Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr.PV 020110813
14 DEC. 2011
De Secretaris

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht voor het project bouwen van een nieuwe woning op de locatie Dorpsstraat 332.

Dossiernummer: O20110813

DIENST PUBLIEK

Sector Bouw- en Milieuvergunningen
Afdeling Juridische Procedures Omgevingsrecht

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

September 2011

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 12

§ 7. Milieuaspecten 12

§ 8. Archeologie 13

§ 9. Grondexploitatie 14

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen 14

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project 15

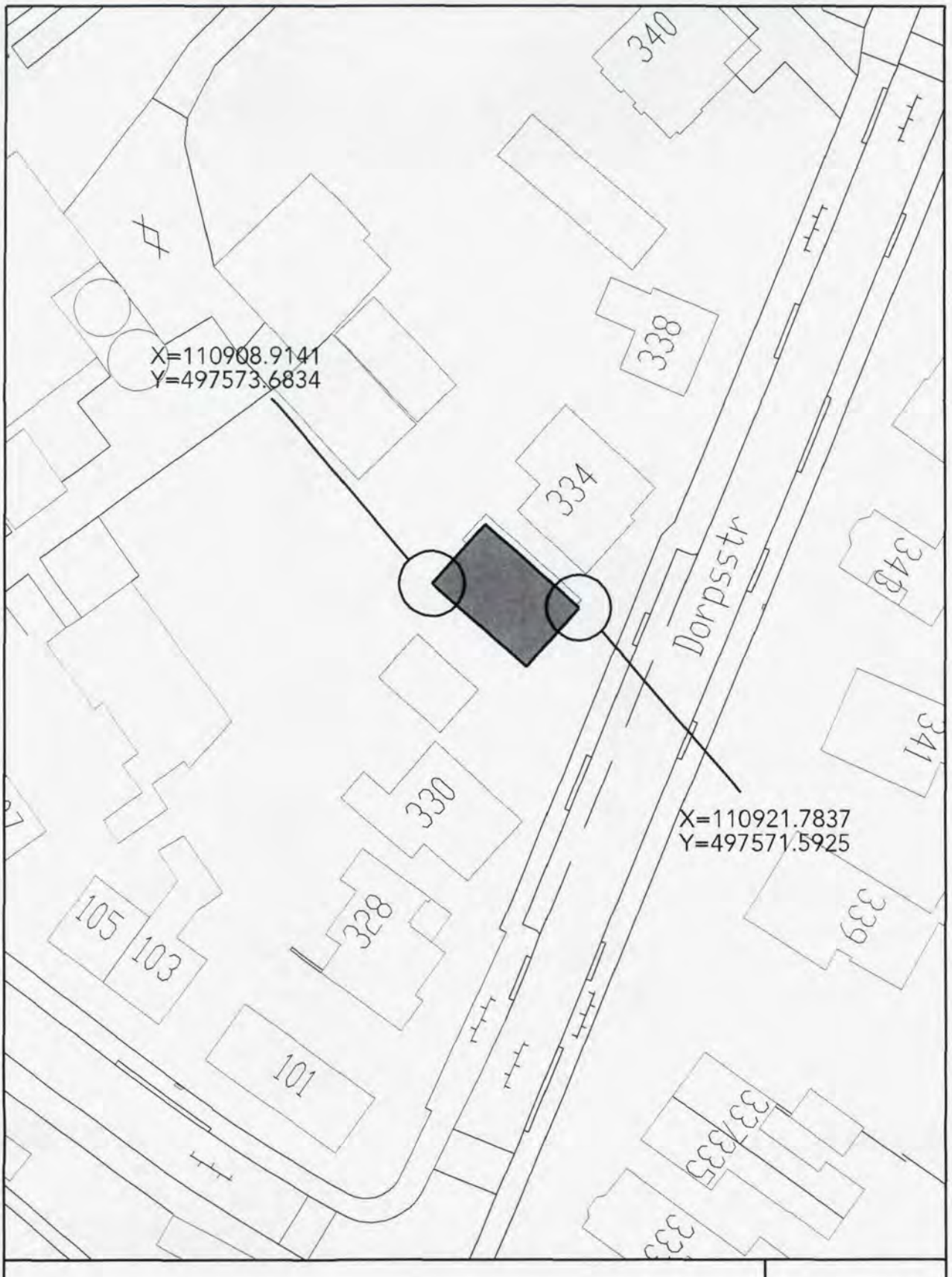
§ 12. Uitvoerbaarheid 15

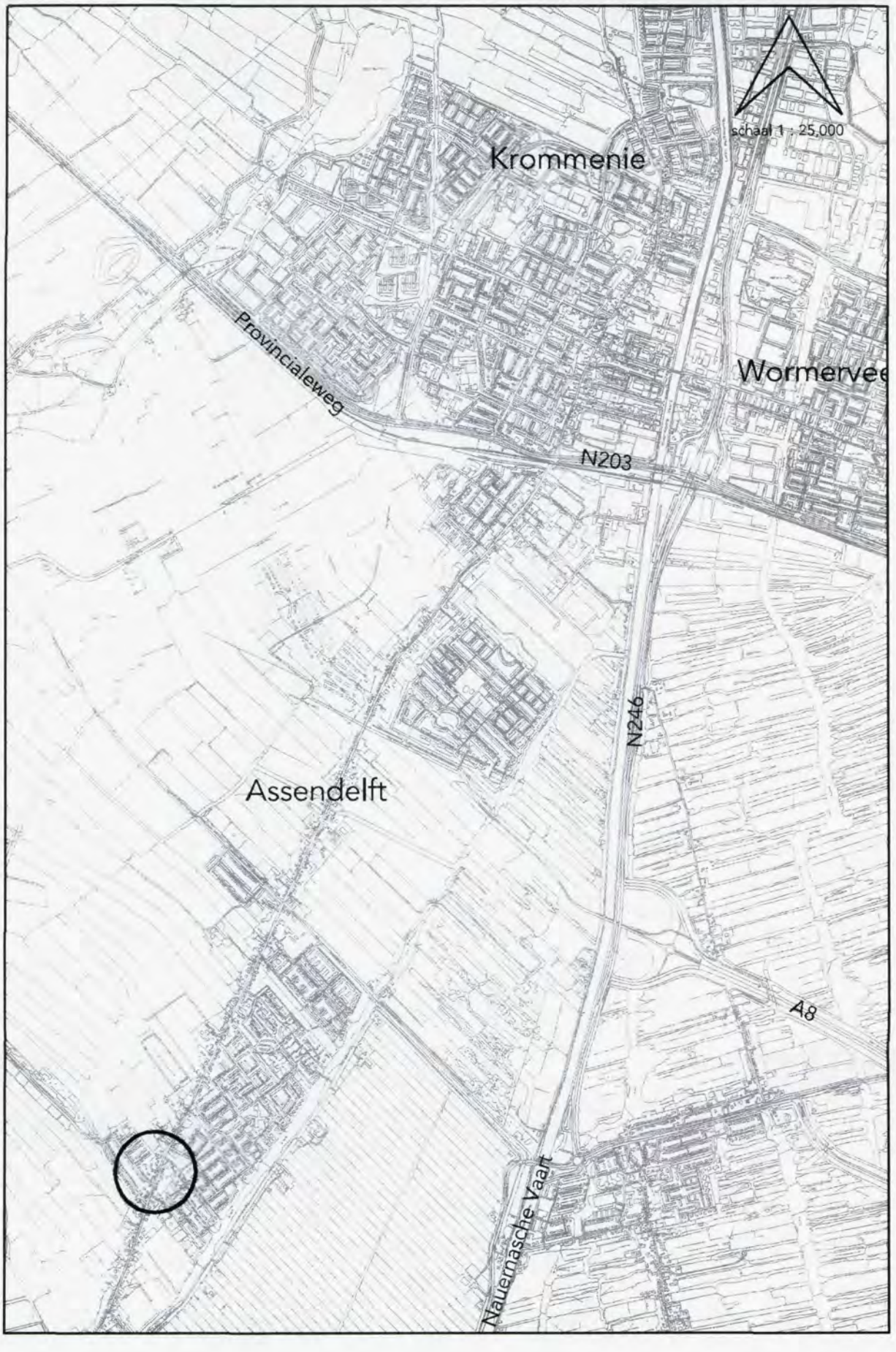
§ 13. Conclusie 15

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan 16

Bijlage 2: nieuwe situatie 17

Overzichtskaart plangebied en omgeving


340
338
X=110908.9141
Y=497573.6834
334
Dorpsstr
348
341
330
X=110921.7837
Y=497571.5925
328
105
103
339
101
333
335
schaal 1 : 500
te bouwen woning
Assendelft, 20-09-11



Ligging plangebied in omgeving

§ 1. Resultaat en doel

Omschrijving project
Het onderhavige project behelst het bouwen van een nieuwe woning op de locatie Dorpsstraat 332 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 bouwen van een nieuwe woning op de locatie Dorpsstraat 332 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 project 'het bouwen van een woning' op de locatie Dorpsstraat 332 te Assendelft 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 (linten)*.' Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Bestemmingsplan
Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' geldt. De locatie van de nieuw te bouwen woning valt onder de bestemmingen 'Woondoeleinden' ex artikel 4, 'Erven' ex artikel 7 en 'Tuinen' ex artikel 6 van de planvoorschriften, met als subbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.
Het plan voldoet niet aan de volgende bepalingen van de planvoorschriften:
Artikel 4 lid 4 bouwhoogte omdat de maximale toegestane bouwhoogte 7 meter is en de bouwhoogte van het bouwwerk 7,595 meter is.

