

Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV. 020110565

13 SEP. 2012

De Secretaris

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

Het uitbreiden van een tennispark, Rosa Manuspad 1 te Assendelft

Dossiernummer: 020110565

Aanvrager: Tennisvereniging Assendelft

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

Juni 2012

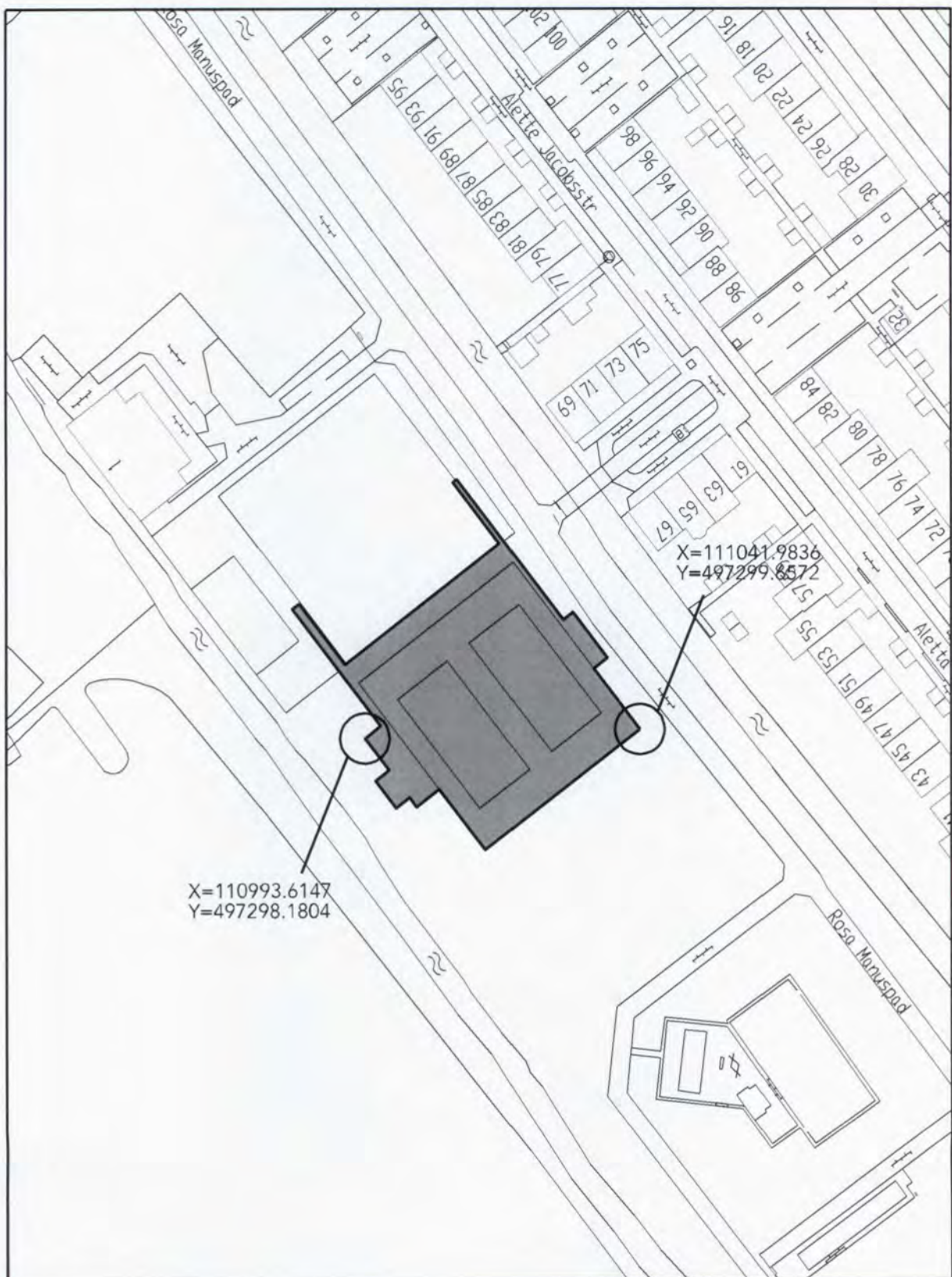
**OMGEVINGS
VERGUNNING**

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	9
§ 7. Milieuaspecten	10
§ 8. Archeologische monumenten	13
§ 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
Bijlage 3: Akoestisch rapport.....	17

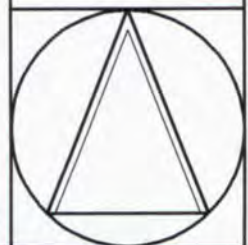


Ligging plangebied in omgeving



uit te breiden tennispark

schaal 1 : 1000



Assendelft, 08-05-2012

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving bouwplan

Het uitbreiden van een Tennispark op de locatie Rosa Manuspad 1 te Assendelft.



