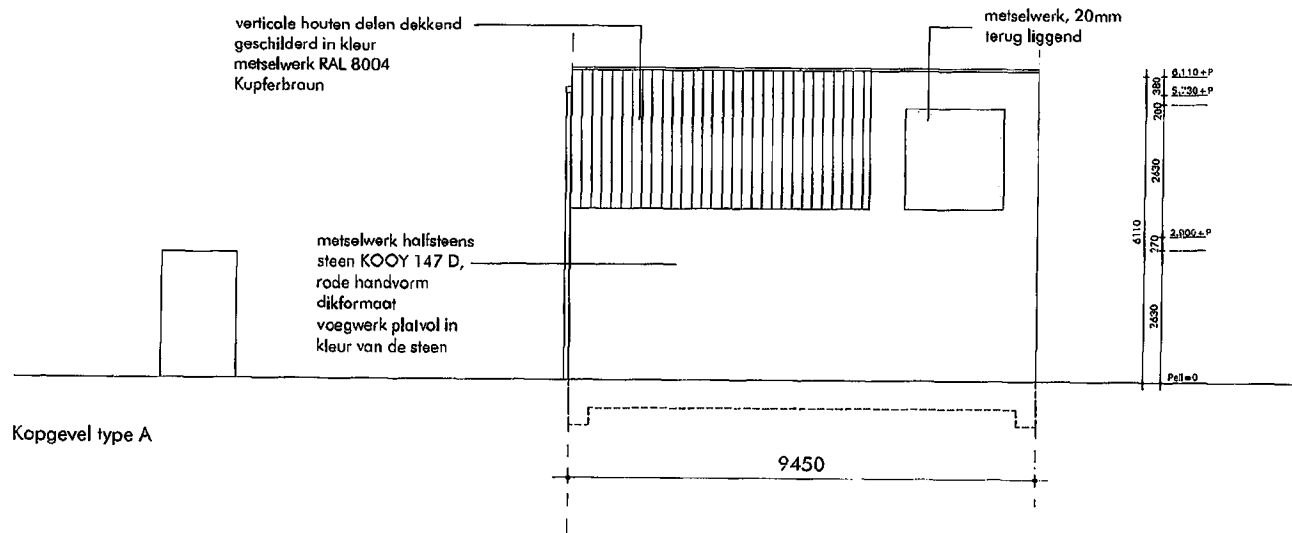
gevel Rosmolenstraat



tuingevel

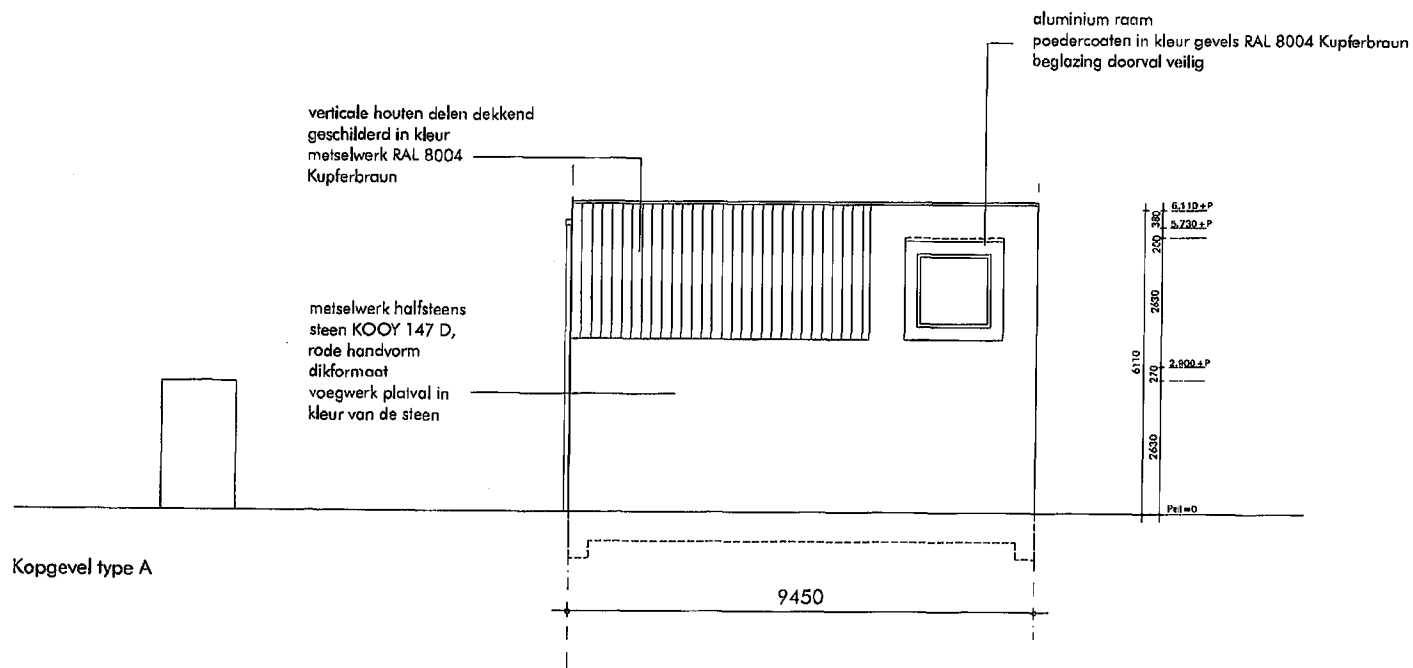
schaal 1:100
woningen Rosmolenstraat

GEVELS



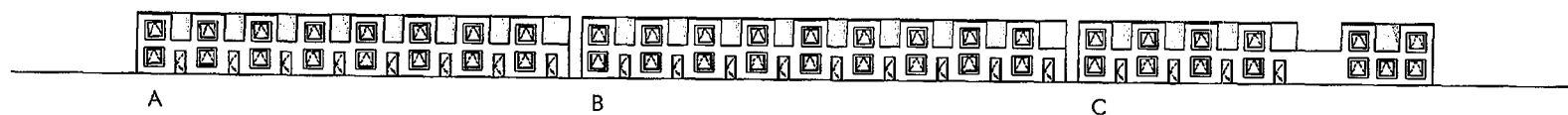
schaal 1:100
woningen Rosmolenstraat

KOPGEVELS IN DOORGANG



schaal 1:100
woningen Rosmolenstraat

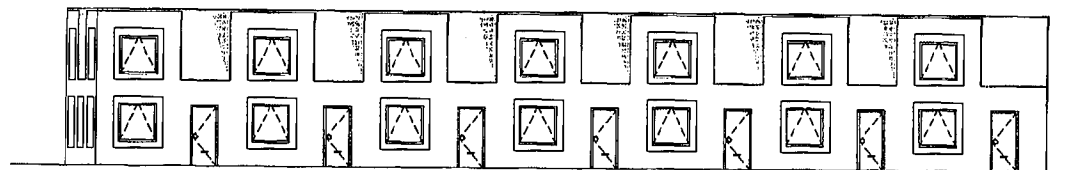
EINDGEVEL NOORDZIJDE A1B



Rosmolenstraat

schaal 1:500
woningen Rosmolenstraat

GEVELS MODEL E6

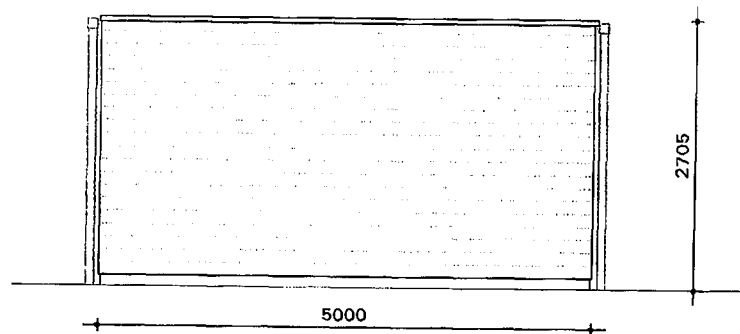


D

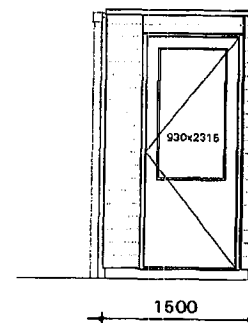
Kopermolenstraat

schaal 1:200
woningen Rosmolenstraat

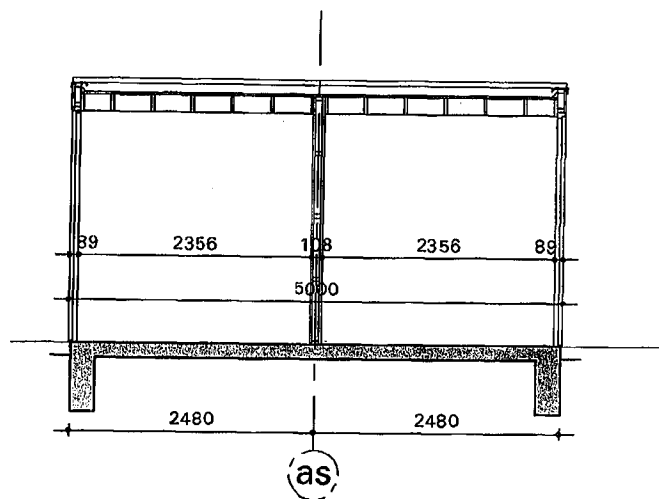
GEVELS MODEL E6



aanzicht



aanzicht



doorsnede

schaal 1:50
woningen Rosmolenstraat

BERGING



Zaak.: veeringplein

Datum: 25-1-2012

Adviseur: vriep

Straatnaam.: Veeringplein

Huisnr.:

Postcode:

RD-XYcoördinaten:

stedelijkheidsgraad/stedelijke zone:

sterk stedelijke zone B

functies oude situatie: In de oude situatie zijn er geen functies (of ze zijn niet relevant voor de parkeertoets)

parkeren oude situatie: Geen parkeerplaatsen op het terrein (of niet relevant voor de parkeertoets)

