

Ruimtelijke onderbouwing

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

Het uitbreiden van een bestaand bouwwerk ten behoeve van bedrijfsunits op de locatie Breedweer 16-18 te Koog aan de Zaan

Dossiernummer: O20110134

DIENST PUBLIEK

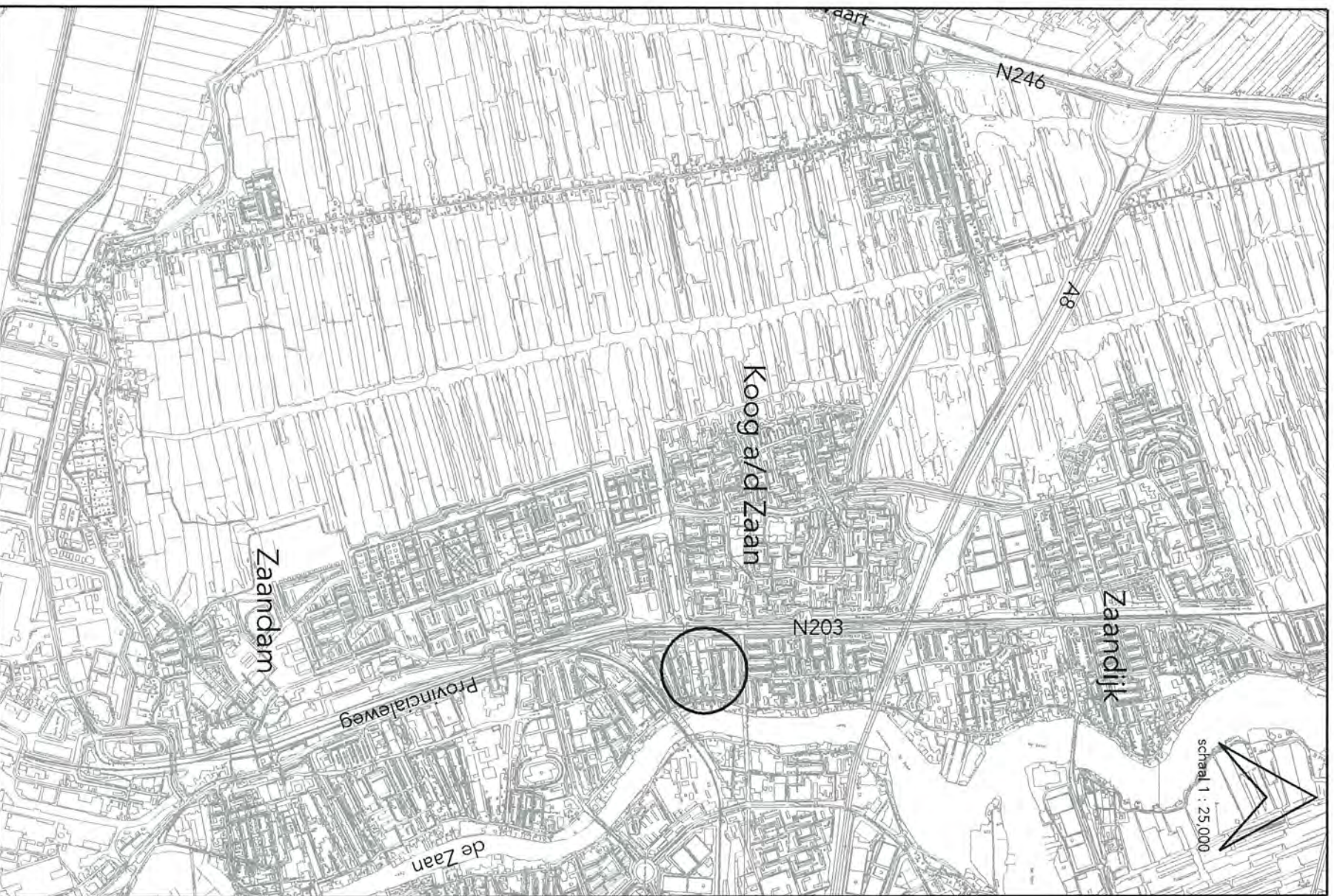
Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