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 een Tennispark op de locatie Rosa Manuspad 1 te Assendelft.

§ 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 'Dansen op het veen' (juli 2005). Dit laatste plan kan op basis van het overgangsrecht worden gelijkgesteld met een structuurvisie.

Op het uitbreiden van een tennispark op de locatie Rosa Manuspad 1 te Assendelft, 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 'Bestaand Bebouwd 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 'Woongebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' geldt en heeft hierin de bestemming 'Park' ex artikel 18 en 'Beperkingen gebied Schiphol', ex artikel 30. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 10 februari 2009. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Park', omdat de als zodanig bestemde gronden aangewezen zijn voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voetpaden;
- c. watergangen en waterpartijen.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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

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

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

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, 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 19 juli 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.

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

De uitbreiding van een tennispark op de locatie Rosa Manuspad 1 te Assendelft 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 het uitbreiden van het tennispark aan het Rosa Manuspad 1 te Assendelft ten behoeve van vereniging-, sport- en recreatiedoeleinden is. 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 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 3..

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

De aanvraag bestaat uit het aanleggen van 2 tennisbanen inclusief enkele bijbehorende voorzieningen. De banen zijn ten zuiden van de bestaande banen gelegen. Aan de andere zijde bevindt zich het Bg. de Boerpark. De banen worden omzoomd met groene bossages.

De banen zijn vanaf het Rosa Manuspad bereikbaar.



Nieuwe situatie

Ruimtelijk gezien zijn de banen op een logische en landschappelijke wijze ingepast. Ze liggen als het ware gespiegeld en in het verlengde van de 2 bestaande banen. Hiermee wordt het profiel van de groene verbindingstrook het Rosa Manus pad op een ruimtelijk gelijkwaardige wijze doorgetrokken.

Ten zuiden van deze tennis/parkzone ligt een bouwstrook Waterschouw. Uitgangspunt voor de planontwikkeling van deze strook is dat er een langzaam verkeer route wordt gerealiseerd, in noord zuid richting, en daarmee het park met het bouwplan verbindt middels het bestaande fietspad in het park. Met het projecteren van de tennisbanen op de aangegeven plek blijft deze intentie mogelijk. De afstand tussen de huidige tennisbanen en de gewenste tennisbanen tot de gevel van de ingetekende huizen bedraagt meer dan 30 meter. Deze ruimte is ingevuld met water en opgaande beplanting en vormt daarmee een natuurlijke afscheiding. De privacy van de woningen is daarmee gewaarborgd.

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 parkeren dient in principe op eigen terrein te worden gefaciliteerd.

Op basis van de parkeernota bedraagt de parkeereis 10 parkeerplaatsen. Op onderhavige locatie zijn 6 parkeerplaatsen aanwezig. Dit betekent dat er een tekort aan parkeerplaatsen is van 4. In de omgeving is echter voldoende mogelijkheid om dit tekort op te vangen.

Het tekort van 4 parkeerplaatsen is afgekocht door storting van € 6.181,- in het bereikbaarheidsfonds.

Toelichting: Uit de parkeertelling blijkt dat in de directe omgeving de parkeerdruk 56% bedraagt. Voor situaties waar de parkeerdruk tussen de 45 en 65% bedraagt is het afkoop bedrag 50% van de maximale afkoop. Dit is in deze situatie toegepast. Voor 4 parkeerplaatsen samen komt het afkoopbedrag hiermee op € 6.181,-

§ 6. Watertoets

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

- beïnvloedt het plan een kering of dijk,
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd,
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en,

- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

Nabij de tennisbanen liggen geen keringen of dijken. Voor de realisatie van de nieuwe tennisbanen hoeven geen watergangen worden verlegd of gedempt. Hoewel er toename is van verharding, leidt dit niet tot een toename van het waterbezwaar aangezien de nieuwe banen van gravel gemaakt worden waardoor regenwater via de ondergrond zal afvloeien. De inrichtingstekening geeft aan dat de slootkant vrij zal blijven van beplanting zodat dat onderhoud van de sloot mogelijk blijft.

De uitbreiding van het tennispark beïnvloedt de waterhuishouding dus niet.

§ 7. Milieuaspecten

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

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

Ad. 1: Waarden in en buiten het plangebied

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

Ad 2: Milieukwaliteitseisen

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

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

Geluidhinder

Geluidoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten. In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt in opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'. In onderstaand advies wordt, indien er sprake is van een hoge geluidbelasting of een hoge geluidproductie, getoetst aan zowel de wettelijke als de gemeentelijke beleidsregels.