Artikel 7 lid 2, bestemming aan en/of uitbouwen. Een klein gedeelte van de woning (7x0,5 meter) is op deze bestemming gesitueerd. Deze bestemming laat het bouwen van een aan en/of uitbouw toe. Het gedeelte van de woning dat op deze bestemming is gesitueerd is geen aan- of uitbouw zoals bedoeld in het bestemmingsplan.
Artikel 6 lid 2 omdat een klein gedeelte van de woning (3x0,5 meter) op de bestemming tuinen is gesitueerd. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.
Het plan voldoet wel aan artikel 27 lid 1 van de subbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.
Het plan is kleiner dan 100m2 en er is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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° van de Wabo 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° van de Wabo, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.
Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.1.2, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

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

Nota erfbebouwing Zaanstad 2007
Deze nota is niet van toepassing op het gevraagde.

Welstandsnota Zaanstad
Het onderhavige plan is twee keer door de Stichting Welstandszorg Noord-Holland beoordeeld.

	Bevindingen 01-02-2011	Informatie over de detaillering van de raampartijen ontbreekt, waardoor het plan moet worden aangehouden, met zicht op een positief advies.
	Bevindingen 05-07-2011	Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Op 5 juli 2011 heeft de commissie Zaanstad een positief advies afgegeven over het onderhavige project.

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

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

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

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

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

Conclusie
Het bouwen van een woning op de locatie Dorpsstraat 332 te Assendelft is een gewenste ontwikkeling waarvoor niet wordt afgeweken van deze kaders.

§ 3. Het besluit tot afwijken van een bestemmingsplan

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, 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 plan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien het ten behoeve van woningbouw 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 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 m^2 bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
   c. Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een 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

1. De aanvraag:
De eigenaar verzoekt de bestaande woning te slopen en te vervangen door een nieuwe woning met de volgende afmetingen:

- grondvlak 7m bij 11m,
- goothoogte van ca 2,90m
- nokhoogte van ca 7,60m.

2. Bouwplan in relatie tot beleidsdocumenten:
Structuurschets Dansen op het Veen.
In de op 24 februari 2004 vastgestelde structuurschets "Dansen op het Veen" wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Zaanstad tot 2015 geschetst. Op verschillende niveaus doen zich de komende decennia belangrijke ontwikkelingen voor, die vragen om een integrale en samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling. De structuurschets sluit nauw aan bij het Zaans Meerjarig Ontwikkelprogramma. Deze schets heeft echter een langere tijdshorizon (2015 en daarna) en richt zich op de ruimtelijke ontwikkeling van Zaanstad.
Zaanstad wil de economische structuur versterken. Daarvoor is nodig, dat de dagelijkse dingen goed gedaan worden, dat er meer sfeer komt in de stad en dat Zaanstad zich regionaal meer in de etalage zet. Zaanstad wil een bedrijvige stad worden, met stedelijke allure en dorpse vitaliteit, in een aantrekkelijke omgeving. Het gaat er daarbij vooral om de sterke punten verder uit te bouwen. Uitgangspunt is (onder meer) het behoud van de diversiteit van de verschillende woonmilieus en van de van oudsher sterke menging van wonen en werken. Tegelijkertijd wordt gewaakt, dat de diversiteit behouden blijft, zowel in de dorpen als in het stedelijke Zaandam. De dorpslinten blijven in stand. De groen/blauwe structuur van parken en sportparken wordt versterkt. De samenhang tussen de Zaan, binnenstedelijke en buitenstedelijke groengebieden wordt verder ontwikkeld. Dit wordt nader uitgewerkt in gebiedstyperingen en gebiedsprofielen. Deze leveren - behalve een inspirerend beeld - ook een instrumentarium voor de sturing van de ruimtelijke ontwikkeling (hoofdstuk 5). De volgende typeringen en profielen zijn te onderscheiden:

- *Woongebied (functioneel).*
- *Woongebied (groenstedelijk).*
- *Woongebied (nieuw tuinstedelijk).*
- *Zaans gemengd gebied (linten).*
- *Zaans gemengd gebied(Dorp).*
- *Zaans gemengd gebied (Waterfront).*
- *Zaans gemengd gebied (Stedelijk-compact).*
- *Centrumgebied.*
- *Werkgebied (haven-gerelateerd / industrieel).*
- *Werkgebied(bedrijventerrein).*
- *Werkgebied (gemengd werkgebied).*
- *Agrarisch Werkgebied met als profiel Agrarisch gebied.*
- *Groen bedrijvengebied.*
- *Natuurgebied (stil natuurgebied).*
- *Natuurgebied (toegankelijk natuurgebied).*
- *Sport-)Parken.*

Het plangebied ligt in profiel Zaans gemengd gebied (linten).
De dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Ze dragen bij aan het historische besef van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. De linten kenmerken zich o.a. door kleinschaligheid, ontwikkeling langs één richting, een groene uitstraling door het weidse landschap achter de bebouwing. De bebouwingsdichtheid is wisselend en varieert tussen de 10 en 30 woningen per

hectare, soms nog lager. De openbare ruimte wordt bepaald door het lint zelf, die meestal wordt geflankeerd door (diepe) voorerven en op sommige plaatsen nog wordt begeleid door een dijksloot. Verder is de menging van functies van oorsprong sterk. Nu is het zwaartepunt meer op het wonen komen te liggen. Er is wat verspreide bedrijvigheid en op diverse plekken zijn kleine concentraties van voorzieningen. Vestiging van ambachtelijke en niet hinderlijke bedrijven blijft mogelijk.
Bij herstructurering wordt o.a. ingezet op behoud van de huidige bebouwingsstructuur en vorm. Daarbinnen zullen over het algemeen middeldure tot dure woningen worden gerealiseerd. Het aandeel sociale woningbouw is beperkt.

3. Functie gerelateerd aan de omgeving
De woonfunctie blijft behouden.

4. Bouwmassa:
Zoals de structuurschets aangeeft zijn de dorpslinten belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Ze dragen bij aan het historische besef van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. De linten kenmerken zich o.a. door kleinschaligheid (beperkte bouwvolumes), 'losse' verkaveling, ontwikkeling langs één richting en doorzichten die zicht hebben op het landschap achter de bebouwing.
Bij herstructurering wordt o.a. ingezet op behoud van de huidige bebouwingsstructuur, vorm en kleinschaligheid (morfologie en typologie). Dit beleidsuitgangspunt is vertaald in het vigerende bestemmingsplan door grondvlakken en goot- en nokhoogtes vast te leggen. Om de huidige kwaliteiten in stand te houden en te verbeteren is een beeldkwaliteitsplan opgesteld welke een aanvulling vormt op het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

De woningen in het lint zijn individueel en bestaan hoofdzakelijk uit één laag met kap en zijn voorzien van een zadeldak of mansardekap waarbij de nokrichting wisselend is georiënteerd, doch hoofdzakelijk dwars (onder een hoek) op de Dorpsstraat is geprojecteerd. Dit geldt voornamelijk bij woningen van met een voorgevelbreedte tussen 4,80- en 6 m. Woningen met een bredere voorgevel zijn over het algemeen met de nokrichting evenwijdig aan de Dorpsstraat gelegen, hebben een beperkte diepte en een lage gootlijn.

Smalle voorgeven nokrichting dwars op de Dorpsstraat. Woningen met een bredere voorgevel nokrichting evenwijdig aan de Dorpsstraat en lage goot.

Na WO II heeft incidenteel schaalvergroting opgetreden. De schaalvergroting is zichtbaar door het toepassen van een hogere goothoogte en/of bredere voorgevels. In de nabije omgeving van het voorliggende perceel zijn dergelijke voorbeelden aanwezig. De bouw van recente bedrijfsgebouwen en appartementencomplexen hebben een nog veel grotere negatief effect gehad op de kwaliteit van het bebouwingslint.