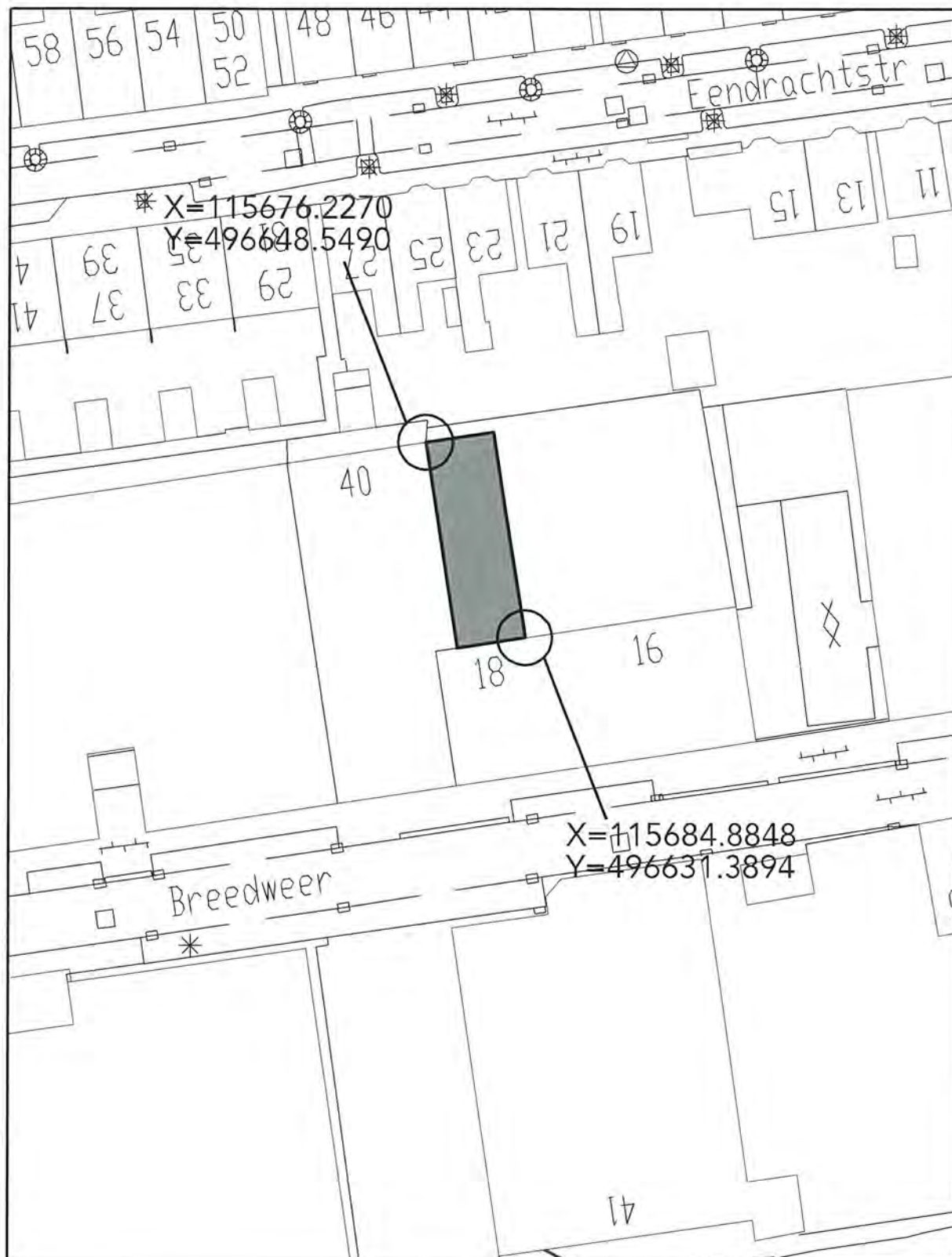
mei 2011

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	11
§ 7. Milieuaspecten.....	11
§ 8. Monumenten	12
§ 9. Grondexploitatie.....	13
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	13
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project.....	14
§ 12. Uitvoerbaarheid	14
§ 13. Conclusie	14
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan.....	15
Bijlage 2: nieuwe situatie	16

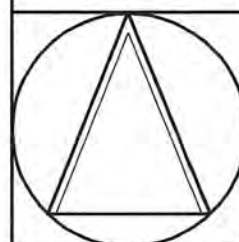


Ligging plangebied in omgeving



te bouwen

schaal 1 : 500



Koog a/d Zaan, 18-05-11

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

De aanvraag betreft het uitbreiden van een bestaand bouwwerk middels 2 laad- en losruimtes en het bouwen van 4 bedrijfsunits ten behoeve van verhuur op de locatie Breedweer 16-18 te Koog aan de Zaan

Gebiedsomschrijving

Het Breedweer is een oud pad aan het Zuideinde in Koog aan de Zaan en is een van de oorspronkelijke paden die als uitbreiding aan en dwars op de hoger gelegen dijk aangelegd werden. Dit pad kent een zeer gemengde bebouwing bestaande uit bedrijven en woningen. De bebouwing is in zijn verschijningsvorm afwisselend en bestaat zowel uit grote loodsen, kleine bedrijfspanden als eengezinswoningen. Dat zelfde geldt ook voor de vele verschillende soorten bedrijven die er zitten naast de aanwezige woningen. Het bebouwingsbeeld laat zich als volgt kenmerken: clusters van aaneengesloten bebouwing worden afgewisseld door open stukken die worden gebruikt voor buitenopslag. Waar bebouwing staat, is deze vrij gesloten. Dat wil zeggen dat er vanaf de straat nauwelijks doorzicht naar achteren is. Deze percelen zijn voor het grootste deel bebouwd.

Aan de zuidzijde wordt de bebouwing begrensd door de Mallegatsloot; aan de noordzijde liggen achtertuinen van de woningen aan de Eendrachtstraat, een woonstraat met overwegend woningen van twee lagen met een kap.

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 het uitbreiden van het bestaande gebouw ten behoeve van bedrijfsunits.

§ 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.

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 uitbreiden van het bestaande gebouw ten behoeve van bedrijfsunits is de verordening niet van toepassing.