functies nieuw situatie: Er zijn 2 onderscheiden functies in de nieuwe situatie, zie 'Overzicht nieuwe functies'

parkeren nieuwe situatie: Er is 1 parkeervoorziening, zie 'Overzicht nieuwe parkeersituatie'

Inleiding

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.

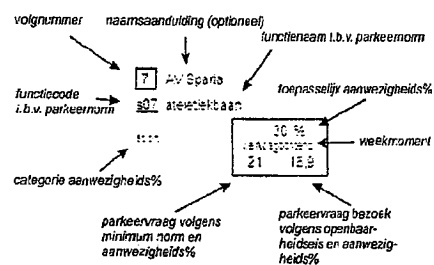
De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm, het volledige oppervlak valt onder de norm van de hoofdfunctie. Zo is in de norm van een winkel verdisconteerd dat een deel van de locatie wordt ingericht voor opslag.

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 parkeemormen zijn gebaseerd. Bij het berekenen van de parkeereis wordt altijd gekeken naar de parkeemorm 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 dit advies is uitgegaan van de genoemde functies, aantallen en afmetingen. Indien deze wijzigen of nader worden ingevuld, kan de parkeerels veranderen. Met dit advies vervallen alle eerder gegeven adviezen voor dit adres.

Overzicht nieuwe functies



1

28 woning

secundaire pnorm: pp. per

w03 woningen goedkoop

min/maxnorm: 1,2 / pp. per 1 woning

bezoek: 0,4 woning

woningen

50 %
werkdagochtend
16,8 5,6

60 %
werkdagmiddag
20,2 6,7

100 %