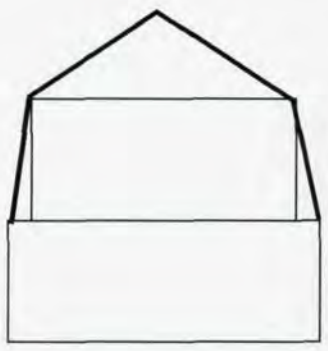
Schaalvergroting Dorpsstraat 334, 328 en 330

In het bestemmingsplan is ingezet op het behoud en het verder uitbouwen van de kwaliteiten van het lint. De situering en breedte van de voorgevel en de goot- en nokhoogte zijn bepalend voor het stedenbouwkundige beeld en de begrenzing van de openbare ruimte. Daarom is gekozen om de bestaande voorgevelbreedtes en nok- en bouwhoogtes te bevriezen. Uitbreiding van de hoofdmassa in achterwaartse richting (bouwvlakdiepte 10m) en mogelijkheid om erfbebouwing op de richten (nota erf bebouwing) zijn wel opgenomen omdat daarmee enerzijds tegemoet wordt getreden aan verruimde woonwensen en anderzijds de ruimtelijke invloed naar de belendingen beperkt is.

De eigenaar heeft eerder een aanvraag ingediend voor het slopen van de huidige woning. Deze omgevingsvergunning is op 14 juli 2011 verleend. De nieuwe woning heeft de volgende afmetingen:

- grondvlak 7m bij 11m,
- goothoogte van ca 2,90m
- nokhoogte van 7,60m.

De woning is opgebouwd door een onderlaag met kap. Zie onderstaand schema.



Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan een zijwaartse overschrijding van het bouwvlak en nokhoogte. In het voorliggend geval zijn in de nabije omgeving namelijk diverse voorbeelden te vinden waar de afgelopen 40 jaar schaalvergroting heeft opgetreden. Naast hogere goot- en nokhoogte zijn de voorgevels ook wat bredere geworden. Zoals hierboven ook al is aangegeven kwamen brede voorgevels van oudsher wel voor maar alleen als de gootlijn laag en evenwijdig aan de weg was gelegen (kleinschalige uitstraling). De typologie wijkt sterk af van de van oudsher voorkomende bouwmassa's De verhouding in de massa-opbouw is echter wel goed doorgevoerd.

Alleen omdat in de directe omgeving (Dorpsstraat 327, 329, 330, 332, 338, 339, 341) enige vorm van schaalvergroting heeft plaatsgevonden (bredere voorgevel, dan wel goot- en bouwhoogte), is overschrijding van de huidige gevelbreedte met 0,50 meter en nokhoogte 0,60m denkbaar. De

achterwaartse overschrijding van de hoofdmassa met 1 meter is stedenbouwkundig van weinig invloed.

Parkeren
Parkeernorm:
Op basis van art. 2.5.30 van de bouwverordening dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden aangelegd. De huidige parkeereis baseert de Gemeente Zaanstad op de 'Parkeernota Zaanstad 2009'. Het parkeren dient in principe op eigen terrein te worden gefaciliteerd.
De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm, het volledige oppervlak valt onder de norm van de hoofdfunctie. Zo is in de norm van een winkel verdisconteerd dat een deel van de locatie wordt ingericht voor opslag.
In de berekeningen kan het zo zijn dat voor een functie een andere benaming wordt gebruikt dan in de aanvraag. De functienaam die door de aanvrager is opgegeven komt niet altijd overeen met de functienamen waarop de parkeernormen zijn gebaseerd. Bij het berekenen van de parkeereis wordt altijd gekeken naar de parkeernorm van de functie die qua parkeren het meest lijkt op de opgegeven functie.
Wanneer het gaat om een functiewijziging of uitbreiding hanteert de gemeente het principe oud voor nieuw. Dit betekent dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden. Wanneer door het plan (extra) parkeerplaatsen aan de openbare weg worden onttrokken, dan dienen deze gecompenseerd te worden.
Voor de beoordeling van dit bouwplan is rekening gehouden met de bestaande situatie zoals die is aangeleverd door de aanvrager.
Uitgegaan is van de genoemde functies, aantallen en afmetingen.
De aanvraag betreft de nieuwbouw van een woning in het segment duur. In stedelijk gebied C resulteert dit in een parkeereis van 2 parkeerplaatsen.
Op het eigen terrein is 1 standaardparkeerplaats aanwezig en één lange oprit met garage, in totaal een parkeergelegenheid van 2,3 parkeerplaatsen. Het plan voldoet aan de parkeernorm.

§ 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.**

Er zijn geen gevolgen van het gevraagde voor de waterhuishouding omdat de bebouwde oppervlakte niet wezenlijk verandert.