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 'Bebouwde kom Koog aan de Zaan' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Industriebebouwing B' ex artikel 11, 'Industriebebouwing C' ex artikel 12 en Industrierrein ex artikel 22. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 15 juni 1971, nr. 68.

De aanvraag betreft het uitbreiden van een bestaand bouwwerk middels 2 laad- en losruimtes en het bouwen van 4 bedrijfsunits ten behoeve van verhuur.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Industrierrein'. De op de kaart voor Industrierrein aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg van parkeerterreinen en overigens als toegangswegen tot de gebouwen met de daarbij behorende andere bouwwerken, met dien verstande, dat op deze gronden generlei bebouwing is toegestaan.

De voorschriften van de bestemmingen "Industriebebouwing B" en "Industriebebouwing C" zijn door de Kroon van goedkeuring onthouden. Alleen de bestemmingsplankaart is geldend. Het bouwplan past wel in deze bestemmingen.

De afwijkingsbevoegdheid van artikel 28 bestemmingsplan is niet van toepassing, omdat de afwijking niet van ondergeschikte betekenis is. Verder mag de structuur van het plan en de belangen van derden niet worden geschaad.

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, onder a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 2° Wabo, 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 onder a, onder 3° Wabo 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 februari 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 uitbreiden van een bestaand bouwwerk ten behoeve van bedrijfsunits op de locatie Breedweer 16-18 te Koog aan de Zaan is een gewenste ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, onder 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, onder 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, onder 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, onder 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, aangezien het plan bedrijfsdoeleinden betreft. 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 bevoegdheidsverdeling college / raad.

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

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

De raad kan ingevolge artikel 6.5, derde lid, Bor categorieën van gevallen aangeven waarin een verklaring niet vereist is.

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht geen 'verklaring van geen bedenkingen' benodigd is:
 - a. Aanvragen die passen binnen 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. Geen automatische 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) af te geven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:
 - a. het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - b. Het realiseren van meer dan 5,000 tn 2 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 bescherm stads- of dorpsgezicht.
 - d. Het verbouwen of slopen van monumenten.
3. Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad automatisch een 'verklaring van geen bedenkingen' afgeven, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Voor het onderhavige project heeft de raad geen een verklaring van geen bedenkingen afgegeven omdat het plan niet valt onder punt 1 en 2 van de hierboven gestelde categorieën. Daarmee valt het plan in de overige categorieën.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De aanvraag om massa toe te voegen aan het open binnenterrein aan het Breedweer 16-18 past binnen het beleidsmatige voornemen om het gebied meer bebouwingsmogelijkheden te geven om zo de binnenstedelijke bedrijvenlocaties beter te kunnen benutten. Het deels bebouwen van het binnenterrein van dit perceel past ook binnen het bestaande stedenbouwkundig beeld aan dit pad, zoals bij de gebiedsbeschrijving genoemd. Het betreft bouwmassa over één laag en zal geen hinder opleveren ten aanzien van de achtergelegen woningen. Vanaf het Breedweer is de nieuwe bouwmassa niet waarneembaar.

De functie zoals aangevraagd past momenteel niet binnen het karakter van het gebied. Voor dit aspect geldt dat er een beleidsmatig voornemen is om het karakter van het gebied iets te laten verkleuren van voornamelijk bedrijven naar een grotere menging van functies. In dat licht is het denkbaar dat de voorgestelde functies worden toegevoegd.

Verkeersontsluiting

De verkeersontsluiting blijft ongewijzigd.

Parkeren

Op het adres bevindt zich een bedrijfspand met kantoor (adres Breedweer 16-18 en 40). De aanvrager wil dit pand uitbreiden met 6 units. Hiervan zijn 2 units bestemd voor laden en lossen ten behoeve van het bestaande bedrijfspand en 4 units zijn bestemd voor verhuur. De uitbreiding gaat ten koste van de bestaande binnenplaats bij het bedrijfspand, die momenteel gebruikt wordt om te parkeren.

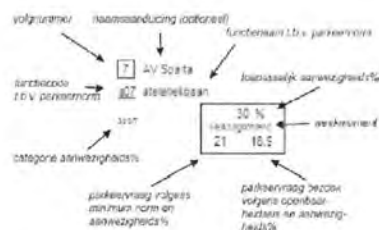
De vraag is of er voldoende parkeerplekken overblijven voor het bestaande bedrijfspand inclusief de uitbreiding.

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 dit advies is uitgegaan van de genoemde functies, aantallen en afmetingen. Indien deze wijzigen of nader worden ingevuld, kan de parkeereis veranderen.

