

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van het bouwen van 17 woningen en 2 commerciële ruimten op de locatie Boon Blok 3 en 7 te Wormerveer.

De Secretaris
besluit bij besluit van
B en W nr. BW.020110803

07 FEB 2012

Dossiernummer: O20110803

De Secretaris

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

november / 2011

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaat plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Resultaat en doel	5
§ 2. Planologische regelgeving	5
§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan.....	8
§ 4. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010..	8
§ 5. Stedenbouwkundige aspecten.....	10
§ 6. Watertoets.....	12
§ 7. Milieuaspecten.....	12
§ 8. Archeologische monumenten	16
§ 9. Grondexploitatie.....	17
§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen.....	17
§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project.....	17
§ 12. Uitvoerbaarheid	18
§ 13. Conclusie.....	18
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan.....	19
Bijlage 2: nieuwe situatie	20

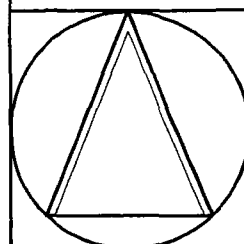
Overzichtskaart plangebied en omgeving

Geometrische plaatsbepaling



Nieuwbouw 17 woningen en 2 commerciële ruimten

schaal 1 : 1000



Wormerveer, 01-11-11



Ligging plangebied in omgeving

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving project

Het onderhavige project behelst het bouwen van 17 woningen en 2 commerciële ruimten op de locatie Boon Blok 3 en 7 te Wormerveer. Blok 3 bestaat uit 7 grondgebonden woningen, 8 appartementen en een commerciële ruimte van ca. 1000 m². Blok 7 bestaat uit 2 maisonnettes en een commerciële ruimte van ca. 100 m².

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 bouwen van 17 woningen en 2 commerciële ruimten.

§ 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 project het bouwen van 17 woningen en 2 commerciële ruimten op de locatie Boon Blok 3 en 7 te Wormerveer, 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 'Zaans gemengd gebied'. Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan

Het plan is het bouwen van 17 woningen en 2 commerciële ruimten binnen de blokken 3 en 7 op de Boonlocatie te Wormerveer.

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen Boon-locatie Wormerveer en Wormerveer-Noord. Het plan is hiermee op onderdelen in strijd, te weten:

Bestemmingsplan Boon-locatie

Blok 3

De gronden waarop het project geprojecteerd wordt hebben de bestemming 'Woondoeleinden (W)', 'Woon- en Detailhandelsdoeleinden en Dienstverlening (WD)', 'Verblijfsdoeleinden 1' en 'Verblijfsdoeleinden 2', ex artikelen 3, 4, 9 en 10 van de planvoorschriften.

Het plan is wat het gebruik betreft niet in overeenstemming met de bestemming 'Verblijfsdoeleinden 2' en is verder ook in strijd met de bebouwingsvoorschriften.

De maximale toegelaten hoogten van de bebouwing op de bestemming 'Woon- en Detailhandelsdoeleinden en Dienstverlening' zijn 4 en 11 meter (zoals op de plankaart is aangegeven) en deze hoogten worden overschreden met respectievelijk 0,52 meter en 0,25 meter. Dit is in strijd met artikel 4, lid 3 sub b van de planvoorschriften.

De maximale toegelaten hoogte van de bebouwing op de bestemming 'Woondoeleinden' (zoals op de plankaart is aangegeven) wordt overschreden met 0,50 meter. Dit is in strijd met artikel 3, lid 4 sub d van de planvoorschriften.

Een gedeelte (ca 5x6 m.) van de bebouwing wordt gebouwd op de bestemming 'Verblijfsdoeleinden 2'. Dit is in strijd met de doeleindenomschrijving en bouwvoorschriften van deze bestemming ex artikel 10 van de planvoorschriften.

Het parkeren is gepland op de bestemmingen 'Woondoeleinden (W)', 'Woon- en Detailhandelsdoeleinden en Dienstverlening', 'Verblijfsdoeleinden 1 (VD1)', 'Verblijfsdoeleinden 2 (VD2)' van het bestemmingsplan Boon-locatie.

Het parkeren aan de rechterzijde van Blok 3 is in strijd met artikel 10 van de planvoorschriften omdat het niet is toegestaan te parkeren op gronden met de bestemming 'Verblijfsdoeleinden 2'.

Het parkeren op de bestemmingen 'Woondoeleinden (W)' en 'Woon- en detailhandelsdoeleinden en Dienstverlening' is niet in strijd met het bestemmingsplan. Immers, artikel 3, lid 1 b en artikel 4, lid 1 e van de planvoorschriften geven aan dat als de gronden met deze bestemmingen niet worden bebouwd, deze gronden dan bestemd zijn voor 'Erven', ex-artikel 6 van de planvoorschriften. Onder Erf moet, volgens de begripsbepaling van het bestemmingsplan, worden verstaan een "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", ex artikel 1, lid 32 van de planvoorschriften (Begripsbepalingen). Het inrichten van het erf met parkeerplaatsen ten dienste van het hoofdgebouw is daarom niet strijdig met de bestemming 'Woondoeleinden en Woon- en Detailhandelsdoeleinden'.

Bestemmingsplan Wormerveer-Noord

Blok 7

Voor wat betreft blok 7, geldt ter plaatse de bestemming 'Woondoeleinden (W)' ex artikel 4 van de planvoorschriften. Het project is – voor zover het betrekking heeft op de commerciële ruimte – in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Woondoeleinden (W)' ex artikel 4, lid 1 van de planvoorschriften omdat deze gronden alleen bedoeld zijn voor wonen.

Daarnaast overschrijdt de bouwhoogte van het plan met circa 10 meter de maximale toegelaten bouwhoogte van 7 meter (zoals dat op de plankaart is aangegeven). Dit is in strijd met artikel 4, lid 3 sub a van de planvoorschriften.

Het parkeren op de bestemming 'Erven' van het bestemmingsplan Wormerveer Noord is niet in strijd met

het bestemmingsplan. Immers, artikel 1, lid 37 van de planvoorschriften (Begripsbepalingen) geeft aan dat onder Erf moet worden verstaan een "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". Het inrichten van het erf met parkeerplaatsen ten dienste van het hoofdgebouw is daarom niet strijdig met de bestemming Erf. De beoogde locatie ligt tevens in een gebied van archeologische waarde, hierdoor is krachtens artikel 24 van de planvoorschriften een archeologisch advies noodzakelijk. Ingevolge artikel 24, lid 5 dient de gemeentelijke archeoloog om advies te worden gevraagd voordat er beslist wordt op een aanvraag bouwvergunning.