§ 7. Milieuaspecten

De volgende aspecten hebben wij in de beoordeling van het project betrokken:
Geluidhinder
Het project betreft de bouw van een woning. Een woning is een geluidgevoelig object en wordt getoetst aan de Wet geluidhinder, het Bouwbesluit en het gemeentelijke geluidbeleid.
De volgende geluidbronnen zijn daarbij bekeken: wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en luchtvaartlawaai.
De Dorpsstraat ter hoogte van nr 332 is een 30 km weg die daarom geen geluidszone heeft. Het wegvak buiten de bebouwde kom ten zuiden van nr 332 is een 50 km weg.
Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarde voor wegverkeerlawaai niet wordt overschreden. Het aspect geluid is daardoor geen belemmering voor de bouw van deze woning.
Ook voor wat betreft andere geluidsbronnen is er geen sprake van belemmeringen voor het onderhavige project.

Luchtkwaliteit
Deze aanvraag is getoetst aan de Wet luchtkwaliteit. Uit deze toets blijkt, dat door het bouwproject de luchtkwaliteit 'Niet in betekenende mate' negatief wordt beïnvloedt. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor het project.

Geurhinder
Een woning is een geurgevoelig object en kan hinder ondervinden als er geuremitterende bedrijven in de nabijheid van het bouwproject aanwezig zijn.
Uit de toetsing is gebleken dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de bouw van de woning.

Externe veiligheid
De locatie van het project ligt niet binnen een van de bovengenoemde invloedsgebieden zodat het externe veiligheidsaspect geen belemmering vormt voor dit project.
Uit onderzoek ik verder gebleken, dat het project niet gelegen is binnen een afstand van 119 meter aan weerszijden van het hart van het bovengrondse hoogspanningstracé. Omdat het project niet ligt in het invloedsgebied van hoogspanningleidingen is toetsing aan dit aspect niet aan de orde.
Het aspect van elektromagnetische straling afkomstig van hoogspanningsleidingen vormt voorts geen belemmering voor dit project.

UMTS- en GSM antennes
Tot op heden is het niet bewezen of de straling van antennes voor het netwerk van mobiele telefoons gezondheidsschade toebrengt aan de gebruikers. De UMTS- en GSM antennes zorgen samen voor een landsdekkend bereik van het mobiele telecommunicatieverkeer. Bij voorkeur worden deze antennes op daken van utiliteitsgebouwen geplaatst of bijvoorbeeld in masten met andere functies zoals hoogspanningsmasten. Maar ook wordt de plaatsing van de antennes op woongebouwen aangevraagd. Er zijn landelijke regels opgesteld voor de plaatsing van antennes op daken en met name waar men ze op korte afstand woningen willen plaatsen. Het gemeentelijk beleid is er op gericht UMTS- en GSM antennes zoveel mogelijk op niet-woongebouwen te plaatsen.
De locaties waar deze antennes zich bevinden en de regels voor het plaatsen van deze antennes worden bijgehouden door het antennebureau.
Het onderhavige project wordt niet gebouwd in strijd met de regels. De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt daardoor geen belemmering voor dit project.

Afvalinzameling
Er kan worden aangesloten op de voor de wijk reguliere inzamelmethode en er is voldoende ruimte in het bouwplan gereserveerd voor het manoeuvreren en legen van de afvalbakken en containers.

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten
De gemeente Zaanstad, gebruikt voor de beoordeling van vrijstellingen in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (Wet ruimtelijke ordening), zo veel als mogelijk de systematiek van het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse gemeenten).
Vanwege het ontbreken van bedrijven in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet het plan aan de adviesafstand uit de VNG-handreiking. En is er dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Natuur
Het project ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden. Het milieuaspect Natuur vormt daardoor geen belemmering voor het bouwproject. Voorts blijkt dat het project ook geen bedreiging vormt voor de flora- en fauna.

Bodemkwaliteit
Ten behoeve van het onderhavige project is een 'Verkennend bodemonderzoek' verricht door Lankelma Ingenieursbureau van 22 maart 2011. Uit het rapport is gebleken dat er sprake is van sterke bodemverontreiniging. De aanvrager heeft op 17 augustus 2011 een BUS-melding gedaan. De locatie wordt derhalve gesaneerd conform de daarvoor opgestelde regels.

§ 8. Archeologie

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

waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het (bouw)plan begrepen **gronden en de omgeving** daarvan.

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

Voor het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening is geen milieu-effectrapport of een strategische milieubeoordeling als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer opgesteld.

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Hierin staat dat wanneer een bouwwerk groter is dan 100 vierkante meter er maatregelen met betrekking tot archeologie nodig zijn. Deze woning, inclusief berging, heeft een oppervlak dat kleiner is dan 100 vierkante meter. Dit betekent dat verder geen maatregelen m.b.t archeologie nodig zijn.