Overzicht oude functies



1	1e verdieping	441	m2 bvo	secundaire pnorm:			pp. per
b02	kantoren zonder baliefunctie	min/maxnorm:		1,2 / 1,9	pp. per 100 m2 bvo	bezoek:	5 %
kantoor	100 % werkdagochtend 5,3 0,3	100 % werkdagmiddag 5,3 0,3	5 % werkdagavond 0,3 0	10 % koopavond 0,5 0	5 % zaterdagmiddag 0,3 0	0 % zaterdagavond 0 0	0 % zondagmiddag 0 0
2	bedrijf begane grond	623	m2 bvo	secundaire pnorm:			pp. per
b03	arbeids/bezoekersextensieve bedrijven	min/maxnorm:		0,7 / 0,8	pp. per 100 m2 bvo	bezoek:	5 %
bedrijven	100 % werkdagochtend 4,4 0,2	100 % werkdagmiddag 4,4 0,2	5 % werkdagavond 0,2 0	10 % koopavond 0,4 0	5 % zaterdagmiddag 0,2 0	0 % zaterdagavond 0 0	0 % zondagmiddag 0 0
Plantotaal:	werkdagochtend 9,70 0,5	werkdagmiddag 9,70 0,5	werkdagavond 0,5 0	koopavond 0,9 0	zaterdagmiddag 0,5 0	zaterdagavond 0 0	zondagmiddag 0 0

Overzicht nieuwe functies



1	eerste verdieping	441 m ² bvo	min/maxnorm: 1,2 / 1,9		pp. per 100 m ² bvo	secundaire norm: pp. per	
b02	kantoren zonder baliefunctie	min/maxnorm: 1,2 / 1,9		pp. per 100 m ² bvo	bezoek: 5 %		
kantoor	100 % werkdagochtend 5,3 0,3	100 % werkdagmiddag 5,3 0,3	5 % werkdagavond 0,3 0	10 % koopavond 0,5 0	5 % zaterdagmiddag 0,3 0	0 % zaterdagavond 0 0	0 % zondagmiddag 0 0
2	bedrijf begane grond (bestaand)	623 m ² bvo	min/maxnorm: 0,7 / 0,8		pp. per 100 m ² bvo	secundaire norm: pp. per	
b03	arbeids/bezoekersextensieve bedrijven	min/maxnorm: 0,7 / 0,8		pp. per 100 m ² bvo	bezoek: 5 %		
bedrijven	100 % werkdagochtend 4,4 0,2	100 % werkdagmiddag 4,4 0,2	5 % werkdagavond 0,2 0	10 % koopavond 0,4 0	5 % zaterdagmiddag 0,2 0	0 % zaterdagavond 0 0	0 % zondagmiddag 0 0
3	2x laad- en losunit	35 m ² bvo	min/maxnorm: 0,7 / 0,8		pp. per 100 m ² bvo	secundaire norm: pp. per	
b03	arbeids/bezoekersextensieve bedrijven	min/maxnorm: 0,7 / 0,8		pp. per 100 m ² bvo	bezoek: 5 %		
bedrijven	100 % werkdagochtend 0,2 0	100 % werkdagmiddag 0,2 0	5 % werkdagavond 0 0	10 % koopavond 0 0	5 % zaterdagmiddag 0 0	0 % zaterdagavond 0 0	0 % zondagmiddag 0 0
4	4x bedrijfsunit	70 m ² bvo	min/maxnorm: 1 / 1,2		pp. per 100 m ² bvo	secundaire norm: pp. per	
b05	bedrijfsverzamelgebouw	min/maxnorm: 1 / 1,2		pp. per 100 m ² bvo	bezoek: 35 %		
bedrijven	100 % werkdagochtend 0,7 0,2	100 % werkdagmiddag 0,7 0,2	5 % werkdagavond 0 0	10 % koopavond 0,1 0	5 % zaterdagmiddag 0 0	0 % zaterdagavond 0 0	0 % zondagmiddag 0 0
Plantotaal:	werkdagochtend 10,8 0,7	werkdagmiddag 10,8 0,7	werkdagavond 0,5 0	koopavond 1 0	zaterdagmiddag 0,5 0	zaterdagavond 0 0	zondagmiddag 0 0

Maatgevend moment in de nieuwe situatie is de werkdagochtend met een parkeerbehoefte van (afgerond) 11 parkeerplekken, waarvan 1 voor bezoek. Het parkeren op eigen terrein is niet aangegeven. Op basis van de omvang van het resterende terrein kan maximaal op 13 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit is voldoende om aan de parkeereis te voldoen, mits het terrein toegankelijk is en blijft voor bezoekers.

§ 6. Watertoets

Artikel 3.16, lid 1 onder 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 en wijziging van de bestaande bouw voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

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

Nabij de nieuwbouw liggen geen waterkeringen of dijken en hoeven geen sloten worden verlegd of gedempt. Het terrein is voor 100% verhard en door de nieuwbouw veranderd het verhardingsoppervlak niet, de ene verhardingssoort (bestrating) wordt vervangen door een andere (dak)

Het uitbreiden van een bestaand bouwwerk middels 2 laad- en losruimtes en het bouwen van 4 stuks bedrijfsunits heeft waterhuishoudkundig gezien geen consequenties.

§ 7. Milieuaspecten

Geluidhinder

Een bedrijfsunit is geen geluidgevoelige functie hierdoor is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Een bedrijfsunit kan in theorie geluidhinder veroorzaken bij de naastgelegen woningen van derden. Deze geluidhinder wordt gereguleerd door het 'Activiteitenbesluit milieubeheer' waardoor er geen geluidhinder te duchten is.