Door de initiatiefnemer is op 23 maart 2012 een akoestisch onderzoek aangeleverd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In het onderzoek is de volledige inrichting onderzocht.

Hieruit blijkt het volgende:

- De geluidsemissie is op alle woningen berekend, dus ook op de geprojecteerde woningen van Waterschouw. Dit is akkoord.
- Het akoestisch onderzoek besteedt aandacht aan overige geluidsbronnen. De geluidsbronnen die hierbij van belang zijn zijn de kantine, laad- en losactiviteiten en parkerende auto's. Geluiden vanuit de kantine zullen vooral gerelateerd zijn aan het terras. Het terras bevindt zich aan de noordzijde en wordt door de kantine zelf afgeschermd. Laad- en losactiviteiten vinden slechts 1 keer per week plaats tijdens de dagperiode. Veel spelers komen met de fiets en verder wordt buiten het terrein geparkeerd, hetgeen daarom weinig hinder geeft.
- In het rapport is impulsachtig geluid verwerkt. Hierdoor neemt de geluidsemissie met 5 dB toe. De hoogste geluidsemissie is berekend op het beoordelingspunt 2 aan de Aletta Jacobsstraat 69 en bedraagt maximaal 50 dB. Dit komt overeen met de maximale waarde zoals aangegeven in stap 3, bijlage 5 van de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Realisatie van de tennisbanen is mogelijk mits gemotiveerd kan worden waarom de geluidbelasting in deze situatie acceptabel is voor omwonenden.
- De geluidssituatie wordt in dit geval acceptabel geacht op basis van de volgende overwegingen:
 - Het gaat in dit geval om een uitbreiding van een bestaande situatie (van 5 banen naar 7 banen)
 - De meeste woningen (waaronder Aletta Jacobsstraat 69) zijn dus al gewend aan de geluidsbelasting. Op deze woningen zal de geluidsbelasting niet noemenswaardig toenemen ten opzichte van de huidige situatie.
 - De omwonenden hebben in het verleden niet geklaagd over de huidige tennisactiviteiten.

Verder spelen de volgende overwegingen:

- Kernsporten (waaronder tennis en voetbal) hebben een belangrijke sociale functie in een wijk, zodat deze sportvoorzieningen zo mogelijk dicht bij de bewoners gerealiseerd moeten worden. Verder moeten deze sportvoorzieningen ook lopend of per fiets bereikbaar zijn, in verband met veiligheid en parkeergelegenheid in een wijk.
- In Saendelft is geen tennisvoorziening gerealiseerd omdat de behoefte te klein is om een economisch haalbaar zelfstandig complex te realiseren. Kengetallen geven wel aan dat op basis van het aantal inwoners er zeker behoefte is aan een aantal tennisbanen. Uitbreiding van bestaande complexen is een uitstekende manier om hierin te voorzien.
- Het is niet mogelijk dat de banen na 23.00 uur gebruikt worden, daar dan de geluidbelasting de strengere norm van de nachtelijke uren overschrijdt.

Lichthinder

Uit het lichthinderrapport blijkt dat de maximale verlichtingssterkte op de gevels van de omliggende woningen varieert van 0,57 tot 2,04.

Tabel: verlichtingssterkte op de gevels

Berekening	Type berekening	Eenheid	Gem	Min	Max	Min/gem	Min/max
------------	-----------------	---------	-----	-----	-----	---------	---------

Gevel A	(Vlak-) verlichtingssterkte	lux	1.18	0.71	1.51	0.60	0.47
Gevel B	(Vlak-) verlichtingssterkte	lux	1.35	0.67	2.00	0.50	0.34
Gevel C	(Vlak-) verlichtingssterkte	lux	1.36	0.75	1.95	0.55	0.39
Gevel D	(Vlak-) verlichtingssterkte	lux	1.01	0.57	1.31	0.57	0.44
Gevel E	(Vlak-) verlichtingssterkte	lux	0.30	0.11	0.57	0.36	0.19
Aletta Jacobsstr. 77-95	(Vlak-) verlichtingssterkte	lux	0.99	0.29	1.69	0.29	0.17
Aletta Jacobsstr. 61-67	(Vlak-) verlichtingssterkte	lux	0.73	0.16	2.04	0.22	0.08
Aletta Jacobsstr. 69-75	(Vlak-) verlichtingssterkte	lux	0.37	0.08	1.47	0.23	0.06

Tabel 2: normen

Parameter	Toepassings condities	Stedelijk gebied
E (v) lux op de gevel	07.00–23.00	10 lux
	23.00–7.00	2 lux

Conform het Activiteitenbesluit mag tot maximaal 23.00 uur getennist worden. Uit de toetsing blijkt dat, uitgaande van de situatie dat er tot maximaal 23.00 uur wordt getennist, voldaan wordt aan de normen zoals vastgelegd in publicaties van de CIE, Obtrusive light nr 150.