Gelet op de strijdigheden kan het plan alleen worden gerealiseerd middels medewerking aan een project afwijkingsbesluit procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3°.

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 21 juni 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan.

Het plan is twee keer in de vergadering van de commissie beoordeeld.

Eerst op 26-04-2011. De commissie heeft het plan als volgt beoordeeld: *'De ontwerper en de opdrachtgever van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven: De nieuwbouw is verdeeld over twee volumes, een langgerekt volume en een villa beiden met commerciële ruimten op de begane grond aan de Marktstraat en daarboven appartementen. Het robuust vormgegeven, stoere pakhuisachtige gebouw is in korrelgrootte afgestemd op de omgeving, door parcellering in hoogte (twee lagen en incidenteel drie) en in gevelrooilijn. Het parkeren wordt op maaiveld aan de Marktstraat opgelost en in twee parkeerkooffers in de middenzone van het gebouw met daarop een binnenstraat (met ontsluiting met glazen trappenhuizen voor appartementen en buitenruimte). De villa zoekt in vorm (twee lagen met kap) meer aansluiting bij de naastgelegen bebouwing. Aan de autovrije hofzijde van het langgerekte volume komen grondgebonden woningen met een kleine buitenruimte en daarlangs een verticaal geleide platanenrij, voor een kleinschaliger en zachtere uitstraling van de hofzijde, om verschil tussen hof- en straatzijde te ontwerpen. De geveluitwerking sluit aan bij het fabrieksterrein met stoere gebouwen. Gevels van baksteen (monster wordt getoond), geparcelleerd, verticale gevelopeningen, plastic door toepassing van verschillende metselwerkverbanden en diepliggende kozijnen. Er is gekozen voor een vormtaal en beeldtaal en aan de kleinschalige hofzijde zijn ook houten geveldelen toegepast. De kopgevels zijn meer gesloten vormgegeven om verschil te maken met de beide voorzijden, zowel de markt- als de hofzijde. De villa zoekt in materiaal aansluiting bij het langgerekte blok. Kwaliteit wordt ook bereikt door de detaillering en passende materialen. De welstandsc commissie heeft veel waardering voor het plan, dat op hoofdlijnen past in deze omgeving en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er zijn twee opmerkingen en aandachtspunten; 1. Een te groot verschil tussen zij- en voorgevels, door de relatief gesloten zijgevel, waardoor de zijgevel te zeer de uitstraling van een achtergevel krijgt en kwetsbaar wordt. Gevraagd wordt om de overhoeksheid in het gebouw te laten zien, hetgeen ook bijdraagt aan de kwaliteit van het openbaar gebied. 2. Het ontwerp van de entree, met een bijna nooduitgang-achtige uitstraling. Het plan vertoont in materiaal, kleur en detail een goede ontwikkeling, waarbij het behoud van detaillering van belang wordt geacht voor het overeind houden van de ambities en kwaliteit van het plan. Aanhouden met zicht op een positief advies.*

Het plan is na aanpassingen op 21 juni 2011 opnieuw in de vergadering besproken. De commissie heeft als volgt geadviseerd: *'Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie voldoende zijn verwerkt. De zijgevel is aangepast en de entree is teruggelegd. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand'.*

Beleidsregel behoud werkfunctie karakteristieke bedrijfspanden 2007
Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Zaans afwegingskader hoogbouw
Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Groenstructuurplan
Deze beleidsregel is niet van toepassing op het onderhavige project.

Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.
Het project past binnen de eisen die in dit beleid zijn gesteld. Voor de motivering hiervan verwijzen wij hierbij naar paragraaf 4.

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

Conclusie
Het bouwen van 17 woningen en 2 commerciële ruimten op de locatie Boon Blok 3 en 7 te Wormerveer 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 en 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.1., 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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

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

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

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

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien het deels woningbouw en deels bedrijven 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 beheersverordening.

De bevoegdheidsverdeling college / raad.

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

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

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

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

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

- a. het realiseren van meer dan 50 woningen,
- b. Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
- c. Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
- d. Het verbouwen of slopen van monumenten.
3. Overige

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

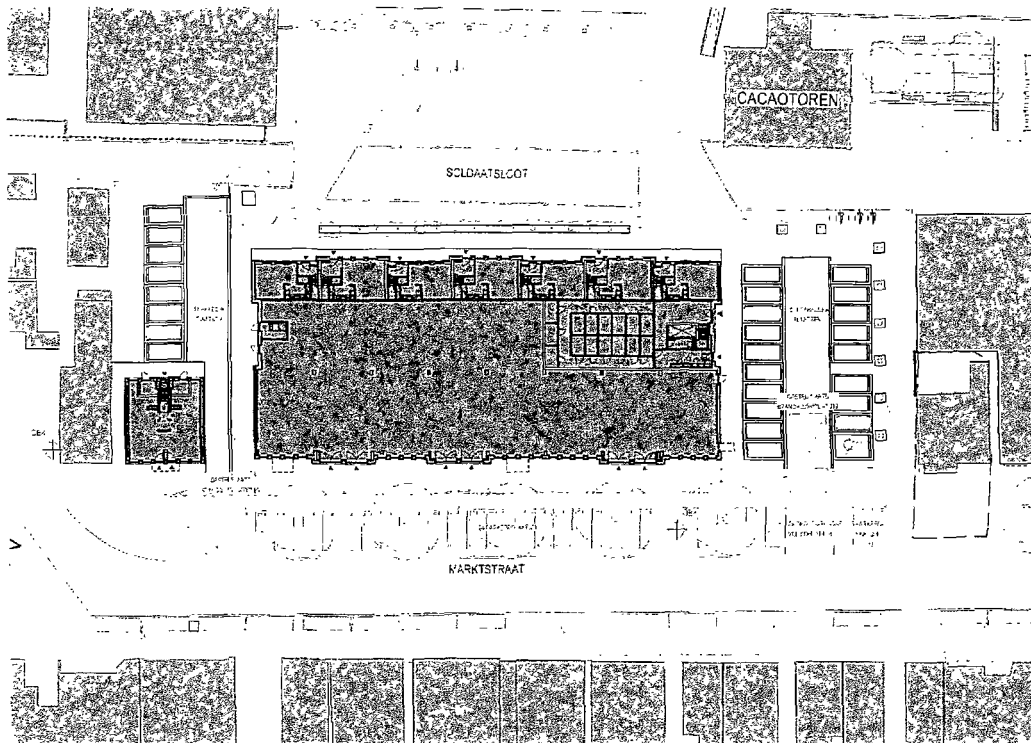
Voor het onderhavige project is een 'verklaring van geen bedenkingen' niet vereist omdat het voldoet aan

de hierboven uiteengezette criteria, onder 1b.