Externe veiligheid en hinder

De bedrijfsunits zijn gezien het beperkt aantal mensen dat er constant aanwezig zullen zijn geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Bovendien ligt de locatie niet binnen de toetsingsafstand van een transportleiding voor aardgas en brandbare vloeistoffen. Het project is geen verblijfplaats voor kinderen tot 16 jaar, gelegen binnen een afstand van 119 meter van het hart van een bovengrondse hoogspanningsleiding. Het project is niet gelegen binnen de toetsingsafstand (200 meter) van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het project is niet gelegen binnen de risicocontouren van een risicovol bedrijf ingevolge het Besluit ingevolge het Besluit externe veiligheid (BEVI). Het project zelf is geen risicovol bedrijf dat gelegen is op korte afstand van (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen. Het perceel ligt niet in het hoogtebeperkingengebied Schiphol.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is van toepassing op deze ruimtelijke ingreep. Op de bouw van de bedrijfsunits is de AMvB 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) van toepassing. De bijdrage van de bedrijfsunits aan de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide zal niet meer dan 3% bedragen. Het plan kan zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor wat betreft de luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bouwplan.

Geurhinder

Er zijn geen wettelijke normen of grenswaarden voor de geurbelasting. Het geurbeleid van de gemeente Zaanstad is nog in ontwikkeling, zodat nog geen norm is vastgesteld 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. Een bedrijfsunit is geen geurgevoelig object en er zijn geen geuremitterende bedrijven of bronnen in de omgeving aanwezig. De bedrijfsunits zullen zelf geen geur emitteren in de omgeving.

Bodemkwaliteit

De aanvrager heeft bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek ingediend. OP 16 februari 2011 is een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven.

Milieubeschermingsgebied/ natuurwaarden

De locatie ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. In het kader van het natuurbeschermingsrecht hoeft daarom het toetsingskader van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998, waarin de gebiedsbescherming is geregeld, niet te worden doorlopen.

Op de onderhavige locatie worden geen beschermde flora en fauna verwacht de bouw van de bedrijfsunits is daarom niet in strijd met de Flora- en faunawet.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten.

Vanwege de nabijheid van woonbebouwing tot de bedrijfsunits mogen er in de bedrijfsunits geen bedrijven met een milieucategorie hoger dan 2 gevestigd worden. (e.e.a. conform de VNG-richtlijn bedrijven en milieuzonering).

De indien aan genoemde eis voldaan wordt liggen de bedrijfsunits op voldoende afstand van woningen van derden. Naar verwachting zullen de bedrijfsunits dan geen overlast bij woningen van derden veroorzaken hierdoor is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Melding Activiteitenbesluit of aanvraag Milieuvergunning

De bedrijven die de bedrijfsunits in bedrijf nemen moeten zich, in het kader van het Activiteitenbesluit, bij de gemeente melden. Er is geen plan-m.e.r. of m.e.r. aan de orde.

§ 8. Monumenten

In deze paragraaf is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten **monumenten** rekening is gehouden voor zover bij de voorbereiding van het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld en van de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het (bouw)plan begrepen **gronden en de omgeving** daarvan.

Bij de implementatie van het Verdrag van Valletta in de Monumentenwet 1988 is erop gewezen dat onderkenning van de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische monumenten in de fase van de ruimtelijke planvorming de meest efficiënte en minst 'hinderlijke' wijze is om archeologische waarden te kunnen ontzien. Archeologische waarden die pas ten tijde van de uitvoering aan het licht komen, kunnen leiden tot vertraging in de procedure en beschadiging van het monument. Bij de Wet op de archeologische monumentenzorg is ter uitvoering van het Verdrag van Valletta het onderzoek naar in de grond aanwezige monumenten verankerd in de ruimtelijke-ordeningswetgeving. Met betrekking tot plannen waarvoor ingevolge de Wet milieubeheer een SMB (Strategische Milieu Beoordeling)- of een m.e.r.-plicht geldt, was dit onderzoek voordien al onderdeel deze rapportage. Aanvullend is in het Bro geregeld dat in geval van niet- SMB- of m.e.r.-plichtige bestemmingen in ruimtelijke onderbouwingen van besluiten tot afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de aanwezige of naar verwachting aanwezige monumenten in het plangebied.

Voor het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening is een/geen milieu-

effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer opgesteld.

Het bouwplan ligt volgens de *Archeologienota Zaanstad 2009* in een gebied van archeologische waarde. Omdat hier echter sprake is van een oud bestemmingsplan waarin de archeologische voorwaarde niet zijn opgenomen, is de *Archeologienota Zaanstad 2009* van toepassing. Hierin wordt bij bouwprojecten groter dan 50 vierkante meter het nemen van maatregelen om de archeologie te beschermen, verplicht gesteld. Dit bouwplan is groter dan 50 vierkante meter waardoor het nemen van maatregelen om archeologie te beschermen, verplicht is.

De aanvrager van de vergunning dient daarom eerst een verkennend archeologisch vooronderzoek (= het laten zetten boringen) te laten uitvoeren om vast te laten stellen of er een vindplaats ligt en, wanneer er een vindplaats ligt, hoe diep deze ligt. Voor dit onderzoek is een Programma van Eisen nodig dat door de gemeentelijk archeoloog kan worden opgesteld of moet worden goedgekeurd.