Geur

Tennisbanen zijn niet geurgevoelig en worden derhalve niet getoetst aan de Wet milieubeheer. Uit de toetsing is gebleken dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitbreiding van het tennispark.

Externe veiligheid en hinder

De locatie ligt niet binnen de toetsingsafstand van een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen, een hoge druk aardgasleiding of een transportleiding voor brandbare vloeistoffen of een risicovol bedrijf.

Het project ligt niet binnen de risicocontouren van een risicovol bedrijf ingevolge het Besluit externe veiligheid (BEVI). Het project zelf is geen risicovol bedrijf dat op korte afstand van (beperkt) kwetsbare objecten zoals woningen ligt. Het perceel ligt niet in het hoogtebeperkingengebied Schiphol.

Straling

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

Luchtkwaliteit

De aanleg van twee tennisbanen geeft, gezien de beperkte omvang, geen negatieve bijdrage aan de voor de luchtkwaliteit gevoelige objecten in de nabije omgeving. Het aspect luchtverontreiniging vormt daarom geen belemmering voor het bouwproject.

Bodemkwaliteit

Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening Zaanstad is het verboden te bouwen op verontreinigde bodem. De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 lid d van het Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid in te dienen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze rapportage hebben wij beoordeeld. Onder nummer WMIL/MS, ZA.0479.05510 is een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven en aan u toegezonden.

Natuurwaarden

Uit de toets blijkt dat het project niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden ligt.

Uit het onderzoek blijkt dat het project geen bedreiging vormt voor de flora- en fauna. Hierbij wordt wel geadviseerd om een werkplan op te stellen waarbij de werkzaamheden worden afgestemd op vleermuizen, vogels en rugstreeppadden.

Het milieuaspect Natuurwaarden vormt geen belemmering voor het bouwproject.

Overige milieuaspecten

Het project kan zelf geen hinder veroorzaken voor de omgeving. Het project betreft geen bedrijfsbebouwing boven de hindercategorie III volgens de 'bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009'. Er is geen vergunning of melding in het kader van de Wet milieubeheer nodig. Er is geen plan-m.e.r. of m.e.r. aan de orde.

§ 8. Archeologische monumenten

Het gebied staat op de bestemmingsplankaart niet aangegeven als een gebied van archeologische waarde.

Het aspect archeologische monumenten is niet relevant in het onderhavige 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.

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

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen 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 3.1.1 de Bro is voorgeschreven.

Provincie

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. Wel is conform afspraak een kennisgeving van onderhavige aanvraag aan de provincie verzonden.

Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I(Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. De coördinerende rol van de inspectie is ook vervallen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

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

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

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

Op 18 november 2010 is er een inloopavond georganiseerd door TVA en de gemeente Zaanstad in het clubgebouw van TVA. Doel was om de bewoners alvast te informeren. Deze avond is door ongeveer 30 personen bezocht en is goed verlopen. Voornaamste punt van bezwaar was het parkeerprobleem dat de omwonenden ervaren. Parkeeronderzoek heeft aangetoond dat er feitelijk geen sprake is van een parkeerprobleem. Daarnaast heeft TVA aangegeven, dat er geen rechtstreeks verband bestaat tussen de parkeeroverlast (zoals omwonenden die ervaren) en de bezoekers van het tennispark. Hiervoor heeft de vereniging (steekproefsgewijs) onderzoek naar gedaan onder de eigen leden.

Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aspecten is rekening gehouden met het bovenstaande. De overwegingen zijn opgenomen in paragraaf 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