§ 5. Stedenbouwkundige aspecten

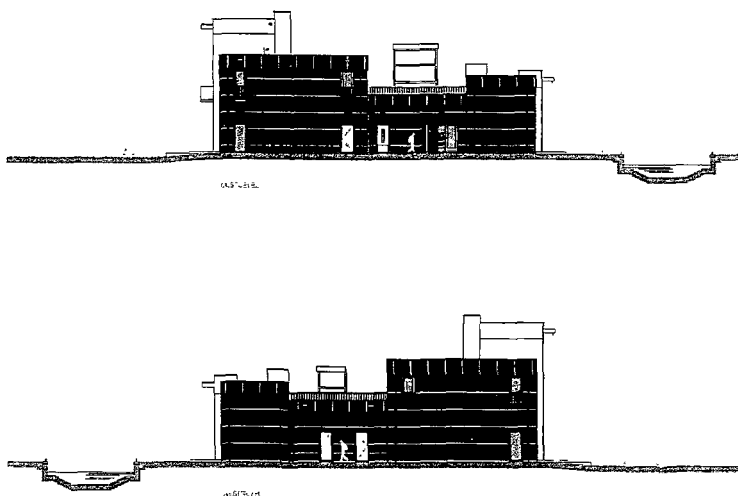
Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving

Het project betreft het bouwen van Blokken 3 en 7 en de inrichting van de buitenruimte.



Het programma voor Blok 3 gaat uit van afwisselend twee en drie lagen aan de zijde van de Marktstraat en twee lagen aan de zijde van een 'binnenhof'.

Het gebouw is niet rondom ontworpen. De lintbebouwingstructuur aan de Marktstraat, met geschakelde panden en percelen met voorkanten gericht op de straat, is uitgangspunt. Dat bepaalt de hiërarchie.



De gevel aan het voorplein is kwalitatief goed, en is onderscheidend ten opzichte van de voorgevel. Het gebouw heeft een heldere zijde die gericht is naar de Marktstraat en een die gericht is naar het 'hof'. De koppen hebben een eigen 'gezicht'.

Er is afwisseling in hoogte aan de Markstraatzijde. Een sterk gevarieerde parcellering in het beeld is aanwezig, ondanks dat het in feite één blok is aan de straatzijde. De even sterke en vergelijkbare opbouw in het straatbeeld blijft van belang. Het is geen breed eenduidig gebouw, maar een gebouw met een gevarieerde opbouw en parcellering. Kleine sprongetjes in de rooilijn dragen bij aan het sterk geparcelleerd beeld. Referentie is daarbij het historische beeld met in afmetingen gevarieerde geschakelde panden.

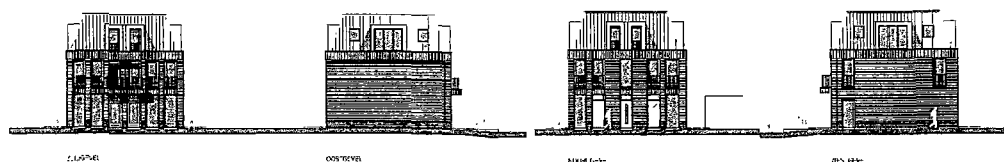


De schaal en het principe van de bebouwing aan het 'hof' heeft incidenteel een verhoging.

Voor wat betreft blok 3 past het qua gebruik maar is het plan van de gecombineerde detailhandel/woonbebouwing in strijd omdat de maximale toegelaten hoogten van 11, 4 en 7 meter worden overschreden met respectievelijk 0,25 m, 0,52 m en 0,50 m. (deze strijdigheden waren niet aanwezig bij de maatvoering van de schets waarmee het plan in vooroverleg is beoordeeld). De mate van overschrijding is gering en ruimtelijk acceptabel.

Het parkeren wordt voorgesteld op maaiveld op het pleintje voor de toren en de Aldi en op een nieuwe parkeerstrook aan de westkant van Blok 3.

Het voorpleintje voor de toren was in de oorspronkelijke plannen relatief smal en had een ruimtelijk ondergeschikte opening aan de oost-westgerichte Marktstraat. Samen met enkele andere smalle doorgangen is dit voorpleintje een toegang naar een rustig en enigszins verborgen hof, gekoppeld aan de smalle Soldatensloot. Kenmerkend voor de Marktstraat was (en is) een doorlopende bebouwingsstructuur, een historisch lint en de belangrijkste verbinding tussen de Zaanbocht en het Marktpllein.



Het verbreden van het voorpleintje is nog wel legitiem als ruimte voor de karakteristieke toren en nog net acceptabel als onderbreking van de Marktstraat. Het parkeren is wel een verarming. Het is van belang dat het geen standaard parkeerterrein wordt met de bijbehorende uitstraling. Ook moet de ruimte niet 'weglopen' in het 'hofje'. In het inrichtingsplan dient hiermee rekening te worden gehouden. Dit zou het pleintje zijn eigen identiteit kunnen geven en onderscheidend kunnen maken.

Verkeersontsluiting en inrichting van de openbare ruimte

Op 30 september 2011 heeft de aanvrager een aangepast inrichtingsplan met een begeleidende brief ingediend. Dit plan is tot stand gekomen in overleg met de gemeente. Partijen hebben afgesproken dat

het plan op een aantal punten nog verder moet worden uitgewerkt. Deze punten betreffen:

- opstelplaats winkelwagentjes;
- parkeerterrein achter blok 7;
- gebruik van de brug tussen parkeerterrein van blok 3 & 4;
- lichtplan.

Ontsluiting van het plangebied.