§ 9. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (Grex)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).
Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/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 onderhavige besluit hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

§ 10. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

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

Hoewel het oude projectbesluit door opname ervan in de Wabo inhoudelijk weinig verandert, heeft de provincie te kennen gegeven van dat het van belang dat is om dit overleg – hoewel in gewijzigde en facultatieve vorm – voort te zetten.
De provincie heeft bij besluit van 19 oktober 2010, onder nummer 2010-48396, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als "bestemmingsplannen").
Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie. Dit is niet het geval omdat het plan niet in strijd met het provinciale ruimtelijke beleid.

§ 11. Maatschappelijk draagvlak van het project

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

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

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

§ 12. Uitvoerbaarheid

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

§ 13. Conclusie

Het project 'bouwen van een nieuwe woning' op de locatie Dorpsstraat 332 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 1: Uittreksel bestemmingsplan

VERKLARING
CENTRUM ASSENDELFT
Dienst Wijken
Zaanstad

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 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

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

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming bouwwerken worden gebouwd.
3. 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 hoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen;
4. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, geldt dat de hoogte c.q. goot- of boeibordhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in art. 28 "Hoogteaanduidingen".
   a. 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.
   b.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

5. 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 erfbebouwing 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 uigeoefend.

Vrijstellingen

6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5 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/wijziging

7. Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld lid 6 en wordt de procedure gevolgd die is opgenomen in artikel 32 "Algemene procedurevoorschriften".

Artikel 6 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat een erker is toegestaan aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw.
3. Voor het bouwen van een erker als bedoeld in lid 2 geldt:
   a. dat er sprake is van een vlakke voorgevel;
   b. een breedte van maximaal 66% van de voorgevelbreedte bedraagt;
   c. een diepte van maximaal 50% van de diepte van de voortuin met een maximum van 1,5 meter;
   d. een hoogte van maximaal de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van de woning + 0,25 meter;
   e. dat een afdak boven de voordeur verbonden met de erker is toegestaan tot een maximum van 66% van de diepte van de erker.

Artikel 7 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
   a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
   b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
   a. van de gronden als bedoeld in lid 1 mag per bijbehorend hoofdgebouw niet meer dan 50% worden bebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m² (voor erven kleiner dan 300 m²) en maximaal 100 m² (voor erven groter dan 300 m²), met dien verstande dat de oppervlakte van de erfbebouwing tenminste 9 m² mag bedragen;
   b. van aan de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het bijbehorende hoofdgebouw plus 0,25 meter en de dakhelling mag niet meer graden bedragen dan die van de dakhelling het bijbehorende hoofdgebouw;
   c. van aan de zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw gebouwde aan- en/of uitbouwen 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 meter en de dakhelling mag niet meer graden bedragen dan die van de dakhelling van het bijbehorende hoofdgebouw;
   d. de nok van een aan- en/of uitbouw ligt minimaal 1,50 meter onder de nok van het bijbehorende hoofdgebouw;
   e. aan- en/of uitbouwen mogen niet minder dan 3 meter achter de voorgevel liggen;
   f. de achterzijde van de aan- en/of uitbouw mag niet meer dan 3 meter achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen;
   g. de breedte van naast het hoofdgebouw gelegen aan- en/of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw met een maximum van 5 meter;
   h. naast de woning gelegen aan- en/of uitbouwen zijn slechts toegestaan aan één zijde van de woning;
   i. van vrijstaande 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 meter en de hoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
   j. de afstand tussen bijgebouwen en het bijbehorende hoofdgebouw mag niet minder dan 2 meter bedragen;
   k. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

4. Indien de aangrenzende gronden als bedoeld in het eerste lid zijn aangewezen voor Woondoeleinden (W) of voor Gemengde Doeleinden (GD) wordt onder strijdig gebruik niet verstaan het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en/of activiteiten, voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4, lid 5 dan wel artikel 10, lid 6.

Artikel 27 Archeologisch waardevol gebied

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. Voor deze gronden dient de aanvrager bij de aanvraag van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de Woningwet en bij de aanvraag van een aanlegvergunning als bedoeld in het tweede lid, een archeologisch rapport te overleggen met betrekking tot het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord.

Aanlegvergunning

2. Het is verboden op deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het ontgronden, afgraven of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
   b. het aanleggen van bos of boomgaard;
   c. het uitbaggeren van sloten of het graven van watergangen en waterpartijen;
   d. het aanleggen of –brengen van drainage of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
3. Het in lid 2 bedoelde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:
   a. met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
   b. tot een diepte van maximaal 35 cm onder het maaiveld;
   c. die reeds in uitvoering of vergund zijn ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
   d. die archeologisch onderzoek betreffen;
   e. die het gewone onderhoud betreffen;
   f. waarvan door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond, dat deze de archeologische waarde niet kunnen aantasten;
   g. in of op een perceel dat is aangewezen als archeologisch monument.