Ligt er een vindplaats en wordt die vindplaats door de bouwwerkzaamheden aangetast dan kan de aanvrager de bodem laten ophogen zodat de vindplaats wordt beschermd. Is dit niet mogelijk dan zal de aanvrager de vindplaats moeten laten opgraven. Voor een opgraving is eveneens een Programma van Eisen nodig dat door de gemeentelijk archeoloog kan worden opgesteld.

De bodem kan ook direct opgehoogd worden zodat een eventuele vindplaats niet wordt aangetast. De mate van ophogen wordt bepaald door de diepte van de fundering. De bodem is op deze plaats 50 cm verstoord. De diepte van de fundering min de ze 50 cm is de hoogte van de ophoging. Bijvoorbeeld: Wanneer de fundering 80 cm diept komt, wordt de ophogingslaag $80 - 50 = 30$ cm dik.

Indien noodzakelijk zal er een voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.

§ 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 zónder 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, onder 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, onder 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 onder 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.

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 in strijd is met de beleidsregels van de provincie.

§ 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 de ontwerp-omgevingsvergunning 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-omgevingsvergunning 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-omgevingsvergunning 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

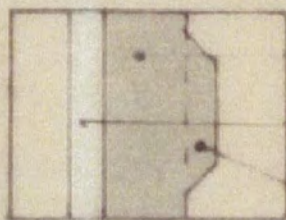
Het uitbreiden van een bestaand bouwwerk ten behoeve van bedrijfsunits op de locatie Breedweer 16-18 te Koog aan de Zaan is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan





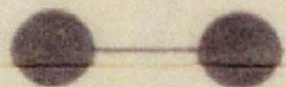
water.



weg.
trotoir.
parkeerstrook.

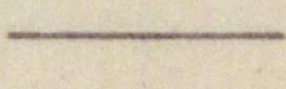


bestaande bebouwing en
grens van het bestemm.
bebouwingspercentage.

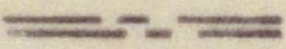


60%

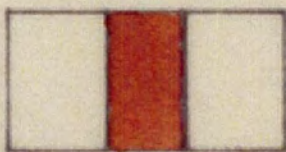
bebouwingsgrens.



dwaarsprofiel.

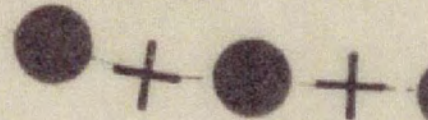


bebouwingsstrook.

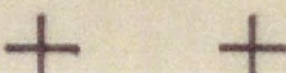


v.

variabel.



gemeentegrens.



A.O.B.

M II

F.A.

F.B.

O.B.G.

A

B

C

D

B.G.

eengezinshuizen in

meergezinshuizen

flats A.

flats B.

openbare of bijzonder

industriebebouwing

industriebebouwing

industriebebouwing

industriebebouwing

kantoren en labora

boxen - garages.

terrein bebouwing 1.

Paragraaf I Algemene en technische bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. plan: het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van de gemeente Koog aan de Zaan;
- b. kaart: de als zodanig gewaarmerkte, bij deze voorschriften behorende kaart, waarop de bestemming en het gebruik van grond binnen de op de kaart aangegeven begrenzing, is aangegeven;
- c. ander bouwwerk: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- d. ander werk: een werk geen bouwwerk zijnde;
- e. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- f. bebouwingsstrook: een strook grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst;
- g. bebouwingsgrenzen: de grenslijnen van de bebouwingsstroken, die door (de) gebouwen niet mogen worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- h. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bouwwerk of bij elkaar behorende gebouwen of bouwwerken is toegestaan;
- i. perceelgrens: de grens van een bouwperceel;
- j. perceelbreedte: de breedte van een bouwperceel;
- k. eengezinshuis: een gebouw dat bestaat uit één woning;
- l. meergezinshuis: een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;
- m. flat: een woning, waarvan de totale vloeroppervlakte der tot één woning behorende vertrekken op een verdieping ligt;
- n. onderbouw: het op straatpeil of gedeeltelijk daar beneden onder de begane grondvloer gelegen gedeelte van een gebouw, dat uitsluitend niet voor bewoning bestemde ruimten omvat;
- o. bouwlaag, laag: de begane grond of een verdieping van een gebouw; een onderbouw, zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- I. a. de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1 m. boven peil;
- b. de inhoud van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
- c. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt van het gebouw - met uitzondering van schoorstenen en dergelijke - tot aan de kruin van de weg dan wel tot het aansluitende afgewerkte maaiveld, indien dit meer dan 0.20 m. boven of beneden de kruin van de weg is gelegen;

- d. de goot- of boeihoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan de kruin van de weg, dan wel tot het aansluitende afgewerkte maaiveld, indien dit meer dan 0.20 m. boven of beneden de kruin van de weg is gelegen;
- e. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat, wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
- f. de breedte van een bouwperceel wordt gemeten in de voorste bebouwingsgrens tussen de twee zijdelingse perceelgrenzen;
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m. boven peil en haaks op de perceelgrens;
- h. de bebouwde oppervlakte van een perceel, bebouwingsstrook, of een ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m. boven peil, met dien verstande, dat de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden gesommeerd.