De ontsluiting van het Boonterrein geschiedt via de Zaanweg en Markstraat. Voor de fiets is de ontsluiting hetzelfde, met dien verstande, dat de fiets dieper het plan in kan rijden.

Het gebied valt binnen de invloedssfeer van het station (straal van 800m) en binnen de invloedssfeer van de bushalte (straal van 350M op de Zaanweg en derhalve is het gebied uitstekend ontsloten voor het openbaar vervoer.

Parkeren

Omdat de aanvraag betrekking heeft op de parkeersituatie voor het gehele plan, is de parkeerdruk eveneens berekend voor het gehele plan, het dien verstande, dat voor de blokken 3 en 7 de laatste voorstellen zijn gehanteerd. De parkeerberekening is gebaseerd op de Parkeernota van 2009.

Het plan Boon ligt in het gebied Matig Stedelijk zone B.

Wat betreft parkeren blijkt uit de bijlage, dat er voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen in het plan.

Op het drukste moment in de week (koopavond) zijn er 168 parkeerplaatsen noodzakelijk. In het plan zijn 175 parkeerplaatsen ingetekend.

Conclusie: het plan voldoet aan de parkeernorm en daarmee aan de eisen van de Bouwverordening.

§ 6. Watertoets

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

Aangezien er geen substantiële toename is van de verharding ten aanzien van de gesloopte bebouwing zijn er geen gevolgen van het gevraagde voor de waterhuishouding.

§ 7. Milieuaspecten

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

Geluidhinder

Het bouw- of aanlegproject heeft betrekking op het bouwen van woningen die als geluidsgevoelig objecten in het kader van de Wet geluidhinder worden beschouwd. Het onderhavige project kan hinder ondervinden van lawaai, afkomstig van wegverkeer, met name vanuit de Markstraat. Daarnaast kunnen de commerciële ruimten in het project zelf geluidsoverlast veroorzaken voor de woningen.

Op de Marktstraat ter hoogte van het project geldt een maximum snelheid van 30 kilometer per uur.

Ingevolge artikel 74, lid 2b van de Wet geluidhinder heeft een weg met een maximale snelheid van 30 km/uur van rechtswege geen geluidszone. Dit betekent dat het project niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Wij dienen echter naast de toets aan de Wet geluidhinder tevens te beoordelen of met betrekking tot het geluidaspect het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Uit akoestisch onderzoek (zie onderstaande tabel) blijkt dat de berekende geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen, als gevolg van de Marktstraat, maximaal 61,44 dB bedraagt.

Op grond van het Bouwbesluit moet de geluidsisolatie van de gevel een minimale waarde hebben van het lawaai buiten minus 33 dB. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet een gevelisolatie berekening overgelegd worden waaruit blijkt dat de gevelisolatie voldoende is. De berekening moet conform NEN 5077 worden uitgevoerd.

Uit de ingediende geluidswerende berekeningen welke onderdeel uitmaken van de vergunning blijkt dat het project voldoet aan in het Bouwbesluit neergelegde normen.

Rekenblad

dBWeg1 Vs 3 00.3
Gemeente Zaanstad
Lic.Nr.: 1B14-2D94-48A8-00-3549
(c) 2006 Goudappel Coffeng

4-4-2011 9:45:07 Blz: 1

Boon



Wegvaknaam : Marktstraat

Opmerkingen :

Berekening ten behoeve van het Bouwbesluit voor de bepaling van de vereiste geluidwering van de voorgevel

Rekenmethode : RMG 2006

LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
5,5	61,44	57,60	50,26	61,44	61,32
8,5	61,22	57,38	50,03	61,22	61,09

Leq-contouren op 5,5 [m] : 48,0 dB : 131,5 [m] 53,0 dB : 71,8 [m]
58,0 dB : 30,5 [m] 63,0 dB : 9,9 [m]

Rijlijnen

Naam	Marktstraat		
Wegdekverharding	Klinkers		
Vaste correctiewaarde	0,0		
Hoogte wegdek [m]	0,0		
Afstand tot waarnemer [m]	15,0		
Afstand hard [m]	50,0		
Afstand tot obstakel	0,0		
Afstand tot kruispunt	0,0		
Zichthoek [grad]	127,0		
Objectfractie	0,90		
Correctie Art. 110g Wgh	0,0		
Etmaalintensiteit	4370		
Snelheid	30		
Snelh. vv.	30		
	Dag	Avond	Nacht
Gem. perc. p/uur	7,00	3,00	0,50
Motoren	1,7	1,4	1,5
Personenauto's	96,0	97,6	94,0
Midzwaar vrachtverkeer	1,8	0,8	3,4
Zwaar vrachtverkeer	0,5	0,2	1,1
Bromfietsen/uur	0	0	0
Uurintensiteit trams	—	—	—
Emissie	72,52	58,68	51,33

Geur

De 17 woningen worden als geurgevoelig beschouwd. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich echter geen geuremitterende bedrijven. De commerciële ruimten dienen te voldoen aan het activiteitenbesluit Wet milieubeheer, waardoor zij geen geuroverlast kunnen veroorzaken

Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit de genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over de luchtkwaliteitseisen staat deze bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

Wet luchtkwaliteit

De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL

AMvB 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn voor het merendeel opgenomen in het NSL. Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te bewerkstelligen. Daartoe is een pakket aan maatregelen opgenomen in het NSL: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost, d.w.z. binnen de gestelde termijn na verlening van derogatie door de EU.

Grenswaarden voor de luchtkwaliteit

In de onderstaande tabel is een overzicht van de plandrempels en de grenswaarden weergegeven, zoals die in het Wet milieubeheer, bijlage 2, zijn opgenomen. Een plandrempel geeft het kwaliteitsniveau aan van de buitenlucht dat bij overschrijding aanleiding geeft tot het opstellen van een plan waarin wordt aangegeven op welke wijze voldaan wordt aan de grenswaarden.