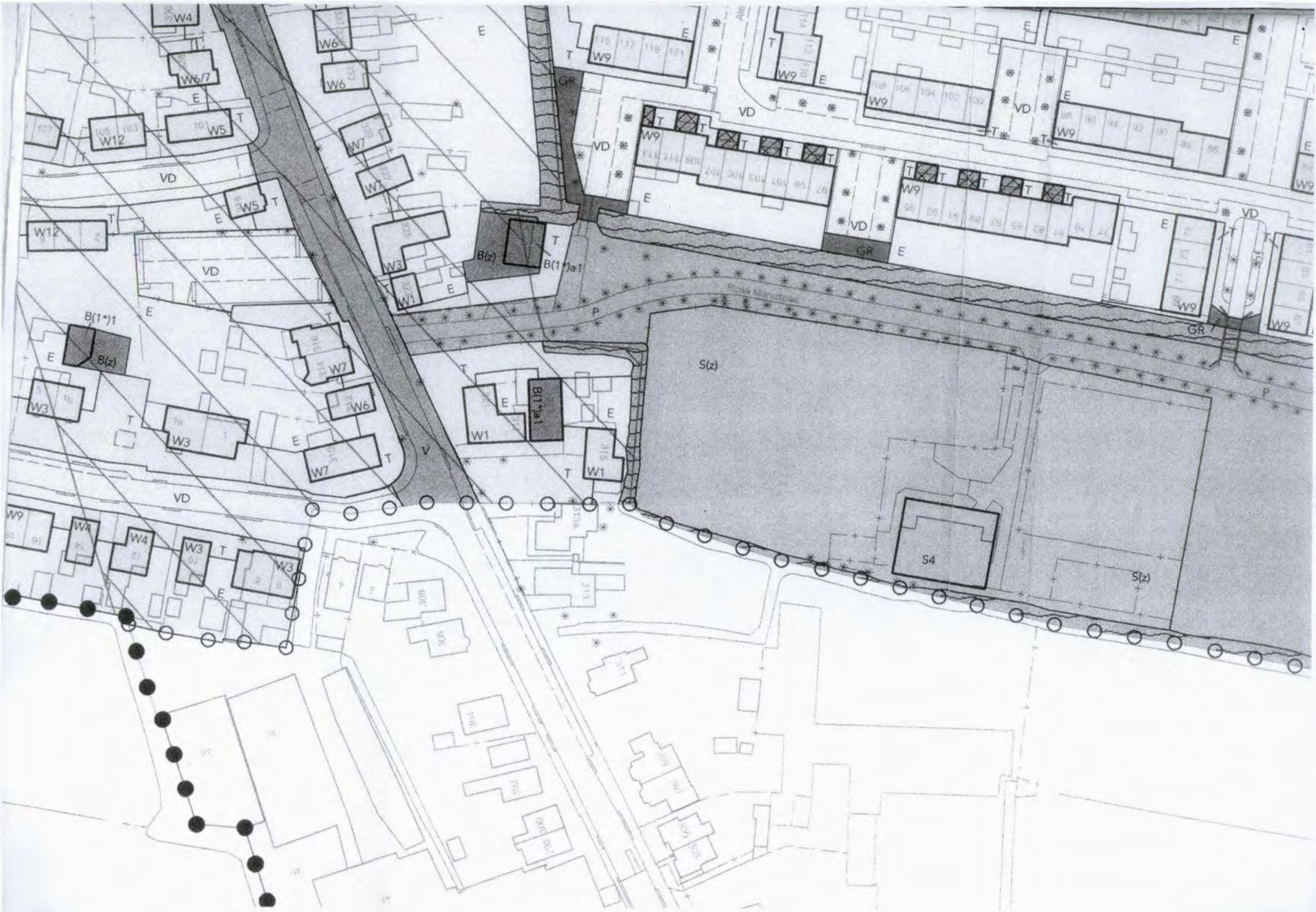
§ 12. Uitvoerbaarheid

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

§ 13. Conclusie

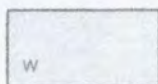
Het uitbreiden van een tennispark op de locatie Rosa Manuspad 1 te Assendelft is een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 2: nieuwe situatie

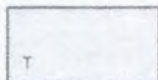


VERKLARING

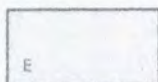
BESTEMMINGEN



woondoeleinden



tuinen



erven



garages en bergplaatsen



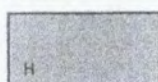
centrumdoeleinden



gemengde doeleinden



detailhandelsdoeleinden



horecadoeleinden



maatschappelijke doeleinden



bedrijfsdoeleinden

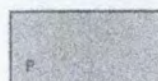
B(1*) max. cat. L.v.B.



begraafplaats



sportdoeleinden



park



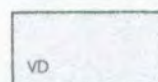
agrarische productiegebieden



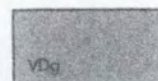
groenvoorzieningen



verkeersdoeleinden



verblijfsdoeleinden



verblijfsdoeleinden groen

Bestemmingsaanduidingen

h horeca toegestaan

Ba aannemersbedrijf

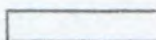
Bab autobedrijf

Btf timmerwerkfabriek

w wonen toegestaan



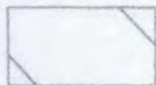
water



DUBBELBESTEMMINGEN



Bestemmingsaanduidingen



archeologisch waardevol gebied



AANDUIDINGEN



topografische gegevens



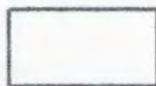
plangrens



bladgrens



bestemmingsgrens



bebouwingsvlak



hoogtescheidingslijn



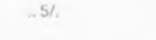
zonder gebouwen



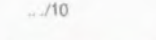
regeling maximale goot- en nokhoogte



regeling maximale bouwhoogte plat dak



maximale goothoogte



maximale nokhoogte



brug



monument

met uitzondering van:

- de met rode omlijning aangegeven gebieden op de plankaart;

Goedkeuring bij besluit van heden nr. 109-5106
Haarlem,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong



Hoogteregeling van toepassing voor de bestemming garages en bergplaatsen,
tenzij anders op de kaart staat aangegeven

	max. goothoogte	max. hoogte
a	3	4
b	3	6

	max. goothoogte	max. hoogte
c	2	4
d	2	5

Hoogteregeling van toepassing voor de bestemmingen W, C, GD, D, H, M, B, S,
tenzij anders op de kaart staat aangegeven

	max. goothoogte	max. hoogte
..1	3	6
..2	4	6
..3	3	7

	max. goothoogte	max. hoogte
..11	5	9
..12	6	9
..13	7	9

..5/.

maximale goothoogte

..10

maximale nokhoogte



brug



monument



Hoogteregeling van toepassing voor de bestemming garages en bergplaatsen,

tenzij anders op de kaart staat aangegeven

	max. goothoogte	max. hoogte
a	3	4
b	3	6

	max. goothoogte	max. hoogte
c	2	4
d	2	5

Hoogteregeling van toepassing voor de bestemmingen W, C, GD, D, H, M, B, S,

tenzij anders op de kaart staat aangegeven

	max. goothoogte	max. hoogte
..1	3	6
..2	4	6
..3	3	7
..4	4	7
..5	3	8
..6	4	8
..7	5	8
..8	6	8
..9	3	9
..10	4	9

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

blad 3 van 6 blader

BESTEMMINGSPLAN

CENTRUM ASSENDELFT

Dienst Wijken

- Sector Ruimte & Milieu

Railpoint Office

Ebbehoul 31

Postbus 2000

Tel. (0900) 2352352

1507 EA Zaandam

1500 GA Zaandam

Fax (075) 6552400

Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad

25 juni 2010 Nr. 2008/138

Voorzitter

Raadsgriffier

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland

20.. Nr.

Zaanstad

schaal : 1 : 1000

reg.nr. : STED 3714

get. : d.d. 
gew. : d.d. 

okt. 2005

maart 2008

Inhoud van de voorschriften

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	13

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik 14

Artikel 4	Woondoeleinden (W)	14
Artikel 5	Woonwagens (WW)	16
Artikel 6	Tuinen (T)	17
Artikel 7	Erven (E)	18
Artikel 8	Garages en Bergplaatsen	20
Artikel 9	Centrumdoeleinden (C)	21
Artikel 10	Gemengde Doeleinden (GD)	23
Artikel 11	Detailhandelsdoeleinden (D)	25
Artikel 12	Horecadoeleinden (H)	26
Artikel 13	Maatschappelijke Doeleinden (M)	28
Artikel 14	Bedrijfsdoeleinden (B)	29
Artikel 15	Begraafplaats	31
Artikel 16	Recreatieve Doeleinden (Rv)	32
Artikel 17	Sportdoeleinden (S)	33
Artikel 18	Park (P)	34
Artikel 19	Agrarische Productiegebieden	35
Artikel 20	Groenvoorzieningen (GR)	36
Artikel 21	Verkeersdoeleinden (V)	37
Artikel 22	Verblijfsdoeleinden (VD)	38
Artikel 23	Verblijfsdoeleinden groen (VDg)	39
Artikel 24	Water	40
Artikel 25	Water met bijzondere waarden	41
Artikel 26	Primair Leidingen	42
Artikel 27	Archeologisch waardevol gebied	44
Artikel 28	Hoogteaanduidingen	46
Artikel 29	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	47
Artikel 30	Beperkingengebied Schiphol	48
Artikel 31	Gebruik van gronden en bouwwerken	49
Artikel 32	Algemene procedurevoorschriften	50
Artikel 33	Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik	51
Artikel 34	Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken	52
Artikel 35	Strafbepaling	53
Artikel 36	Bijlagen	54
Artikel 37	Titel	55

Bijlagen:

1. Lijst van bedrijfstypen.
2. Staat van Horeca-activiteiten.



Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan "Centrum Assendelft" van de gemeente Zaanstad, vervat in de plankaart en deze voorschriften.

plankaart

de gewaarmerkte plankaart, nr. STED 3714, bestaande uit 6 kaartbladen, waarop de bestemmingen c.a. van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

aan- en/of uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig dan wel architectonisch opzicht te onderscheiden is van en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, waarbij de aanbouw een toevoeging is van een afzonderlijke ruimte en een uitbouw een vergroting van de bestaande ruimte.

aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

aan huis verbonden activiteit

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de aard omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse (in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen) kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

achtergevel

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

agrarisch aanverwant bedrijf

het aan het agrarisch bedrijf verwante bedrijf, gericht op de handel in, de sport met en de bewaring van vee, huisdieren en agrarische producten, een en ander als dienstverlening aan de niet-agrariër; hieronder vallen onder meer maneges, paard- en ponyhouderijen, dierenasiels en dierenpensions, hondenkennels en hondenafrichtstations.

antenne-installatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie (inclusief een apparatuurkast).