II. De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, zomede op afvoerpijpen van hemelwater, op gevellijsten, pilasters, plinten, stoep-treden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwdelen.

III. Grond, welke tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag, niet hetzelfde perceel betreffende, buiten beschouwing.

Paragraaf II Bestemming van de gronden

Artikel 3 Gemengde bebouwing (G.B.)

1. De op de kaart voor "Gemengde bebouwing" aangegeven gronden zijn bestemd voor de bouw van eengezinshuizen, winkels, café's en hiermede gelijk te stellen inrichtingen, zoals kleine werkplaatsen voor herstelwerkzaamheden en dergelijke, alsmede kantoren, magazijnen, met dien verstande, dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht in gesloten bouw binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsstroken;
 - b. de goothoogte niet minder dan 5 m. en niet meer dan 9 m. zal bedragen;
 - c. de breedte van elk pand ten minste 5 m. zal bedragen;
 - d. de voorgevels in de voorste bebouwingsgrens zullen worden geplaatst;
 - e. het maken van poorten, welke toegang geven naar het achtererf, is toegestaan, mits deze voorzover de bebouwing direct grenst aan de openbare weg, met een deur of hek kunnen worden afgesloten;
 - f. de onder sub e. genoemde poorten een breedte verkrijgen van ten minste 1 m. en ten hoogste 3 m.

Artikel 10

Industriebebouwing A

g.o. *h.j.* K.B.

1. De op de kaart voor "Industriebebouwing A" aangegeven gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen ten dienste van de levensmiddelenindustrie, metaalconstructiebedrijven, glashandel, orgelbouw en aanverwante bedrijven, met de daarbij behorende andere bouwwerken, met dien verstande, dat:
 - a. de hoogte van deze gebouwen niet meer dan 20 m. zal bedragen;
 - b. per bedrijf ten hoogste één dienstwoning mag worden opgenomen, mits deze aan de openbare weg wordt gebouwd;
 - c. het aanleggen van kanalen en wegen is toegestaan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na de raad gehoord te hebben, uitsluitend voor de bestemming "Industriebebouwing A" van het industriegebied ten oosten van de Lagedijk, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub a, voor 20% van de oppervlakte tot een maximum hoogte van 30 m., indien dit stedenbouwkundig verantwoord is.

Artikel 11

Industriebebouwing B

g.o. *h.j.* K.B.

De op de kaart voor "Industriebebouwing B" aangegeven gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen ten dienste van de handel en nijverheid met de daarbij behorende andere bouwwerken, met dien verstande, dat de goothoogte van deze gebouwen niet meer dan 4 m. zal bedragen.

Artikel 12

Industriebebouwing C

g.o. *h.j.* K.B.

De op de kaart voor "Industriebebouwing C" aangegeven gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen ten dienste van de handel en nijverheid met de daarbij behorende andere bouwwerken, met dien verstande, dat:

- a. de woningen naast of boven de werkruimten e.d. mogen worden gebouwd;
- b. de goothoogte ten hoogste 7.50 m. zal bedragen;
- c. de voorgevels in de voorste bebouwingsgrens zullen worden geplaatst.

Artikel 13

Industriebebouwing D

g.o. *h.j.* K.B.

De op de kaart voor "Industriebebouwing D" aangegeven gronden zijn bestemd voor de bouw van gebouwen ten dienste van de handel en nijverheid met de daarbij behorende andere bouwwerken, met dien verstande, dat de goothoogte van deze gebouwen niet meer dan 2.25 m. zal bedragen.

Artikel 14

Kantoren en laboratoria

1. De op de kaart voor "Kantoren en laboratoria" aangegeven gronden zijn bestemd voor de bouw van kantoren en laboratoria met de daarbij behorende andere bouwwerken, met dien verstande, dat:
 - a. het opnemen van dienstwoningen in deze gebouwen is toegestaan;
 - b. de goothoogte niet meer dan 9 m. zal bedragen;
 - c. de breedte van ieder gebouw ten minste 6 m. zal bedragen;
 - d. de voorgevels in de voorste bebouwingsgrens zullen worden geplaatst.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na de raad gehoord te hebben, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1: voor het bouwen van fabrieken en magazijnen, mits het uiterlijk aanzien in overeenstemming is met de bestemming van kantoren en laboratoria;

- a. ten hoogste 8% van de totale oppervlakte mag worden bebouwd;
- b. de goothoogte van de gebouwen ten hoogste 3 m. mag bedragen;
- c. de afstand van de gebouwen tot enige perceelgrens ten minste 10 m. zal bedragen.

Artikel 22 Industrieterrein

- a. De op de kaart voor "Industrieterrein" aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg van parkeerterreinen en overigens als toegangswegen tot de gebouwen met de daarbij behorende andere bouwwerken, met dien verstande, dat op deze gronden generlei bebouwing is toegestaan;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na de raad gehoord te hebben, vrijstelling te verlenen van het onder a. genoemde voorschrift ten behoeve van de aanleg van opslagterreinen.