Tabel: Overzicht van de plandrempels en grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit

Stof	Type norm	Grenswaarde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$
SO ₂	Grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 3 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ *)	125
NO ₂	Grenswaarde (humaan; uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ *)	300 Tot 1 januari 2015
		200 Vanaf 1 januari 2015
	Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ *)	60 Tot 1 januari 2015
		40 Vanaf 1 januari 2015
PM ₁₀	Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ *)	48 Tot 11 juni 2011
		40 Vanaf 11 juni 2011
	Grenswaarde (humaan; 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ *)	75 Tot 11 juni 2011
		50 Vanaf 11 juni 2011
CO	Grenswaarde (humaan; 98 percentiel van 8 uurgemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ *)	10.000
Benzeen	Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$ *)	5
BaP	Grenswaarde (humaan; jaargemiddelde in ng/m^3 **)	1

* $\mu\text{g}/\text{m}^3$ = microgram per kubieke meter. ** ng/m^3 = nanogram per kubieke meter.

Conclusie:

Het bouwproject valt onder de Regeling 'Niet in betekende mate', waardoor het aspect luchtverontreiniging geen belemmering vormt voor het project.

Natuur

Het project ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied waardoor het geen negatieve invloed kan hebben op het natuurgebied.

Flora en Fauna

Er is geen aanleiding om te vermoeden dat het project negatieve invloed zal hebben op beschermde dier- en of plantensoorten op grond van de Flora- en faunawet.

Externe veiligheid

Het project is niet gelegen in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting, een route 'vervoer gevaarlijke stoffen' of een hogedruk aardgasleiding.

Hoogspanningsleidingen

Het project ligt niet in het invloedsgebied van hoogspanningleidingen.

UMTS en GSM antennes

Het project wordt niet op een kortere afstand, in het horizontale vlak 3 meter en in de overige richtingen op 0,5 meter, van een UMTS of GSM antenne gebouwd;

Afvalinzamelsysteem

Bij de hoogbouwoningen, vindt alleen voor huishoudelijk restafval inzameling plaats met verzamelcontainers in een inpandige ruimte conform het Bouwbesluit 2003. Het inzamelen van huishoudelijk afval in nieuwbouwsituaties dient te voldoen aan de volgende randvoorwaarden.

1. Het huishoudelijk restafval wordt ingezameld met inpandig*) geplaatste rolcontainers of in de openbare

ruimte geplaatst boven of ondergrondse verzamelvoorzieningen.

2. Gft-afval wordt op deze locaties niet gescheiden ingezameld;
3. Verzamelvoorzieningen voor restafval in openbare ruimte moeten altijd ondergronds geplaatst worden.
4. Indien gekozen wordt voor het inpandig plaatsen van rolcontainers moet er ruimte zijn voldoende rolcontainers voor al het van deze woningen afkomstige huishoudelijk restafval. Uitgangspunt: 180 liter per woning per week.
5. Inpandige rolcontainers moeten op de inzameldagen - op een in overleg met de inzameldienst vast te stellen plaats - worden aangeboden om te legen;
6. In de openbare ruimte moet voor dit aanbieden voldoende ruimte worden gereserveerd.
7. Locaties van de opstelplaatsen voor rolcontainers moeten in overleg met de gemeente worden vastgesteld;
8. Voor het permanent op of aan de openbare weg plaatsen van verzamelvoorzieningen is schriftelijke toestemming van de gemeente vereist;
9. Permanente verzamelvoorzieningen in de openbare ruimte mogen alleen toegankelijk zijn voor degenen waarvoor deze zijn bedoeld;
10. Het (mede)gebruik van verzamelvoorzieningen voor restafval van bedrijven mag alleen na schriftelijke toestemming van de gemeente.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

De gemeente Zaanstad, gebruikt voor de beoordeling van 'een goede ruimtelijke ordening' zo veel als mogelijk de systematiek van het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Het bouwplan ligt in een gebied met functiemenging. Lichte commerciële bedrijven met een maximale milieucategorie 1 kunnen volgens de functielijst in de VNG brochure zich vestigen onder de woningen. Dit zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Duurzaamheid en klimaat

Het bouw- of aanlegproject heeft geen potentie in zich om een onderzoek op de milieuaspecten duurzaamheid en klimaat te rechtvaardigen.

Bodemkwaliteit

De locatie is bekend onder locatiecode: NH,0479,00276. Hiervoor zijn er een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat de grond ter plaatse sterk verontreinigd is. Op 12 mei 2011 is een melding ex artikel 28 van de Wet bodembescherming ingediend. Bij besluit van 2 augustus 2011 onder nummer 2011/181064 heeft het college ingestemd met het ingediende saneringsplan.

§ 8. Archeologische 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 is een/geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer opgesteld.

Bouwblok 3 valt niet in een gebied van archeologische waarde volgens het bestemmingsplan. Voor dit deel van het plan hoeven dan ook geen maatregelen met betrekking tot archeologie genomen te worden.

Bouwblok 7 valt wel in een gebied van archeologische waarde volgens het bestemmingsplan. Voor dit deel van het plan moeten wel maatregelen met betrekking tot archeologie genomen te worden. Op 10 oktober 2011 is door Hollandia archeologen een proefsleuvenonderzoek en een opgraving uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er thans geen belemmeringen meer zijn voor de uitvoering van het project.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grexx)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden 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/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 is voor inrichting van de openbare ruimte en overige aspecten een anterieure overeenkomst gesloten. Een afschrift daarvan wordt als bijlage, van deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Op deze die manier wordt het kostenverhaal geëffectueerd.

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.11 de Bro is voorgeschreven.

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

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

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

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

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

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

§ 12. Uitvoerbaarheid

In de hierboven genoemde anterieure overeenkomst is tevens een planschaderegeling opgenomen. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het besluit op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

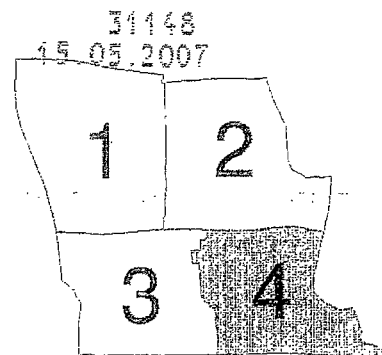
§ 13. Conclusie

Het bouwen van 17 woningen en 2 commerciële ruimten op de locatie Boon Blok 3 en 7 te Wormerveer is een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan

Bijlage 2: nieuwe situatie

-  monument
 onderdoorgang
 loopbrug
 duiker
 straatpad maximale bouwhoogte in meters
 200m. grens spoorweglawaai, richting vanaf geluidsbron
 geluidzone art. 53/61 Wgh, richting vanaf geluidsbron
 geluidzone art. 53/61 Wgh, richting vanaf geluidsbron