werkdagavond
33,6 11,2

90 %
koopavond
30,2 10,1

60 %
zaterdagmiddag
20,2 6,7

60 %
zaterdagavond
20,2 6,7

70 %
zondagmiddag
23,5 7,8

2

1 woning

secundaire pnorm: pp. per

w02 woningen midden

min/maxnorm: 1,4 / pp. per 1 woning

bezoek: 0,4 woning

woningen

50 %
werkdagochtend
0,7 0,2

60 %
werkdagmiddag
0,8 0,2

100 %
werkdagavond
1,4 0,4

90 %
koopavond
1,3 0,4

60 %
zaterdagmiddag
0,8 0,2

60 %
zaterdagavond
0,8 0,2

70 %
zondagmiddag
1 0,3

Plantotaal:

werkdagochtend
17,5 5,8

werkdagmiddag
21 6,9

werkdagavond
35 11,6

koopavond
31,5 10,5

zaterdagmiddag
21 6,9

zaterdagavond
21 6,9

zondagmiddag
24,5 8,1

Overzicht nieuwe parkeersituatie

1	45 x	standaard	praktische cap.: 45 pp	openbaar toegankelijk:
		totale capaciteit:	45 pp	vv.openb.toeg.: 45 pp

Parkeertoets en afkoop

Maatgevende moment voor de parkeereis: werkdagavond

Totale parkeereis in pp: 35

Openbaarheids in pp: 12

Uitslag parkeertoets: positief -> er wordt voldaan aan de parkeereis en de daarbij horende aanvullende eisen

tekort in pp: 0

Afkoopmogelijkheid in pp: n.v.t

Toelichting

nieuwbouw van 28 woningen goedkoop en 1 woning midden met een parkeereis van 35 parkeerplaatsen.