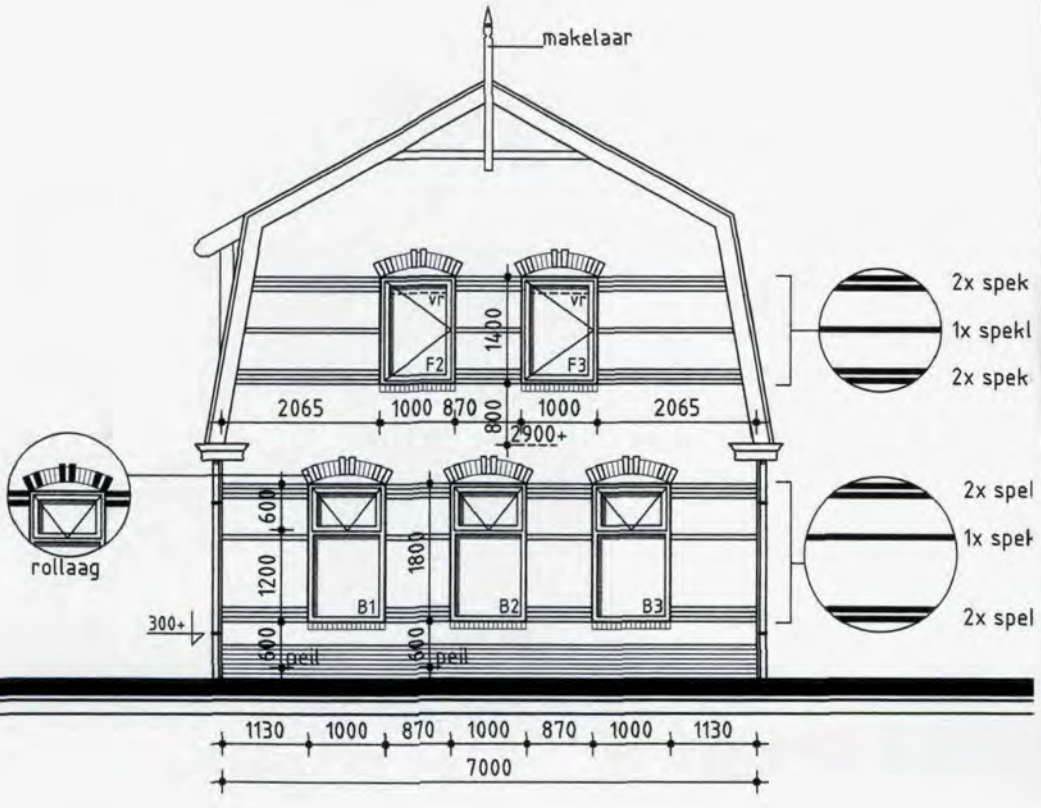
Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorschriften verbinden aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de Woningwet en aan een aanlegvergunning als bedoeld in het tweede lid:
   a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
   c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
5. De vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt geweigerd, indien op grond van archeologisch onderzoek moet worden ge-

oordeeld dat de desbetreffende werken en/of werkzaamheden de archeologische waarde onevenredig (kunnen) aantasten en hieraan niet door het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 4 voldoende tegemoet kan worden gekomen.

6. De vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt geweigerd, indien op grond van archeologisch onderzoek moet worden geoordeeld dat de desbetreffende werken en/of werkzaamheden de archeologische waarde onevenredig (kunnen) aantasten en hieraan niet door het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 4 voldoende tegemoet kan worden gekomen.
7. Voor zover burgemeester en wethouders krachtens dit bestemmingsplan bevoegd zijn vrijstelling te verlenen wordt die vrijstelling voor de in het eerste lid bedoelde gronden, niet verleend als redelijkerwijs aannemelijk is dat door uitvoering van die werken en/of werkzaamheden de archeologische waarde onevenredig wordt of kan worden aangetast en hieraan niet door het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 4 voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Bijlage 2: nieuwe situatie



Voorgevel

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels	Hardgrauw	Rood genuanceerd
Plint, speklagen	Hardgrauw	Antraciet
Dak	Keramische pan	Antraciet
Kozijnen	Hardhout	Gebroken wit
Dr.delen	Hardhout	Gebroken wit
Boeidelen	Red Cedar	Gebroken wit