Hoogteregeling van toepassing voor de bestemmingen 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 4 van 4 bladen

BESTEMMINGSPLAN

WORMERVEER NOORD

Dienst Wijken - Ruimte, Wonen en Milieu

Railpoint Office

Ebbehout 31
Postbus 2000
Tel. (0900) 2352352

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

Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad

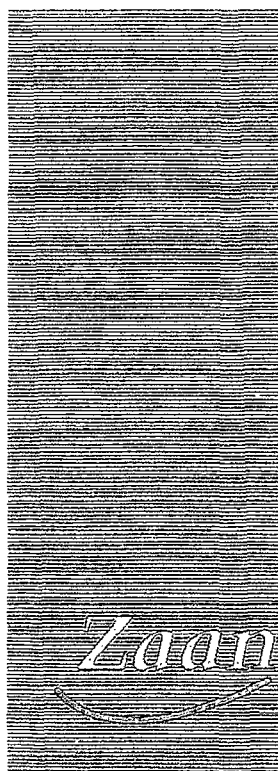
..... 20... Nr.
..... Voorzitter
..... Raadsgriffier

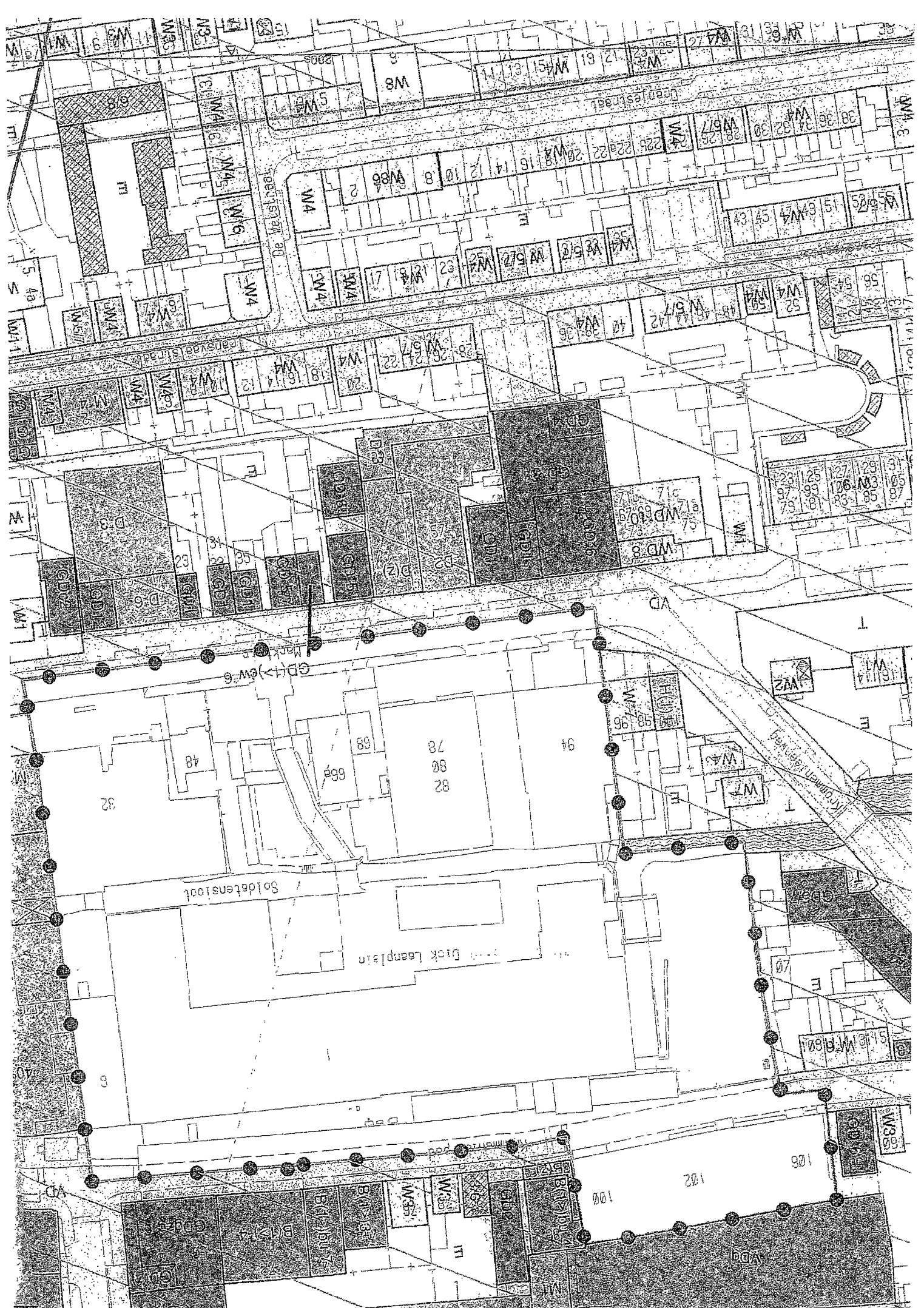
Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland

..... 20... Nr.

schaal 1 : 1000
reg.nr. STED. 3740

get. : CB d.d. 18-04-2003
gew. : CB d.d. 21-09-2006





Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor
 - a. wonen;
 - b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" (Wdv), dienstverlening;
 - c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "goudsmid" (Wg), een goudsmid;
 - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" (Wp), een praktijkruimte.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 25 "Hoogte-aanduidingen";
 - b. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen, waar het hoofdgebouw niet aan een ander hoofdgebouw is aangebouwd, mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" zoals op de plankaart staat aangegeven, mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de minimale hoogte tenminste bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag van de aangrenzende woningen en de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - d. van aan de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m;
 - e. van aan de zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de hoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de dakhelling niet meer graden bedragen dan de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
 - f. de achterzijde van de aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
 - g. van bijgebouwen mag de goot- of boeiboordhoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 m en de hoogte niet meer dan 4,5 m bedragen;

- h. op niet minder dan 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aan- en/of uitbouwen worden gebouwd:
 - 1. waarvan de breedte tenminste de helft van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw met dien verstande dat de breedte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. waarvan de achterzijde niet meer dan 3 m achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag liggen
- i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 25 "Hoogteaanduidingen".