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

bebouwingspercentage

het in procenten (op de plankaart dan wel in de voorschriften) uitgedrukte deel van het bestemmingsvlak, dat maximaal bebouwd mag worden;

indien op de plankaart binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak staat aangegeven, het (op de plankaart dan wel in de voorschriften) in

procenten uitgedrukte deel van dat bouwvlak dat maximaal bebouwd mag worden.

bedrijf

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

bedrijfswoning of dienstwoning

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep personen, die behoort bij en waarvan de bewoning noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.

bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.

bestaand gebruik

gebouwen die op 20 februari 2003 rechtmatig aanwezig waren en overeenkomstig de bestemming worden gebruikt, dan wel waarvoor voor 20 februari 2003 een bouwvergunning is verleend en binnen 6 maanden na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt.

bosbouw

de teelt van bomen vanwege de houtproductie.

bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen dan wel vergroten van een bouwwerk.

bouwgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

bouwlaag

het doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwvlak

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

bijgebouw

een al dan niet afzonderlijk van het hoofdgebouw, in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden op hetzelfde bouwperceel gelegen gebouw.

carport

een bouwwerk, bedoeld als stallingsplaats voor één of meer auto's bestaande uit een overkapping met maximaal drie wanden waarvan er ten hoogste twee deel uitmaken van de constructie zelf.

cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

dagrecreatie

een vorm van recreatie waarbij personen een gedeelte van een dag buiten hun directe vaste of tijdelijke woonomgeving doorbrengen om zich in hun vrije tijd te ontspannen, waarbij gebruik wordt gemaakt van al dan niet daarvoor aangelegde dan wel gebouwde voorzieningen, zonder dat daarbij sprake is van overmachten.

dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlak(ken) van het dak zijn geplaatst.

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- detailhandel in zeer volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- tuincentra;
- grootschalige meubelbedrijven inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering;
- bouwmarkten.

dienstverlening

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële, economische en/of maatschappelijke diensten aan derden.

erf

al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

escortbedrijf

een bedrijf dat klanten voorziet van escorts, dat wil zeggen van mannen of vrouwen die tegen betaling als partner van de klant optreden.

fruitteelt

de teelt van fruit op open grond.

gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Hieronder wordt tevens verstaan een woonboot.

gebouwen met een gezondheidsfunctie

Een gebouw dat een gebruiksfunctie heeft voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling.

gebouwen met een onderwijsfunctie

Een gebouw dat een gebruiksfunctie heeft voor het geven van onderwijs.

geluidbelasting vanwege het wegverkeer

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan).

geluidbelasting vanwege een industrieterrein

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichting behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan).

geluidbelasting vanwege een spoorweg

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan).

geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan).

geluidgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan).

geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder (zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van dit plan) rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

gestapelde woning

een woning waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd, dan wel waaronder voorzieningen als winkels en dienstverlening zijn gebouwd.

grondgebonden veehouderij

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren dat functioneel geheel of hoofdzakelijk

afhankelijk is van de grond als agrarisch productiemiddel en waaronder niet wordt begrepen intensieve veehouderij;

grondgebonden akkerbouwbedrijf

De teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van bosbouw, sier-, bollen- en fruitteelt.

groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan).

hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van voedsel en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse te nuttigen;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf;

één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie).

houtteelt

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet (zoals deze luidt ten tijde van de vaststelling van het plan).

intensieve kwekerij

de teelt van gewassen (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

intensieve veehouderij

de in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren zoals de rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen.

kampeermiddel

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of toercaravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

kantoor(ruimte)

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van overheidsinstellingen, semi-overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, groenten, bloemen of planten.

kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van activiteiten zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

Lijst van bedrijfstypen

de Lijst van bedrijfstypen die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

manege

een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca (kantine, foyer, e.d.), logies- en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt.

nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

paardrijactiviteiten

het houden van paarden en pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te weiden.

peil

voor een gebouw op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;

voor gebouwen die in een dijk zijn gebouwd:

- de hoogte van de kruin van de dijk ter hoogte van de hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een perceel waarvan de toegang niet direct aan een weg grenst:

- de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maai-veld;

indien in of op water wordt gebouwd:

- het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

platte afdekking

een (min of meer) horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

recreatief medegebruik

recreatief gebruik dat ondergeschikt is aan de functie conform de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de verblijfsrecreatie (door gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben).

recreatieve voorzieningen

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

seksinrichting

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

sierteelt

de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten.

speeltoestel

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

stacaravan

een caravan in de zin van de Wet op de openluchtrecreatie die als een gebouw valt aan te merken.