Artikel 23 Weg, trottoir en parkeerstrook

De op de kaart voor "Weg, trottoir en parkeerstrook" aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg van straten, trottoirs, voetpaden, pleinen, parkeergelegenheden en andere verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken zoals lichtmasten, verkeersgeleiders, reclameborden en -zuilen, kiosken en telefooncellen. Benzineverkooppunten zijn van de in dit artikel genoemde gebouwen uitgezonderd.

Artikel 24 Water

De op de kaart voor "Water" aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg van havens, vaarten en vijvers, met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.

Artikel 25 Vrijstellingen

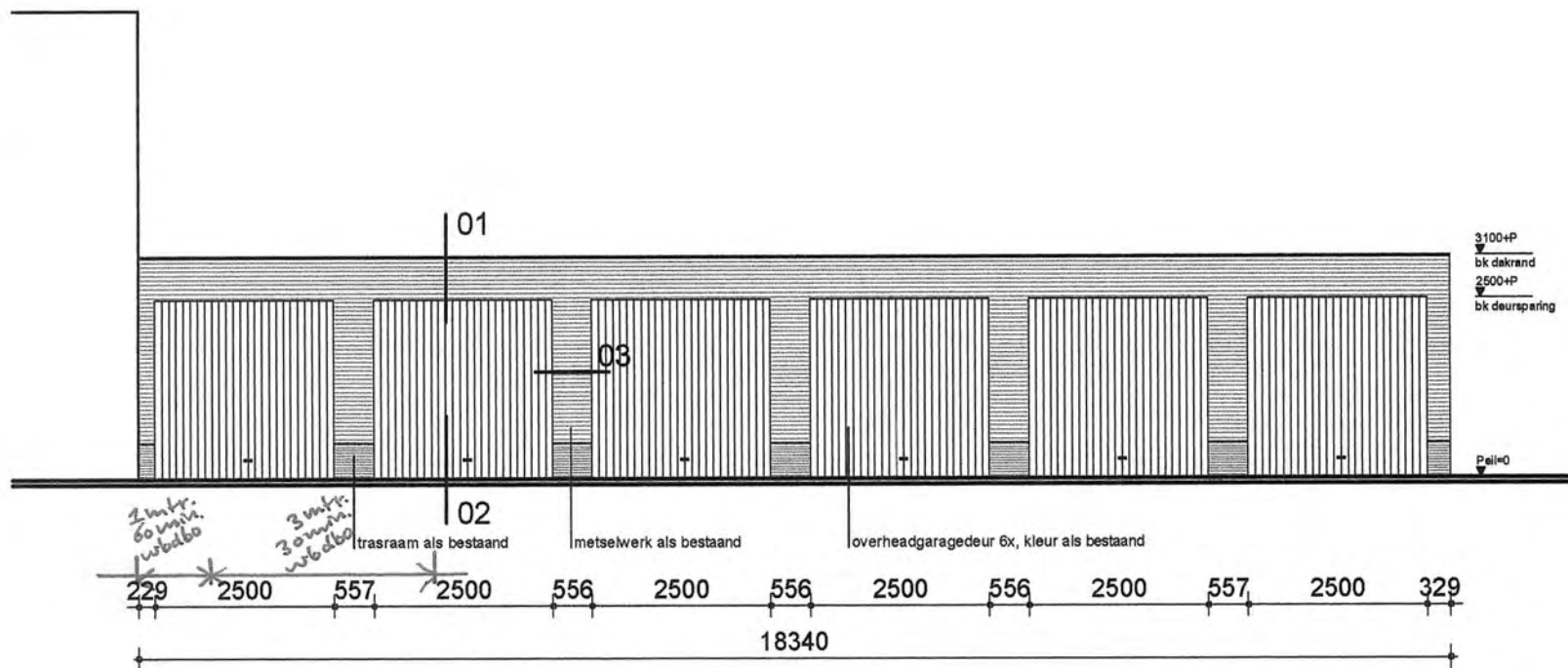
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na de raad gehoord te hebben, vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van:

- a. het overschrijden van de bebouwingsgrenzen, zomede van de ten opzichte van de zijerfscheiding bepaalde minimum afstandsmaat door:
 - 1. erkers, balkons, luifels, bordessen, pergola's en dergelijke bouwdelen;
 - 2. ingangsportalen, liftkokers, trappenhuisen en vestibules bij meergezinshuizen;
- b. het overschrijden van de ten opzichte van een zijerfscheiding bepaalde minimum afstandsmaat door aanbouwen, welke geheel of in hoofdzaak aan de zijgevel of ter zijde van de lijn in het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelkasten, wachthuisjes, telefooncellen, standbeelden, lichtmasten en dergelijke. Benzineverkooppunten zijn van de in dit lid genoemde gebouwen uitgezonderd;
- d. de bouw van transformatorhuisjes onder de bepaling, dat deze bouwsels uitsluitend op voor bebouwing bestemde gronden mogen worden opgericht.

Artikel 26 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen van het bepaalde in deze voorschriften ten aanzien van:

Bijlage 2: nieuwe situatie



zijgevel

-  bestaande wanden/constructie
-  gevelmettselwerk d=100mm, als bestaand
-  kalkzandsteen d=100mm
-  60min. WBDBO conform NEN 6068