Bijzondere gebruiksvoorschriften

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

Vrijstellingen

- 5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4 sub b tot een maximaal bruto vloeroppervlakte van 65 m², mits in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de beroepsactiviteit zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden.

Procedure bij vrijstelling

- 6. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5, wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 28 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 24 Archeologisch waardevol gebied (AW)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

Aanlegvergunning

2. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de als archeologisch waardevol gebied bestemde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:
 - a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
 - b. het graven van watergangen en waterpartijen;
 - c. het aanleggen van drainage;
 - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 (landelijk gebied) / 50 (stedelijk gebied) cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

Het in het voorgaande vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud of het normaal agrarisch grondgebruik betreffen;
 - b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
3. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Medebestemming

4. Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden, mede zijn bestemd voor:
 - a. Woondoeleinden (W), artikel 4;
 - b. Woon- en Detailhandeldoeleinden (WD), artikel 5;
 - c. Tuinen (T), artikel 6;
 - d. Erven (E), artikel 7;
 - e. Garages en Bergplaatsen (G), artikel 8;
 - f. Gemengde Doeleinden (GD), artikel 9;
 - g. Detailhandelsdoeleinden (D), artikel 10;
 - h. Horecadoeleinden (H), artikel 11;
 - i. Maatschappelijke doeleinden (M), artikel 12;

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

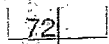
- j. Bedrijfsdoeleinden (B), artikel 13;
- k. Groenvoorzieningen (GR), artikel 16;
- l. Verkeersdoeleinden (V), artikel 17;
- m. Verblijfsdoeleinden (VD), artikel 18;
- n. Verblijfsdoeleinden- groen (VDg), artikel 19;
- o. Primair Waterkering, artikel 22;
- p. Primair Leidingen, artikel 23.

mogen de krachtens deze artikelen en de met vrijstelling van burgermeester en wethouders ingevolge artikel 26 (Algemene Vrijstellingsbevoegdheid) toelaatbare bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan.

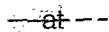
5. Alvorens omtrent een aanvraag om bouwvergunning te beslissen, wordt de gemeentelijk archeoloog, om een advies gevraagd.



onderdoorgang



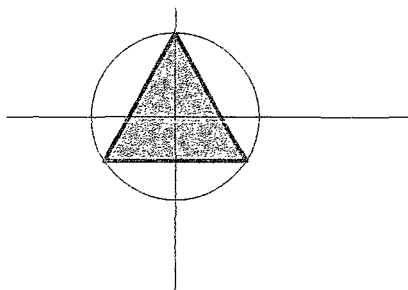
straalpad met maximale bouwhoogte in meters



aardgastransportleiding



lijnzone waarbinnen twee bruggen te realiseren zijn



BESTEMMINGSPLAN

BOON - LOCATIE
WORMERVEER

Dienst Wijken

Ruimtelijke Ordening

Railpoint Office

Ebbehout 31

Postbus 2000

Tel. (0900) 2352352

1507 EA Zaandam

1500 GA Zaandam

Faxnr. (075) 6552400

Vastgesteld door de Raad der Gemeente Zaanstad

29. januari 2004 Nr. 13

Voorzitter
Raadsgriffier

Goedgekeurd door Ged. Staten van Noord-Holland

20 Nr.

Zaanstad

schaal : 1 : 500

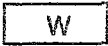
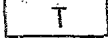
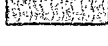
reg.nr. : STED. 3710

get. : CB d.d. 17-04-2002

gew. : CB d.d. 26-01-2004

Renvooi

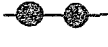
Bestemmingen

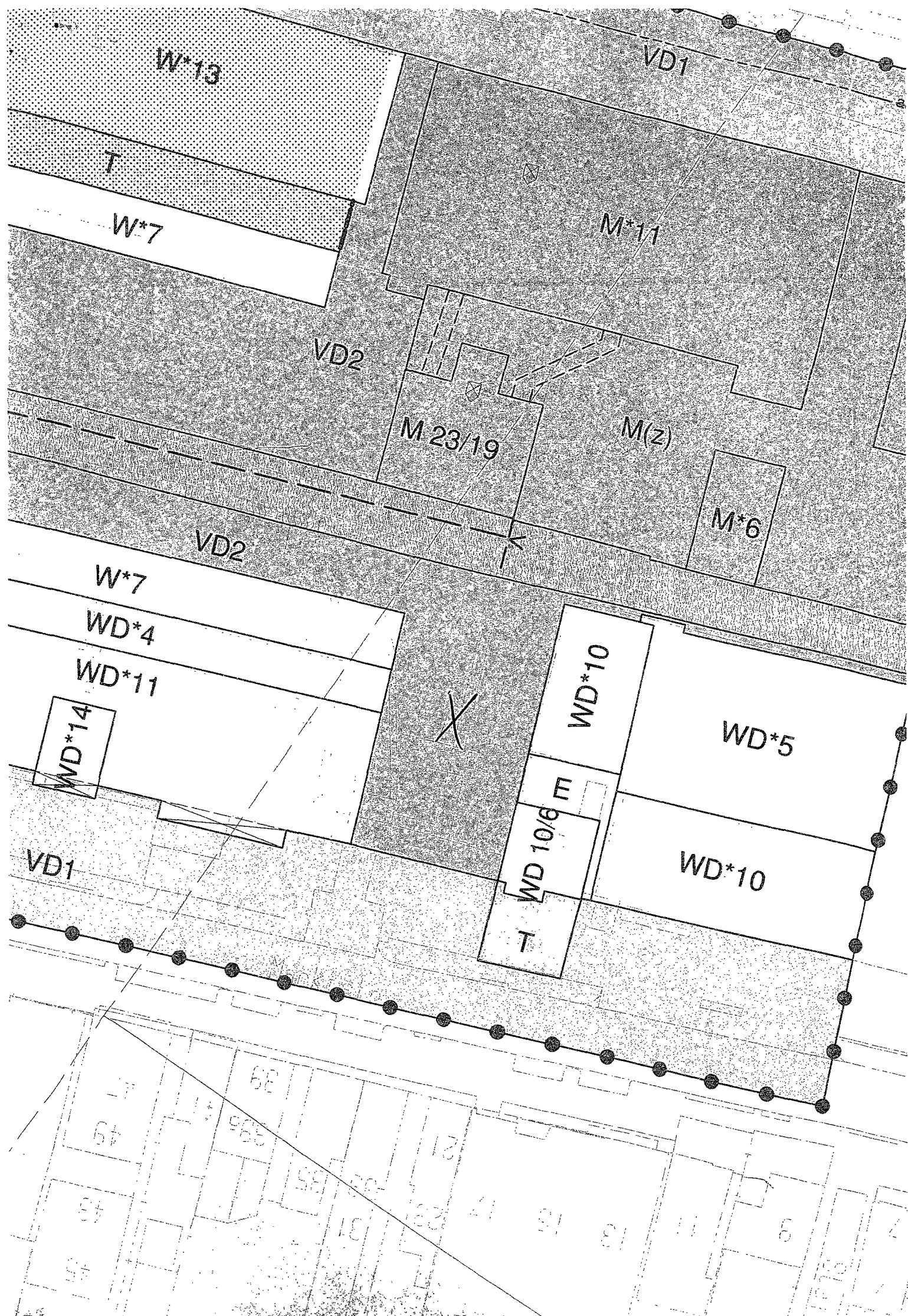
	woondoeleinden
	woon- en detailhandelsdoeleinden en dienstverlening
	maatschappelijke doeleinden
	gemengde doeleinden
	tuinen
	erven
	verblijfsdoeleinden 1
	verblijfsdoeleinden 2
	water