Staat van Horeca-activiteiten

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

verblijfsrecreatie

een vorm van recreatie waarbij een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, zich één of meer nachten op een kampeerterrein, in een kampeermiddel of een zomerhuis bevindt, waaronder in ieder geval niet wordt verstaan: permanente bewoning.

verkoopvloeroppervlak (vvo)

de voor het publiek toegankelijke ruimte waar goederen zijn tentoongesteld en/of uitgesteld ten behoeve van verkoop.

voorgevel

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

voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen (zoals deze luiden ten tijde van de vaststelling van dit plan).

windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

woning

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

woongebouw

een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

woonschip

een schip, daaronder begrepen een object te water, dat voortdurend of nagenoeg voortdurend als woning wordt gebruikt of daartoe is bestemd.

woonwagen

een wagen die voortdurend of nagenoeg voortdurend als woning wordt gebruikt of daartoe is bestemd.

zendmast

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

zomerhuis

een gebouw dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, door gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben.

zomerseizoen

de periode van 1 april tot en met 31 oktober.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt geme-ten:
 - a. (bouw)hoogte van een bouwwerk
tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil.
 - b. (bouw)hoogte van een woonwagen
tussen het hoogste punt van het dak van de woonwagen
en het peil.
 - c. (bouw)hoogte van een woonschip
tussen het hoogste punt van het dak van het woon-
schip (schoorstenen, antennes, technische voorzienin-
gen en dergelijke niet meegerekend) en de spiegel van
het water waar het woonschip ligt.
 - d. (bouw)hoogte van een drijvende berging
tussen het hoogste punt van het dak van de drijvende
berging en de spiegel van het water waar de drijvende
berging ligt.
 - e. goot- c.q. boeihoogte van een bouwwerk
tussen de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak
tot aan het peil; indien zich aan enige zijde van het
bouwwerk één of meerdere dakkapellen bevinden
waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan
50% van de gevelbreedte (aan de achterzijde van een
bouwwerk meer dan 70%), is de goot c.q. het boei-
boord van de dakkapel bepalend.
 - f. breedte en lengte of diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de
gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
 - g. oppervlakte van een bouwwerk
tussen (de buitenste verticale projectie van) de buiten-
zijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmu-
ren.
 - h. inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de
buitenzijde van de daken, de buitenzijde van de gevels
en/of het hart van de scheidsmuren, erkers en dakka-
pellen daaronder begrepen.
 - i. afstanden
de kortste afstand tussen bouwwerken onderling als-
mede van bouwwerken tot de perceelsgrens gemeten
vanaf elk deel van het bouwwerk.
 - j. bruto vloeroppervlakte
binnen de gevels van het bouwwerk inclusief kolom-
men, trappenhuizen, gangen, liften en toiletten, waar-
bij de oppervlaktes van de diverse verdiepingen bij el-
kaar opgeteld moeten worden (of: gemeten tussen de
buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de schei-
dingsmuren).
2. Bij de toepassing van dit artikel worden de volgende onderge-
schikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroon-
lijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen (mits de
overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet
meer dan 1,5 m bedraagt);

- b. ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trap-
penhuizen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen (mits
de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet
meer dan 1,5 m bedraagt);
- c.

Artikel 3 Anti-dubbeltelbepaling

1. Gronden die in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een licht-bouwvergunningplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 18 Park (P)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Park (P) zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. voetpaden;
 - c. watergangen en waterpartijen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. het bebouwingspercentage mag niet meer dan 10% bedragen;
4. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven in artikel 28 "Hoogteaanduidingen".

Artikel 30 Beperkingengebied Schiphol

Beperkingen omtrent bestemming en gebruik van de grond

1. Binnen het op de plankaart (blad 6) met blauwe stippels aangeduide gebied zijn geen objecten toegestaan hoger dan 150 meter.
2. Binnen het op de plankaart (blad 5) aangeduide gele gebied, zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidsfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik.

Aanlegvergunningen

3. Binnen het op plankaart (blad 6) met blauwe stippels aangeduide gebied is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden hoger reiken dan 150 meter.

Vrijstellingsbepaling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder de volgende voorwaarden:
 - a. De gebruikskwaliteit en de gebruiksveiligheid van gebouwen dient voldoende gewaarborgd te zijn;
 - b. Vooraf dient een verklaring van geen bezwaar door de Minister van Verkeer en Waterstaat in overeenstemming met de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer te zijn afgegeven.
5. Burgemeester en wethouder verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 2 indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