Bestemmingsaanduidingen

Wm maatschappelijke doeleinden toegestaan

Overige aanduidingen

	topografische gegevens
	plangrens
	bestemmingsgrens
(z)	zonder gebouwen
12/	maximale nokhoogte in meters
/8	maximale goothoogte in meters
*11	maximale bouwhoogte in meters
	rijksmonument
	ondergronds parkeren toegestaan
	tuinmuur



Artikel 9 Verblijfsdoeleinden 1 (VD 1)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden (VD 1) zijn bestemd voor
 - a. buurtontsluitingswegen;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. bermen;
 - d. groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen;
 - e. ondergrondse afvalverzamelssystemen;

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes en telefooncellen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen;
 - b. niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor het wegverkeer en het openbaar vervoer zoals wachthuisjes, en transformatorhuisjes;
 - c. bouwwerken ten dienste van ondergrondse afvalverzamelssystemen;
 - d. speeltoestellen;
 - e. lichtmasten;
 - f. overig straatmeubilair;
 - g. kunstobjecten;
 - h. andere bouwwerken, als bedoeld in artikel 16 "Hoogteaanduidingen".
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut mag niet meer dan 3 m bedragen, en;
 - b. de hoogte van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor het wegverkeer en het openbaar vervoer mag niet meer dan 3 m bedragen, en;
 - c. de hoogte van transformatorhuisjes mag niet meer dan 5 m bedragen, en;
 - d. de oppervlakte van het transformatorhuisje mag niet meer dan 25 m² bedragen;
 - e. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in artikel 16 "Hoogteaanduidingen" staat aangegeven.
4. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2 sub c., gelden tevens de volgende bepalingen:
 - a. de afstand van het ondergrondse afvalverzamelstelsel tot de voorgevel van een woning mag niet minder dan 5 meter bedragen;
 - b. de afstand van het ondergrondse afvalverzamelstelsel tot een blinde zijgevel mag niet minder dan 1 meter bedragen.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van de in lid 2 genoemde bouwwerken, in verband met:
 - a. het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

Artikel 10 Verblijfsdoeleinden 2 (VD 2)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden (VD 2) zijn bestemd voor
 - a. buurtontsluitingswegen;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. bermen;
 - d. groen-, en nutsvoorzieningen;
 - e. ondergrondse afvalverzamelssystemen;
 - f. binnen het gebied dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding "ondergronds parkeren toegestaan" zijn uitsluitend de gronden die gelegen zijn onder de bestemming verblijfsdoeleinden, bestemd voor ondergronds parkeren.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes en telefooncellen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen;
 - b. niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor het wegverkeer en het openbaar vervoer zoals wachthuisjes, en transformatorhuisjes;
 - c. bouwwerken ten dienste van ondergrondse afvalverzamelssystemen;
 - d. speeltoestellen;
 - e. lichtmasten;
 - f. overig straatmeubilair;
 - g. kunstobjecten;
 - h. andere bouwwerken, als bedoeld in artikel 16 "Hoogteaanduidingen".
3. Onder de grond mag uitsluitend binnen het gebied dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding "ondergronds parkeren toegestaan" een gebouw ten dienste van een parkeergarage worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 4 meter onder straatpeil en 1 meter boven straatpeil.
4. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut mag niet meer dan 3 m bedragen, en;
 - b. hoogte van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor het wegverkeer en het openbaar vervoer mag niet meer dan 3 m bedragen, en;
 - c. de hoogte van transformatorhuisjes mag niet meer dan 5 m bedragen, en;
 - d. de oppervlakte van het transformatorhuisje mag niet meer dan 25 m² bedragen;
 - e. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in artikel 16 "Hoogteaanduidingen" staat aangegeven.
5. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2 sub c., gelden tevens de volgende bepalingen:
 - a. afstand van het ondergrondse afvalverzamelstelsel tot de voorgevel van een woning mag niet minder dan 5 meter bedragen;
 - b. de afstand van het ondergrondse afvalverzamelstelsel tot een blinde zijgevel mag niet minder dan 1 meter bedragen.

Artikel 18 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. het bouwen van gedenktekens, plastieken, speeltoestellen, antennes en bouwwerken voor reclamedoeleinden waarvan de hoogte niet meer dan 10 m bedraagt en het bouwen van zendmasten waarvan de hoogte niet meer dan 20 m bedraagt;
 - b. het bouwen van transformatorhuisjes, waarvan de hoogte niet meer dan 5 m en de oppervlakte niet meer dan 25 m² mag bedragen;
 - c. het overschrijden van bouwvlakken, ten behoeve van de bouw van ingangspartijen, dakoverstekken, luifels en dergelijke met een diepte van niet meer dan 1,5 m uit de gevel;
 - d. het bouwen van lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 12 m bedraagt;
 - e. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, en;
 - f. overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
2. Vrijstelling wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Procedure bij vrijstelling

3. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1, wordt de procedure gevolgd, die is opgenomen in artikel 19 "Algemene Procedurevoorschriften".